

immonot

BERRY - NIVERNAIS

N° 421 - Septembre/Octobre 2025

Informations et annonces immobilières notariales

MARCHÉ IMMOBILIER DE PAYS

Découvrez les prix et produits

LA CONCIERGERIE vous simplifie la vie

ADIL L'agence qui a réponse à tout !

Bourges © Pernelle Voyage

EMPRUNTER, RENÉGOCIER ?

Regardons de « prêt » avec CBS CONSEILS



Contracter un prêt, renégocier sa mensualité, voilà des options à envisager pour profiter d'un coût de crédit réduit. CBS Conseils vous apporte son regard d'expert.

L'évolution du marché du crédit exige de suivre la situation de « prêt » ! Profitons des indications du courtier CBS CONSEILS qui mène ses clients à bon port. Acteur incontournable depuis 18 ans à Châteauroux, Stéphane OLLIER vous guide vers les meilleurs horizons pour réduire le coût du crédit de votre acquisition immobilière.

En quoi l'accès au crédit est-il facilité aujourd'hui pour acheter ?

Stéphane OLLIER : Depuis début 2024, la politique monétaire de la BCE (Banque centrale européenne) s'est assouplie, entraînant une baisse des taux d'intérêt. Cette dynamique offre un contexte plus favorable à l'achat immobilier. Les banques se montrent plus ouvertes à l'étude des dossiers

lorsqu'ils sont bien préparés. En sollicitant un courtier comme CBS CONSEILS, les emprunteurs bénéficient d'une mise en valeur de leur profil, ce qui améliore nettement les chances d'obtenir une offre commerciale compétitive.

Quel taux d'intérêt moyen peut-on espérer ?

Stéphane OLLIER : Aujourd'hui, nous observons des taux moyens autour de 3,1 %, avec des possibilités d'ajustement à la baisse selon le profil de l'emprunteur et la durée du prêt. En combinant certaines aides comme le prêt à taux zéro (PTZ) et en optimisant la négociation avec nos partenaires bancaires, nous parvenons même à mettre en place des plans de financement avec un taux moyen proche de 1 %. Tout l'enjeu réside dans l'analyse du dossier.

Pourquoi les détenteurs d'un prêt doivent-ils renégocier leur taux ?

Stéphane OLLIER : Un emprunt contracté il y a un an ou deux, à des taux supérieurs à 4 %, peut aujourd'hui être renégocié à des conditions plus avantageuses. Cela peut représenter plusieurs milliers d'euros d'économies sur le coût total du crédit. La renégociation permet aussi d'adapter la durée ou les mensualités à la situation actuelle de l'emprunteur. Dans cette perspective, CBS CONSEILS réalise une étude personnalisée, gratuite et sans engagement. Objectif : alléger le budget.

Vaut-il mieux racheter ou regrouper ses crédits actuels ?

Stéphane OLLIER : Tout dépend de la situation de l'emprunteur. Le rachat de crédit consiste à renégocier un prêt pour bénéficier d'un meilleur taux. Si le capital restant dû et la durée de remboursement sont encore significatifs, les conditions sont réunies pour renégocier, même si l'écart entre l'ancien et le nouveau taux est inférieur à un point. Le regroupement de crédits permet de fusionner plusieurs prêts (immobilier, consommation...) en un, souvent sur une durée plus longue. Cela réduit les mensualités et rééquilibre le budget, pour un coût global parfois plus élevé. Chez CBS CONSEILS, nous réalisons une analyse précise pour orienter vers la solution la plus pertinente.

En quoi le recours au courtier est-il opportun ?

Stéphane OLLIER : C'est s'assurer un accompagnement sur mesure, du montage du dossier à la signature de l'offre. Nous sollicitons nos partenaires bancaires pour dénicher la meilleure proposition. Au-delà des taux, nous veillons à optimiser l'assurance emprunteur, les garanties, la durée... Grâce à notre connaissance du marché local et à nos relations avec les banques, nous obtenons des offres exclusives. Et surtout, nous faisons gagner un temps précieux à nos clients, tout en leur évitant des démarches fastidieuses.

Propos recueillis en août 2025



65 av d'Argenton 36000 CHATEAUROUX

Tél. 02 54 07 38 95 www.cbsconseil.com





8

Sommaire

FLASH INFO	4
INTERVIEW VALÉRIE LÉTARD	6
DOSSIER	
Marché immobilier de pays : découvrez les prix et produits	8
3 QUESTIONS À MON NOTAIRE	11
ENCHÈRES EN LIGNE	12
MON PROJET	14
CHECK-LIST	20
MON NOTAIRE M'A DIT	
Les étapes clés pour préparer sa succession	21
VRAI/FAUX	22
PATRIMOINE	24
INTERVIEW ANNIE DUPEY	25

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Indre	27
Cher	30
Nièvre	34

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web
Toute l'offre
immobilière
des notaires



Le mobile
Applications
iPhone et Android



La tablette
Application
iPad



La vidéo



Les réseaux sociaux
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **27 octobre 2025**



16

édito



PAS DE DÉPRIME RÉNOV'...

Alors que le moral des propriétaires pouvait décliner avec la suspension du dispositif « Ma prime rénov' », les projets immobiliers ne doivent pas être reportés pour autant. Rappelons que cette mesure temporaire concerne seulement les rénovations d'ampleur.

Pour les travaux par geste - une opération de rénovation - cette aide financière permet toujours d'améliorer les performances énergétiques de son logement, qu'il soit occupé à titre d'habitation ou proposé à la location.

À l'origine de ce coup d'arrêt brutal dans l'octroi de la prime, « à la fois un encombrement et un excès de fraude », comme l'a souligné Éric Lombard, le ministre de l'Économie. Malgré cette décision, il faut voir quelques motifs de satisfaction :

- les prestations qui se traduisaient par des travaux parfois approximatifs ne risqueront plus de démoraliser les ménages !
- Autre raison de garder espoir, le guichet MaPrimeRénov' dédié aux rénovations globales rouvrira le 30 septembre prochain, avec des aides servées aux logements classés E, F ou G au DPE.

Plus que jamais, le contexte révèle que l'achat d'un bien gagne à être effectué par l'intermédiaire du notaire.

Au chapitre économique, le notaire s'appuie sur sa connaissance du marché local et son accès à la base de données Perval pour évaluer scrupuleusement les biens qu'il propose à la vente. Pas de risque de surpayer un produit eu égard aux prestations qu'il offre !

Au plan technique, le notaire tient compte des diagnostics pour apprécier l'état du bien. En cas de travaux importants à prévoir, il invite à se rapprocher de professionnels du bâtiment reconnus pour la qualité de leurs prestations. Ces derniers estimeront précisément le coût de la remise en état du bien.

Enfin au niveau juridique, le notaire entoure la transaction d'un maximum de précautions. Par exemple, l'étude du droit à construire s'il faut envisager une extension. Cela peut aussi concerner la mise à disposition de factures justifiant la réalisation de travaux afin d'obtenir des garanties le cas échéant.

Entre la suspension seulement temporaire de « Ma prime rénov' » et l'intervention du notaire, assurément toutes les raisons sont réunies pour garder le moral au moment de mener à bien une acquisition immobilière !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef

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

Directeur de la publication François-Xavier DUNY Rédaction Christophe RAFFAILLAC - N. DUNY - S. SWIKLINSKI Graphisme S. ZILLI

Maquette A. BOUCHAUD Publicité D. POUYADOUX dpouyadoux@immonot.com Tél. 05 55 73 80 63 Petites annonces M. MAGNEUX - mmagneux@immonot.com

Tél. 05 55 73 80 34 Diffusion M.-L. REY Tél. 05 55 73 80 58 Iconographie Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) Impression FABRÈGUE - 87500 ST YRIEIX

Distribution S. DUPUY - DPD. Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués.

En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Citeo : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets, vous participez à la préservation de l'environnement. www.citeo.com. Ne pas jeter sur la voie publique.

Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.





Loyers impayés

LE COMMISSAIRE DE JUSTICE EN CONVOYEUR DE FONDS

Depuis le 1^{er} juillet 2025, les bailleurs bénéficient d'une nouvelle procédure accélérée pour le recouvrement des loyers impayés. Confiée aux commissaires de justice, autrefois « huissiers », cette nouvelle mission étend leur champ d'action.

Il s'agit bien d'une réforme majeure qui simplifie les démarches, évite le recours préalable au juge et concerne aussi les dossiers déjà en cours. Désormais, munis d'un titre exécutoire, les propriétaires peuvent saisir les rémunérations de leurs locataires directement, avec l'aide d'un commissaire de justice, sans passer par le tribunal.

Un registre national sécurisé des saisies est également instauré, renforçant la transparence et la traçabilité des procédures. Ce registre vise notamment à éviter les saisies multiples.

Pour les procédures engagées avant juillet, les paiements aux tribunaux s'arrêtent et la suite se fait exclusivement via le commissaire de justice. Voilà un vrai changement de paradigme qui instaure une efficacité accrue du recouvrement.

Source : www.journaldelagence.com

LIVRETS MOINS GÉNÉREUX...

Depuis le 1^{er} août 2025, les taux des principaux livrets d'épargne réglementée en France subissent une nouvelle baisse de leur rémunération, en raison du recul de l'inflation.

En plus du livret A qui baisse de 2,4 % à 1,7 %, d'autres produits d'épargne disponible connaissent une baisse du taux d'intérêt servi aux épargnants.

LLDS : le livret de Développement Durable et Solidaire connaît la même évolution que le livret A, son rapport passe par conséquent de 2,4 % à 1,7 %.

LEP : le livret d'Épargne Populaire voit l'évolution de sa rémunération moins impactée car elle se replie de 3,5 % à 2,7 %.

PEL : pour les nouveaux PEL ouverts en 2025, le taux brut est fixé à 1,75 %, contre 2,25 % en 2024.

Sources : www.moneyvox.fr



Le livret A

REVOIT SA POSITION...

Depuis le 1^{er} août, le taux du Livret A s'établit à 1,7 %, contre 2,4 % auparavant. Cette décision s'explique en raison de la baisse de l'inflation au premier semestre 2025, combinée à un taux d'intérêt interbancaire également en diminution.

Le ministère de l'Économie précise dans un communiqué : « Le taux du Livret A restera nettement plus élevé que l'inflation, qui a significativement baissé au cours de l'année écoulée ».

La rémunération du LLDS subit le même repli, sachant que ces 2 livrets servent pour l'épargne garantie, liquide et défiscalisée des Français.

Source : www.mysweetimmo.com

Débroussailler

ÊTES-VOUS CONCERNÉ ?

L'obligation légale de débroussailler dépend de la situation géographique de son terrain. Plusieurs zones se voient soumises à l'obligation légale de débroussailler.

Pour savoir si cette obligation s'applique à votre propriété, il faut consulter l'outil de recherche suivant : <https://agdvp.brgm.fr>. En l'absence d'obligation, il est recommandé de nettoyer le terrain qui se trouve près d'une zone boisée.

Source : www.service-public.fr



NORME DE CONSTRUCTION RE2020

À l'heure de la rénovation

Le rapport de Robin Rivaton dresse un premier bilan nuancé de la réglementation environnementale RE2020. Remis le 10 juillet 2025 à la ministre du Logement, il met en avant ses atouts - notamment la performance environnementale du bâti neuf.

Cependant, il pointe des surcoûts estimés à 11 % d'ici 2035 et un déficit possible de 211 000 logements neufs sur la période 2022-2035. Robin Rivaton recommande 23 mesures pour ajuster la RE2020, parmi lesquelles le maintien du calendrier réglementaire, l'exclusion de certaines

extensions, une révision de l'indicateur de confort d'été et la prise en compte des balcons et hauteurs sous plafond pour préserver la qualité d'usage...

La ministre, Valérie Létard, appelle à une concertation pour adapter la réglementation.

Source : www.journaldelagence.com

Taux de crédit

NIVEAU PLANCHER ?

Avec le recul des intentions d'achat et les incertitudes économiques, les banques ont renforcé leurs stratégies prudentielles. Aussi, les évolutions des taux des crédits immobiliers sont ainsi devenues hésitantes. En mai 2025, pour la première fois depuis décembre 2023, le taux moyen des crédits a légèrement augmenté. Le mois de juin a mis cependant un terme à ce mouvement haussier.

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA
Le 19/08/25

Durée	Taux moyen 3,07 % en juillet
15 ans	2,99 %
20 ans	3,05 %
25 ans	3,11 %

Pour tous vos travaux PENSEZ AEB !

www.aeb-branger.fr

LOCATION • VENTE
MATÉRIEL BTP • PRO / PARTICULIERS

AEB est une entreprise familiale spécialisée dans la location et la vente de matériels pour le secteur du BTP, l'industrie et les particuliers en Région Centre Val-de-Loire, Vienne, et dans la Métropole du Grand Paris.

Espaces verts, gros oeuvre ou second oeuvre, travail en hauteur, ou encore habitats modulaires, rendez-vous dans l'une de nos 18 agences pour qu'un conseiller AEB vous accompagne dans la réalisation de tous vos projets. De la simple truelle jusqu'à la mini-pelle en passant par les vêtements de chantier, venez trouver ce qu'il vous faut !

02 54 71 43 33
contact@aeb-branger.fr

DPE : DE NOUVELLES RÈGLES

pour plus de fiabilité et moins de fraudes

Face aux critiques récurrentes sur la fiabilité du diagnostic de performance énergétique (DPE), le gouvernement a publié deux décrets le 18 juin 2025 pour en renforcer le cadre. L'objectif : restaurer la confiance dans cet outil devenu incontournable lors d'une vente ou d'une location immobilière.

Première mesure majeure : la publication des résultats du DPE sera désormais différée. Concrètement, le diagnostic ne pourra plus être remis immédiatement au propriétaire. Il devra d'abord être enregistré auprès de l'Ademe (Agence de la transition écologique), seule habilitée à valider sa mise en ligne. Cette étape vise à éviter toute tentative d'influence sur le diagnostiqueur pendant la visite, et à limiter les manipulations autour des fameuses « notes seuils », qui permettent parfois de basculer artificiellement une note F en E, ou D en C.

Autre nouveauté : chaque DPE sera désormais accompagné d'un QR code. Ce dispositif permettra à tout acquéreur ou locataire de vérifier l'authenticité du document en

quelques secondes via le site de l'Ademe. Les diagnostiqueurs devront, quant à eux, justifier de leur certification en présentant également un QR code personnel, directement lors de leur intervention sur le terrain.

Mais ces efforts de transparence ne s'arrêtent pas là. Les contrôles seront nettement renforcés grâce à des outils statistiques mis en place par l'observatoire DPE de l'Ademe. Ces alertes seront transmises aux organismes de certification qui auront l'obligation de diligenter des contrôles.

Les sanctions seront également durcies : les professionnels fautifs pourront être suspendus pendant 18 mois, voire 24 mois en cas de récidive - contre seulement 6 mois auparavant.

Par ailleurs, **deux missions visent à structurer durablement la profession**, en envisageant la création d'une formation post-bac et d'un ordre professionnel pour encadrer les diagnostiqueurs.

Source : Arrêté du 16 juin 2025 modifiant l'arrêté du 20 juillet 2023

CHIFFRE DU MOIS

9,7 millions

de personnes détiennent au moins 2 logements soit 1/3 des 27,6 millions de propriétaires recensés en France.

Source Insee première n°2046

FRAIS BANCAIRES et succession

La loi visant à réduire et à encadrer les frais bancaires relatifs aux successions sera applicable à compter du 13 novembre 2025. Certaines opérations bancaires liées au règlement d'une succession seront gratuites dans trois cas :

- lorsque le montant total des comptes et produits d'épargne du défunt est inférieur à 5 910 € ;
- en cas de succession d'un enfant mineur, quel que soit le montant des avoirs ;
- lorsque les héritiers présentent un acte de notoriété ou une attestation signée par tous, et que la succession est simple.

Comptoir régional de l'or

ACHAT - VENTE



Pièces d'or
Lingots d'or
Or d'investissement
Bijoux en or
Débris d'or
Pièces d'argent...



NOUS ACHETONS DE BELLES COLLECTIONS

Numismatique - Billets de banque - Philatélie - Montres...

Pièces de collection (or, argent, bronze...) - Billets - Médailles - Collection de timbres



OUVERT du mardi au vendredi de 9 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 18 h et le samedi (uniquement sur RDV)

17 place Gambetta - 36000 CHATEAUROUX
02 54 07 74 96 - franceor18@orange.fr



Mme Valérie LÉTARD - Ministre chargée du Logement - ©Ministère du Logement

Pas un chantier n'échappe à l'attention de Valérie Létard, ministre chargée du logement. Pierre après pierre, elle rebâtit tant la construction que la rénovation ou encore la location. Objectif : proposer un parc immobilier qui répond au parcours résidentiel de chaque Français. En exclusivité pour les magazines « NOTAIRES », elle dévoile ses plans !

Quels sont les principaux chantiers 2025 pour le logement ?

Valérie LÉTARD : En 2025, nos priorités sont claires. D'abord, l'accès à la propriété car nous avons élargi le Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire pour les logements neufs, y compris les maisons individuelles. Dans l'ancien, il reste mobilisable en zone rurale, avec une exigence de rénovation énergétique. Ensuite, la mobilisation du parc existant. Avec l'appui de la proposition de loi portée par les députés Annaïg Le Meur et Iñaki Echaniz, nous avons donné aux maires de nouveaux outils pour encadrer les meublés touristiques afin de rééquilibrer l'offre locative dans les zones tendues. Autre chantier, celui du logement locatif privé pour lequel je viens de confier une mission à deux parlementaires, Mickaël Cosson et Marc-Philippe Daubresse, pour proposer un statut du bailleur privé afin de bâtir un cadre fiscal lisible et incitatif, encourageant la location longue durée. Et enfin, face à la baisse de la production observée, nous avons engagé un plan de relance ambitieux : 116 500 logements sociaux produits et 130 000 rénovés à l'échelle nationale.

