

# immonot

BERRY - NIVERNAIS

N° 424 - Mars/Avril 2026

Informations et annonces immobilières notariales

**LE DPE :** Influenceur  
du prix des biens

**PTZ 2026** Encore plus généreux !

**MARS BLEU** Vos dons comptent plus que jamais

Bourges ©Pascale Gueret





**Des conseils neutres et gratuits**  
pour l'adaptation et la rénovation  
de votre logement

**ÉCO-ÉNERGIE**

**ACCESSIBILITÉ**

**SALUBRITÉ**

**DES PERMANENCES  
AU PLUS PRÈS DE CHEZ VOUS !**



Scannez pour  
plus d'informations !

Un dispositif porté par



avec





## Sommaire



14

FLASH INFO	4
MON NOTAIRE M'A DIT	6
DOSSIER	
Le DPE influenceur du prix des biens	8
MON PROJET	12
PATRIMOINE	
Achat en viager, payez en plusieurs fois sans frais	14
Acheter en zone FRR, le bon plan pour les pros	15
Mars bleu : vos dons comptent plus que jamais	16
HABITAT	18
QUIZ	20
GUIDE PRATIQUE	22
INTERVIEWS	23
IMMO VERT	25
<b>ANNONCES IMMOBILIÈRES</b>	
Cher	27
Nièvre	29
Indre	30

## 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 **13 avril 2026**



## édito

### Recevez une belle distinction !

Vous ne vous attendiez sans doute pas à être honoré par l'État pour les services rendus à la nation ! Cependant, votre participation à l'effort de logement peut amener à vous décerner le nouveau « statut de bailleur privé ».

Instauré par la loi de finances 2026 - âprement discutée et douloureusement adoptée - ce nouveau dispositif vient récompenser les Français qui vont investir dans la pierre.

En effet, le gouvernement souhaite réconcilier les porteurs de projets avec l'immobilier. Ils ne se voyaient plus trop encouragés à se mobiliser depuis l'arrêt du dispositif Pinel en décembre 2024...

Désormais, leur investissement locatif profitera d'un amortissement sur le prix d'acquisition du bien. Pouvant s'opérer durant 12 ans au plus, il va se traduire par un taux allant de 3 % à 5,5 %, selon qu'il s'agit d'un bien ancien ou neuf. Autre nouveauté, l'investisseur pourrait déduire son déficit foncier directement de ses revenus.

Pour les acquéreurs, la contrepartie va consister à proposer des logements à loyer modéré et aux performances énergétiques optimisées.

Une mesure d'autant plus encouragée par le gouvernement qu'elle devrait entraîner la construction de 50 000 logements supplémentaires par an.

Il ne vous reste plus qu'à prétendre à ce nouveau « statut du bailleur privé » en concrétisant un projet d'investissement.

Une opération que votre notaire saura préparer à vos côtés pour que vous appréciiez pleinement cette distinction patrimoniale que vous réserve l'administration fiscale !

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 A. VERGNOLLE - avergnolle@immonot.com

Tél. 05 55 73 80 19 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.







## DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

## Un successeur pour le Pinel...

Depuis décembre 2024, les investisseurs immobiliers se sentaient bien eseuilés avec la fin du dispositif Pinel qui autorisait une réduction d'impôt à condition de faire l'acquisition d'un logement locatif neuf. Ils peuvent désormais saluer l'arrivée de son successeur, dénommé « Jeanbrun », puisqu'il porte le nom du ministre du Logement à qui il doit sa paternité, conformément au vote du budget pour 2026.

Pour bien en comprendre sa philosophie, il faut s'intéresser à ses fondamentaux qu'il trouve dans le nouveau « statut du bailleur privé » qui vise à redonner de la visibilité et de la stabilité aux particuliers qui investissent dans le locatif.

Ainsi, le dispositif Jeanbrun repose sur un amortissement fiscal pour la location nue à usage de résidence principale dans l'immobilier neuf et l'ancien faisant l'objet de travaux. Dans le neuf, le taux d'amortissement se chiffre donc à 3,5 % de la valeur du bien avec une majoration d'1 ou 2 points pour le logement social. Dans l'ancien, les biens doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation représentant au moins 30 % du prix d'acquisition, afin de bénéficier d'un taux de 3 %.

Les déductions ne pourront excéder 8 000 € par an et par foyer fiscal, 10 000 € en cas de location sociale et 12 000 € si très sociale. Le propriétaire devra s'engager sur une location pendant une durée minimale de neuf ans

Source : <https://www.immomat.com>

## TAUX DES LIVRETS

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2026, le Livret A, le LDDS et le LEP connaissent une baisse de leur rémunération, en raison du recul de l'inflation.

**Livret A** : ramené à 1,5 % net au 1<sup>er</sup> février 2026, les intérêts sont calculés tous les 1<sup>er</sup> et 16 de chaque mois sur la base du solde au début de chaque quinzaine.

**LDDS** : même règle de calcul pour les intérêts du livret de Développement Durable et Solidaire dont le taux passe aussi de 1,7 % à 1,5 %.

**LEP** : destiné spécifiquement aux personnes aux revenus modestes, le livret d'Épargne Populaire voit sa rémunération s'établir à 2,5 % au lieu des 2,7 % servis depuis août 2025.

**PEL** : pour les nouveaux PEL ouverts en 2026, le taux brut est fixé à 2,0 %, contre 1,75 % en 2025.

**PEAC** : le plan épargne avenir climat se destine aux jeunes de moins de 21 ans.

Il se rapproche d'un plan épargne action (PEA) en permettant d'investir sur des supports variés (actions, obligations, etc.).

Sources : [www.moneyvox.fr](http://www.moneyvox.fr)



## TAXE D'AMÉNAGEMENT

## Étau desserré

Abri de jardin, piscine ou autre construction ne peuvent échapper à l'étau de la taxe d'aménagement qui vient de se desserrer pour 2026, avec de nouveaux taux d'imposition en baisse.

Les valeurs annuelles et forfaitaires par m<sup>2</sup> ont été actualisées :

- hors Île-de-France : 892 €,
- en Île-de-France : 1 011 €.

Perçue par la commune et le département, cette taxe s'applique pour des opérations de construction, extensions, aménagement (piscine, camping...) et changement de destination.

Exemple de calcul pour une extension de 30 m<sup>2</sup> en province :

- Valeur forfaitaire : 892 €
- Part communale : 3 %
- Part départementale : 1,5 %

Calcul de la taxe :  
=> 30 x 892 = 26 760 €  
=> 26 760 x (3 % + 1,5 %) = 1 471,80 €

source : <https://www.economie.gouv.fr>

## FRAIS D'AGENCE

## À la hausse en 2026

Gelés depuis plusieurs années, les frais d'agence immobilière pour la location connaissent une revalorisation depuis le 1<sup>er</sup> janvier. Pour les nouveaux baux signés, le plafond des frais augmente de 0,87 % (IRL du 3<sup>e</sup> trimestre 2025). Rappelons que les honoraires sont partagés entre le locataire et le propriétaire, conformément à la loi Alur.

Source : <https://www.immonot.com>



## SUCCESSION

## Des frais bancaires encadrés

À l'ouverture d'une succession, les banques effectuent diverses démarches comme l'inventaire des fonds, le transfert de l'argent aux héritiers...

Facturées au titre des « frais bancaires de succession », le tarif de ces prestations

se voyait librement fixé par chaque établissement bancaire.

Depuis le 13 novembre 2025, ces « frais bancaires de succession » se trouvent encadrés.

Une nouvelle réglementation s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026 puisque ces frais sont

désormais plafonnés à 1 % du montant total des soldes des comptes et des produits d'épargne du défunt.

Ils ne peuvent en outre dépasser un montant maximum revalorisé chaque année. Pour 2026, ce montant est fixé à 857 €.

Source : <https://www.economie.gouv.fr>

## TAUX D'INTÉRÊT

## Léger dénivelé

Avec une petite hausse depuis l'été, le taux moyen a repris 11 points de base, passant de 3,06 % en juin à 3,17 % en décembre. Dans un contexte où la demande de crédits souffre d'un léger repli, les banques ont dû procéder à un relèvement de leurs taux pour renforcer leurs fonds propres.

## TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA au 30/01/26

Durée	Taux moyen 3,17 % en déc. 2025 3,12 % en novembre
15 ans	3,09 %
20 ans	3,17 %
25 ans	3,25 %

**Pour tous vos travaux PENSEZ AEB !**

[www.aeb-branger.fr](http://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](mailto:contact@aeb-branger.fr)



## ENCOURAGER LA CONSTRUCTION

### Avec une nouvelle loi

**Pour répondre à la crise du logement, la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, dite loi Huwart, vise à simplifier le droit de l'urbanisme et faciliter les projets immobiliers.**

#### Quels changements pour les PLU ?

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) deviennent plus souples, notamment sur les zones dites « à urbanisation stratégique ». Les collectivités peuvent désormais associer plus largement le public à leur élaboration, via des consultations électroniques.

#### Une extension des dérogations ?

Les dérogations aux règles de gabarit, de hauteur ou de stationnement (ar-

ticle L. 152-6 du Code de l'urbanisme) sont étendues à toutes les communes et non plus seulement circonscrites aux zones tendues. Par ailleurs, seront également concernées les surélévations de constructions achevées depuis plus de 2 ans.

#### Un permis de construire plus rapide ?

Le délai de réponse des mairies en cas de recours gracieux contre une déclaration préalable ou un permis de construire passe à 1 mois (au lieu de 2). La loi réduit aussi les recours abusifs et renforce les sanctions contre les constructions illégales (article L. 481-1 du CU) !

## THERMOSTAT PROGRAMMABLE :

### L'obligation repoussée à 2030

**Initialement prévue pour 2027, l'obligation d'installer un thermostat programmable dans les logements et bâtiments tertiaires a été reportée à 2030.**

Ce futur dispositif concerne potentiellement 27 millions de foyers. Objectif ? Mieux maîtriser la consommation énergétique des bâtiments grâce à un pilotage plus intelligent du chauffage. Mais certains logements resteront exemptés, notam-

ment ceux chauffés par un appareil indépendant non automatisé (comme un poêle à bûches) ; ou ceux pour lesquels l'installation d'un thermostat est techniquement ou économiquement irréalisable.

Selon l'ADEME, un thermostat programmable peut permettre jusqu'à 15 % d'économie sur la facture de chauffage. Un gain non négligeable, à l'heure où la transition énergétique devient une priorité.

#### AIRBNB

### Loi Le Meur devant le Conseil Constitutionnel

Le Conseil Constitutionnel a jusqu'au 18 mars pour se prononcer sur ce point de la loi Le Meur qui permet de modifier un règlement de copropriété pour interdire la location Airbnb à la double majorité de l'article 26 et non plus à l'unanimité, dès l'instant que le règlement de copropriété interdit déjà toute activité commerciale dans les lots. Cette interdiction « porte-t-elle atteinte aux droits et libertés que la Constitution protège ? ».

**Modifier l'activité exercée dans un local commercial n'est pas anodin. Pour éviter les mauvaises surprises, mieux vaut anticiper les règles juridiques applicables. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous éclaire sur les bonnes pratiques à adopter.**

# Bail commercial

## Peut-on changer d'activité ?

### + 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

#### EST-IL POSSIBLE DE CHANGER L'ACTIVITÉ EXERCÉE DANS UN LOCAL COMMERCIAL EN COURS DE BAIL ?

Oui c'est possible, mais attention, le locataire ne peut pas modifier l'usage du local sans respecter une procédure précise. En principe, l'activité autorisée est celle spécifiée dans le contrat de bail commercial. Si le locataire souhaite exercer une autre activité, il doit solliciter une déspécialisation.

Il en existe deux formes :

- **La déspécialisation partielle**, qui permet d'ajouter une activité connexe ou complémentaire à celle prévue initialement. Par exemple, un salon de coiffure qui souhaite vendre des produits capillaires.
- **La déspécialisation plénière**, plus large, autorise l'exercice d'une activité totalement différente, comme transformer une boutique de vêtements en café.

La demande doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Celui-ci dispose d'un délai de 2 mois pour accepter ou s'opposer à la modification. En l'absence de réponse, son silence vaut accord tacite.

### 2

#### LE PROPRIÉTAIRE PEUT-IL REFUSER UN CHANGEMENT DE DESTINATION DU LOCAL ?

Le bailleur a en effet parfaitement le droit de s'opposer à une demande de changement d'activité, notamment si cette dernière est de nature à porter atteinte à la destination de l'immeuble, à son standing ou au bon fonctionnement de la copropriété. Le refus peut

être motivé par des nuisances potentielles (bruit, odeurs, flux de clientèle important), une incompatibilité avec le règlement de copropriété ou encore un déséquilibre entre les activités présentes dans un ensemble commercial.

Cependant, ce refus ne peut être arbitraire. Il doit être motivé, précis et notifié dans un délai légal de trois mois à compter de la demande du locataire. Si le bailleur ne répond pas dans ce délai, il est réputé avoir accepté le changement. Dans la pratique, certaines clauses du bail prévoient dès l'origine une activité très encadrée ou même exclusive. Cela peut limiter, voire interdire, toute modification. D'où l'intérêt de bien négocier les termes du bail dès la signature initiale. En signant un bail « tout commerce », vous aurez plus de latitude.

### 3

#### L'AJOUT D'UNE ACTIVITÉ ENTRAÎNE-T-IL UNE AUGMENTATION DE LOYER ?

L'ajout d'une activité connexe ou complémentaire ne provoque pas automatiquement une hausse du loyer. Toutefois, une révision peut être envisagée à l'occasion de la prochaine révision triennale, si le bailleur estime que cette nouvelle activité a modifié la valeur locative du local. En cas de désaccord sur le montant du loyer révisé, le locataire conserve une marge de manœuvre : il peut choisir de renoncer à exercer l'activité supplémentaire. Cela lui permet d'éviter une hausse qu'il jugerait excessive.

Le locataire dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la décision de justice devenue définitive pour renoncer à l'exercice de l'activité connexe ou complémentaire.

Cette renonciation doit être adressée au bailleur par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception. À noter que le locataire reste tenu de prendre en charge l'ensemble des frais liés au litige, même s'il renonce à son projet d'extension d'activité.





# BORNER SON TERRAIN

## *Et clôturer tranquille !*



**Avant d'installer une clôture autour de sa propriété, une question essentielle se pose : est-il nécessaire de faire procéder à un bornage ? Cette étape, souvent négligée, peut pourtant éviter bien des litiges entre voisins...**

par Stéphanie Swiklinski

### LE BORNAGE POUR POSER LES LIMITES DE PROPRIÉTÉ

Déterminer avec précision les contours de sa propriété n'est pas toujours évident. Si, lors de votre inspection, vous ne parvenez pas à localiser les bornes existantes dans le sol, il sera sans doute nécessaire de faire appel à un géomètre-expert. Ce professionnel intervient pour lever toute incertitude sur les limites de votre terrain, notamment vis-à-vis du voisinage. Sur place, il procède aux relevés nécessaires en s'appuyant sur un ensemble de documents : titres de propriété, plans existants, descriptifs cadastraux, témoignages éventuels et extraits du cadastre (à valeur indicative seulement). Une fois toutes les informations recueillies, le géomètre matérialise les limites par la pose de bornes physiques, marquant clairement la séparation entre les propriétés. Ce bornage vous permet ensuite de clôturer votre terrain en toute sécurité juridique, sans risque d'empiéter chez le voisin.

Idéalement, cette opération se fait à l'amiable, en accord avec le ou les voisins concernés. Il est d'usage dans ce cas de partager les frais. Lorsque l'accord est trouvé, le géomètre dresse un procès-verbal de bornage signé par toutes les parties, puis déposé chez le notaire pour publication au service

de la publicité foncière. Mais attention, si un voisin refuse de coopérer, il faudra alors entamer une procédure devant le tribunal pour obtenir un bornage judiciaire. Une démarche plus longue et plus coûteuse... d'où l'intérêt de privilégier le dialogue et l'entente amiable. Car en matière de limites de propriété, mieux vaut ne pas dépasser les bornes !

### LE BORNAGE POUR CLÔTURER EN TOUTE SÉRÉNITÉ

En principe, un bornage n'est pas obligatoire pour pouvoir clôturer son terrain. Chaque propriétaire a en effet le droit de fermer sa parcelle, à condition de respecter les limites de son bien et les règles d'urbanisme en vigueur (hauteur, matériaux, distance par rapport à la voie publique...). Selon l'article 647 du Code civil, tout propriétaire peut clore sa propriété. Vous pouvez ainsi fermer votre terrain avec un mur, une haie, une palissade, dans les limites de votre propriété ou bien à cheval sur votre terrain et celui du voisin (si vous faites la clôture ensemble). Il s'agira d'une clôture privative ou d'une clôture mitoyenne. Toutefois, en l'absence de bornage, le risque d'empiètement sur la propriété voisine n'est pas à exclure. Clôturer sans connaître précisément ses limites, c'est s'exposer à un conflit de voisinage, voire à une action en justice pour atteinte à la propriété d'autrui.

### FAIRE BORNER SON TERRAIN POUR ÉVITER LES CONFLITS

Le recours au bornage est fortement recommandé dans plusieurs situations où la clarté des limites est primordiale. C'est le cas, par exemple, lorsque les limites de propriété sont incertaines ou contestées entre voisins. Lors de l'achat d'un terrain, le bornage permet également de connaître avec précision la superficie acquise, évitant toute mauvaise surprise après la signature. Il est également judicieux de borner avant d'entreprendre des travaux en limite de propriété : pose d'une clôture, édification d'un mur, plantation d'arbres ou de haies... Enfin, dans le cadre d'une vente immobilière, disposer de limites bien définies sécurise la transaction et limite les risques de contentieux avec les futurs acquéreurs. En somme, le bornage est une véritable démarche de prévention, garantissant que les aménagements réalisés le seront dans le respect des droits de chacun et surtout, sans empiéter sur le terrain voisin.

### Article 646 du Code civil

« Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs ».



# Le DPE

## *Influenceur du prix des biens*

**Alors que les enjeux climatiques s'invitent dans les projets immobiliers, la performance énergétique des logements devient un critère de valorisation incontournable. Depuis la réforme du DPE, ce diagnostic ne se limite plus à une formalité administrative : il impacte directement le prix de vente et les possibilités de location. Un bon ou un mauvais classement peut changer la donne.**

par Stéphanie Swiklinski



### CONSEIL IMMONOT

*Ne négligez pas l'accompagnement de votre notaire. Il peut vous aider à intégrer les enjeux énergétiques dans le compromis de vente, à rédiger des clauses spécifiques sur la réalisation des travaux, ou à conseiller les parties sur les aides financières mobilisables.*



## LE DPE

*Un outil de plus en plus déterminant*

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) permet d'évaluer la consommation d'énergie d'un logement et son impact en émissions de gaz à effet de serre. Classé de A à G, il est obligatoire pour toute vente ou location. Depuis sa réforme de juillet 2021, il est devenu plus lisible, plus fiable, opposable juridiquement, et surtout très influent sur les décisions d'achat ou d'investissement. Désormais, le DPE ne se contente plus d'être un simple indicateur : il devient un critère de sélection prioritaire. Les acquéreurs sont de plus en plus attentifs à la qualité thermique d'un bien, d'autant plus que les prix de l'énergie ont fortement augmenté. Les banques elles-mêmes prennent parfois en compte le classement énergétique dans l'octroi des crédits, en lien avec le reste à vivre du ménage après paiement des factures.

Un logement bien classé (A ou B) est synonyme de confort, de moindre facture énergétique et de respect de l'environnement. À l'inverse, un bien classé F ou G – appelé "passoire thermique" – peut rebuter, voire faire fuir les acheteurs. Il représente des coûts à venir, des travaux à prévoir, et parfois des restrictions locatives, notamment si le propriétaire souhaite mettre le bien en location.

Les choses évoluent... depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, le calcul du DPE (diagnostic de performance énergétique) a évolué pour éviter de pénaliser les logements les plus économes.