Quelles actions avez-vous prises pour faciliter l'accès à la propriété ?

Valérie LÉTARD : Faciliter l'accès à la propriété, notamment pour les primo-accédants, est au cœur de mon action. Ce statut, qui s'adresse à toute personne non propriétaire de sa résidence principale depuis deux ans, représente une véritable opportunité

Du cœur à l'ouvrage Pour la ministre Valérie

« J'ai souhaité engager une politique du logement résolument ancrée dans la réalité des territoires. Relancer le logement, c'est d'abord redonner confiance à ceux qui construisent, rénovent et investissent ».

pour les ménages modestes et les classes moyennes. Depuis le 1^{er} avril 2025, le PTZ a été généralisé à tous les logements neufs, qu'ils soient collectifs ou individuels, sur l'ensemble du territoire, alors qu'il était jusqu'ici limité aux logements collectifs en zone tendue. Cette réforme permettra de soutenir au minimum 15 000 projets supplémentaires chaque année. Maintenu en zones détendues, le PTZ dans l'ancien répond à des exigences en matière de rénovation énergétique. Enfin, pour accompagner les jeunes générations, nous facilitons la transmission du patrimoine familial. Une exonération de donation permet désormais de transmettre jusqu'à 100 000 € par parent ou grand-parent - dans la limite de 300 000 € par bénéficiaire - pour financer un logement neuf (à occuper ou à mettre en location longue durée) ou des travaux d'amélioration énergétique, jusqu'au 31 décembre 2026. J'ai aussi tenu à protéger les primo-accédants contre toute hausse des droits de mutation décidée par les Départements.

Que conseillez-vous pour trouver un terrain à bâtir compte tenu de la loi ZAN qui limite l'étalement urbain ?

Valérie LÉTARD : Mon premier conseil est de changer de regard. La loi ZAN n'est pas un frein à la construction, c'est une incitation à bâtir autrement. Concrètement, chaque territoire doit trouver des solutions pour agir en partant de l'existant : identifier les friches, réhabiliter des bâtiments, densifier intelligemment.

La transformation des bureaux en logements permet de créer des logements sans consommer de terrain. Nous avons d'ailleurs soutenu la proposition de loi du député Romain Daubié, qui facilite et accélère ces projets de reconversion en levant les freins réglementaires.

Dans le Nord, d'où je viens, de nombreuses friches ferroviaires, métallurgiques ont été transformées pour construire du logement social ou accueillir de nouvelles activités. En ruralité, nous encourageons le changement de destination des bâtiments agricoles et mobilisons les opérations de revitalisation de territoire pour rendre les centre-bourgs plus attractifs. Je privilégie une approche pragmatique et différenciée du ZAN, adaptée aux réalités locales et construite avec les élus ; je salue les collectivités qui en ont déjà fait un levier de renouveau, montrant qu'avec du dialogue et du bon sens, le ZAN peut accompagner le développement de nos territoires.

Comment encouragez-vous la construction individuelle ?

Valérie LÉTARD : Nous avons renforcé les dispositifs favorisant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro sur tout le territoire et exonération de droits de donation). Ces mesures soutiennent cette demande. Mais l'urgence est ailleurs : produire davantage de logements collectifs, abordables et sociaux, notamment dans les zones tendues. C'est là que les besoins se concentrent et c'est là que nous devons intensifier nos efforts.

Comment les aides en matière de rénovation énergétique peuvent-elles être mobilisées ?

Valérie LÉTARD : Un des premiers chantiers a concerné la fiabilisation du (DPE). Les notaires constatent d'ailleurs chaque année l'impact du DPE sur la valeur « verte » du logement.

J'ai présenté le 19 mars dernier un plan pour restaurer la confiance dans le DPE. La plupart des mesures ont été mises en œuvre par un arrêté du 16 juin qui entre en vigueur le 1^{er} juillet. Par ailleurs, j'ai confié à Henry-Buzy Cazeaux la mission de proposer une formation initiale pour les diagnostiqueurs, et au député Daniel Labaronne une réflexion pour créer un ordre des diagnostiqueurs. Les notaires ont eux aussi leur rôle à jouer, notamment en vérifiant l'authenticité du DPE sur le site de l'Ademe au moment des ventes immobilières. L'État a mis en place un dispositif central, MaPrimeRénov', qui est aujourd'hui la principale aide publique pour accompagner les ménages dans leurs travaux. Il propose plusieurs parcours : des rénovations ponctuelles (par geste), des rénovations d'ampleur avec un saut de performance énergétique significatif, ainsi qu'un parcours spécifique pour les copropriétés.

Pour garantir la qualité des rénovations et protéger les ménages comme les entreprises, nous renforçons les contrôles.

Les services des ministères économiques financiers (Tracfin) suspectent néanmoins une fraude annuelle d'environ 50M€/an (sur 3,6 Mds€ de budget soit entre 3 et 4 %) qu'il faut combattre. Nous avons pris la décision de suspendre le dispositif pendant la pause estivale pour lutter contre la hausse injustifiée du coût des dossiers et la fraude. Il s'agit d'assainir, de restaurer la confiance, et de mieux accompagner les ménages.

Comment les investisseurs sont-ils incités à louer un bien ?

Dans un contexte où investir en Bourse peut sembler plus simple et plus rentable que d'acheter pour louer, nous devons envoyer un signal fort aux investisseurs privés. Les propriétaires bailleurs jouent un rôle social et économique pour fluidifier le marché locatif. C'est l'objectif du statut du bailleur privé que je propose dans le cadre du projet de loi de finances pour 2026. Attendu depuis longtemps par les représentants des propriétaires bailleurs et les professionnels du secteur, ce statut vise à redonner envie d'investir, à offrir un cadre fiscal clair, stable et incitatif, et à restaurer la confiance dans un secteur aujourd'hui fragilisé. L'enjeu est simple, relancer l'investissement locatif dans des conditions durables, remettre des logements, neufs ou existants, sur le marché, et répondre à la demande croissante.

Quelles vont être vos lignes directrices au niveau du projet de loi de finances 2026 ?

Valérie LÉTARD : Ma priorité pour le projet de loi de finances 2026 est d'abord de sécuriser le budget logement et rénovation que nous avons pu obtenir pour 2025, afin d'assurer la continuité des aides indispensables aux ménages et aux acteurs du secteur. Plusieurs dossiers importants restent à avancer, notamment la question de la relance de l'investissement locatif, le bon fonctionnement du dispositif MaPrimeRénov'. Les débats sont encore en cours, et je poursuis les échanges avec l'ensemble des acteurs concernés : collectivités territoriales, bailleurs sociaux, fédérations professionnelles, entreprises du bâtiment, associations, professionnels pour bâtir des solutions adaptées et équilibrées.

Pourquoi faut-il acheter sa résidence principale ?

Valérie LÉTARD : Parce que devenir propriétaire de sa résidence principale reste, pour beaucoup de Français, un objectif de vie, un acte de sécurité, de stabilité. Dans un contexte économique incertain, où le logement représente une part toujours plus importante du budget des ménages, accéder à la propriété permet de se projeter dans l'avenir, de se constituer un patrimoine et de se prémunir contre l'augmentation des loyers.

Mais c'est aussi, pour les plus jeunes et les classes moyennes, un levier fondamental de mobilité sociale et territoriale. C'est aussi un enjeu d'équilibre du marché. Un logement acheté, c'est souvent un logement libéré dans le parc locatif, et donc une chaîne de mobilité qui se met en mouvement.

Mais il ne s'agit pas d'opposer les modèles. Le marché immobilier fonctionne en système, dans une complémentarité et une fluidité entre le parc privé et le parc social, sans oublier l'ensemble des dispositifs d'accession sociale à la propriété, comme le PSLA ou le BRS. Ce sont autant de solutions adaptées à la diversité des parcours de vie et des réalités territoriales.



Bourges

Marché immobilier de pays

Découvrez les prix et produits

Pour des courses immobilières de qualité, rien ne vaut le savoir-faire d'un expert comme le notaire qui connaît le marché de la Pierre. Acheteurs, avec des prix stabilisés, il faut saisir les opportunités !

par Christophe Raffailiac

	PRIX DANS LE BERRY-NIVERNAIS		
			
	maison ancienne	terrain à bâtir	appartement ancien
CHER	1 096 €/m²	17 €/m²	1 400 €/m²
INDRE	941 €/m²	25 €/m²	1 028 €/m²
NIÈVRE	900 €/m²	20 €/m²	930 €/m²

Source : immobilier.notaires.fr

➤ En cette rentrée 2025, les notaires vous proposent une sélection de produits issus de la région qui présagent de belles transactions. Avec de petites réductions accordées depuis quelques mois, les négociations devraient déboucher sur de belles acquisitions. Cependant, il ne faut pas tarder à se positionner car les prix connaissent à nouveau quelques tensions. Le signe que le marché retrouve de l'intérêt auprès des acheteurs qui se montrent plus nombreux à vouloir dénicher le bien tant convoité.

Pour le vérifier, il suffit de constater l'évolution du nombre de transactions qui affiche un joli rebond ! Fin mars 2025, le volume de ventes au cours des 12 derniers mois est estimé à 880 000 contre 832 000 fin septembre 2024, selon l'Insee.

Quant aux prix des maisons, ils affichent une légère hausse après six trimestres consécutifs de baisse : +0,5 % au premier trimestre 2025, après -2,1 % au quatrième trimestre 2024 et -3,9 % au troisième trimestre 2024, toujours selon l'INSEE.

Dans ce climat favorable aux mutations immobilières, reste à découvrir les prix pratiqués à l'échelle d'un département ou d'un secteur géographique. Procédons à quelques comparaisons pour que votre acquisition se déroule dans les meilleures conditions et avec les bonnes préconisations.

Produit très apprécié !

Maison avec terrain

Voilà un produit qui fait toujours recette auprès des clients ! En effet, la maison individuelle se consomme sans modération sur le marché immobilier. Il suffit de se référer au dernier baromètre FFC-IFOP (avril/mai 2025) qui révèle que 80 % des Français considèrent la maison individuelle comme le logement idéal.

Cette tendance se retrouve dans le Berry et le Nivernais, territoires bien connus pour leurs maisons en pierre calcaire de « tuffeau » à l'apparence éclatante, ou encore pour leurs toitures aux tuiles plates ocres rayonnantes. Bien évidemment, les prix varient de façon notable selon les territoires. Dans le Cher (18), ils s'échelonnent de 1 720 €/m² à Saint-Doulchard à 700 €/m² à Saint-Aignan. Situation tout aussi contrastée dans l'Indre (36) où le prix médian se situe à 1 605 €/m² à Poinçonnet, alors qu'à Châtillon-sur-Indre le budget se limite à 650 €/m². Mêmes écarts dans la Nièvre où Varennes-Vauzelles s'affiche à 1 605 €/m² tandis que Clamecy se satisfait de 541 €/m² !

Retrouvez
les offres
immobilières dans
l'ancien en Berry
Nivernais sur le
site immobilier
immonot.com

Exemples de maisons

VILLES

Cher

Trouy

=> 1 743 €/m²

Saint-Doulchard

=> 1 720 €/m²

Bourges

=> 1 578 €/m²

Indre

Poinçonnet

=> 1 605 €/m²

Déols

=> 1 389 €/m²

Châteauroux

=> 1 226 €/m²

Nièvre

Coulanges-lès-Nevers

=> 1 333 €/m²

Pougues-les-Eaux

=> 1 250 €/m²

Idée de recette maison

COMPOSEZ UNE BONNE ACQUISITION...

Pour trouver une maison qui réserve de beaux plaisirs, il faut utiliser une recette qui a fait ses preuves.

- Commencez à estimer votre capacité financière pour évaluer le budget que vous pouvez consacrer à cette acquisition.

- Rapprochez-vous de votre notaire pour lui faire part de votre projet immobilier, il pourra ainsi identifier vos critères de recherches clés.
 - Visitez les biens que le service immobilier de l'étude notariale vient de repérer pour les soumettre à votre avis de potentiel acheteur.
 - Faites une offre d'achat, tout en restant ouvert à la négociation.
- Le notaire vous accompagne en tant qu'intermédiaire.



Bien dans mon logement, toute l'année !

Bourges Plus vous propose de suivre le parcours **énergie'nov**

La rénovation énergétique simplifiée

Énergie'nov c'est :

> un accompagnement gratuit, pour une rénovation thermique complète

Avec :

> un groupement d'entreprises locales compétentes
> des travaux financés avec les aides de Bourges Plus



AVANT



APRÈS

0 800 732 140 N° Vert
habitat@agglo-bourgesplus.fr

« Pour un logement bien rénové,
plus confortable et économe »



Formule équilibrée

L'appartement

➤ À composer selon ses aspirations, l'acquisition d'un appartement répond à de nombreux projets. Qu'il s'agisse des jeunes actifs, des couples avec enfant ou des seniors, tous y voient des avantages en termes de praticité, de commodités ou bien de budget dans les zones urbaines principalement. L'appartement trouve aussi son succès grâce à ses nouvelles formules à base de résidences intergénérationnelles, espaces de coworking... notamment dans les métropoles et les grandes villes.

Dans le Berry Nivernais, Bourges, Châteauroux ou Nevers et leur périphérie comptent parmi les marchés représentatifs pour investir.

Avec leurs 1 546 €/m², les appartements à Bourges figurent toujours au rang des valeurs sûres. Soulignons toutefois des écarts significatifs puisque les biens en centre-ville se négocient 1 680 €/m² contre 808 €/m² dans le secteur Gibjongs. À 1 030 €/m², la ville de Châteauroux se montre plus accessible, même si son centre-ville à 1 214 €/m² réclame un petit effort supplémentaire pour être propriétaire.

Dans la Nièvre, le marché des appartements laisse apparaître deux pôles d'attraction, Nevers à 980 €/m² et Cosne-Cours-sur-Loire à 1 033 €/m².



Châteauroux

Quelques suggestions...

DÉCOUVREZ DES DESTINATIONS DE 1^{er} CHOIX

Bourges Plus Communauté d'agglomération : 1 538 €/m². Le centre-ville de Bourges offre un bon rapport qualité/prix pour investir dans l'immobilier. Une attractivité renforcée par le titre de capitale européenne de la culture qui sera décerné à Bourges en 2028. Le festival du Printemps de Bourges et le patrimoine médiéval participent à ce rayonnement.

Châteauroux Métropole : 1 063 €/m². Avec de nombreux projets urbains dans le centre-ville, le quartier de la gare ou la rue de la République, Châteauroux affiche de grandes ambitions en matière d'embellissement urbanistique et de développement économique. Les investisseurs ciblent en priorité ces secteurs pour mener à bien leur projet immobilier.

Communauté d'agglomération de Nevers : 981 €/m². Des investissements publics participent à la requalification de quartiers, l'amélioration de l'habitat et la valorisation du centre-ville. Figurant parmi les capitales de province les plus abordables, Nevers peut compter sur son centre-ville, le faubourg de Loire ou encore le secteur de la gare pour séduire les investisseurs.



CHIFFRE CLÉ
**1 546 €/M² POUR
UN APPARTEMENT
SITUÉ À BOURGES.**

Consultez
**le service
négociation
de votre notaire**
pour acheter
un bien immobilier
dans le Berry
Nivernais

Idée appart'ager...

COMPOSEZ VOTRE LIEU DE VIE

L'appartement permet de modeler un habitat à la carte puisqu'il répond à une grande diversité de logements, allant du studio au T5/6. Pour réussir votre projet...

- **Définissez votre budget** immobilier en tenant compte de votre capacité d'emprunt. Jeunes actifs, vous pouvez vous endetter sur une longue durée avec une assurance emprunteur à moindres frais.
- **Sollicitez un notaire** de la ville de destination car il pourra vous informer sur les biens qui vont arriver à la vente. Dans ces marchés en tension, il faut faire preuve de réactivité car les biens se négocient très vite !
- **Renseignez-vous sur la copropriété et les travaux** car cela peut grever votre budget.
- **Restez vigilant par rapport au DPE** (diagnostic de performance énergétique) car les passoires thermiques classées G se voient interdites à la location.



Quelques exemples

VILLES

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS

Cher

Bourges

=> **1 546 €/m²**

Vierzon

=> **830 €/m²**

Indre

Châteauroux

=> **1 030 €/m²**

Nièvre

Cosne-Cours-sur-Loire

=> **1 033 €/m²**

Nevers

=> **980 €/m²**

Louer un local commercial ne s'improvise pas. Derrière la signature d'un bail se cachent souvent des engagements lourds de conséquences. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, vous aide à y voir plus clair.

Local à louer :

Les pièges à éviter

+ 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.

1

QUEL EST L'INTÉRÊT DE CONSULTER UN NOTAIRE AVANT DE LOUER UN LOCAL COMMERCIAL ?