En effet, 1 kWh d'électricité est désormais comptabilisé comme 1,9 kWh (au lieu de 2,3). Cette évolution du DPE valorise les

### QUE SIGNIFIE UN DPE OPPOSABLE ?

Le DPE a acquis un statut « opposable », renforçant ainsi la réglementation liée à l'interdiction de location des logements classés E ou moins. Cela signifie que si un locataire découvre que le logement loué ne correspond pas à la classe énergétique annoncée, il peut engager des poursuites légales contre le propriétaire.

En cas de constatation judiciaire de la non-conformité du DPE, le propriétaire pourrait être obligé d'entreprendre les travaux de rénovation et d'isolation thermique nécessaires.

Il pourrait également être contraint de baisser le loyer et de payer des dommages et intérêts au locataire.

Ces mesures visent à garantir le respect des nouvelles réglementations par les propriétaires, et à protéger les droits des locataires.

## « SELON LES NOTAIRES DE FRANCE (NOVEMBRE 2025) LA VALEUR VERTE A PLUS QUE DOUBLÉ EN CINQ ANS ! »

logements chauffés à l'électricité (radiateurs, pompes à chaleur...), qui peuvent gagner une classe énergie (par exemple de F à E, ou de E à D) sans effectuer de travaux de rénovation énergétique. On estime que ce réajustement aura un impact significatif : environ 850 000 logements pourraient gagner une ou plusieurs lettres sur leur étiquette énergétique. Le DPE conditionne aujourd'hui non seulement l'attractivité du logement, mais aussi sa conformité légale : les logements G sont déjà interdits à la location depuis 2025, et ce sera bientôt le cas des logements F à partir de 2028.

## VALEUR VERTE

*Quand l'écologie rime avec plus-value*

La valeur verte correspond à la surcote de prix qu'un bien immobilier peut obtenir grâce à sa performance énergétique, et donc grâce à son classement DPE. Autrement dit, à caractéristiques égales (surface, localisation, état général), un logement économe en énergie se vend aujourd'hui plus cher qu'un logement énergivore.

Ce sont les Notaires de France qui ont mis en évidence cette notion de valeur verte

.../

.../

des logements, en démontrant de manière chiffrée l'impact direct et mesurable de la performance énergétique sur les prix de vente. À travers leurs bases de données immobilières, ils ont constaté que les biens les mieux classés bénéficient d'une véritable prime sur le marché, tandis que les logements mal notés subissent une décote croissante.

Progressivement, la valeur verte s'est imposée comme un indicateur clé du marché immobilier, au même titre que l'emplacement, la surface ou la qualité du bâti. Elle influence désormais aussi bien les arbitrages des acquéreurs que les stratégies des vendeurs et des investisseurs, dans un contexte de hausse durable des coûts de l'énergie et de durcissement de la réglementation environnementale.

Sa progression est d'ailleurs spectaculaire : selon les Notaires de France (novembre 2025), la valeur verte a plus que doublé en cinq ans. Cette évolution traduit un changement profond des comportements : acheter un logement performant n'est plus seulement un choix écologique, mais aussi un choix économique et patrimonial, orienté vers la maîtrise des charges, la sécurité juridique et la valorisation à long terme du bien.

## VENDRE AVEC UN MAUVAIS DPE

*Quelles sont vos options ?*

Un mauvais classement énergétique (F ou G) n'est pas forcément synonyme d'impasse. Même si la valeur verte joue désormais contre ces biens énergivores, plusieurs leviers permettent de préparer une vente réussie, tout en rassurant les acquéreurs potentiels.

### - Anticiper une négociation sur le prix

Un logement mal classé implique des travaux de rénovation à prévoir : isolation, chauffage, ventilation... Ces postes sont coûteux, et les acheteurs avertis les prendront systématiquement en compte dans leur offre. Mieux vaut donc ajuster son prix de vente en amont, en intégrant une marge de négociation raisonnable. Cette transparence renforce la crédibilité du vendeur, tout en évitant

les négociations trop agressives ou les désistements de dernière minute.

### - Fournir un audit énergétique (ou le proposer volontairement)

Depuis 2022, l'audit énergétique est obligatoire en cas de vente de logements classés F ou G, en maison individuelle ou en immeuble mono-propriété. Cet audit fournit une analyse détaillée des déperditions thermiques et propose un scénario de travaux par étapes pour améliorer la performance du bien. Même en dehors des cas obligatoires, le fournir volontairement est une démarche rassurante pour l'acquéreur qui y verra un gage de sérieux et une aide à la projection.

### - Présenter un projet de rénovation chiffré

Aller plus loin dans la préparation de la vente peut faire la différence. Un vendeur peut constituer un dossier de travaux prévisionnels, avec des devis d'artisans qualifiés, un planning estimatif et un budget global. L'objectif : mettre en lumière le potentiel du bien, et démontrer que les contraintes techniques sont identifiées et surmontables. Cela peut aussi faciliter l'obtention d'un financement pour l'acheteur.

### - Mettre en avant les économies réalisables

Même si le logement est mal classé aujourd'hui, il peut devenir performant demain ! En présentant des simulations d'économies d'énergie après travaux, le vendeur peut retourner le discours : le bien devient une opportunité de valorisation. Comparer les factures actuelles avec celles d'un logement rénové permet de projeter l'acquéreur vers un confort amélioré et des charges allégées.

## TÉMOIGNAGE CÔTÉ ACQUÉREUR...

« J'ai acheté une passoire thermique... en toute confiance. Je cherchais un bien avec du potentiel à rénover. Quand j'ai visité cet appartement, j'ai vu tout de suite qu'il était bien situé, lumineux et qu'il correspondait à mes critères. Mais son DPE affichait un G rouge vif. Honnêtement, ça aurait pu être disqualifiant. Ce qui a

### À RETENIR

#### Un bon DPE est désormais un argument de vente.

- La valeur verte peut augmenter la valeur du bien jusqu'à 20 %.
- Une rénovation énergétique ciblée est souvent rentable, surtout en cas de vente à court ou moyen terme.
- Votre notaire peut vous aider à intégrer la performance énergétique dans votre stratégie de vente.

*Exemples : Un appartement classé B se vend en moyenne 10 à 15 % plus cher qu'un bien classé D, à surface équivalente.*

*En zone rurale, un bien classé G peut subir une décote allant jusqu'à 20 %, faute de performance énergétique suffisante.*







changé la donne, c'est la préparation du dossier : le vendeur avait fait réaliser un audit énergétique clair et structuré, avec des propositions de travaux chiffrés. Il y avait aussi deux devis, un planning estimatif, et même une simulation des économies après rénovation.

Grâce à ça, j'ai pu intégrer le coût des travaux dans mon plan de financement, et obtenir un prêt avec un éco-PTZ.

Le notaire a aussi inclus des clauses sur le transfert des aides. Aujourd'hui, les travaux sont lancés, et je sais que le bien prendra de la valeur dans les années à venir. En résumé, ce DPE G n'était pas un frein, car le projet était clair, honnête et bien accompagné. »

Julien D. 34 ans, acquéreur à Tours

## TÉMOIGNAGE CÔTÉ VENDEUR...

« Mon appartement était classé G... mais je l'ai vendu en moins de 2 mois. Quand j'ai décidé de le vendre, le diagnostic DPE est tombé comme un couperet : classe G, la pire note possible. Je savais que ce serait un frein, surtout dans un marché déjà ralenti. Mon notaire m'a conseil-

### LE NOUVEAU MODE DE CALCUL DU DPE PERMET DE :

- Mieux valoriser les logements chauffés à l'électricité ;
- Redonner de l'attractivité à des biens aujourd'hui sous-évalués ;
- Stimuler les ventes et locations, notamment dans les zones rurales ou les immeubles anciens où ce mode de chauffage est courant.

lé de jouer la carte de la transparence. J'ai fait réaliser un audit énergétique complet, que j'ai joint au dossier. Ensuite, j'ai sollicité deux artisans pour établir des devis de rénovation, avec un chiffrage précis. Le tout a été présenté dès les visites, avec une simulation des futures économies d'énergie. L'acheteur, un jeune investisseur, a vu le potentiel.

Il savait qu'il aurait droit à des aides à la rénovation et qu'il pourrait revaloriser le bien à moyen terme. Le prix a été un peu ajusté, mais j'ai évité de longues négociations. La vente s'est conclue en moins de deux mois. Finalement, ce qui aurait pu être un obstacle est devenu un argument de vente, parce que tout était clair et préparé. »

Claire M. 52 ans, vendeur à Bordeaux

« UN LOGEMENT MAL CLASSÉ  
AUJOURD'HUI, PEUT DEVENIR  
PERFORMANT DEMAIN ! »

# PTZ 2026

## Encore plus généreux !



**Déjà très attractif pour les primo-accédants avec son taux zéro, le PTZ se montre encore plus compétitif en 2026. Il relève ses plafonds pour permettre aux ménages éligibles de mener des projets immobiliers de plus grande envergure.**

par Christophe Raffailac

### 195 000 €

Montant maximum pris en compte par le PTZ en 2026 pour un projet immobilier.

Pour alléger le coût du crédit, le PTZ met à profit son taux zéro. Il permet aux primo acquéreurs de limiter l'impact du prêt principal de 3,30 % en moyenne sur 20 ans. Dans son élan de générosité, ce prêt aidé augmente sa contribution en accordant plus de liquidités aux emprunteurs qui peuvent en bénéficier pour acheter.

### DU NOUVEAU POUR LE PTZ 2026

Avec sa nouvelle formule 2026, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) marque une avancée significative dans le soutien à l'accession à la propriété. Prorogé jusqu'au 31 décembre 2027, le dispositif confirme un recentrage sur la construction individuelle

depuis la réforme d'avril 2025 qui avait déjà étendu l'éligibilité sur tout le territoire aux logements neufs, maisons individuelles incluses.

L'une des grandes nouveautés de 2026 réside dans la revalorisation tant attendue des plafonds de ressources. Ces seuils se voient relevés pour permettre à un plus grand nombre de foyers, particulièrement dans les zones à forte tension immobilière, de se lancer dans un projet immobilier. Parallèlement, les plafonds des coûts d'opération pris en compte pour calculer le PTZ connaissent aussi une nette progression : le minimum passe de 79 000 € à 99 000 €, et le plafond maximal bondit de 156 000 € à 195 000 €, soit une hausse de 25 %. En 2026, le montant mobilisable via le PTZ s'accroît, réduisant d'autant la part de crédit bancaire classique. Résultat : moins d'intérêts à payer sur la durée, une mensualité allégée et une accession à la propriété qui redevient réaliste, même face à l'inflation des prix et à la remontée des taux. De plus, le PTZ ouvre désormais ses portes, via le Bail Réel Solidaire (BRS), non seulement au premier acquéreur, mais aussi à tous les acquéreurs successifs d'un logement sous ce dispositif.

### LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Le PTZ 2026 reste réservé aux primo-accédants, c'est-à-dire aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant la demande. Le prêt porte exclusivement sur la résidence principale, qui doit être habitée dans l'année suivant l'acquisition ou la fin des travaux, avec une interdiction de mise en location pendant au moins six ans (sauf dérogations prévues par la loi). Neufs ou assimilés, les logements doivent satisfaire à la RE 2020 (réglementation environnementale). De nouveau intégrées dans le giron du PTZ, les maisons individuelles répondent aux attentes des familles souhaitant s'installer dans des secteurs pavillonnaires.

Au plan financier, le candidat doit respecter des plafonds de ressources revalorisés en 2026 et le montant du projet immobilier (prix du bien et frais d'acquisition) ne doit pas excéder un certain seuil, désormais relevé selon la zone géographique. Plus inclusif et mieux adapté aux réalités du terrain, le PTZ 2026 se veut le coup de pouce qui permet à de nombreux ménages de transformer un rêve d'achat immobilier en réalité.

### Avantage

Un ménage modeste, primo accédant en maison individuelle neuve, peut dorénavant envisager un achat jusque-là hors de portée, car la part financée à taux zéro augmente et tempère l'effort d'épargne initial nécessaire.

#### LE PTZ AVANT / APRÈS... LA RÉFORME

**Exemple : Couple sans enfant souhaitant acheter un appartement neuf en zone B1 pour un montant de 250 000 €.**

AVANT 2026	EN 2026
Pour le calcul du PTZ, le coût de l'opération était plafonné à 79 000 € avec un PTZ d'environ 15 800 €, le reste étant financé par un prêt classique de 234 200 €.	Le plafond passe à 99 000 €, le PTZ grimpe à 19 800 € tandis que le montant du prêt bancaire nécessaire descend à 230 200 €.



# Financement immobilier

## À VOS MARQUES, PRÊT, EMPRUNTEZ !



**2026 donne le départ d'une année où il faut emprunter pour acheter ! Avec des prix ajustés et des taux stabilisés, les conditions pour s'élancer dans une course immobilière permettent de signer de belles performances financières.**

Pour vous accompagner dans votre préparation, le courtier CBS Conseils vous délivre ses précieuses préconisations. Il s'agit de décrocher les meilleures conditions de financement pour passer la porte de sa nouvelle maison tout en conservant assez de ressources au niveau de son « reste à vivre ».

### Pour quelles raisons faut-il financer un projet immobilier en 2026 ?

**Stéphane OLLIER :** Année propice aux porteurs de projets, 2026 encourage les parcours immobiliers, tant pour devenir propriétaire que pour investir dans la pierre. Les conditions favorables proviennent du marché immobilier dont la courbe de prix évite désormais les forts dénivelés.

Finies les hausses de prix à 2 chiffres que les acheteurs ont dû surmonter durant la période post-covid ! Désormais, la trajectoire pour devenir propriétaire s'est limitée à absorber seulement +0,4 % sur 1 an pour les prix des maisons et +0,7 % pour celui des appartements en province sur 2025, selon les Indices de prix Notaires-INSEE. Parallèlement, la courbe des taux d'intérêt permet d'emprunter sans trop s'essouffler ! La valeur moyenne toute durée confondue se situe à 3,20 % en janvier pour l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Cependant, elle s'inscrit dans une tendance haussière depuis le point bas de 3,07 % atteint en avril 2025. C'est le signal qu'il faut se mettre en condition pour emprunter avant d'éventuelles tensions sur les taux...

### De quel coup de pouce profitent les primo accédants ?

**Stéphane OLLIER :** Le marché immobilier réserve un terrain favorable aux primo accédants depuis janvier 2025. Cette année 2026 va toujours dans la bonne direction en proposant un PTZ (prêt à taux zéro) éligible à tout le territoire pour mener à bien un projet de construction individuelle. Elle améliore même les règles du jeu en autorisant un relèvement des plafonds du PTZ de 25 %, sous conditions. Rappelons que cet instrument permet aussi de financer l'achat d'un bien dans l'ancien avec travaux. Certaines banques, comme le groupe BPCE, proposent un doublement du montant du

PTZ jusqu'à 25 000 € aux emprunteurs de moins de 36 ans.

Dans la panoplie des prêts à 0 %, figure aussi l'éco-PTZ (Éco-prêt à taux zéro). S'il s'agit de réaliser une rénovation énergétique de son logement, il permet d'emprunter jusqu'à 50 000 € pour une opération d'envergure. S'ajoutent les aides à la rénovation des collectivités locales.

### Faut-il craindre une hausse des taux d'intérêt ?

**Stéphane OLLIER :** En dépit d'une inflation jugulée - prévision de 1,6 à 1,9 % en 2026 - il ne faut pas s'attendre à un repli des taux d'intérêt cette année. Ils devraient plutôt nous réserver une courbe sans à-coups, voire légèrement ascendante, à la faveur d'une stabilisation des taux directeurs de la BCE (Banque centrale européenne), pour se situer autour de 3,25 % sur 20 ans.

### Comment le courtier permet-il d'emprunter au meilleur coût ?

**Stéphane OLLIER :** La force du courtier repose sur sa capacité à négocier avec toutes les banques. Au-delà du taux d'intérêt, il cherche à optimiser le coût du crédit. Ainsi, il prospecte l'assurance emprunteur la plus efficiente en termes de garanties « décès invalidité ». L'emprunteur reste libre de choisir son assurance qui doit offrir un niveau de protection équivalent à celui de sa banque. Enfin, le courtier agit aussi pour diminuer les frais de dossier bancaires.

*Publi reportage avec propos recueillis en février 2026*



65 av d'Argenton 36000 CHATEAUROUX

**Tél. 02 54 07 38 95** [www.cbconseil.com](http://www.cbconseil.com)



# ACHAT EN VIAGER

*Payez en plusieurs fois sans frais*



**Pour limiter votre budget immobilier, le viager permet de régler au comptant une partie du prix et de verser des rentes échelonnées dans le temps. Voilà un moyen d'acheter sans trop s'endetter !**

par Christophe Raffailiac

## Impôts ?

En principe, c'est l'acquéreur (le débirentier) qui devient propriétaire du bien dès la signature de l'acte. Il doit donc en assumer la taxe foncière.

## Repère...

En France, le coût total d'un bien acheté en viager s'avère généralement 30 à 40 % moins élevé que lors d'une vente classique à conditions équivalentes.

Source :  
Observatoire  
du viager

## Face à des prix immobiliers élevés et à des taux d'intérêt sensiblementhaus- siers, il n'y a pas de fatalité !

Le viager permet de s'extirper de situations où le prix de la pierre peut désarçonner ! En permettant de régler seulement une partie du prix, le bouquet, il réduit d'environ 60 % le ticket d'entrée pour acheter. Le solde peut être réglé en plusieurs fois sous la forme d'une rente mensuelle. La durée de remboursement se voit conditionnée à un aléa lié à la durée de vie du vendeur. Au décès de ce dernier, l'acquéreur récupère le bien et cesse de verser les dites « mensualités ». Selon qu'il s'agit d'un viager libre ou occupé, il peut commencer à l'occuper ou à le louer. Voilà un mode de transaction qui limite les frais d'acquisition.

## RAISONS D'ACHETER EN VIAGER

Le viager repose sur un mécanisme qui réunit deux parties aux intérêts bien distincts : le crédirentier (le vendeur, généralement une personne âgée) et le débirentier (l'acquéreur). Lors de la signature de l'acte chez le notaire, le débirentier s'engage à verser une somme appelée « bouquet », puis une rente périodique au crédirentier, souvent à vie. Ce contrat se caractérise par l'aléa décisif lié à la durée pendant laquelle la rente sera versée en fonction de la durée de vie du crédirentier.

Particularité du viager : ni le vendeur ni l'acheteur ne peuvent prévoir avec certitude la durée du versement des rentes, ce qui garantit l'équilibre du contrat sur le plan juridique.

Indispensable à la validité même du viager, ce principe d'aléa protège des montages spéculatifs et sécurise les deux parties.

## SOLUTION POUR LIMITER LE BUDGET

L'achat en viager présente l'avantage de fractionner le paiement du prix d'acquisition. Cette opération repose sur deux composantes :

■ **le bouquet** : il s'agit du montant payé comptant lors de la vente, généralement inférieur à 40 % de la valeur du bien ;

■ **la rente viagère** : réparti sous forme de paiements mensuels ou trimestriels, appelés rentes, le reste du prix se fixe selon plusieurs critères : valeur estimée du bien, âge du vendeur, espérance de vie, et éventuelle réserve d'usufruit (le droit d'occuper le logement).

Ce mode de financement offre une alternative pour ceux qui souhaitent investir sans recourir à un crédit bancaire classique, et donc, sans intérêts dus à une banque. Il s'agit d'une solution pragmatique pour ménager son budget tout en se constituant un patrimoine.

## OCCASIONS DE GÉNÉRER UN LOYER

Le viager existe sous la forme du viager occupé où le vendeur se réserve le droit de vivre dans son logement jusqu'à la fin de sa vie, ou d'en percevoir les loyers si le bien est loué. Pour l'acquéreur, il s'agit d'un placement à moyen ou long terme, la pleine jouissance du bien n'intervenant qu'au décès du crédirentier.