Parce que le bail commercial est un contrat complexe et engageant ! En le signant, le locataire du local appelé « preneur » et le bailleur (propriétaire des murs) bénéficient automatiquement d'un ensemble de règles qu'on appelle le « statut des baux commerciaux ». En consultant un notaire, vous sécurisez votre projet dès le départ. Il vérifie les clauses, s'assure que le bail respecte la réglementation (durée, renouvellement, révision du loyer, etc.) et vous alerte sur les points à vérifier : destination des lieux, travaux à la charge du locataire, solidarité en cas de cession...

Il vous accompagne également si vous êtes propriétaire, pour rédiger un bail équilibré et conforme à vos intérêts. Le tout avec une force probante et une sécurité juridique qu'aucun autre professionnel ne peut garantir puisqu'il s'agira alors d'un bail notarié. Rappelons l'intérêt de la force exécutoire du bail notarié qui permet d'avoir la même valeur qu'un jugement. En résumé, si l'une des parties ne respecte pas ses engagements (par exemple, un locataire qui ne paie plus son loyer), le bail notarié permet d'agir directement, sans passer par un procès.

2

QUELS SONT LES POINTS DE VIGILANCE QUAND ON SIGNE UN BAIL COMMERCIAL ?

Louer un local commercial peut vous sembler être une simple formalité, « un papier juste à signer ». Attention car certains points peuvent vite se

transformer en litige ! Il est donc crucial de bien comprendre ce à quoi on s'engage. Trop souvent, les clauses sont signées sans être réellement analysées. Or, la durée, les conditions de résiliation anticipée, la nature exacte de l'activité autorisée ou encore les modalités de révision du loyer sont autant d'éléments qui peuvent avoir des conséquences importantes en cours de bail. Un simple oubli ou une formulation floue peut compliquer la gestion du local ou bloquer une évolution d'activité. Autre point de vigilance : les travaux.

Certains baux prévoient que le locataire prendra à sa charge non seulement l'entretien courant, mais aussi des travaux normalement assumés par le propriétaire. Ce transfert de responsabilités peut vite alourdir la note. À noter que depuis 2014, le propriétaire ne peut plus mettre à la charge du locataire les grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

3

QUELS SONT LES AVANTAGES D'AVOIR UN BAIL «TOUTS COMMERCES» ?

Un bail « tous commerces » vous offre une grande liberté d'exploitation quand vous êtes locataire. Contrairement au bail classique où l'activité est strictement définie (ex : boulangerie, coiffure...), le bail tous commerces vous autorise à exercer n'importe quelle activité commerciale, artisanale ou de service, sauf exceptions prévues dans le contrat (interdictions de nuisances, activités réglementées, etc.). Ce type de bail est donc particulièrement avantageux si vous souhaitez au fil du temps :

- faire évoluer votre activité sans avoir à renégocier le bail ;
- revendre plus facilement votre fonds de commerce, car le bail est plus attractif pour un repreneur ;
- ou avoir une souplesse d'adaptation face au marché et aux tendances commerciales.





WWW.36H-IMMO.COM

La bonne filière pour vendre !

ÉTAPES POUR VENDRE



1. Je consulte mon notaire
et son négociateur pour étudier
la stratégie de mise en vente.

2. Je valide le prix
de la 1^{re} offre possible, prix minimum au
début des enchères et signe un mandat
exclusif.

**3. Je mets à disposition
mon logement**
pour la visite groupée.

4. Je choisis l'acheteur
en fonction du prix atteint et de son
plan de financement à la fin de la vente.

www.36h-immo.com

**La vente
interactive
36 heures immo,
c'est la voie royale
de la rentrée
pour réussir sa
transaction. Et si
vous choisissiez
la « filière
d'excellence » pour
vendre ?**

par Christophe Raffailac



Alors que les cloches de la rentrée vont bientôt sonner et que chacun retrouve les bancs de l'école, il est grand temps de choisir sa filière pour réussir sa vente. Oubliez la voie générale de la transaction classique, parfois synonyme d'attente et de rebondissements imprévus ! Aujourd'hui, la « vente interactive » 36 heures immo réserve une belle destinée à tous les vendeurs désireux d'obtenir une transaction rapide, limpide et surtout valorisée au meilleur prix !

Au programme de cette rentrée 2025 ? Transparence, efficacité et performance avec le recours à une vente bien orchestrée, où chaque étape se déroule sous l'œil avisé du notaire.

LEÇON 1 PLACE À L'ÉMULATION !

Oubliés les marchés atones où les acquéreurs font preuve d'attentisme. Place à la dynamique de groupe grâce à la plateforme 36 heures immo où les offres d'achat affluent. Le marché peut enfin reprendre de la vigueur.

Pourquoi ce sursaut ? Simple : la méthode des offres d'achat en ligne, proches des enchères, crée une véritable émulation. Forcément car la « première offre possible » se situe à un prix attractif avec un bien décoté d'environ 15 % par rapport à la valeur de marché du bien.

Ensuite, il s'agit d'ajouter le montant du pas d'enchères à chaque nouvelle offre d'achat.

Les acquéreurs se positionnent en temps réel, le prix s'ajuste à la vraie valeur du bien, et le suspense tient éveillé pendant 36 heures chrono.

À la fin des offres, le vendeur sélectionne, non plus à l'aveugle, mais parmi des projets motivés, le meilleur acheteur - celui qui présente le financement le plus solide.

LEÇON 2

BELLE PRÉSENTATION DU PROJET

Pour décrocher le meilleur prix lors de la vente, il faut d'abord une belle mise en lumière du bien. Avec 36 heures immo, chaque logement bénéficie d'une campagne de communication au meilleur niveau : diffusion sur les portails majeurs (Immonot, Seloger, Leboncoin...), annonce détaillée, portes ouvertes orchestrées.

Résultat : des visiteurs qui arrivent déjà motivés, prêts à passer à l'action. Le notaire s'assure des capacités financières des candidats acquéreurs en examinant les simulations bancaires qu'ils sont invités à présenter.

LEÇON 3

PLACE AUX PRISES DE POSITIONS !

Le compte à rebours de 36 heures démarre, et chaque proposition s'affiche en temps réel.

Les vendeurs assistent à la montée des enchères, avec souvent, à la clé, un prix final bien au-dessus de la première offre possible.

Les records tombent, les prix surprennent car ils dépassent parfois de 50 % le montant de la « première offre possible » !

Pour fermer la porte à toute vente qui ne performerait pas assez, le notaire propose de fixer un « prix de réserve ». Il s'agit du montant en dessous duquel la transaction ne peut s'opérer.

À la fin de la période de 36 heures, le vendeur sélectionne son lauréat : il s'agit de celui qui réunit la meilleure offre et un dossier de financement solide. Il ne s'agit pas nécessairement du meilleur offrant, le choix du vendeur peut en effet se porter sur l'acquéreur qui dispose du plan de financement le plus rassurant.

LEÇON 4

SÉCURITÉ DE LA TRANSACTION

Pas de mauvaise surprise car chaque étape se déroule sous la houlette du notaire, garant de la parfaite régularité de la transaction, depuis la signature du mandat de vente à la rédaction du compromis. Assistance technique en continu, vérification de la fiabilité des acquéreurs, dossier complet remis à chacun : le cadre de la vente interactive 36 heures immo garantit la sérénité et la sécurité au vendeur.

De nombreux vendeurs témoignent de la simplicité du parcours, de la fluidité de l'accompagnement et du résultat concret avec le prix atteint, le délai raccourci, sécurité procurée.

VENTE RÉCENTE FORCALQUEIRET (83)

Maison 2 pièces - 49 m²

4 acquéreurs • 16 enchères

1^{RE} OFFRE POSSIBLE : 90 000 €

DERNIÈRE OFFRE : 148 000 €

Maison avec grand terrain de 3 710 m².
Tranquillité absolue.



VENTE RÉCENTE PARIS XV^e (75)

Appartement 1 pièce - 34 m²

3 acquéreurs • 19 enchères

1^{RE} OFFRE POSSIBLE : 169 600 €

DERNIÈRE OFFRE : 259 600 €

Résidence avec gardien, ascenseur. Belle vue, proximité métro.



Contact utile !

Pour négocier votre bien avec la plateforme d'enchères interactives www.36h-immo.com consultez votre notaire ou un conseiller 36 heures immo au 05 55 73 80 02.

LA CONCIERGERIE

vous simplifie la vie



La location de résidence secondaire est en plein essor. Pour les propriétaires, c'est une excellente manière de rentabiliser un bien immobilier inoccupé pendant une bonne partie de l'année. Toutefois, la gestion locative, notamment à distance, peut s'avérer complexe et chronophage. C'est ici qu'intervient la conciergerie, une solution aux multiples avantages.

par Stéphanie Swiklinski

LA CONCIERGERIE

Un service accessible pour tout propriétaire

Aujourd'hui, pour optimiser la gestion de sa location en tant que propriétaire, faire appel à une conciergerie professionnelle est devenu incontournable. Si vous êtes propriétaire de meublés de tourisme, accueillir vos hôtes peut devenir un véritable défi, surtout si ce

Services flexibles pour voyageurs de passage

Même pour des besoins ponctuels, une conciergerie peut être votre alliée. Besoin de linge propre ou de services de blanchisserie pour un week-end ? Optez pour des services flexibles et adaptés à la carte. Vous ne payez que les prestations dont vous avez besoin, lorsque vous en avez besoin.

n'est pas votre activité principale. Pourquoi ne pas se faire aider ? La conciergerie de location saisonnière va vous être d'un grand secours. C'est en effet un service qui prend en charge la gestion quotidienne d'une propriété en location courte durée. De la gestion des clés à l'accueil des locataires, en passant par le ménage, les petites réparations et la communication avec les vacanciers, tout est couvert. Certains prestataires offrent même des services supplémentaires tels que la création et la gestion d'annonces en ligne ou l'optimisation du taux d'occupation. Profitez alors du confort de louer votre bien en toute sérénité.

LA CONCIERGERIE

Des avantages à tous les étages

Pour gagner du temps

Gérer une location saisonnière demande un investissement en temps non négligeable : accueil des locataires, ménage, maintenance... Une conciergerie s'occupe de toutes ces tâches.

Vous pouvez ainsi profiter de cette liberté retrouvée pour vous concentrer sur d'autres projets ou simplement jouir de votre temps libre.

Pour laisser faire les pros

Les entreprises de conciergerie sont spécialisées dans la gestion locative. Elles possèdent donc l'expertise nécessaire pour gérer efficacement votre propriété et résoudre rapidement les éventuels problèmes. Cela se traduit souvent par de meilleures évaluations et donc une attractivité accrue de votre bien.

Pour le confort de vos locataires

Les conciergeries offrent souvent un accueil personnalisé et sont plus disponibles qu'un particulier pour répondre aux demandes des locataires. Et ce, à tout moment ! Cela va augmenter à tous les coups la probabilité de re-commandations et de retours.

Pour optimiser vos revenus

Grâce à leur expertise, les conciergeries peuvent aider à fixer le prix optimal par nuitée et ajuster les tarifs en fonction des saisons et de la demande pour maximiser les revenus.

Pour votre tranquillité d'esprit

Savoir votre propriété entre les mains de professionnels procure une grande tranquillité d'esprit. Et ça n'a pas de prix ! La gestion des urgences est minimisée. Quelqu'un interviendra dans un délai court puisque sur place et à votre place.

LA CONCIERGERIE

Une mise en place cadrée

Le mode de fonctionnement d'une conciergerie peut varier entre différents prestataires, mais le processus de base adopté est généralement similaire. Tout commence par une évaluation approfondie de votre propriété qui permet à la conciergerie de comprendre vos besoins spécifiques ainsi que les particularités de votre bien. Suite à cette visite, un accord de service est créé, établissant clairement les services qui seront fournis ainsi que les obligations de chaque partie. Une fois ce cadre établi, la conciergerie procède à la mise en place des outils et des procédures nécessaires pour gérer efficacement votre résidence, allant de la gestion des clés à l'organisation du calendrier des réservations.

La gestion quotidienne inclut ensuite le suivi des réservations, l'accueil des locataires, ainsi que le ménage, la maintenance et la gestion des imprévus qui peuvent survenir. En outre,

CONNAISSEZ-VOUS LA CONCIERGERIE D'ENTREPRISE ?

Le système de conciergerie s'est aussi développé dans les entreprises. Il s'agit dans ce cas d'un ensemble de prestations de services du quotidien mis à disposition des salariés d'une entreprise, sur leur lieu de travail (garde d'enfants, démarches administratives...).

vous recevrez des comptes rendus réguliers sur l'activité locative et les performances de la gestion. Ces rapports permettent de faire les ajustements nécessaires pour améliorer continuellement le service et répondre au mieux aux attentes des locataires et à vos besoins en tant que propriétaire. En résumé, le fonctionnement d'une conciergerie est conçu pour offrir une gestion transparente et professionnelle de votre propriété de tourisme.

Certaines villes, notamment en milieu rural, n'ont pas la chance d'avoir un service de conciergerie. Cela peut être une opportunité si vous envisagez de vous reconverter professionnellement. Si vous souhaitez vous lancer dans la conciergerie, commencez par réaliser une étude de marché, pour voir s'il existe vraiment une demande non satisfaite dans votre secteur. Ensuite, évidemment, comme pour toute création d'entreprise, il faudra réfléchir au choix de votre statut juridique.

RENTABILISEZ VOTRE BIEN

tout en vous déchargeant de la gestion quotidienne



CONCIERGERIE

ACCUEIL ENCHANTÉ

CONFIEZ-NOUS VOTRE LOGEMENT, ON S'OCCUPE DU RESTE !

- ◆ Rédaction et diffusion d'annonces
- ◆ Réservations et accueil des voyageurs
- ◆ Suivi des plannings et assistance voyageurs 7j/7
- ◆ Optimisation des revenus et ajustement tarifaire
- ◆ Coordination du ménage et linge avec des prestataires de confiance
- ◆ Suivi qualité et accompagnement personnalisé des propriétaires...

Basés à Saint-Marcel (36200), nous vous accompagnons dans la gestion de vos locations saisonnières.

Nous couvrons un large territoire englobant le Parc naturel de la Brenne, la Vallée de la Creuse et le Pays de George Sand.



Contactez-nous !

Thomas & Maude

☎ 06 66 43 69 57

contact@accueilenchante.fr

www.accueilenchante.fr

ADIL

L'agence qui a réponse à tout !



Les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) jouent un rôle essentiel dans le paysage immobilier. Elles offrent un accès gratuit à une information claire, objective et complète pour se loger.

par Marie-Christine Ménoire

Dans un contexte où le logement est au cœur des préoccupations, les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) ont un rôle crucial à jouer. Ces organismes sont des interlocuteurs privilégiés des propriétaires, des locataires, mais aussi des futurs acquéreurs.

PROXIMITÉ ET EXPERTISE

Créées à l'initiative conjointe du département et de l'État, ces associations loi 1901 sans but lucratif réunissent des experts et des juristes spécialisés dans divers domaines liés à l'immobilier. Le fonctionnement local des ADIL leur

Chiffres clés

- 87 départements sont pourvus d'une ADIL ;
- elles sont présentes à travers 120 centres d'information sur l'habitat ;
- elles assurent plus de 1 200 permanences au plus près des habitants, en mairie ou dans d'autres lieux d'accueil ;
- 31 ADIL accueillent un Espace France Rénov' ;
- il y a eu 842 619 consultations et 2023.

permet de collecter des données précises sur les comportements et les besoins des ménages en matière de logement. Ces informations sont essentielles pour l'observation des problématiques au niveau départemental et alimentent des études plus larges sur l'habitat. Les résultats de ces études contribuent ensuite à la formation de synthèses au niveau national, influençant potentiellement l'évolution des réglementations et des politiques du logement. Les ADIL se positionnent comme des intermédiaires essentiels entre les usagers, les collectivités locales, l'administration et les professionnels du secteur, fournissant une expertise et des données indispensables pour la prise de décision et l'amélioration continue des conditions de logement en France.

La présence des ADIL sur l'ensemble du territoire permet de garantir un accès à l'information, quel que soit leur lieu de résidence. Elles contribuent à une meilleure connaissance des droits et des devoirs de chacun, favorisant ainsi la concrétisation des projets d'accession à la

propriété, de rénovation ou d'investissement. Pour trouver l'agence ADIL la plus proche de chez vous: www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil

PROFILS DE CONSULTANTS

Selon leur rapport d'activité 2023, les ADIL sont consultées par des personnes dont l'âge est très variable. Avec cependant une prépondérance notable chez les jeunes adultes de 25 à 35 ans. Ces derniers, souvent primo-accédants ou nouveaux locataires, sont en quête d'informations sur le marché immobilier ou la gestion locative. Parallèlement, les 35/50 ans se tournent également vers les ADIL, généralement pour trouver des réponses à des étapes clés de leur vie (besoin de changer ou d'agrandir leur logement, entreprendre des rénovations, diversifier son patrimoine et investir...). Les seniors, quant à eux, sollicitent des conseils essentiellement pour adapter leurs logements aux besoins d'accessibilité ou pour optimiser leurs investissements immobiliers en prévision de la retraite ou de la transmission de leur patrimoine.

À noter que majoritairement, quel que soit l'âge, ce sont les femmes qui sont à l'origine de la consultation (60 %). Le profil professionnel des usagers des ADIL est tout aussi diversifié. Néanmoins, une majorité semble émerger de la classe moyenne, souvent plus « sensible » aux fluctuations du marché.

Ces derniers recherchent en priorité des informations sur des aides telles que le prêt à taux zéro, les subventions pour la rénovation énergétique ou les avantages fiscaux liés à l'investissement locatif. 58 % des ménages qui se rendent à l'ADIL pour obtenir des conseils sont des locataires.