Autre solution avec le viager libre où le bien se trouve immédiatement disponible pour l'acquéreur, qui peut y habiter ou le mettre en location dès la signature de l'acte de vente. Cette formule cible les investisseurs attirés par la rentabilité locative, tout en conservant l'avantage du paiement échelonné. Dans un cas comme dans l'autre, le viager représente une véritable opportunité d'investissement. Il permet à l'acheteur de se constituer un patrimoine immobilier, parfois même de générer des loyers, tout en préservant sa capacité d'emprunt et sans s'exposer aux contraintes d'un financement bancaire classique.



# ACHETER EN ZONE FRR

## *Le bon plan pour les pros*



**Quand on parle de « bon plan immobilier », on pense souvent à un prix attractif ou à une rentabilité locative avantageuse. Mais il existe un autre levier, plus discret, qui peut faire toute la différence : le classement en zone France ruralité revitalisation (FRR). Réservé à certaines communes rurales, ce dispositif offre des avantages fiscaux très intéressants... mais essentiellement pour les professionnels.**

par Stéphanie Swiklinski

### Projets éligibles

- Créer ou reprendre un commerce de proximité (boulangerie, épicerie, café...).
- S'installer en tant que profession libérale (avocat, kiné, vétérinaire...).
- Ouvrir un cabinet médical ou paramédical.
- Lancer une activité artisanale ou de services.
- Créer une entreprise locale ou une structure associative d'intérêt général.

### Qu'est-ce qu'une zone de revitalisation rurale ?

Les zones de revitalisation rurale ont été créées pour soutenir les territoires ruraux en perte de vitesse. Peu peuplées, éloignées des grandes métropoles, ces communes ont parfois du mal à attirer des entreprises, des médecins ou des commerces de proximité. Le zonage France ruralités revitalisation (FRR) a pris le relais des zones de revitalisation rurale et a été mis en place depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024. Il a pour objectif de renforcer l'attractivité des territoires ruraux. Il comporte deux niveaux de zonage : le zonage France ruralités revitalisation (FRR), et le zonage France ruralités revitalisation + (FRR+) pour les territoires ruraux les plus vulnérables. Pour y remédier, l'État propose un cadre fiscal très

incitatif à ceux qui choisissent d'y exercer une activité professionnelle. Si vous êtes intéressé, la liste des communes concernées est consultable sur le site des impôts (DGFiP).

### Un achat avantageux... pour les professionnels

Si vous êtes un indépendant, artisan, commerçant, profession libérale, ou encore médecin, investir dans un bien immobilier situé en zone FRR peut réellement faire la différence. Voici les principaux avantages fiscaux :

#### - Exonération d'impôt sur les bénéfices

Si vous créez ou reprenez une entreprise dans une zone France ruralités revitalisation (ZFRR) entre le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et le 31 décembre 2029, vous pouvez bénéficier d'une exonération d'impôt sur les bénéfices. Cette exonération est totale pendant 5 ans, puis partielle et dégressive pendant les trois années suivantes.

Les collectivités locales peuvent également décider d'appliquer :

- une exonération de cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
  - une exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties.
- Ces mesures sont facultatives, mais nombre de communes les proposent pour attirer des professionnels sur leur territoire.
- Allègements de charges sociales
- Certains professionnels bénéficient également d'exonérations de cotisations sociales, notamment les professionnels de santé.

### Et pour un particulier qui achète sa résidence principale ?

C'est là que la nuance est importante. Acheter un logement pour y vivre, sans y exercer d'activité professionnelle, n'ouvre pas droit aux avantages fiscaux liés à la zone FRR. Il n'existe pas d'exonération d'impôt ou de frais d'acte réduits pour l'achat d'une résidence principale dans ce type de zone de revitalisation.

Cela dit, les prix immobiliers y sont souvent bien plus accessibles, et certaines aides locales (subventions, prêts bonifiés pour la rénovation) peuvent exister.

**N'hésitez pas à vous renseigner en mairie ou auprès de votre notaire.**

# MARS BLEU

## *Vos dons comptent plus que jamais*

**En mars, la France voit la vie en bleu pour soutenir la lutte contre le cancer colorectal. Une campagne qui rappelle l'importance du dépistage... et de la générosité.**

par Stéphanie Swiklinski

**Depuis 2009, chaque mois de mars, l'opération Mars Bleu met en lumière une maladie encore trop méconnue : le cancer colorectal.** Objectif ? Informer, sensibiliser... et encourager les dons, indispensables pour faire avancer la recherche, améliorer les soins et sauver des vies.

### **POURQUOI VOS DONNS SONT ESSENTIELS ?**

Chaque contribution, même modeste, peut changer des vies. En soutenant une association engagée contre le cancer colorectal, vous jouez un rôle concret dans la lutte contre la maladie, à travers plusieurs axes majeurs :

#### **Faire progresser la recherche**

La recherche est la première ligne de défense contre le cancer. Vos dons permettent de financer des projets scientifiques essentiels : études sur les origines génétiques et environnementales du cancer colorectal, mise au point de traitements plus ciblés et moins lourds pour les patients, perfectionnement des techniques de dépistage... Plus les chercheurs ont de moyens, plus ils peuvent innover. Grâce à votre soutien, les avancées scientifiques deviennent possibles, plus rapides, plus efficaces.

#### **Aider les patients et leurs proches**

Un diagnostic de cancer bouleverse toute une vie, mais aussi celle des proches. Vos dons permettent aux as-

sociations de mettre en place des services de soutien indispensables : accompagnement psychologique, groupes de parole, aide à la compréhension des traitements, assistance administrative, voire soutien financier pour les frais non remboursés par la Sécurité sociale. Offrir un peu de répit dans ce combat, c'est déjà beaucoup.

#### **Informier et sensibiliser**

La prévention passe par l'information. En soutenant des campagnes comme Mars Bleu, vous contribuez à faire passer des messages clés : l'importance du dépistage régulier, les signes à surveiller, ou encore l'impact de l'alimentation et de l'activité physique sur la prévention du cancer. Plus les Français sont informés, plus ils sont susceptibles d'agir tôt, ce qui augmente les chances de guérison.

#### **Améliorer les soins**

Les dons financent également l'achat de matériel médical de dernière génération pour les hôpitaux et les centres de soins. Cela peut aller d'équipements de diagnostic plus performants à des outils chirurgicaux moins invasifs, en passant par la création ou la rénovation de structures dédiées au traitement du cancer. Offrir un environnement de soin adapté et moderne, c'est améliorer directement le parcours des patients.

#### **Former les professionnels de santé**

La qualité des soins dépend aussi des compétences des soignants. Grâce à votre générosité, des formations spécifiques peuvent être organisées pour les médecins, infirmiers, oncologues et autres professionnels de santé. Ces formations visent à renforcer leurs connaissances sur les nouvelles techniques de traitement, l'accompagnement global des patients ou encore la détection précoce des cancers.

### **COMMENT SE FAIRE TESTER ?**

Si vous avez entre 50 et 74 ans, vous êtes directement concerné par le programme national de dépistage organisé. Tous les deux ans, l'Assurance Maladie vous envoie un courrier d'invitation pour réaliser un test simple, totalement gratuit, rapide et indolore. Le test consiste à rechercher la présence de sang, invisible à l'œil nu, dans les selles.

Il s'effectue à domicile, en toute discrétion, grâce à un kit de dépistage très facile à utiliser. Une notice claire vous guide pas à pas pour réaliser le prélèvement. Ensuite, il suffit d'envoyer votre échantillon au laboratoire avec l'enveloppe préaffranchie fournie. En cas de résultat positif, cela ne signifie pas automatiquement un cancer, mais des examens complémentaires (comme une coloscopie) seront prescrits pour en savoir plus.


### **COMMENT DONNER ?**

Il existe aujourd'hui de nombreuses façons de faire un don, adaptées à chaque profil et à chaque mode de vie.

Vous pouvez opter pour un versement classique par chèque, virement bancaire ou prélèvement automatique. Si vous préférez la simplicité, un don par SMS ou même en cryptomonnaie est tout à fait possible.

Il est également envisageable de renoncer à certains revenus, comme les loyers perçus, les intérêts de vos placements ou encore les redevances liées à des brevets ou des marques.

Autre solution, très pratique : le don en ligne. En quelques clics, sur le site de l'association, vous pouvez effectuer un don ponctuel ou choisir un don récurrent. Un petit montant versé chaque mois peut avoir un grand impact sur le long terme. Quelle que soit la méthode choisie, l'essentiel est de participer ! Chaque geste, aussi modeste soit-il, contribue à faire avancer la cause qui vous tient à cœur.



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](http://ligue-cancer.net)



**Contact**

Céline PONCHEL-POUVREAU  
[relationbienfaiteurs@ligue-cancer.net](mailto:relationbienfaiteurs@ligue-cancer.net)  
01 53 55 25 56



# LA RECETTE DU SUCCÈS

## Pour votre nouvelle cuisine



**Refaire sa cuisine, c'est un peu comme écrire une nouvelle page de son quotidien. On y cuisine, on y partage, parfois même on y travaille. Alors pour que cette pièce essentielle devienne un espace à la fois fonctionnel et convivial, suivez la recette idéale... avec un cuisiniste comme chef cuistot !**

par Stéphanie SWIKLINSKI

### LE CUISINISTE

*L'ingrédient clé d'un projet réussi*

Des idées plein la tête, un tableau Pinterest bien rempli... mais par où commencer pour concrétiser votre nouvelle cuisine ? C'est là qu'intervient le cuisiniste. Véritable chef d'orchestre de votre projet, il allie expertise technique, sens de l'écoute et créativité pour imaginer un espace qui vous ressemble.

Son rôle va bien au-delà du simple choix des meubles : il prend le temps d'analyser vos besoins, votre mode de vie et les contraintes de votre logement. Il optimise chaque mètre carré, pense la circulation, l'éclairage, le rangement... tout en vous conseillant sur les matériaux les plus durables et les finitions les plus tendances. Le cuisiniste assure également la coordination des différents corps de métier (plombier, électricien, poseur), ce qui vous évite bien des tracas.