L'objet de questionnement le plus prégnant concerne la fin du bail et en particulier les procédures de congé, les états des lieux de sortie et la restitution du dépôt de garantie. Les questions relatives à l'encadrement des loyers et aux travaux à la charge des bailleurs et des locataires ont aussi été très fréquentes en 2023.

LES MISSIONS DES ADIL

Les ADIL ont plusieurs cordes à leur arc. Pour résumer, on peut dire que les conseillers ADIL ont des missions :

■ **d'information et de conseil.** La mission première des ADIL est de fournir une information claire et précise sur toutes les questions relatives au logement. Qu'il s'agisse de questions juridiques, financières ou fiscales, les conseillers des ADIL sont formés pour répondre de manière objective et neutre. Ils offrent des conseils personnalisés et adaptés à chaque situation, que ce soit pour l'acquisition d'un

QUELLE QUESTION ?

En 2023 :

- 415 214 sur les rapports locatifs ;
- 145 953 sur l'amélioration de l'habitat et la rénovation énergétique ;
- 71 881 sur le mal-logement (logement indigne ou non décent) ;
- 71 678 sur le traitement des impayés et prévention des expulsions ;
- 39 464 sur la copropriété ;
- 45 553 sur l'accession à la propriété ;
- 25 446 sur l'urbanisme et les relations de voisinage.

bien immobilier, la gestion locative, les aides financières disponibles ou encore les droits et obligations des locataires et des propriétaires ;

■ **d'assistance juridique et technique.** Les ADIL aident les usagers à comprendre les textes de loi, à rédiger des documents administratifs ou juridiques et à trouver des solutions en cas de litige. Par exemple, en cas de conflit entre locataire et propriétaire, les conseillers peuvent intervenir pour expliquer les droits de chaque partie et proposer des solutions amiables ;

■ **de prévention des difficultés financières liées au logement.** Les ADIL informent sur les dispositifs d'aides financières existants, comme les aides au logement, le PTZ ou les subventions pour la rénovation énergétique. Elles aident également à monter des dossiers de demande d'aides et à trouver des solutions en cas de difficulté de paiement des loyers ;

■ **de promotion du logement durable.** Les ADIL sensibilisent les propriétaires et les locataires aux enjeux environnementaux et aux bénéfices des travaux de rénovation énergétique. Elles accompagnent les usagers dans leurs projets de rénovation en leur fournissant des informations sur les aides disponibles, les démarches à suivre et les orientent vers des professionnels qualifiés.

DEVENIR PROPRIÉTAIRE EN TOUTE SÉRÉNITÉ !

CONSEILS NEUTRES & GRATUITS

PRÊTS & AIDES
LES CONTRATS
DIAGNOSTICS
GARANTIES, ASSURANCES...

UNE QUESTION LOGEMENT SE POSE, L'ADIL S'IMPOSE !

02 54 27 37 37 www.adil36.org

adil de l'Indre avec France Rénov' Le service public pour mieux rénover mon habitat

RENTRÉE FINANCIÈRE

3 règles pour décrocher votre prêt



Emprunteur, réussissez votre rentrée en suivant le bon cursus. Il vous suffit de maîtriser les trois chapitres consacrés à l'élaboration d'un plan de financement immobilier.

par Christophe Raffailac

Astuce !

Un dossier bien préparé augmente vos chances pour obtenir un prêt !

Conseil

Pensez à vérifier votre taux d'endettement avant d'aller à la banque : il ne doit généralement pas dépasser 35 %. Un point de vigilance qui rassurera votre interlocuteur et facilitera l'obtention du crédit.

Le financement constitue une des matières principales dans un projet immobilier. Raison pour laquelle il faut se donner les moyens de présenter le meilleur dossier. Un travail facilité par des taux d'intérêt bien positionnés et stabilisés. Découvrons les meilleures modalités pour emprunter.

1. CONSTITUTION DU DOSSIER Base de la réussite

Avant de pousser la porte d'une banque, l'emprunteur doit constituer un dossier irréprochable. Cela signifie rassembler l'ensemble des pièces justificatives exigées par les établissements prêteurs :

- bulletins de salaire des trois derniers mois, avis d'imposition,
- relevés de compte récents,
- justificatif d'apport personnel,
- éventuels crédits en cours.

COMPARATIF TAUX D'INTÉRÊT

TAUX MOYEN	JUILLET 2025	DÉCEMBRE 2024
15 ANS	2,99 %	4,11 %
20 ANS	3,05 %	4,26 %
25 ANS	3,11 %	4,35 %

Source : www.lobservatoirecreditlogement.fr/

La stabilité professionnelle (contrat CDI, ancienneté), une bonne gestion de compte (pas de découvert récurrent) et un apport, même modeste, sont autant d'arguments en faveur du candidat. Prévoir aussi les documents relatifs au bien à acheter : compromis ou promesse de vente. Un dossier complet et soigné inspire immédiatement confiance au banquier et démontre un projet réfléchi.

2. SIMULATIONS BANCAIRES Outils de comparaison

Avant même de rencontrer un conseiller, il est vivement conseillé de réaliser plusieurs simulations de prêt. En ligne ou en agence, cela permet d'affiner le montant de l'acquisition possible selon sa capacité de remboursement, de comparer les taux d'intérêt, la durée du crédit et le coût global de l'opération. N'hésitez pas à tester différents montants d'apport ou à jouer sur la durée pour optimiser votre mensualité.

Cette étape apporte un double avantage :

- Une vision claire de l'enveloppe accessible écourte les visites de biens hors budget.
- Des estimations concrètes renforcent la crédibilité de votre approche auprès de la banque, en montrant que vous avez mené une étude sérieuse de votre projet.

3. NÉGOCIATION DU PRÊT Atout décisif

Obtenir le meilleur taux, mais aussi de bonnes conditions sur l'assurance emprunteur et les frais annexes, passe par une négociation avisée avec l'établissement bancaire.

N'hésitez pas à faire jouer la concurrence en demandant plusieurs offres personnalisées, à solliciter votre banque actuelle mais aussi les établissements concurrents, voire à recourir à un courtier.

Soulignez les points forts de votre profil : stabilité, épargne, bonne santé financière... Chaque argument peut faire la différence.

Soyez attentif non seulement au taux d'intérêt, mais aussi au TAEG (taux annuel effectif global), qui intègre tous les frais. Négociez aussi les pénalités de remboursement anticipé, les frais de dossier ou l'assurance groupe. Un dernier conseil : restez courtois et ouvert, les banques savent aussi récompenser les clients fidèles et les bons dossiers.

VIAGER LIBRE

Votre bien en accès illimité



Avec le viager libre, vous pouvez limiter le ticket d'entrée dans votre bien immobilier, et vous disposez en plus d'un accès en toute liberté. Une formule qui peut séduire des acquéreurs !

par Christophe Raffailac

Utile...

Le montant de la rente à verser au crédientier dépend principalement de l'âge du vendeur et du capital restant, calculés selon des barèmes précis comme la table de mortalité de l'INSEE, qui donne l'espérance de vie moyenne selon l'âge et le sexe du vendeur (le crédientier).

Avec le viager libre, vous n'aurez aucune arrière-pensée à l'égard de votre vendeur - le crédientier - car il ne va plus occuper les lieux. La meilleure installation vous sera réservée à condition de payer votre bouquet et de régler une rente. Faisons le tour du futur propriétaire en viager !

CARACTÉRISTIQUES DU VIAGER LIBRE

Le viager libre donne à l'acquéreur la possibilité de disposer du bien immobilier dès la signature de l'acte authentique. Contrairement au viager occupé - où le vendeur conserve un droit d'usage ou d'habitation - cette formule libère pleinement la maison ou l'appartement. Le nouveau propriétaire peut en faire sa résidence principale, le proposer à

titre de logement locatif, héberger un proche. Ce dispositif porte aussi bien sur des appartements, des maisons, parfois même des locaux professionnels.

MODALITÉS D'ACHAT EN VIAGER

La transaction repose sur deux piliers principaux : le versement d'un bouquet (somme comptant, fixée lors de la vente) et le paiement d'une rente viagère. Réglée au vendeur (le crédientier) tout au long de sa vie, elle peut être indexée pour garantir le pouvoir d'achat du vendeur, apportant ainsi une sécurité supplémentaire et un cadre juridique protecteur. Pour déterminer ces apports financiers, tout commence par l'estimation de la valeur vénale du bien, comme pour une vente classique. Le notaire s'appuie sur les prix du marché local, l'état du logement, sa localisation, etc. Contrairement au viager occupé, aucune décote n'est appliquée sur la valeur du bien puisque l'acquéreur prend possession des lieux immédiatement.

Librement négocié entre vendeur et acquéreur, le bouquet représente généralement entre 20 % et 40 % du prix du bien. La rente viagère correspond quant à elle à la part du prix restant à payer, convertie en versements réguliers (mensuels ou trimestriels), jusqu'au décès du vendeur.

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS ?

Voilà une formule qui permet d'accéder à l'immobilier pour une mise de fonds limitée. Cependant, l'aléa lié à l'espérance de vie du vendeur peut fortement changer la donne et entraîner un coup d'achat total élevé !

Avantages :

- l'acquéreur peut occuper ou valoriser le bien sans attendre : un sérieux atout pour ceux qui recherchent un logement rapidement ou souhaitent investir dans un bien locatif.
- le principe du bouquet et de la rente permet de ne pas immobiliser la totalité du capital au départ.

Inconvénients :

- le montant total (bouquet et rentes cumulés) est souvent plus élevé qu'en viager occupé, car aucune décote liée à l'usage n'est appliquée.
- si le vendeur reste en vie longtemps, le coût global peut dépasser la valeur du bien sur le marché. Il est donc essentiel d'anticiper cette variable et de bien évaluer son plan de financement.

SIMULATION PRIX ACQUISITION VIAGER LIBRE

VALEUR DU BIEN	250 000 €	
BOUQUET	30 % DU PRIX	70 000 €
CAPITAL RESTANT	250 000 - 70 000	180 000 €
ÂGE DU VENDEUR	75 ANS	13 ANS d'espérance de vie
RENTE ANNUELLE	180 000 / 13	13 846 €

À savoir !

Le viager libre se calcule sur la valeur pleine du bien, sans décote.

APPARTEMENT ÉTUDIANT

Acquisition avec mention !

L'appartement étudiant offre de bons débouchés en termes de rentabilité. Pour réussir votre parcours acquéreur, suivez notre programme spécial investisseur.

par Christophe Raffailac

Avec des étudiants qui cherchent désespérément un logement, le studio à louer en ville universitaire est promis au succès sur le marché locatif. Reste à sélectionner les bons dossiers à chaque rentrée. Voici les bonnes cases à cocher au moment d'acheter en copropriété.

1 Situation : privilégiez la proximité !

Proximité immédiate des campus : un studio proche des facultés, grandes écoles ou des transports en commun garantit un taux de remplissage optimal toute l'année.

Info utile... Un quartier vivant, avec commerces, services et loisirs à pied pour séduire les étudiants.

2 Exposition : faites de la lumière une alliée

Évitez les rez-de-chaussée sombres, privilégiez les étages intermédiaires qui offrent sécurité et luminosité.

Bien vu. Un appartement lumineux, agréable à vivre sera bien plus facile à louer.

3 Surface : chaque mètre compte !

Entre 15 et 25 m², c'est la fourchette idéale pour un studio étudiant, ni trop petit ni trop vaste, et par conséquent pas trop cher à l'achat ou à la location.

Le coup d'œil. Vérifiez le plan, la configuration et l'utilisation fonctionnelle de chaque recoin.

4 Copropriété : examinez la situation

Demandez les derniers procès-verbaux d'assemblée générale pour repérer d'éventuels travaux ou litiges en cours...

À savoir ! Vérifiez les appels de charges annuelles, leur évolution récente et la quote-part qui vous reviendra.

5 Travaux : anticipez les futurs frais

Un studio fraîchement rénové ou avec une isolation correcte coûtera moins cher sur la durée, tant en entretien qu'en énergie.

A-tension ! Une installation électrique aux normes s'impose pour louer et assurer votre bien.

6 Performance énergétique : scrutez le DPE

De nombreux studios en centre-ville sont encore notés F ou G, bientôt interdits à la location. Visez une note D ou E, voire mieux, pour ne pas vous retrouver bloqué par la réglementation.

Indispensable ! Un bon DPE, c'est aussi un argument locatif pour l'étudiant... et pour vos finances !

7 Mobilier : suscitez le coup de cœur

Cuisinette, lit, bureau, rangements intégrés...

Un logement équipé attire davantage, se loue plus vite, souvent à un loyer supérieur.

Le plus. Pensez au lave-linge, micro-ondes, wifi, autant de plus-values appréciées par les jeunes locataires.

8 Gestion : déléguez à un pro !

La gestion locative assurée par un professionnel demeure une solution confortable pour les investisseurs éloignés, inquiets ou débordés.

Bon à savoir. Les frais doivent être pris en compte dans le calcul du rendement.

LES ÉTAPES CLÉS

Pour préparer sa succession



Préparer sa succession n'est pas un acte réservé aux derniers instants de sa vie ! C'est une démarche qui peut s'initier dès que le patrimoine se forme, que la cellule familiale se structure ou que les premières préoccupations de transmission apparaissent. À chaque âge, des outils spécifiques existent pour organiser, optimiser et sécuriser la transmission de vos biens.

par Stéphanie Swiklinski

ATTENTION 80 !

Certaines décisions gagnent à être prises avant 80 ans, comme les dons familiaux de sommes d'argent, qui bénéficient d'un régime fiscal favorable si le donateur a moins de 80 ans et que le donataire est majeur. Passée cette limite, certains dispositifs ne sont plus accessibles.

VERS 30 ANS : POSER LES PREMIÈRES PIERRES

Quand on est trentenaire, on construit davantage qu'on ne transmet. N'oubliez pas que certaines décisions peuvent déjà avoir des conséquences sur votre succession, même si ça paraît loin. L'achat d'un premier bien immobilier, la naissance d'un enfant, une union ou le lancement d'une activité professionnelle peuvent inciter à se projeter. C'est souvent le moment où l'on rédige un premier testament, ne serait-ce que pour désigner un tuteur en cas de décès prématuré. Par ailleurs, si l'on souscrit une assurance-vie, il est essentiel de rédiger soigneusement la clause bénéficiaire. Fiscalement, les décisions prises à ce stade peuvent avoir un impact durable. Les primes versées sur une assurance-vie avant 70 ans permettent, au moment du décès, de transmettre jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire en exonération de droits. D'où l'intérêt de souscrire tôt et de capitaliser sur cet avantage dès les premières années d'épargne.

ENTRE 40 ET 50 ANS : ORGANISER ET OPTIMISER

À la quarantaine, le patrimoine se structure. On est souvent propriétaire de plusieurs biens, les enfants grandissent et parfois une entreprise se développe. Cette période marque un tournant : il faut non seulement protéger ses proches mais aussi commencer à penser à transmettre.

Les donations prennent alors tout leur sens, en particulier la donation-partage, qui permet de transmettre équitablement à ses héritiers tout en évitant les tensions au moment de la succession. L'administration fiscale accorde un abattement de 100 000 € par parent et par enfant, renouvelable tous les 15 ans. Ce mécanisme, bien utilisé, permet de réduire considérablement l'assiette des droits à payer au décès.

C'est aussi le bon moment pour envisager un démembrement de propriété : transmettre la nue-propriété tout en conservant l'usufruit permet de garder l'usage du bien tout en diminuant sa valeur taxable au décès.

APRÈS 60 ANS : SÉCURISER ET STRUCTURER

À l'heure de la retraite, la priorité est à la simplification et à la sécurisation. Les objectifs évoluent : il ne s'agit plus seulement d'optimiser, mais aussi d'anticiper une éventuelle dépendance, de protéger le conjoint et d'éviter que les proches aient à gérer dans l'urgence.

Un changement de régime matrimonial peut alors être envisagé, en choisissant par exemple la communauté universelle assortie d'une clause d'attribution intégrale. Cela permettra au conjoint survivant de recueillir la totalité du patrimoine commun sans droits à payer. Le mandat de protection future devient aussi un outil clé pour organiser la gestion de ses biens en cas d'incapacité.

L'assurance-vie, toujours précieuse, mérite aussi une attention particulière. Les versements effectués après 70 ans n'ouvrent plus droit au même régime fiscal : l'abattement tombe à 30 500 €, tous bénéficiaires confondus. Il est donc stratégique d'avoir anticipé les versements les plus importants avant cet âge. Pensez-y !



Conditions suspensives

Et si la vente ne se faisait pas...

Lors de la signature d'un compromis de vente, certaines conditions peuvent suspendre la réalisation de la vente. Il serait même possible de se désengager ! Mais que savez-vous vraiment de ces fameuses "conditions suspensives" ?

par Stéphanie Swiklinski

La vente est automatiquement annulée si l'acheteur n'obtient pas son prêt



Vrai La condition suspensive d'obtention de prêt est prévue par la loi (article L. 313-41 du Code de la consommation). Si l'acquéreur n'obtient pas son financement dans le délai indiqué au compromis, la vente est annulée sans pénalité. Il doit néanmoins prouver qu'il a fait des démarches sérieuses auprès d'établissements bancaires, en produisant des attestations de refus de prêt. À défaut, il pourrait être tenu responsable de l'échec.



Toutes les conditions suspensives doivent être levées pour pouvoir signer l'acte authentique



Vrai Avant de signer l'acte authentique de vente chez votre notaire, toutes les conditions suspensives prévues dans le compromis doivent avoir été remplies ou « levées ». C'est une étape essentielle : tant qu'une condition suspensive est encore en suspens, la vente ne peut pas être finalisée.

Par exemple, vous avez trouvé le terrain idéal pour construire la maison de vos rêves. Dans ce cas, il est indispensable de prévoir une condition suspensive d'obtention du permis de construire dans le compromis de vente. Cette clause signifie que la vente ne pourra se réaliser que si la mairie vous accorde un permis de construire conforme au projet décrit dans le sous-seing privé.

Si le délai de la condition suspensive est dépassé, elle s'applique quand même



Faux Les conditions suspensives sont encadrées par des délais stricts, fixés dans le compromis. Une fois le délai expiré, la condition est considérée comme non réalisée, sauf si les parties s'accordent par écrit pour prolonger ce délai. Il faudra alors certainement signer un avenant au compromis de vente.

Une condition suspensive peut être verbale tant que vendeur et acquéreur sont d'accord



Faux En matière de compromis de vente, tout doit être écrit noir sur blanc. Une condition suspensive verbale, même acceptée oralement par les deux parties, n'a aucune valeur juridique. Pour être valable, la condition doit être clairement formulée dans l'acte.

Les conditions suspensives protègent uniquement l'acquéreur



Faux Le compromis peut tout à fait prévoir des conditions suspensives à la charge du vendeur. L'objectif est de permettre à l'acquéreur d'aller au bout de la vente seulement si certaines obligations sont remplies par le vendeur. Le sous-seing privé peut être conclu sous condition de réalisation de travaux par le vendeur, comme la réfection de la toiture ou de l'installation électrique jugée non conforme. Ces travaux doivent être réalisés avant la signature de l'acte de vente.

Votre notaire peut refuser une condition suspensive si elle est trop vague... voire farfelue



Vrai Pour être valable, une condition suspensive doit être suffisamment précise. Votre notaire peut donc refuser d'insérer une clause floue ou non maîtrisable juridiquement, comme : « si je change d'avis » ou « si les voisins sont sympathiques » par exemple. Le rôle du notaire est de sécuriser l'acte et de veiller à ce que la clause soit licite et réalisable.

CHAMP PHOTOVOLTAÏQUE

Cultivez le soleil !



Les cultures deviennent de plus en plus respectueuses de l'environnement avec la production d'électricité verte. Comment faut-il procéder pour planter des panneaux photovoltaïques dans un grand terrain ?

par Christophe Raffailac

2000

Nombre de champs solaires au sol implantés en France.

Voilà un sol qui pourrait idéalement servir pour la culture d'électricité !

Il s'agit d'une production qui promet un beau rendement sans y consacrer trop de temps. Cependant, quel règlement faut-il respecter afin de pouvoir se diversifier dans le plant de panneaux photovoltaïques ? Réponse pour en tirer de beaux fruits au plan énergétique et économique.

LES CONDITIONS À REMPLIR

Installer un champ photovoltaïque ne s'improvise pas. Avant de voir briller le soleil sur votre "nouvelle culture", plusieurs prérequis doivent être examinés.

Une parcelle destinée à accueillir des panneaux solaires doit être compatible avec le document

RÈGLES DE MISE EN ŒUVRE

URBANISME	Compatible avec PLU/Carte communale
PERMIS	Obligatoire au-delà de 3 kWc
ÉTUDE D'IMPACT	Requise au-delà de 250 kW et situation
STATUT FONCIER	Titularité, bail emphytéotique ou contrat
TARIF D'ACHAT	Appel d'offres CRE* ou tarif réglementé
FISCALITÉ	Taxe foncière, IFR, TVA

* Commission de régulation de l'énergie

d'urbanisme local (PLU, carte communale). Une demande de permis de construire est obligatoire pour toute installation au sol dépassant 3 kWc. Un projet peut nécessiter la réalisation d'une étude d'impact environnemental (faune, flore, paysage) afin d'éviter tout risque pour l'écosystème local, surtout si la surface implantée est significative. L'accès au réseau électrique est essentiel. Le terrain doit permettre un raccordement technique et économiquement viable au réseau Enedis ou à celui d'une régie locale. Les terrains agricoles, industriels ou peu fertiles restent privilégiés, mais leur changement d'usage peut nécessiter certaines démarches. La signature d'un bail emphytéotique ou d'un contrat de location longue durée avec un développeur photovoltaïque est également fréquente.

LES SOLUTIONS À CHOISIR

Très répandu, le photovoltaïque au sol consiste à installer des panneaux fixes sur des surfaces non exploitées. Il offre une bonne rationalisation de l'espace, mais au détriment de l'usage agricole. Avec l'agrivoltaïsme, il s'agit d'associer production agricole et électricité solaire. Les panneaux sont surélevés et espacés, permettant l'élevage ou certaines cultures en dessous. Un modèle vertueux, soutenu par les pouvoirs publics, qui répond à la double nécessité alimentaire et énergétique. Selon la taille du champ et la puissance installée, l'électricité produite peut être auto-consommée (pour une exploitation agricole par exemple) ou bien intégralement injectée sur le réseau et vendue à EDF OA (obligation d'achat) ou un opérateur privé via un contrat de long terme, sécurisé par des tarifs d'achat réglementés.

LES RENDEMENTS À VENIR

Planter des panneaux photovoltaïques, c'est miser sur un rendement énergétique stable, mais aussi sur un revenu complémentaire à long terme. La production dépend de l'ensoleillement local, du type de panneaux et de leur entretien. Un hectare de terrain peut produire, en moyenne, entre 800 000 et 1 million de kWh par an, soit l'équivalent de la consommation de plus de 200 foyers. Généralement conclus pour 20 ans, les contrats peuvent générer entre 2 000 et 4 000 € l/ha/an selon la région et la concurrence. La valorisation de terres peu exploitées permet aux agriculteurs de diversifier leurs revenus, tout en favorisant la transition énergétique.

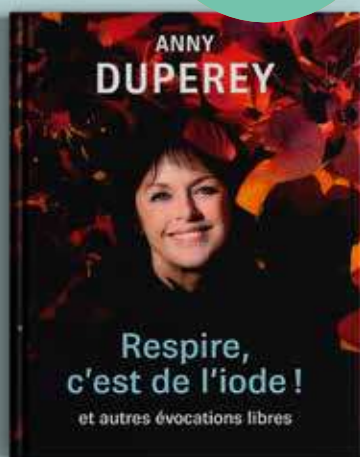
À savoir !

Un hectare exploité en champ photovoltaïque rapporte un loyer annuel de 2 000 à 4 000 €, souvent plus qu'une exploitation agricole classique sur des terres peu fertiles.



Anny DUPEREY ©François Pugnet

« Ma tante, qui m'a élevée, me téléphonait parce que je lui écrivais dix pages par semaine. Elle appréciait mon style »



Respire, c'est de l'iodé !

Anny Duperey revient sur les petites phrases qui l'ont marquée au long de sa vie pour en explorer les multiples facettes, personnelles ou artistiques. Elle nous entraîne, à travers des anecdotes souvent hilarantes et parfois très émouvantes, dans les coulisses de tournages et sur les planches (avec Blier, Luchini). On retrouve une femme dans sa vérité intime, évoquant son enfance, son rapport à la célébrité, ses rencontres amoureuses et son jardin secret de la Creuse, nous confiant aussi des échanges surprenants avec d'autres artistes (Barbara, Varda) autour de l'amour et du passage du temps.

Son aisance comme écrivaine n'a d'égal que son élégance sur la scène ! Anny Duperey se confie avec beaucoup d'intimité sur bien des sujets... Elle nous livre des secrets qui ont permis à ses romans et à ses nombreux rôles de lui valoir le succès. Depuis le salon « LIRE À LIMOGES », elle dévoile son dernier livre « *Respire, c'est de l'iodé* ».

Comment ces 32 phrases vous ont conduite à « *Respire, c'est de l'iodé* ? »

Anny DUPEREY : J'ai une bonne mémoire et j'ai recensé 32 petites phrases qui m'ont marquée dans ma vie. Elles donnent lieu à 32 petits textes pour évoquer mon métier, des rencontres, des situations choquantes... J'en profite pour faire des digressions. Par exemple, je parle de mon jardin en Creuse en disant que j'en suis l'otage car je suis obligée de l'entretenir. Ce qui me conduit à parler des maçons de la Creuse, de la déportation des enfants réunionnais pour repeupler la région, et tout cela s'entremêle.

Mais à la base, je suis plutôt une écrivaine qui joue.

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

Anny DUPEREY : J'ai écrit cinq ou six romans comme « *Le Voile noir* », qui était un livre à propos de la mort de mes parents ! Sinon, je me suis consacrée à sortir des livres sur des sujets précis à caractère autobiographique. Ce qui m'a conduit à concevoir un ouvrage sur la photo. Quant à mon univers de prédilection pour écrire, j'ai un petit chalet dans la Creuse qui me correspond parfaitement.

Annie Duperey

Une écrivaine sur scène...

Et je me rends compte, après l'avoir écrit, que ce livre est aussi un incroyable autoportrait car il met en lumière ce qui me fait rire ou me révolte. Voilà un portrait assez juste de ce que je pense, ce que je fais...

Actrice ou écrivaine, quel rôle vous convient le mieux ?

Anny DUPEREY : Je préfère le mot « écrivaine » plutôt « qu'autrice ». Mon premier roman, je l'ai écrit à 25 ans car ma tante, qui m'a élevée, me téléphonait et m'incitait à persévérer ! Je suis devenue actrice parce que j'écrivais... À l'époque, quelqu'un avait dit : « *puisqu'elle écrit, qu'elle lit tout le temps, elle va perdre le contact avec les mots. Pourquoi ne fait-elle pas le Conservatoire d'art dramatique pour qu'elle étudie les textes ?* ». Et puis, au Conservatoire, il s'est passé quelque chose de formidable : j'ai découvert les copains, le travail d'équipe... Car j'étais assez solitaire, peut-être parce que je suis orpheline et que j'avais du mal à trouver ma place. Alors qu'aux Beaux-Arts on est seul face à sa toile, j'ai découvert l'échange, le « donner la réplique ». C'est ça qui m'a embarquée dans le métier de comédienne.

Quels sont vos projets à venir, au cinéma ou au théâtre ?

Anny DUPEREY : À la rentrée, je vais apparaître dans le nouveau film de Pierre Richard. J'avais tourné « Les malheurs d'Alfred » avec lui il y a longtemps... À 90 ans, il sort un nouveau film vers le 20 septembre, qui s'intitule « *L'ours qui a vu l'homme qui a vu l'ours* » - un titre un peu étrange, mais bon ! Côté théâtre, je pars en tournée dès la mi-septembre jusqu'à Noël dans la pièce « *Duplex* », aux côtés de Francis Perrin, Pascal Légitimus et Laurent Touzet. Et puis, le 6 août, je serai à Ramatuelle pour un spectacle café-concert.

Quel lien entretenez-vous avec la Creuse ?

Anny DUPEREY : Avec Bernard Giraudeau, j'y ai construit notre maison de famille. Quand il est parti, d'abord ailleurs, puis définitivement, la maison est devenue la mienne, très naturellement. J'aime la campagne, j'aime les paysages de la Creuse, et j'en parle dans mon nouveau livre. C'est un pays magnifique pour le tourisme vert !

Propos recueillis en juillet 2025 par C. Raffailac

LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

immonot CENTRE FRANCE est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire
et à la chambre interdépartementale des notaires du Cher et Indre,

16 rue Jean Baffier - 18000 Bourges - Tél. 02 48 21 14 98 - Fax 02 48 20 34 97 - chambre-interdep.cherindre@notaires.fr

CHER

BOURGES (18000)

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT

3 rue de Séraucourt - BP 296
Tél. 02 48 48 18 88
Fax 02 48 48 18 89
office.notarial.seraucourt@notaires.fr

LEVET (18340)

SCP Laurent RAINIS, Valérie PREVOST et Victor FORET-DODELIN

20 avenue Nationale
Tél. 02 48 25 31 08 - Fax 02 48 25 14 84
valerie.prevost@notaires.fr

MEHUN SUR YEVRE (18500)

SCP Dominique BLANCHET, Elisabeth DAUPHIN-PIGOIS et Simon VILAIRE

52 bis avenue Jean Chatelet - BP 39
Tél. 02 48 23 02 50
Fax 02 48 57 27 22
florent.pasquet.18014@notaires.fr

ST AMAND MONTROND (18200)

SELARL François-xavier TOURAINE

12 rue Croix de Fer
Tél. 02 48 96 44 74 - Fax 02 48 96 18 47
francois-xavier.touraine@notaires.fr

SCP Stéphane VIGNANCOUR et Manuel MÉDARD

1 cours Fleurus
Tél. 02 48 82 12 24
Fax 02 48 96 54 48
scp-vignancour-medard@notaires.fr

ST MARTIN D'AUXIGNY (18110)

ETUDE GIRAUD-JANISSON

10 route de Mery-ès-Bois
Tél. 02 48 64 50 02 - Fax 02 48 64 12 06
negociation.18016@notaires.fr

VIERZON (18100)

SAS SPN Vierzon

5ter rue de la Gaucherie - BP 329
Tél. 02 48 53 10 16 - Fax 02 48 71 26 10
vierzon@spn.notaires.fr

INDRE

CHATEAUROUX (36000)

SELARL Louis DELEST et Jennifer ZAGO

16 rue de la République - BP 105
Tél. 02 54 22 00 53
delest-zago@notaires.fr

SELAS Gladys TANCHOUX et et Antoine MULET

43 rue Victor Hugo - BP 231
Tél. 02 54 08 78 78 - Fax 02 54 08 78 79
office.houelleu@notaires.fr

ISSOUDUN (36100)

SARL Jean-Michel PERREAU et Morgane BELLOY

7 rue de l'Avenir - BP 128
Tél. 02 54 21 01 31 - Fax 02 54 03 18 22
immobilier.36061@notaires.fr

LA CHATRE (36400)

SCP Françoise COURREGES et Corinne CLAN de POMMAYRAC

75 rue Jean Pacton - BP 122
Tél. 02 54 06 12 12 - Fax 02 54 06 09 18
seclachatre@notaires.fr

NEUVY ST SEPULCHRE (36230)

SELAS Olivier CHAPUS et Céline MERCUROL

1 place Emile Girat
Tél. 02 54 30 83 32
Fax 02 54 30 89 30
scp.jacquet-chapus@notaires.fr

ST GAULTIER (36800)

SELARL Guillaume CAUËT, Justine MORIN-GOETGHELUCK et Céline CHARPENTIER, Notaires

La Gare - 3 avenue de Verdun
Tél. 02 54 47 00 01 - Fax 02 54 47 04 49
scpcauet@notaires.fr

ST MARCEL (36200)

SCP Dominique GUILBAUD et Ludovic LIVERNETTE

12 rue Jules Ferry
Tél. 02 54 24 15 01 - Fax 02 54 24 59 10
ludovic.livernette@notaires.fr

ST MAUR (36250)

Me Carole LOUIS-ROUET

37 avenue d'Occitanie
Tél. 02 54 36 10 22
carole.louis-rouet@notaires.fr

VICQ SUR NAHON (36600)

Me Charles-Alexandre LANGLOIS

5 rue de l'Eglise - BP 100
Tél. 02 54 40 31 81
Fax 02 54 40 33 37
etude.langlois@notaires.fr

COSNE COURS SUR LOIRE (58200)

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire

14 rue du Maréchal Leclerc - BP 91
Tél. 03 86 39 58 90 - Fax 03 86 28 55 67
office.cavet-jacob@58047.notaires.fr

NOTAIRES HORS DÉPARTEMENT

MONTLUCON (03100)

SCP Alexandre RESLINGER et Amanda GUILLET

28 rue Achille Allier - BP 3237
Tél. 04 70 28 17 69
Fax 04 70 28 57 80
reslingerguillet.03058@notaires.fr

BOUSSAC (23600)

Me Nicolas-Brice MICOLIER

42 place de l'Hôtel de Ville - BP 16
Tél. 05 55 65 01 02 - Fax 05 55 65 17 23
nicolas-brice.micolier@23010.notaires.fr

Indre

Retrouvez les annonces sur **immonot**



APPARTEMENTS

172 37 D

CHATEAUROUX

119 776 €
112 000 € + honoraires de négociation : 776 € soit 6,94 % charge acquéreur
À vendre, appartement 3 pièces à Châteauroux, 73,4 m². Comprend 2 chambres, balcon, ascenseur. Proche bus, écoles, commerces. Prix : 119 776 €. Code postal : 36000. Copropriété de 35 lots, 1532€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1200 à 1650€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/309

SELARL DELEST et ZAGO
02 54 22 00 53
jennifer.lepie.36004@notaires.fr



222 7 D

CLUIS

55 120 €
52 000 € + honoraires de négociation : 3 120 € soit 6 % charge acquéreur
Au 1er étage, un appartement composé de : séjour, cuisine, bureau, salle d'eau-WC. Trois chambres, salle de bains-WC au-dessus. Cave. Coût annuel d'énergie de 1670 à 2300€ - année réf. 2023.* RÉF 2453