### Votre Cuisine à la carte

Que vous rêviez d'un îlot central convivial ou d'un espace discret aux multiples fonctions, rien ne vaut l'accompagnement d'un cuisiniste pour transformer vos idées en réalité. Osez l'aménagement qui vous ressemble, en tenant compte des tendances et des usages... pour une cuisine où il fait bon vivre, longtemps.

Cerise sur le plan de travail : grâce à des outils de modélisation 3D, vous pouvez visualiser votre future cuisine dans ses moindres détails !

### LE CHOIX DE L'AGENCEMENT DE LA CUISINE

*Laissez mijoter vos idées*

Avant même de choisir les matériaux ou les finitions, il faut d'abord déterminer l'agencement idéal pour votre cuisine. Faut-il l'ouvrir sur la pièce de vie ou préférer un espace indépendant ? Tout dépend de vos habitudes et de l'atmosphère que vous souhaitez créer chez vous.

■ **La cuisine ouverte** s'impose comme un choix résolument contemporain. Elle permet de cuisiner tout en restant connecté aux autres, de profiter de la lumière naturelle et d'agrandir visuellement l'espace. Très appréciée dans les petits logements ou les intérieurs modernes, elle favorise la convivialité. Mais pour qu'elle reste agréable au quotidien, elle demande une certaine rigueur : hotte performante, rangement optimisé et organisation visuelle sont indispensables pour éviter toute sensation de désordre.

■ **La cuisine fermée**, quant à elle, conserve de nombreux adeptes. Elle séduit ceux qui aiment cuisiner en toute tranquillité, sans envahir le salon d'odeurs ou de bruits. En s'affranchissant du regard des invités, elle offre aussi une plus grande liberté d'aménagement, tant sur le plan fonctionnel qu'esthétique. Plus intime, plus protectrice, elle s'inscrit dans un mode de vie où l'on revendique la séparation des espaces.

### TENDANCES 2026

*Courbes, textures et secrets bien gardés*

L'année 2026 confirme une envie de cocooning et d'élégance dans la cuisine. Les lignes deviennent plus douces, les matières plus sensorielles et les rangements se font... invisibles !

■ **Des formes arrondies pour plus de douceur**

Les angles vifs laissent place aux courbes. Plans de travail galbés, îlots aux bords arrondis, crédences cintrées : la cuisine devient fluide et enveloppante. Ces formes organiques favorisent la circulation et créent une atmosphère plus apaisante, presque sculpturale.

■ **Des matériaux texturés pour un effet matière**

Exit les surfaces trop lisses ! En 2026, les façades et plans de travail s'habillent de matières texturées : bois nervuré, céramique striée, pierre rainurée... Les effets de relief captent la lumière et invitent au toucher.

Un parti pris esthétique fort, qui donne du caractère à la cuisine sans surcharger l'espace.

■ **Le retour chic des cabinets dissimulés**

Inspirée des meubles de métier ou des cabinets de curiosités, cette tendance séduit par sa discrétion. Derrière une façade pleine, parfois traitée comme un mur, se cache une alcôve fonctionnelle : cellier, garde-manger ou zone café. L'accès se fait par une porte invisible, intégrée à l'agencement.

**LA CUISINE  
PASSE  
EN MODE  
CONNECTÉ**

La technologie s'invite dans nos cuisines pour nous simplifier la vie. Grâce à la domotique, il devient possible de piloter à distance l'éclairage, la hotte, les plaques ou le four depuis un smartphone ou une enceinte vocale.

À l'intérieur ? Vous trouverez des étagères ouvertes pour stocker les provisions, un plan de travail pour le petit électroménager, parfois même un second évier.

Ce « back office » de la cuisine moderne permet de désencombrer l'espace principal tout en conservant à portée de main l'essentiel.

**Une palette de couleurs naturelle et sophistiquée.** Côté couleurs, 2026 fait la part belle aux tonalités douces et organiques. Les verts se déclinent du kaki au sauge, apportant fraîcheur et équilibre. Les beiges, sables et terres cuites offrent une base apaisante, idéale pour créer un espace chaleureux. Le bleu profond (minéral ou ardoise) s'impose également comme une teinte chic et intemporelle, parfaite en contraste avec des finitions boisées. Enfin, le noir mat reste un incontournable pour les cuisines contemporaines, surtout lorsqu'il est rehaussé de laiton ou de pierre claire.



Donation simple ou donation-partage, nue-propriété, don familial de somme d'argent... Ces solutions permettent souvent d'anticiper la transmission et de limiter la facture fiscale, à condition de bien comprendre leurs effets. Testez vos connaissances avec ce quiz et découvrez, à chaque réponse, les bons réflexes pour transmettre un patrimoine immobilier sans mauvaises surprises..

Par Stéphanie Swiklinski

# QUIZ

## Bien transmettre ses biens



**1**  
**QUE SIGNIFIE  
UNE DONATION  
HORS PART  
SUCCESSORALE ?**

- ☐ **A** Donation non prise en compte au moment de la succession.
- ☐ **B** Donation faite "en plus" de la part d'héritage de la personne gratifiée.
- ☐ **C** Donation exonérée de droits de donation.



**2**  
**À QUOI  
SERT SURTOUT  
LA DONATION-  
PARTAGE ?**

- ☐ **A** Elle annule automatiquement les droits de donation.
- ☐ **B** Elle permet de répartir les biens entre les héritiers et limite les conflits au décès.
- ☐ **C** Elle interdit toute contestation ultérieure.



**3**  
**POUR  
TRANSMETTRE UN  
BIEN IMMOBILIER  
À UN ENFANT, QUEL  
MÉCANISME EST  
SOUVENT UTILISÉ ?**

- ☐ **A** La donation d'un bien "avec réserve d'usufruit".
- ☐ **B** La donation d'un bien uniquement par SMS.
- ☐ **C** La location du bien à l'enfant pendant 20 ans.



## QUEL RÉFLEXE FISCAL PERMET SOUVENT DE TRANSMETTRE "À MOINDRE COÛT" EN FRACTIONNANT DANS LE TEMPS ?

- A** ☐ Faire une seule donation en une fois
- B** ☐ Utiliser les abattements en renouvelant les donations.
- C** ☐ Attendre uniquement la succession pour "optimiser".

## QUELLE AFFIRMATION EST LA PLUS JUSTE CONCERNANT LA TRANSMISSION D'UN BIEN IMMOBILIER ?

- A** ☐ Une donation immobilière se fait toujours sans notaire.
- B** ☐ Une donation immobilière est impossible si le donateur a des enfants.
- C** ☐ Une donation immobilière doit être faite par acte notarié.

## QUEL MONTANT EST EXONÉRÉ POUR LES DONS FAMILIAUX DE SOMMES D'ARGENT ?

- A** ☐ 31 865 €
- B** ☐ 100 000 €
- C** ☐ 15 932 €



4



5



6

## votre score

### 5 À 6 BONNES RÉPONSES / MENTION TRÈS BIEN

Félicitations ! Vous maîtrisez les principaux leviers de transmission.

### 3 À 4 BONNES RÉPONSES / MENTION BIEN

De bonnes bases ! Vous identifiez les outils essentiels, mais certains mécanismes méritent d'être clarifiés.

### 0 À 2 BONNE(S) RÉPONSE(S) = PASSABLE

Vous avez repéré quelques notions, mais l'ensemble reste à consolider. Mieux vaut revoir les principes clés pour éviter une taxation inutile.

## les réponses

**1 B** La donation hors part successorale (souvent appelée aussi "donation par préciput et hors part") consiste à avantager un bénéficiaire (un enfant, un époux/épouse, etc.) en lui donnant un bien en plus de sa part d'héritage. Autrement dit, au décès, cette donation n'est pas censée être "rapportée" pour rétablir l'égalité entre héritiers, contrairement à une donation faite en avancement de part successorale.

**2 B** La donation-partage sert à transmettre et partager en une seule opération, en "mettant autour de la table" les héritiers présomptifs. Elle permet de répartir les biens immobiliers (ou des droits sur ces biens) entre plusieurs enfants, de façon lisible et assumée. Elle permet de réduire le risque de tensions au moment de la succession, parce que la répartition a été décidée de votre vivant, et acceptée dans l'acte.

**3 A** La donation de nue-propriété avec réserve d'usufruit est un grand classique de l'optimisation patrimoniale immobilière. Vous donnez la nue-propriété à votre enfant et vous gardez l'usufruit (le droit d'occuper le bien ou d'en percevoir les loyers). Intérêt fiscal : les droits sont calculés sur la valeur de la nue-propriété, pas sur la pleine propriété.

**4 B** Un réflexe efficace consiste à anticiper et à fractionner la transmission : vous profitez des abattements applicables, qui se renouvellent tous les 15 ans. Les règles d'abattements et leurs conditions doivent être vérifiées au moment de l'opération (montants, délai de 15 ans, lien de parenté, cumul de donations antérieures, etc.). L'idée générale reste la même : plus on anticipe, plus on a de leviers pour doser la transmission et en maîtriser le coût.

**5 C** En pratique, la donation d'un bien immobilier (ou d'un droit immobilier) doit être réalisée impérativement par acte authentique : cela implique de passer par un notaire. L'acte doit en effet faire l'objet d'une publicité foncière.

**6 A** Le don familial de somme d'argent permet de donner jusqu'à 31 865 € sans droits de donation, à condition de respecter des critères précis : le donateur doit avoir moins de 80 ans au jour du don, et le bénéficiaire doit être majeur (ou émancipé). Cette exonération se renouvelle tous les 15 ans entre un même donateur et un même bénéficiaire.

# INVESTIR DANS UN GARAGE

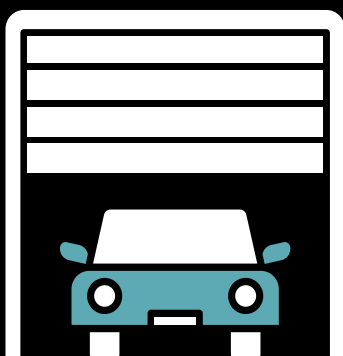
Réussissez  
votre manœuvre  
en 5 étapes !