SCP COURREGES
et CLAN de POMMAYRAC
02 54 06 12 12
secrlachatre@notaires.fr

MAISONS

BELABRE

79 000 €
74 500 € + honoraires de négociation : 4 500 € soit 6,04 % charge acquéreur
Dans charmant village, proche des commerces, maison de bourg comprenant : - au rez-de-chaussée : salle à manger et coin cuisine avec charme des poutres et pierres apparentes, salon avec cheminée en pierre, pièce d'eau, deux chambres et bureau, dégagement, wc, salle de bains. ... RÉF 037/2326

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK
et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr



213 55 E

BOUESSE

47 700 €
45 000 € + honoraires de négociation : 2 700 € soit 6 % charge acquéreur
Maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, appentis. À l'étage : 2 chambres et grenier. Dépendances et jardin. Coût annuel d'énergie de 2802 à 3792€ - année réf. 2021.* RÉF 037/2298

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK
et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr



228 37 D

CHAILLAC

265 000 €
250 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 6 % charge acquéreur
Ferme restaurée comprenant : cuisine aménagée avec four à pain, salon, chambre avec douche, grande pièce, salle de bains, 2 chambres, 2 WC, 2 granges, cave, grange, autre logement aménagé avec cuisine, salle d'eau, salle à manger, chambre, VVC, jardin avec 2 tunnels, poulailler, terre (environ 2 ha). RÉF C/36/1027

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE
02 54 47 51 42
immobilier.36010@notaires.fr



231 49 D

CHATEAUROUX

133 400 €
125 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 6,72 % charge acquéreur
À Châteauroux (36000), maison de 108,93 m² avec 4 pièces, 3 chambres, jardin et terrasse. Sur terrain de 275 m². À proximité des bus, écoles et commerces. Prix : 133 400 €. Coût annuel d'énergie de 2250 à 3090€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/311

SELARL DELEST et ZAGO
02 54 22 00 53
jennifer.lepie.36004@notaires.fr



267 52 E

CHATEAUROUX

191 040 €
180 000 € + honoraires de négociation : 11 040 € soit 6,13 % charge acquéreur
À Châteauroux, maison de 183 m² sur terrain de 583 m², 6 pièces dont 4 chambres. Balcon et jardin. Proche bus, écoles et commerces. Vendu à 191040 €, construite en 1964. Coût annuel d'énergie de 4140 à 5640€ - année réf. 2022.* RÉF 36004/313

SELARL DELEST et ZAGO
02 54 22 00 53
jennifer.lepie.36004@notaires.fr

Envies d'AUTOMNE

LE SALON

3-4-5

OCTOBRE 2025

CHATEAUROUX

Hall des Expositions de Belle-Isle

ENTRÉE GRATUITE

MAISON - JARDIN

DÉCO - LOISIRS

BIEN-ÊTRE

GOURMET

Partenaires



205 45 D

CHATEAUXROUX

199 000 € (honoraires charge vendeur)
CENTRE VILLE - Châteaurox, centre ville maison comprenant au rdc entrée, bureau, cuisine ouverte sur un grand séjour, buanderie, wc. Au 1er étage : 3 chambres, salle de bains, dressing, wc. Au 2ème étage : 2 chambres, salle d'eau, wc. Cave, Terrasse jardin et dépendance Coût annuel d'énergie de 2080 à 2870€ - année réf. 2021.* RÉF MAIS/727

SELAS TANCHOUX et MULET
02 54 08 78 78
immobilier.houelleu@notaires.fr



358 11 F

CHATEAUXROUX

209 000 €
200 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €
soit 4,50 % charge acquéreur
Maison T5 de 145,08 m² avec jardin sur terrain de 1 675 m². 3 chambres. 2 sdb. Balc., cave et terrasse. Coût annuel d'énergie de 2660 à 3100€ - année réf. 2021.* RÉF 36004/227

SELARL DELEST et ZAGO
02 54 22 00 53
jennifer.lepie.36004@notaires.fr



246 47 D

CHATEAUXROUX

215 000 € (honoraires charge vendeur)
JEAN GIRAUDOUX/LEON XIII - Quartier giraudoux maison 170m² hab, comprenant entrée, séjour avec cheminée, salon, bureau, cuisine A/E, wc. A l'étage 4 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing, salle d'eau. Sous sol : garage, chaufferie, cave buanderie, atelier et jardin Coût annuel d'énergie de 2600 à 3580€ - année réf. 2021.* RÉF MAIS/714

SELAS TANCHOUX et MULET
02 54 08 78 78
immobilier.houelleu@notaires.fr



170 39 D

CHATEAUXROUX

265 980 €
255 000 € + honoraires de négociation : 10 980 €
soit 4,31 % charge acquéreur
A Châteaurox, maison de 200,62 m² sur un terrain de 385 m². 5 pièces, 5 chambres. Terrasse et jardin présents. Proche bus, écoles, centre-ville. Prix : 265980 €. Coût annuel d'énergie de 3460 à 4730€ - année réf. 2023.* RÉF 36004/307

SELARL DELEST et ZAGO
02 54 22 00 53
jennifer.lepie.36004@notaires.fr



161 34 D

CHATEAUXROUX

329 000 €
314 000 € + honoraires de négociation : 15 000 €
soit 4,78 % charge acquéreur
STRASBOURG - A vendre maison à Châteaurox (36000) de 259,11m² avec 5 chambres, piscine, grenier, jardin, terrasse. Proche écoles, commerces, gare, centre-ville. Coût annuel d'énergie de 2610 à 3580€ - année réf. 2021.* RÉF 36004/234

SELARL DELEST et ZAGO
02 54 22 00 53
jennifer.lepie.36004@notaires.fr



221 7 D

CLUIIS

239 125 € (honoraires charge vendeur)
Maison comprenant : entrée, chbre, SDB avec wc, séjour avec poêle, cuisine aménagée, arrière-cuisine. A l'étage : palier, 2 chbres, salle d'eau avec wc. Grenier. Studio de 36 m² attenant. Chalet composé d'une pièce de 27 m², local technique, garage, cabanon, piscine et jardin. Coût annuel d'énergie de 2100 à 2842€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2520

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr

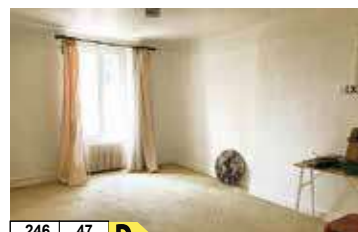


209 45 D

DEOLS

149 000 € (honoraires charge vendeur)
A VENDRE DEOLS (brassieux) pavillon type 6 comprenant séjour, cuisine aménagée, 4 chambres dont une avec salle d'eau privative, 1 bureau, buanderie, salle de bains, garage double. cave et très beau jardin sur 2523m² Coût annuel d'énergie de 2290 à 3140€ - année réf. 2021.* RÉF MAIS/768

SELAS TANCHOUX et MULET
02 54 08 78 78
immobilier.houelleu@notaires.fr



246 47 D

ISSOUDUN

79 500 €
75 000 € + honoraires de négociation : 4 500 €
soit 6 % charge acquéreur
Maison à Vendre à Issoudun 36100 en Indre 36 Bel emplacement pour cette maison de ville d'une superficie habitable de 133 m² Coût annuel d'énergie de 2110 à 2890€ - année réf. 2021.* RÉF 11813/1455

SARL PERREAU et BELLOY
02 54 21 01 31
immobilier.36061@notaires.fr



296 54 E

ISSOUDUN

115 940 €
110 000 € + honoraires de négociation : 5 940 € soit 5,40 % charge acquéreur
Maison à vendre à Issoudun 36100 en Indre 36 Cette maison se situe dans la commune d'Issoudun au cœur du département de l'Indre Elle dispose d'une surface habitable de 138 m² et se trouve sur un terrain de 226 m² Coût annuel d'énergie de 3480 à 4750€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1449

SARL PERREAU et BELLOY
02 54 21 01 31
immobilier.36061@notaires.fr



231 71 F

ISSOUDUN

126 480 €
120 000 € + honoraires de négociation : 6 480 €
soit 5,40 % charge acquéreur
Cette maison se situe à Issoudun Indre 36 dans un quartier calme et aux environnements très verdoyants. Coût annuel d'énergie de 3610 à 4884€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1457

SARL PERREAU et BELLOY
02 54 21 01 31
immobilier.36061@notaires.fr



176 5 C

ISSOUDUN

205 530 €
195 000 € + honoraires de négociation : 10 530 €
soit 5,40 % charge acquéreur
Maison à Vendre à Issoudun 36100 en Indre 36 Cette maison offre une surface habitable de 143 m² et est située sur un terrain de 488 m² Coût annuel d'énergie de 1946 à 2632€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1450

SARL PERREAU et BELLOY
02 54 21 01 31
immobilier.36061@notaires.fr



226 49 D

LA CHATRE

82 680 €
78 000 € + honoraires de négociation : 4 680 €
soit 6 % charge acquéreur
Maison de ville composée de : cuisine aménagée, séjour, WC-salle d'eau, cellier. A l'étage : deux chambres. Jardin avec garage. Coût annuel d'énergie de 1550 à 2130€ - année réf. 2023.* RÉF 2449

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC
02 54 06 12 12
seclachatre@notaires.fr



193 35 D

LA CHATRE

190 800 €
180 000 € + honoraires de négociation : 10 800 € soit 6 % charge acquéreur
Maison de ville élevée sur cave, composée de : cuisine aménagée et équipée, salon-salle à manger, buanderie, une chambre, salle d'eau, WC. A l'étage : deux chambres, salle de bains-WC, ancienne cuisine. Grenier au-dessus. Jardin avec garage. Coût annuel d'énergie de 2770 à 3790€ - année réf. 2023.* RÉF 2446

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC
02 54 06 12 12
seclachatre@notaires.fr



230 62 E

LA CHATRE LANGLIN

84 800 €
80 000 € + honoraires de négociation : 4 800 €
soit 6 % charge acquéreur
Maison avec jardin et grand garage: cuisine aménagée, salle à manger, salon, WC, salle de bains avec WC, 4 chambres, cave, grenier. RÉF LCL/36/10238

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE
02 54 47 51 42
immobilier.36010@notaires.fr



DPE exempté

LE MENOUX

59 360 €
56 000 € + honoraires de négociation : 3 360 €
soit 6 % charge acquéreur
Dans cadre verdoyant, sur la commune de LE MENOUX, maison de plain pied comprenant cuisine aménagée et équipée, séjour, une chambre avec dressing et salle d'eau avec wc. Jardin clos avec cabanon. RÉF 037/2586

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr



296 47 E

LE PONT CHRETIEN CHABENET

118 720 €
112 000 € + honoraires de négociation : 6 720 € soit 6 % charge acquéreur
Jolie maison comprenant au rez-de-chaussée : cuisine, séjour avec cheminée insert, chambre avec dressing et salle d'eau, wc, bureau, salle d'eau avec wc. A l'étage : mezzanine pouvant servir de chambre, grenier, cave voûtée et jardin. De l'autre côté de la rue grange et jardin. Coût annuel d'énergie de 2216 à 2998€ - année réf. 2021.* RÉF 037/2384

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr

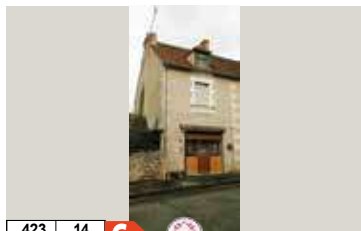


DPE
exempté
LIGNAC **21 200 €**

20 000 € + honoraires de négociation : 1 200 €
soit 6 % charge acquéreur

Maison de bourg composée au RDC, de deux pièces, wc, douche, débarras au premier étage deux autres pièces, grenier, cour. Jardin non attenant. RÉF L11004

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK
et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr



423 14 **G**
kW/m² an kgCO2/m² an
LIGNAC **27 560 €** (honoraires charge vendeur)

Maison de bourg comprenant au rez-de-chaussée salle à manger, cuisine, arrière cuisine, salle d'eau avec wc. À l'étage : deux chambres communicantes. Grenier au-dessus accessible par un escalier escamotable, comprenant deux pièces. Courette avec cabanon. Coût annuel d'énergie de 1578 à 2134€ - année réf. 2021.* RÉF 037/2229

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK
et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr



LUCAY LE MALE **572 500 €**

550 500 € + honoraires de négociation : 22 000 € soit 4 % charge acquéreur
Maison de Maître au milieu d'un parc arboré d'1ha 79aet 29ca comprenant Un corps de logis sur 3 niveaux avec 2 ailes à chaque côté d'environ 300m² logement de gardien, chai, chenil, atelier, écurie, sellerie, chaufferie, grand garage (5 véhicules), grange avec pool house, piscine à restaurer. Logis comprenant : 8 chambres, bureau, cuisine aménagée avec arrière-cuisine, 3 Salles d'eau, 1 salle de bains, 3 WC, salon, salle à manger, 2 autres dépendances. Classe énergétique : en cours RÉF LLM/36/1039

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE
02 54 47 51 42
immobilier.36010@notaires.fr



341 65 **F**
kW/m² an kgCO2/m² an
MERS SUR INDRE **115 000 €**

110 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 4,55 % charge acquéreur
Maison comprenant une entrée, une arrière-cuisine, une cave, une cuisine, une salle à manger, une chaufferie et un couloir desservant trois chambres, une salle et un wc séparé. Un grenier avec possibilité de l'aménager. ? Un garage ? Une remise ? Une 1/2 grange ? Un hangar Coût annuel d'énergie de 2930 à 4020€ - année réf. 2025.* RÉF CG/393

SELAS CHAPUS et MERCUROL
02 54 30 83 32 ou 06 75 08 84 74
caroline.gautret.36053@notaires.fr



449 15 **G**
kW/m² an kgCO2/m² an
MONTGIVRAY **82 680 €**

78 000 € + honoraires de négociation : 4 680 €
soit 6 % charge acquéreur
Une maison composée de cuisine, séjour, WC, cellier. À l'étage : 3 chambres, salle d'eau-WC, salle de bains. Garage indépendant. Jardin Coût annuel d'énergie de 3050 à 4180€ - année réf. 2023.* RÉF 2452

SCP COURREGES
et CLAN de POMMAYRAC
02 54 06 12 12
seclachatre@notaires.fr



360 73 **F**
kW/m² an kgCO2/m² an
NEUVY PAILLOUX **189 720 €**

180 000 € + honoraires de négociation : 9 720 €
soit 5,40 % charge acquéreur
Maison à Vendre à Neuvy-Pailoux en Indre 36 maison bourgeoise 148 m² hab 6 pièces 3 chbres terrain 7310 m² et gdes dépendances Coût annuel d'énergie de 5090 à 6960€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1439

SARL PERREAU et BELLOY
02 54 21 01 31
immobilier.36061@notaires.fr

OUI POUR OUVRIR UN GÎTE

Dites OUI à toutes vos envies
Vous avez le projet d'ouvrir un Gîte ou une chambre d'hôtes ? Nos experts sont là pour vous accompagner !

OUVERT 7 JOURS SUR 7 DE 9H À 20H
09 78 35 01 67 ou contact@chambres-gites-de-france.com
www.gites-de-france.com

MARQUE PRÉFÉRÉE
Chambres de France



248 7 **D**
kW/m² an kgCO2/m² an
SEGRY **100 700 €**

95 000 € + honoraires de négociation : 5 700 € soit 6 % charge acquéreur
Maison à Vendre à Ségy 36100 en Indre 36 Calme et sérénité pour cette maison à la campagne d'une surface habitable de 102 m² se situe sur un terrain de 4153 m² offrant un bel écran de verdure Coût annuel d'énergie de 1455 à 1969€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1440

SARL PERREAU et BELLOY
02 54 21 01 31
immobilier.36061@notaires.fr



ST BENOIT DU SAULT **74 200 €**

70 000 € + honoraires de négociation : 4 200 €
soit 6 % charge acquéreur
Maison avec belle vue dans village médiéval : cuisine, SAM, salon, salle d'eau, WC, 3 chambres, cave, dépendance, jardin. Classe énergétique : non requis RÉF STB/36/1023

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE
02 54 47 51 42
immobilier.36010@notaires.fr



NEUVY ST SEPULCHRE **84 000 €**

80 000 € + honoraires de négociation : 4 000 €
soit 5 % charge acquéreur
À NEUVY SAINT SEPULCHRE, ensemble immobilier regroupant deux maisons. Maison 1 : une cuisine, une salle manger, une chambre, un bureau, une salle d'eau et un wc Maison 2 : un salon-salle à manger, une chambre et un wc. Un grenier 2 caves Un garage un atelier une étable Terrain RÉF CG/394

SELAS CHAPUS et MERCUROL
02 54 30 83 32 ou 06 75 08 84 74
caroline.gautret.36053@notaires.fr



264 32 **E**
kW/m² an kgCO2/m² an
SACIERGES ST MARTIN **110 000 €**

103 800 € + honoraires de négociation : 6 200 €
soit 5,97 % charge acquéreur
Fermette restaurée : cuisine aménagée ouverte sur SAM, salon, SDB, 2 WC, 2 chambres, salle d'eau + WC, atelier, garage, jardin, gîte avec 2 chambres, cuisine aménagée, SAM, salle d'eau, WC RÉF SSM/36/1046

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE
02 54 47 51 42
immobilier.36010@notaires.fr



236 7 **D**
kW/m² an kgCO2/m² an
ST BENOIT DU SAULT **104 940 €**

99 000 € + honoraires de négociation : 5 940 €
soit 6 % charge acquéreur
Pavillon avec sous-sol et jardin autour comprenant : cuisine aménagée, salle à manger, salon, 3 chambres, salle d'eau, WC, garage. RÉF STB/36/1063