Une petite acquisition immobilière qui peut procurer une belle surface financière, voilà tout l'intérêt du garage. Idéal pour se garer, il promet de belles montées en régime au moment de le rentabiliser !

par Christophe Raffailac

**Loin d'être sur une voie de garage, voilà une petite surface qui permet d'engranger de beaux produits.**

À condition de s'intéresser à l'emplacement et à l'agence-ment, le garage va vite trouver son public pour y stationner. Son propriétaire ne risque pas de réaliser un investissement hasardeux, surtout que la signature d'un bail de location permet d'éviter les contentieux. Voilà une bonne raison de placer quelques euros dans ce type de bien car il met à l'abri de pas mal de soucis en matière de gestion, de location ou encore de renégociation. En route pour l'achat d'un garage qui se passe sans ratés !



## CHOIX DE LA LOCALITÉ

Le cœur de ville reste la cible idéale ! La pression sur le stationnement fait grimper la demande, tout particulièrement dans les centres-villes anciens où les places sont rares et les nouvelles constructions limitées.

À la périphérie ou à proximité des grands axes, dans les zones d'activités ou proches des gares, l'arrivée d'entreprises ou de logements accroît les besoins en stationnement sécurisé.

**Investissez là où la population et l'activité progressent pour assurer la rentabilité de votre investissement.**

01

## ATOUT IMMOBILIER

La surface idéale se situe entre 12 et 15 m<sup>2</sup> pour accueillir l'ensemble des véhicules courants, jusqu'aux SUV et utilitaires. Le garage en sous-sol assure une meilleure protection contre les intempéries et le vandalisme, mais peut imposer des restrictions d'accès avec les rampes abruptes, les hauteurs sous plafond...). Les garages indépendants tirent leur épingle du jeu en étant moins soumis aux contraintes de copropriété.

**Privilégiez un espace facilement manœuvrable, bien éclairé, avec une porte solide et, au mieux, motorisée.**

02

## REPÈRES DE BUDGET

Le prix du mètre carré d'un garage varie fortement selon la région. Il s'établit entre 1 000 et 8 000 €/m<sup>2</sup> selon l'emplacement, avec une forte amplitude entre Paris (jusqu'à 50 000 € le box) et les villes moyennes (6 000 à 15 000 € pour une place).

Les garages offrent cependant un bon taux de rendement brut, souvent supérieur à 5 %, ce qui en fait une valeur refuge pour de petits ou moyens budgets.

**Positionnez-vous sur un bien offrant un bon rapport qualité-prix dont la superficie oscille entre 12 et 15 m<sup>2</sup>.**

03

## QUID DE L'ÉLECTRICITÉ ?

Disposer d'une prise électrique classique (courant 220V) valorise le garage, tout en offrant un confort d'utilisation au quotidien.

Pour viser une prestation haut de gamme, il faut installer une borne de recharge compatible avec tous types de véhicules. Cela peut renforcer l'attractivité auprès d'une nouvelle clientèle et s'inscrit dans la tendance verte.

**Pensez à la puissance de compteur nécessaire, la conformité aux normes de sécurité et à l'accord de copropriété.**

04

## LE MONTANT DU LOYER

La location d'un garage relève du bail civil (et non du bail d'habitation), avec plus de liberté pour fixer la durée et le montant du loyer. Il varie selon les zones de 50 à 200 €/mois.

En matière juridique, la souplesse est de mise avec le préavis d'un mois généralement, sauf disposition contraire.

Les revenus tirés de la location sont à intégrer dans les revenus fonciers.

**Prévoyez des équipements (porte motorisée, borne électrique) qui majorent la valeur locative.**

05



**SÉBASTIEN CHAMBINAUD**  
FONDATEUR DE GLOBAL AQUA BUILDING

Moyens de contacts :  
sebastien@globalaquabuilding.com  
www.globalaquabuilding.com

# L'EAU



« L'eau, nouvel Or bleu du Bâtiment et de l'Immobilier », livre de Sébastien Chambinaud, intègre l'efficacité hydrique au cœur de chaque projet, du chantier à l'exploitation.

## CHIFFRES CLÉS

**150 L.** Correspond à la consommation par jour de l'occupant d'un logement.

**Gain de 30 à 50 %.** Économie rendue possible grâce à l'installation d'un mousseur sur un robinet.

**Jusqu'à -60 %.** Réduction de la consommation permise grâce à l'installation d'une douchette économe.

**-20 % d'eau.** Diminution permise sur la totalité de la consommation du bâtiment lorsque les toilettes sont alimentées par l'eau de pluie.

**Notre alimentation en eau ne coule pas de source ! Il faut la gérer comme une ressource stratégique pour répondre à notre consommation domestique. À l'aide de sa plateforme « Global Aqua Building », l'expert Sébastien Chambinaud explore un filon porteur...**

### Pourquoi devons-nous désormais considérer l'eau comme l'or bleu ?

**S. Chambinaud :** Sans eau, il n'y a ni santé, ni alimentation, ni ville qui fonctionne. Le climat fragilise la ressource, les tensions augmentent, et notre modèle « l'eau paye l'eau » arrive en bout de course. Sans compter que le prix de l'eau va exploser dans les années à venir. Il devrait atteindre + 30 % dans les 5 ans, + 100 % dans les 10 ans.

### Quels défis s'imposent à nous ?

**SC :** Nous devons gérer la quantité (stress hydrique), la qualité (pollutions diffuses) et le temps (sécheresses/pluies extrêmes). En plus d'une gouvernance « éclatée », s'ajoutent des prix trop bas, des réseaux avec des fuites et des données mal partagées ! Il faut passer d'une situation de gestion de crise à une planification sobre, financée et

(recyclage) et des surfaces d'infiltration plutôt que le tout-à-l'égout. Le tout est piloté par une logique de sobriété, substitution, réutilisation via une plateforme de scoring partagée avec les acteurs du bâtiment.

### Quelles propositions formulez-vous pour encadrer la distribution de l'eau ?

**SC :** Je plaide pour une tarification progressive (volume vital protégé et prix croissant sur les usages de confort), couplée à des obligations de plans de sobriété et de réutilisation pour les grands consommateurs. Pour les transactions immobilières, je suggère d'intégrer l'eau dans le dossier de diagnostic technique (DDT), au même titre que le DPE. Cela permettrait de qualifier chaque bien en termes de sobriété, récupération, risques inondation/stress hydrique, charges futures d'eau.

## Or bleu à canaliser

assumée politiquement car 6 ministères ont leur mot à dire au sujet de l'eau !

### En quoi l'immobilier doit-il se montrer respectueux des besoins en eau ?

**SC :** Un bâtiment consomme et rejette de l'eau pendant 50 à 80 ans. Ainsi, le logement est le 2<sup>e</sup> consommateur et pollueur après l'agriculture. Selon l'ONU, la consommation des villes va passer de 11 % à 40 % d'ici à 2050. Pour autant, la France a perdu plus de 30 % de son eau renouvelable entre 1995 et 2025. Logements, bureaux, hôpitaux, écoles... ces structures doivent devenir plus sobres. Avec la mise en service de la plateforme [www.globalaquabuilding.com](http://www.globalaquabuilding.com) début février 2026, je propose un outil de pilotage dédié aux maîtres d'ouvrage, collectivités territoriales, banques et assureurs.

### Quelles évolutions nous propose votre plateforme « Global Aqua Building » ?

**SC :** La plateforme Global Aqua Building combine des équipements sobres (robinets, douches, WC, électroménager) et un vrai comptage (compteurs divisionnaires, suivi des fuites. Dans la mesure du possible, nous ajoutons la récupération des eaux pluviales (réemplois), la séparation des eaux usées

Le « Global Aqua Building » sert à mesurer, bâtiment par bâtiment, les prélèvements, rejets, substitutions et impacts sur les réseaux, ce qui permet aux collectivités, banques et assureurs de cibler leurs tarifs.

### Comment peut-on vous soutenir ?

**SC :** Des permis de construire ont été refusés car les projets se situaient dans des zones où la collectivité n'est plus en capacité d'assurer l'alimentation en eau. Cette situation va se reproduire ! En s'appuyant sur « Global Aqua Building », les notaires peuvent proposer un "éclairage eau/risque hydrique" du bien (valeur, jouissance, risques). Cela donne aux clients une vision complète de leur bien.

### Quels gestes pouvons-nous adopter ?

**SC :** Il faut raccourcir les douches, traquer les fuites, faire tourner machines et lave-vaisselle en pleine charge. De plus, je préconise de limiter l'eau en bouteille quand celle du robinet est de qualité. J'ajoute qu'il convient de choisir des produits ménagers plus "water-friendly". Enfin, il faut se saisir du sujet avec son syndic, son bailleur ou sa copropriété. La sobriété se joue aussi et surtout à l'échelle du bâtiment. Dans tous les cas, cela passe d'abord par une acculturation du sujet. Former, informer !

Propos recueillis par C. Raffailac - déc. 25





Chloé NABÉDIAN ©Julien Lozano

« La nature  
essaie de  
s'adapter au monde  
qui est en train  
de changer »

#### « LA NATURE ENTRE SCIENCE ET MYSTÈRE »

Illustré de nombreuses photos et de schémas, ce livre pédagogique tisse un dialogue original entre savoirs scientifiques et traditions anciennes.

Une approche éclairante pour mieux comprendre – et apprivoiser – ces grandes énigmes que la nature nous réserve.