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE
02 54 47 51 42
immobilier.36010@notaires.fr



386 76 **F**
kW/m² an kgCO2/m² an
ST BENOIT DU SAULT **161 250 €**

150 000 € + honoraires de négociation : 11 250 €
soit 7,50 % charge acquéreur
Majestueuse maison de bourg située dans le cœur historique de la ville comprenant 9 pièces, un vaste espace de vie lumineux avec une cuisine ouverte sur le salon séjour. Cinq chambres, une salle d'eau et une salle de bain, 4 wc, cave et garage. RÉF 021/1546

Me C-A. LANGLOIS
02 54 40 31 81
malet.etudelanglois40@gmail.com





173 37 D

ST BENOIT DU SAULT

262 000 € (honoraires charge vendeur)

Au cœur d'un village médiéval avec tous commerces, propriété de caractère, entièrement rénovée avec accès pour personnes à mobilité réduite (ascenseur) avec jardins de curé, garage, comprenant : 5 chambres (dt 1 en RZ) et 3 anti-chambres, cuisine aménagée avec cellier, 2 Salles d'eau, 3 WC, salle à manger, escalier à vis, terrasse de charme, caves voutées, dépendances. RÉF STB/36/1044

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier.36010@notaires.fr



DPE vierge

ST GAULTIER

66 780 € (honoraires charge vendeur)

Maison de ville comprenant au rez-de-chaussée : cuisine avec ancienne chambre froide, séjour. A l'étage : deux chambres, un rangement, salle d'eau et wc. Au dessus grenier aménageable de 80m² en deux parties. Garage avec une pièce à rénover au dessus et cave. RÉF 037/2201

SELARL CAUET, MORIN-GOETHELUCK et CHARPENTIER, Notaires

02 54 47 00 01

nego.cauet@notaires.fr



302 32 E

ST MARCEL

159 000 €

150 000 € + honoraires de négociation : 9 000 €

soit 6 % charge acquéreur
Pavillon sur sous-sol avec jardin : cuisine, salle à manger, salon, 3 chambres, salle d'eau, WC, balcon, cave, chaufferie, garage. RÉF STM/36/1063

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier.36010@notaires.fr



154 22 C

ST MARCEL

180 000 €

169 200 € + honoraires de négociation : 10 800 €

soit 6,38 % charge acquéreur
Maison ancienne restaurée comprenant : cuisine aménagée, SAM, salon, WC, salle d'eau, 4 chambres, salle de bains avec WC, double garage, atelier, buanderie, dépendance, terrasse, jardin. RÉF STM/36/1048

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier.36010@notaires.fr



248 8 D

VALENCAY

180 000 € + honoraires de négociation : 13 500 € soit 7,50 % charge acquéreur

Pavillon bénéficiant d'une orientation optimale situé dans un hameau paisible. Vaste séjour traversant, lumineux, avec cheminée donnant sur une terrasse au Sud avec vue dégagée. Cuisine aménagée, un bureau ou chambre, wc. Garage, buanderie, atelier à la suite donnant accès à un grenier. A l'étage : palier desservant trois chambres et une salle de bain/wc. Sur terrain de plus de 1900 m². RÉF 021/1531

193 500 €

Me C-A. LANGLOIS

02 54 40 31 81

malet.etudelanglois40@gmail.com



308 39 E

VELLES

380 000 € (honoraires charge vendeur)

A VENDRE VELLES pavillon de plain pied sur beau parc arboré de 2ha47ares, 140 m² hab : séjour avec cheminée, cuisine A/E, bureau, 3 chambres, dépendances (2 garages, atelier, hangar 80m², 1 cabanon habitable 25m²) terrain constructible détachable avec accès distinct. Coût annuel d'énergie de 3310 à 4570€ - année réf. 2021.* RÉF MAIS/751

SELAS TANCHOUX et MULET

02 54 08 78 78

immobilier.houelleu@notaires.fr

TERRAINS À BÂTIR



MONTIERCHAUME

43 000 €

40 000 € + honoraires de négociation : 3 000 €

soit 7,50 % charge acquéreur
MONTIERCHAUME 36 terrain à bâtir 1347 m²
RÉF 11813/1146

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr

Cher

Retrouvez les annonces sur immonot



326 5 E

BOURGES

65 400 €

60 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €

soit 9 % charge acquéreur
Quartier TURLY - EXCLU - APPT de 98.97 m² env. + parking, cpt salon séjour 30.39 m² env., cuisine, 3 chambres, s.d'eau, s.bains, WC, placards. Travaux à prévoir. Charges Copro 650 € env./trim chauffage compris. RÉF 04059

SELAS OFFICE NOTARIAL

DE SERAUCOURT

02 48 48 18 80

nego.seraucourt@notaires.fr



233 44 D

AUGY SUR AUBOIS

147 600 €

140 000 € + honoraires de négociation : 7 600 € soit 5,43 % charge acquéreur
Maison de Maître à rénover comprenant : - une entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, une véranda, un bureau, une chambre, salle de douches/WC - étage : un palier bibliothèque, un grenier, salle douches/WC, et 4 chambres - jardin Coût annuel d'énergie de 6460 à 8810€ - année réf. 2025.* RÉF 18022/786

SCP VIGNANCOUR et MÉDARD

02 48 82 12 20

negociation.18022@notaires.fr



392 105 G

BOURGES

138 460 €

130 000 € + honoraires de négociation : 8 460 € soit 6,51 % charge acquéreur
Quartier Mazières, maison comprenant au RDC : Entrée, salon, séjour, cuisine, 3 chambres, salle d'eau, wc. Grenier. RDJ : Chaufferie. Petites dépendances et garage non attenants. L'ensemble sur terrain de 494 m². Coût annuel d'énergie de 3759 à 5085€ - année réf. 2023.* RÉF 1084806

SCP L. RAINIS, V. PREVOST

et V. FORET-DOLELIN - **02 48 25 31 08**

negociation.18034@notaires.fr



285 62 E

BOURGES

138 460 €

130 000 € + honoraires de négociation : 8 460 €

soit 6,51 % charge acquéreur
Maison comprenant au RDC : Entrée, salon/ séjour, cuisine aménagée/équipée, wc, garage. A l'étage : Palier, 3 chambres, salle de bains/wc, débarras. Sous-sol enterré. L'ensemble sur terrain de 780 m². Coût annuel d'énergie de 2250 à 3080€.* RÉF 1064947LA

SCP L. RAINIS, V. PREVOST et V. FORET-

DOLELIN - **02 48 25 31 08**

negociation.18034@notaires.fr



291 72 F

BOURGES

143 100 €

135 000 € + honoraires de négociation : 8 100 €

soit 6 % charge acquéreur
Rue du Dr Bonneau - EXCLUSIVITE - Maison sur s-sol de 138 m² hab compr : 5 chambres + mezzanine, grande véranda chauffée, cuisine aménagée, salon séjour, s.d'eau, 2 WC. Remise au goût du jour à prévoir. Terrain 362 m². RÉF 04113

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT

02 48 48 18 80

nego.seraucourt@notaires.fr



241 39 D

BOURGES

182 000 €

170 000 € + honoraires de négociation : 12 000 €

soit 7,06 % charge acquéreur
EXCLUSIVITE - Maison s-sol compr : cuisine A/E, S.d'eau, séjour salon, 3 chambres + 1 chambre au s-sol. Chauff gaz 2010. Maison entretenue. DPE D. Terrain 662 m². A remettre au goût du jour. RÉF 04128

SELAS OFFICE NOTARIAL

DE SERAUCOURT

02 48 48 18 80

nego.seraucourt@notaires.fr



155 33 D

BOURGES

243 000 €

230 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 5,65 % charge acquéreur
Dans cour au calme, maison ancienne restaurée de 143 m² avec beaucoup de charme, compr : cuisine A/E récente, séjour salon 60 m², 3 chambres dont 1 suite parentale, 2 WC, salle d'eau, grenier en partie aménagé. Courette. Belle cave. Poutres, cheminée ancienne, ... RÉF 04129

SELAS OFFICE NOTARIAL

DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**

nego.seraucourt@notaires.fr



148 25 C

BOURGES 298 240 €
280 000 € + honoraires de négociation : 30 240 € soit 6,51 % charge acquéreur
EXCLU Maison ancienne entièrement rénovée
122 m², terrain 500 m², compr: séjour salon,
cuisine A/E, chambre + dressing, buanderie,
s.d'eau, WC. Etage : palier, mezzanine, 2
chambres, WC, sbains, rangements. Cellier.
Cave. Garage. DPE en "C". Travaux de qual-
ités. RÉF 04132

SELAS OFFICE NOTARIAL
DE SERAUCOURT - 02 48 48 18 80
nego.seraucourt@notaires.fr



438 14 G

CHATEAUFORT SUR CHER 39 960 €
36 000 € + honoraires de négociation : 3 960 €
soit 11 % charge acquéreur
CHATEAUFORT SUR CHER maison compren-
nant: cuisine/séjour, salle d'eau/wc. A l'étage:
deux chambres. Cour, cave en face. Les infor-
mations sur les risques auxquels ce bien est
exposé sont disponibles sur le site Géorisques
: www.georisques.gouv.fr RÉF 18034-919243

SCP L. RAINIS, V. PREVOST et V. FORET-
DODELIN - 02 48 25 31 08
negociation.18034@notaires.fr



299 9 E

DUN SUR AURON 130 124 €
122 000 € + honoraires de négociation : 8 124 €
soit 6,66 % charge acquéreur
Maison comprenant au RDC : Entrée, wc,
cuisine aménagée, salon, chambre. A l'étage
: Palier, 2 chambres, salle d'eau. Cave.
Dépendance. L'ensemble sur terrain de 560
m². Coût annuel d'énergie de 1350 à 1900 € -
année réf. 2023.* RÉF 1085896DA

SCP L. RAINIS, V. PREVOST et V. FORET-
DODELIN - 02 48 25 31 08
negociation.18034@notaires.fr



437 93 G

FOEY 81 744 €
78 000 € + honoraires de négociation : 3 744 € soit 4,80 % charge acquéreur
Maison comprenant une entrée, cuisine avec
un accès au jardin, une arrière cuisine avec la
chaudière gaz de ville, séjour, deux chambres,
salle d'eau et wc. A l'étage un palier, deux
chambres et un petit grenier. Garage et jardin.
TF 670 €. Coût annuel d'énergie de 3494 à
4728 € - année réf. 2023.* RÉF 142537M

SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS
et VILAIRE
02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70
florent.pasquet.18014@notaires.fr



192 6 D

GRACAY 75 880 €
70 000 € + honoraires de négociation : 5 880 € soit 8,40 % charge acquéreur
Longère comprenant une salle à manger avec
une cuisine aménagée et équipée, un grand salon
de 30 m² avec four à pain, salle d'eau avec wc.
A l'étage une mezzanine pouvant servir de cou-
chage et une chambre. Appentis sur l'arrière de
la maison. Terrain clos. Coût annuel d'énergie de
1071 à 1449 € - année réf. 2021.* RÉF 142555G

SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS
et VILAIRE
02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70
florent.pasquet.18014@notaires.fr



154 30 D

MEHUN SUR YEVRE 167 680 €
160 000 € + honoraires de négociation : 7 680 € soit 4,80 % charge acquéreur
Découvrez cette maison de 109 m² située à Mehun-sur-Yèvre quartier Barmont, dans le département du Cher. Ce bien offre un terrain de 578
m², idéal pour profiter d'un espace extérieur. La maison se compose de 4 pièces, dont 3 chambres, offrant un agencement fonctionnel pour une
famille. La propriété est dotée d'une véranda devant la maison, entrée, d'un séjour lumineux, d'une cuisine aménagée et équipée, buanderie,
chambre, salle d'eau et wc. A l'étage un palier, deux chambres et une salle d'eau/wc. Garage avec atelier et appentis. A l'extérieur, vous trouverez
un jardin qui permet d'accéder à divers aménagements selon vos préférences (terrasse, espace de jeux, etc.). Coût annuel d'énergie de 1621 à
2193 € - année réf. 2023.* RÉF 142512M

SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE
02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70
florent.pasquet.18014@notaires.fr

Legs - Donations - Assurances-vie
CONTACTEZ-NOUS !

Grâce à vous, quand
je serai grande, je serai
chien guide
d'aveugles !
Merci !

Haute-Vienne
105 rue du Carrou - 87100 Limoges
05 55 01 42 28
limoges@chiensguides.fr

Puy de Dôme
Muntzable - 63190 Lesaux
04 73 62 65 76
accueil@chiensguides.fr

www.chiensguides-limoges.fr

Brocante de Fred

PARTICULIERS PROFESSIONNELS

Débaras - Enlèvement d'encombrants

Vente d'antiquités

Recyclage des matériaux

Visite sur place DEVIS GRATUIT

Ouvert tous les jours sauf le lundi

Déplacement **VIERZON ET SES ALENTOURS**

3 route de St Lazare **18100 VIERZON** Tél. **06 28 67 41 42** frederic.mesureur18@gmail.com boutique.brocante-de-fred.fr



232 7 D kWh/m² an kgCO2/m² an

MENETOU SALON

199 280 €

188 000 € + honoraires de négociation : 11 280 € soit 6 % charge acquéreur
Maison composée d'une entrée avec placards, salon séjour avec cheminée, cuis donnant sur terrasse et son jardin, wc, sde avec douche à l'italienne, une chambre. Au 1er étage : 3 chambres, sde avec wc, 2 garages, cave, terrasse, jardin clos et arboré, portail électrique, alarme. Coût annuel d'énergie de 2090 à 2880€ - année réf. 2024.* RÉF 18016/1975

ETUDE GIRAUD-JANISSON
07 50 56 70 72
negociation.18016@notaires.fr



163 5 C kWh/m² an kgCO2/m² an

MOULINS SUR YEVRE

258 000 €

245 000 € + honoraires de négociation : 13 000 € soit 5,31 % charge acquéreur
EXCLU- Maison 2007 de 188 m² + gge, compr: séjour salon 47 m², cuisine A/E, cellier, 3 chambres, WC, s.bains. Etage : Grde mezzanine, chambre + s.d'eau, WC. Grenier. DPE en C. Men. PVC dble vitrage + VR élec. Jardin 1044 m² arrosage auto Très belles prestations. RÉF 04116

SELAS OFFICE NOTARIAL
DE SERAUCOURT - 02 48 48 18 80
nego.seraucourt@notaires.fr



184 39 D kWh/m² an kgCO2/m² an

ST DOULCHARD

219 950 €

207 500 € + honoraires de négociation : 12 450 € soit 6 % charge acquéreur
Au calme - Maison mitoyenne d'1 côté, 5 ch + mezzanine, 2 s.d'eau, cuisine A/E, séjour salon 33 m². Garage + atelier. Terrasse, jardin. Très bon état d'entretien. DPE (184). Men PVC, chauff gaz, toiture, volets, peinture façade, tableau élec refaits et en très bon état. RÉF 04118

SELAS OFFICE NOTARIAL
DE SERAUCOURT - 02 48 48 18 80
nego.seraucourt@notaires.fr



300 66 E kWh/m² an kgCO2/m² an

ST DOULCHARD

227 900 €

215 000 € + honoraires de négociation : 12 900 € soit 6 % charge acquéreur
Dans rue des Coupances - Maison de 128 m² compr : entrée, cuisine, séjour-salon, WC. Etage : palier, 4 chambres, s.bains+WC. S-sol complet. Garage non accolé. Chauff gaz 2021, fenêtres PVC ou ALU dble vitrage + VR élec. Jardin 463 m². RÉF 04127

SELAS OFFICE NOTARIAL
DE SERAUCOURT - 02 48 48 18 80
nego.seraucourt@notaires.fr



394 13 F kWh/m² an kgCO2/m² an

ST DOULCHARD

246 280 €

235 000 € + honoraires de négociation : 11 280 € soit 4,80 % charge acquéreur
Une maison d'habitation comprenant un rez-de-chaussée avec une cuisine, salle de séjour, un dégagement avec penderie, une salle de bain, un WC, et 3 chambres dont une avec une penderie. Un grenier aménageable. Un garage accolé à l'arrière du bâtiment principal Terrain à l'arrière de la maison. Coût annuel d'énergie de 3617 à 4893€ - année réf. 2023.* RÉF 142548M

SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS
et VILAIRE
02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70
florent.pasquet.18014@notaires.fr



136 21 C kWh/m² an kgCO2/m² an

ST DOULCHARD

475 000 €

460 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 3,26 % charge acquéreur
Au calme, magnifique maison spacieuse et lumineuse de 200 m² hab sur jardin aménagé de 3962 m², compr : 6 chambres, 2 s.bains, 3 WC. Très grande terrasse. Garage double, atelier + grenier. Dépendance, cave. Maison en parfait état d'entretien RÉF 04128

SELAS OFFICE NOTARIAL
DE SERAUCOURT
02 48 48 18 80
nego.seraucourt@notaires.fr



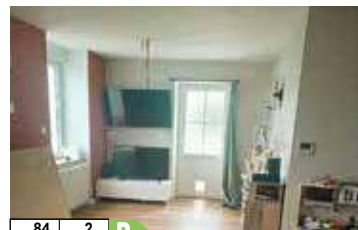
301 94 F kWh/m² an kgCO2/m² an

ST FLORENT SUR CHER

115 940 €

110 000 € + honoraires de négociation : 5 940 € soit 5,40 % charge acquéreur
Maison à Vendre à SAINT-FLORENT en Cher 18 Cette maison d'une surface habitable de 140 m² se situe sur un terrain de 601 m² Coût annuel d'énergie de 3300 à 4530€ - année réf. 2021.* RÉF 11813/1250

SARL PERREAU et BELLOY
02 54 21 01 31
immobilier.36061@notaires.fr



84 2 B kWh/m² an kgCO2/m² an

ST GEORGES SUR MOULON

168 000 €

160 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 5 % charge acquéreur
Maison de caractère, comp d'une belle entrée, cuis ouverte A/E sur salle à manger, toilettes, salon, une chambre, sde. Au 1er étage : palier, toilettes, 2ème palier, dressing, une chambre, bureau, 2 chambres, sde. Le tout sur une parcelle de 997m² avec terrain, terrasse. Coût annuel d'énergie de 960 à 1340€ - année réf. 2024.* RÉF 18016/1988

ETUDE GIRAUD-JANISSON
07 50 56 70 72
negociation.18016@notaires.fr

BIENTÔT CHEZ VOUS



Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France

immo not

BIENTÔT CHEZ VOUS !



327 63 **E**
kWh/m².an kg CO2/m².an
ST MARTIN D'AUXIGNY 164 850 €
157 000 € + honoraires de négociation : 7 850 € soit 5 % charge acquéreur
Maison composée d'une entrée, wc, salle de bain, chaufferie, couloir, salon/salle à manger, deux chambres, débarras, grenier aménageable, dépendance, garage, terrain clos et arboré, beaucoup de potentiels. Coût annuel d'énergie de 1960 à 2700€ - année réf. 2024.* RÉF 18016/1974

ETUDE GIRAUD-JANISSON
07 50 56 70 72
negociation.18016@notaires.fr



ST MAUR 90 100 €
85 000 € + honoraires de négociation : 5 100 € soit 6 % charge acquéreur
Corps de ferme à rénover en partie comprenant : - un salon/Salle à manger, coin cuisine, SDD/WC, coin buanderie+WC, une chambre - étage : petit palier, une chambre. Grange + atelier Le tout sur une surface cadastrale de 2HA78A70CA. RÉF 18022/789

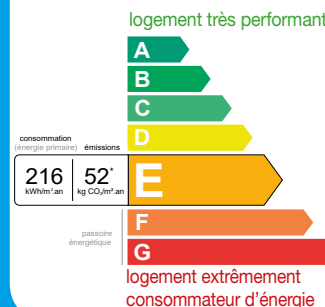
SCP VIGNANCOUR et MÉDARD
02 48 82 12 20
negociation.18022@notaires.fr



DPE exempté
THAUMIERS 8 960 €
5 000 € + honoraires de négociation : 3 960 € soit 79,20 % charge acquéreur
Grange sur terrain de 930 m². Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr RÉF 1082158DA

SCP L. RAINIS, V. PREVOST et V. FORET-DODELIN
02 48 25 31 08
negociation.18034@notaires.fr

L'étiquette ci-dessous indique les différentes lettres attribuées pour la classe énergie dans les annonces immobilières (Valeurs kWh/m².an depuis le 01/07/21)



338 56 **F**
kWh/m².an kg CO2/m².an
VIERZON 115 280 €
110 000 € + honoraires de négociation : 5 280 € soit 4,80 % charge acquéreur
Cette maison d'une surface habitable de 134 m² se situe sur un terrain de 1062 m² comprenant au rez-de-chaussée une entrée, cuisine, salon/salle à manger avec cheminée, salle de bains et un wc. À l'étage, un palier, bureau, salle de douches/wc et deux chambres. Garage et dépendances sur cour. Jardin. Coût annuel d'énergie de 3770 à 5160€ - année réf. 2023.* RÉF 142554M

SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE
02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70
florent.pasquet.18014@notaires.fr



328 66 **E**
kWh/m².an kg CO2/m².an
SUBLIGNY 218 000 €
218 000 € + honoraires de négociation : 10 900 € soit 5 % charge acquéreur
A Subigny dans le Cher (18), dans un hameau calme en plein cœur de la verdure avec une vue sur les vignes et la campagne sancerroise, charmante longère berrichonne de 139 m² composée de : - au rez-de-chaussée : grande entrée, une grande pièce de vie de 55 m² avec une cuisine aménagée et équipée de 17 m² semi-ouverte (poutres, pierres apparentes, cheminée), une chambre de 21 m² avec une mezzanine, une chambre de 17 m², salle de bains avec douche et baignoire, wc, une pièce à usage de buanderie facilement aménageable en 3ème chambre. Grenier aménageable sur le tout avec accès intérieur. Chaufferie attenante à la maison. Double garage de 46 m² non attenant avec bucher derrière. Terrain arboré de 1.127 m². La toiture en petites tuiles a été refaite en 2012, la maison est équipée de double vitrage, de la fibre. Le charme authentique de ce bien opérera sur les amoureux des belles pierres, des poutres et des tommettes. Assainissement individuel. Coût annuel d'énergie de 2890 à 3960€ - année RÉF ST 246

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire
03 86 39 58 99 - stephanie.taupin@58047.notaires.fr



CHARENTON DU CHER 189 200 €
180 000 € + honoraires de négociation : 9 200 € soit 5,11 % charge acquéreur
Maison de caractère comprenant : - vestiaire, cuisine, SAM/Salon, entrée, Petit salon, chambre - 1er étage : SDB, 4 chambres - 2ème : WC/lave mains, trois chambres - Jardin, verger, accès Marmande - Bâtiments agricoles : four à pains, atelier, garage, divers bâtiments. Coût annuel d'énergie de 6940 à 9430€ - année réf. 2025.* RÉF 18022/816

SCP VIGNANCOUR et MÉDARD
02 48 82 12 20
negociation.18022@notaires.fr



BOURGES 65 400 €
60 000 € + honoraires de négociation : 5 400 € soit 9 % charge acquéreur
Chem de Villeneuve - EXCLUSIVITE - Au calme - Terrain à bâtir de 1306 m² hors lotissement - A viabiliser. 20.50 m de façade, clôturé sur 3 côtés et arboré. Etude de sol réalisée. RÉF 04043

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT
02 48 48 18 80
nego.seraucourt@notaires.fr



327 78 **F**
kWh/m².an kg CO2/m².an
VILLECELIN 90 100 € (honoraires charge vendeur)
Longère de plain-pied à rénover comprenant : - une cuisine, SDB, trois chambres, SAM, Salon + grenier - jardin - dépendances + hangar Coût annuel d'énergie de 3160 à 4330€ - année réf. 2025.* RÉF 18022/809

SCP VIGNANCOUR et MÉDARD
02 48 82 12 20
negociation.18022@notaires.fr



DPE exempté
VORLY 33 960 €
30 000 € + honoraires de négociation : 3 960 € soit 13,20 % charge acquéreur
Maison à rénover comprenant : Entrée, séjour, dégagement, cuisine. Au 1er : wc, salle de bains, chambre. Grenier. Dépendance. L'ensemble sur terrain de 875 m². RÉF 1082307DA

SCP L. RAINIS, V. PREVOST et V. FORET-DODELIN
02 48 25 31 08
negociation.18034@notaires.fr



CHARENTON DU CHER 189 200 €
180 000 € + honoraires de négociation : 9 200 € soit 5,11 % charge acquéreur
Maison de caractère comprenant : - vestiaire, cuisine, SAM/Salon, entrée, Petit salon, chambre - 1er étage : SDB, 4 chambres - 2ème : WC/lave mains, trois chambres - Jardin, verger, accès Marmande - Bâtiments agricoles : four à pains, atelier, garage, divers bâtiments. Coût annuel d'énergie de 6940 à 9430€ - année réf. 2025.* RÉF 18022/816

SCP VIGNANCOUR et MÉDARD
02 48 82 12 20
negociation.18022@notaires.fr



BOURGES 65 400 €
60 000 € + honoraires de négociation : 5 400 € soit 9 % charge acquéreur
Chem de Villeneuve - EXCLUSIVITE - Au calme - Terrain à bâtir de 1306 m² hors lotissement - A viabiliser. 20.50 m de façade, clôturé sur 3 côtés et arboré. Etude de sol réalisée. RÉF 04043

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT
02 48 48 18 80
nego.seraucourt@notaires.fr



bons de réduction
& codes promo



Nièvre

Retrouvez les annonces sur immo not



APPARTEMENTS



274 55 E

COSNE COURS SUR LOIRE 37 100 €
35 000 € + honoraires de négociation : 2 100 € soit 6 % charge acquéreur
A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), à vendre studio de 31 m² au premier étage d'une copropriété avec ascenseur, composé d'une pièce à vivre avec cuisine aménagée ouverte dont les deux portes fenêtres ouvrent sur un balcon, entrée avec dressing, salle d'eau-wc. Endroit calme car le studio est situé dans un bâtiment au fond de la copropriété. Une place de parking. Copropriété Coût annuel d'énergie de 660 à 940€ - année réf. 2021.* Rf ST 249
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire
03 86 39 58 99
stephanie.taupin@58047.notaires.fr

MAISONS



214 6 D

COSNE COURS SUR LOIRE 136 000 €
130 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,62 % charge acquéreur
A COSNE COURS SUR LOIRE, dans un quartier calme et résidentiel à proximité des écoles et des commerces, pavillon de 85 m² très lumineux composé de : - au rez-de-chaussée surélevé : entrée, séjour de 24 m² avec balcon, cuisine aménagée, deux belles chambres de 12 et 15 m², grande salle d'eau 10 m², wc, - au sous-sol : une pièce, garage, atelier, chaufferie. Jardin autour. Pompe à chaleur neuve. Double vitrage et volets roulants électriques, Portail et porte de garage électriques. Raccordé au tout à l'égout. Coût annuel d'énergie de 1110 à 1560€ - année réf. 2021.* Rf ST 247
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire
03 86 39 58 99
stephanie.taupin@58047.notaires.fr

DIVERS



DPE exempté

ALLIGNY COSNE 23 300 €
22 000 € + honoraires de négociation : 1 300 € soit 5,91 % charge acquéreur
A Alligny-Cosne dans la Nièvre (58), une grange d'environ 90 m² avec grenier, et terrain devant de 200 m² environ, située en plein cœur du bourg d'Alligny Cosne. Deux petites parcelles de friche non attenantes sont vendues avec la grange pour 1.502 m². Rf ST 257
SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire
03 86 39 58 99
stephanie.taupin@58047.notaires.fr

ALLIER



253 31 D

DOMERAT 371 000 €
350 000 € + honoraires de négociation : 21 000 € soit 6 % charge acquéreur
DOMERAT 03, belle maison élevée sur sous-sol avec deux garages, chaufferie. Plain pied, entrée sur séjour sur terrasse, avec mezzanine et deux bureaux, cuisine équipée avec cellier, wc, salle de bain avec douche et baignoire, quatre chambres. T Parc 2502 m². Coût annuel d'énergie de 2300 à 3160€ - année réf. 2024.* Rf BA/02
SCP RESLINGER et GUILLET
06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69
reslingerguillet.03058@notaires.fr

ALLIER



235 7 D

MALICORNE 220 500 €
210 000 € + honoraires de négociation : 10 500 € soit 5 % charge acquéreur
Maison composée d'une entrée, salon, salle à manger, trois chambres, cuisine, deuxième cuisine, salle d'eau, toilettes, magnifique grenier aménageable de 93m², deux garages, plusieurs granges et dépendances, grand parc de plus de 5 hectares clos et arboré. Coût annuel d'énergie de 1320 à 1860€ - année réf. 2024.* Rf 18016/1980
ETUDE GIRAUD-JANISSON
07 50 56 70 72
negociation.18016@notaires.fr

ALLIER



405 86 F

MONTLUCON 84 800 €
80 000 € + honoraires de négociation : 4 800 € soit 6 % charge acquéreur
Maison comprenant en rez-de-chaussée, garage, chaufferie-buanderie, entrée, salle de bain avec wc, une chambre, salon. Au 1er étage dégagement, cuisine, séjour, bureau, trois chambres, wc, salle de bain. A l'extérieur dépendances. Terrain de 420 m². A rénover. Coût annuel d'énergie de 4553 à 6159€ - année réf. 2025.* Rf RA/02
SCP RESLINGER et GUILLET
06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69
reslingerguillet.03058@notaires.fr

ALLIER



199 43 D

MONTLUCON 106 000 €
100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur
Maison élevée sur sous-sol comprenant garage, entrée, une pièce, cuisine d'été, véranda, wc. Au 1er étage palier, cuisine équipée, séjour sur balcon, salle d'eau, wc, deux chambres. Huisseries PVC volets électriques. Terrain de 600 m². Coût annuel d'énergie de 2127 à 2877€ - année réf. 2025.* Rf ME/02
SCP RESLINGER et GUILLET
06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69
reslingerguillet.03058@notaires.fr

ALLIER



303 67 E

MONTLUCON 106 000 €
100 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 6 % charge acquéreur
A vendre à MONTLUCON (Allier) 03, Quartier Rimard, maison élevée sur cave, chaufferie, garage. Comprendant en rez-de-chaussée entrée, séjour, cuisine, wc. Au 1er étage dégagement, trois chambres, bureau, salle de bain, wc. Terrain de 476 m². Coût annuel d'énergie de 2882 à 3898€ - année réf. 2025.* Rf CHO/02
SCP RESLINGER et GUILLET
06 09 17 39 70 ou 04 70 28 17 69
reslingerguillet.03058@notaires.fr

ALLIER



DPE exempté

MALICORNE 45 580 €
43 000 € + honoraires de négociation : 2 580 € soit 6 % charge acquéreur
Magnifique étang avec bois et espaces verts. Rf 18016/1981
ETUDE GIRAUD-JANISSON
07 50 56 70 72
negociation.18016@notaires.fr

CREUSE



206 6 D

BUSSIERE ST GEORGES 164 300 €
155 000 € + honoraires de négociation : 9 300 € soit 6 % charge acquéreur
Propriété en pierres du pays sur 1,3 ha attenante : maison rénovée de plain-pied, grange : garage, atelier et stockage. Hangar. Cour avec puits et jardin + pré. Gros potentiel à quelques minutes de BOUSSAC. Non concerné par ERP. A ne pas manquer ! Coût annuel d'énergie de 1380 à 1930€ - année réf. 2023.* Rf 23010-113212
Me N-B. MICOLIER
05 55 65 87 67
service.negotiation@23010.notaires.fr

LOIR-ET-CHER



166 4 C

ST LOUP 250 000 € (honoraires charge vendeur)
Charmant pavillon de plain-pied – 151 m² habitables – 4 chambres – Piscine – Terrain arboré et clôturé Située dans un environnement calme et agréable, cette maison de plain-pied de 151 m² allie confort, fonctionnalité et prestations de qualité. Vous serez séduit dès l'entrée ... Coût annuel d'énergie de 1150 à 1630€ - année réf. 2021.* Rf 18058-14
SAS SPN Vierzon - **07 63 72 83 92**
s.teixeira@spn.notaires.fr

PARIS



315 10 E

11^e arrondissement 314 400 €
300 000 € + honoraires de négociation : 14 400 € soit 4,80 % charge acquéreur
Charmant appartement 2 pièces – Paris 11ème – Idéalement situé À deux pas du métro Charonne (ligne 9) et à seulement 10 minutes à pied de la place de la Bastille, découvrez ce charmant appartement de type 2 niché au cœur du 11ème arrondissement de Paris. Son emplacement priv... Coût annuel d'énergie de 740 à 1040€ - année réf. 2024.* Rf 18058-17
SAS SPN Vierzon - **07 63 72 83 92**
s.teixeira@spn.notaires.fr

HAUTE-VIENNE



352 76 F

ST GEORGES LES LANDES 212 000 €
200 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 6 % charge acquéreur
Fermette comprenant : cuisine aménagée, salle à manger, Salon, 3 chambres, salle d'eau avec WC, WC, garage, grange, cave, piscine, terrain. Rf SGLL/87/1047
SCP GUILBAUD et LIVERNETTE
02 54 47 51 42
immobilier.36010@notaires.fr



NE LAISSEZ PAS LE CANCER S'EN TIRER.



SIGNATURE

Transmettre à la Ligue contre le cancer,
c'est permettre à des millions de personnes
de se battre contre la maladie.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur ligue-cancer.net



AEB

LOCATION • VENTE

Le bon outil au bon moment

LOCATION • VENTE

MATÉRIEL BTP • PRO ET PARTICULIERS

0 820 200 232

Service 0,09 € / min
+ prix appel

www.aeb-branger.fr

POUR TOUS VOS TRAVAUX PENSEZ AEB !

JARDIN / TERRASSE / ÉLECTROPORTATIFS
MATÉRIELS ET CONSOMMABLES POUR LE BTP



-15%

**SUR UNE 1ÈRE
LOCATION**

SUR PRÉSENTATION
DE CE COUPON*

**CONTACTEZ-NOUS PAR MAIL À CONTACT@AEB-BRANGER.FR
OU RETROUVEZ AEB DANS 18 AGENCES EN RÉGION CENTRE !**

MONTHOU-SUR-CHER • AUXY • BLOIS • BOURGES • CHARTRES
CHÂTEAUX • GIEN • ORLÉANS • POITIERS • FLEURY-MÉROGIS
ROMORANTIN • ST-AMAND • TOURS • VENDÔME • VIERZON

*Offre non-cumulable, valable jusqu'au 31/12/2025 sur la base du tarif PU Grand Public 2025

Immonot Berry-Nivernais
Août 2025