**Chloé Nabédian nous embarque dans une exploration captivante, aux côtés de géologues, physiciens, climatologues, biologistes... À leurs côtés, elle scrute les mystères de notre planète, tout en donnant la parole aux peuples qui, depuis des générations, interprètent ces phénomènes naturels à travers leurs récits et croyances. Nous étions à la Foire du Livre de BRIVE pour la présentation de son nouveau livre « La nature, entre science et mystère ».**

#### Quel est le thème de votre dernier ouvrage ?

**Chloé Nabédian :** « *La nature entre science et mystère* » est la suite du Tome 1 intitulé « *Les grands mystères de la nature* » publié il y a 3 ans. Ce sont dix nouvelles histoires autour de ces phénomènes incroyables qui

président de la Fondation pour la nature et l'homme dont l'objectif est d'assurer une sensibilisation aux questions environnementales. C'était mon but de travailler concrètement sur le terrain, faire des actions qui changent vraiment la donne au niveau local. C'est un travail que

## Chloé NABÉDIAN

### *Et les secrets de la nature...*

nous surprennent tous. On continue cette nouvelle quête, ces nouvelles découvertes avec des chercheurs pour comprendre encore d'autres phénomènes. Je parle dans ce livre du méga-affaissement de Batagaïka surnommé « La porte des enfers » en Sibérie ou encore de la cascade de sang en Antarctique.

#### A-t-on trouvé une explication à ces phénomènes ?

**Chloé Nabédian :** Il ressort des résultats des chercheurs que la nature s'adapte énormément aux changements climatiques. La nature est très résiliente ! Elle essaie justement de s'adapter à un monde qui est en train de changer, avec la découverte aussi de micro organismes extrêmophiles qui pourraient même ensuite supplanter l'espèce humaine. Il y a vraiment des recherches incroyables et déterminantes qui sont faites sur ces phénomènes.

j'accomplis en plus des documentaires que je réalise et que je produis.

#### Quel est votre ressenti sur cette foire du livre de Brive ?

**Chloé Nabédian :** À chaque fois, je suis sur le salon du matin au soir et cela ne me donne malheureusement pas l'opportunité de découvrir cette belle ville de Brive. C'est la troisième fois que je suis présente à la Foire du livre de Brive et j'en suis très heureuse. C'est toujours un salon que l'on ne rate pas ! Il y a une très bonne ambiance.

#### Quel est l'endroit où vous aimez vous ressourcer ou écrire ?

**Chloé Nabédian :** J'aime plutôt aller dans un petit colombier que j'ai dans le fin fond de la Normandie pour me mettre au calme et être près de la forêt. C'est l'endroit où j'aime me ressourcer avec mon mari et mes chiens.

#### Quelles sont les autres activités que vous avez en plus de l'écriture ?

**Chloé Nabédian :** Je suis vice

Propos recueillis  
par S. Swiklinski - Nov. 2025

# PASSEZ À L'HEURE DU PRINTEMPS

## *Pour votre maison*



**Le retour des beaux jours sonne comme une invitation au renouveau. Après les mois d'hiver, notre maison, tout comme notre moral, a besoin d'un bon coup de frais. Le printemps offre donc l'occasion idéale pour faire respirer son intérieur, bichonner son extérieur et anticiper les petits travaux à venir...**

par Stéphanie Swiklinski

### Bon à savoir

Certains travaux extérieurs peuvent nécessiter une autorisation administrative ou l'accord de la copropriété. Avant d'agir, pensez à vous renseigner !

### Une maison propre pour un esprit léger

Le traditionnel ménage de printemps ne se résume pas à un simple dépoussiérage. Il s'agit d'une véritable remise à neuf, qui permet de repartir sur de bonnes bases. On commence par ouvrir grand les fenêtres pour aérer toutes les pièces, puis on s'attaque aux zones souvent négligées : vitres, plinthes, encadrements de fenêtres, filtres de ventilation, hottes de cuisine... C'est aussi le bon moment pour trier, ranger, donner ou jeter ce qui ne sert plus. Un intérieur désencombré et bien entretenu, c'est un cadre de vie plus agréable... et plus facile à valoriser si une vente est envisagée.

### L'entretien de l'extérieur : une étape trop souvent oubliée

Dès que les températures remontent, il devient essentiel de jeter un œil à l'état de l'extérieur de la maison. Toiture, gouttières, façades, menuiseries : un rapide contrôle visuel permet de repérer d'éventuelles dégradations causées par l'hiver. On en profite pour nettoyer les gouttières, vérifier les joints d'étanchéité autour des fenêtres, repeindre

un portail ou une clôture en bois, voire envisager un petit ravalement si la façade a perdu de sa superbe. Ces travaux saisonniers, souvent mineurs, sont précieux pour préserver l'état du bien et éviter des réparations plus lourdes à l'avenir.

### Le jardin reprend vie... et vous aussi

Côté jardin, le mois de mars marque le début des grands préparatifs. La pelouse a besoin d'être aérée, les haies taillées, les massifs nettoyés. On retire les feuilles mortes, on désherbe, on enrichit le sol... et pourquoi ne pas commencer à semer quelques fleurs ou légumes de saison ? Si vous avez une terrasse ou un balcon, il est temps de les remettre en scène : mobilier d'extérieur, pots de fleurs, guirlandes solaires... Quelques touches suffisent à recréer un espace de détente. En copropriété, une simple jardinière bien entretenue peut déjà apporter de la vie à un appartement.

### Un intérieur qui respire le printemps

Pour prolonger cette dynamique à l'intérieur, quelques ajustements déco peuvent faire toute la différence. Sans forcément tout changer, on peut jouer avec les matières et les couleurs : des textiles plus légers, des coussins pastel, des rideaux en lin, une nouvelle housse de canapé... Les plantes vertes, elles aussi, apportent une vraie bouffée d'oxygène dans le salon ou la cuisine. Vous avez un peu plus de temps ? Un coup de peinture sur un pan de mur, une crédence rafraîchie dans la cuisine, ou encore un nouveau luminaire peuvent suffire à transformer l'ambiance. Ces petites touches déco participent à améliorer l'habitat sans engager de gros travaux.

### Le moment idéal pour penser à la performance énergétique

Le printemps peut aussi servir de tremplin pour améliorer la performance énergétique de votre maison. Faire réviser votre chaudière, installer un thermostat connecté, repérer les déperditions de chaleur ou envisager des travaux d'isolation : autant d'actions qui permettent de mieux anticiper l'hiver prochain, tout en réduisant votre facture énergétique.

# 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:scp-vignancour-medard@notaires.fr)

### ST MARTIN D'AUXIGNY (18110)

#### **SCP Elodie JANISSON et Simon LIMOGÉ**

10 route de Mery-ès-Bois  
Tél. 02 48 64 50 02  
Fax 02 48 64 12 06  
[negotiation.18016@notaires.fr](mailto:negotiation.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](mailto:vierzon@spn.notaires.fr)

## INDRE

### CHABRIS (36210)

#### **SARL THEMIS MAITRE AURELIEN LEOMENT NOTAIRE ASSOCIE**

9 rue du Pont  
Tél. 02 54 40 01 19  
Fax 02 54 40 07 00  
[etude.leoment@notaires.fr](mailto:etude.leoment@notaires.fr)

### 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](mailto:delest-zago@notaires.fr)

#### **SELAS Gladys TANCHOUX 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](mailto:office.houelleu@notaires.fr)

### ISSOUDUN (36100)

#### **SARL Jean-Michel PERREAU et Morgane BELLOY**

7 rue de l'Avenier - BP 128  
Tél. 02 54 21 01 31 - Fax 02 54 03 18 22  
[immobilier.36061@notaires.fr](mailto: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  
[accueil.36041@notaires.fr](mailto:accueil.36041@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](mailto: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](mailto: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](mailto:ludovic.livernette@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 77  
[etude.langlois@notaires.fr](mailto:etude.langlois@notaires.fr)

## NIÈVRE

### 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](mailto:office.cavet-jacob@58047.notaires.fr)

## NOTAIRES HORS DÉPARTEMENT

### MONTLUÇON (03100)

#### **SCP Alexandre RESLINGER, Amanda GUILLET et Alexandra PHILIPPON**

28 rue Achille Allier - BP 3237  
Tél. 04 70 28 17 69 - Fax 04 70 28 57 80  
[reslingerguillet.03058@notaires.fr](mailto: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](mailto:nicolas-brice.micolier@23010.notaires.fr)



# BIENS IMMOBILIERS À VENDRE

Retrouvez l'intégralité  
des annonces sur

immo not

# SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES

## Cher

Retrouvez les annonces  
sur immonot



### APPARTEMENTS



260 57 E  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BOURGES**  
**64 000 €** + honoraires de négociation : 5 640 €  
soit 8,81 % charge acquéreur  
BOURGES - Pont d'Auron - EXCLUSIVITE -  
IDEAL INVESTISSEUR - Appartement type 3  
de 68.16 m² + cave au 1er étage. Entrée, salon  
séjour, cuisine, 2 chambres, s.bains, WC, pla-  
card. Loué depuis 2019 à 510 € + p/charges.  
Garage fermé libre d'occupation. RÉF 04150

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



200 7 D  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BOURGES**  
**90 000 €** + honoraires de négociation : 7 200 €  
soit 8 % charge acquéreur  
BOURGES Qu. Hôpital . Au calme dans  
résidence sécurisée, apt T2 48.28 m² au  
Rdc avec terrasse et parking privatif, compr  
: entrée, séjour avec baie vitrée, cuisine  
(plaques + frigo), cellier, WC, chambre et  
s.bains. Libre. Apt en très bon état. RÉF 04203

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr

### MAISONS



263 46 E  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**ARPEUILLES**  
**120 000 €** + honoraires de négociation : 7 100 €  
soit 5,92 % charge acquéreur  
Fermette comprenant de plain-pied, cuisine,  
séjour, trois chambres, salle de douche, water-  
closets, buanderie. Grenier aménageable, grange  
accollée, ancienne écuries et porcherie. Garage.  
Chauffage gaz citerne. Coût annuel d'énergie de  
2720 à 3730€ - année réf. 2021.\* RÉF 25061

SELARL F-X. TOURAINE  
**06 98 69 69 21**  
ludovic.beviere.18023@notaires.fr



320 10 E  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BEAUSSAIS LE FROMENTAL** **91 120 €**  
**85 000 €** + honoraires de négociation : 6 120 €  
soit 7,20 % charge acquéreur  
Maison avec au RDC : Véranda, cuisine,  
séjour, salon, salle d'eau/wc. Au 1er : Palier,  
chambre+wc+lavabo, chambre. Dépendances  
: Bücher, atelier, garage. L'ensemble sur terrain  
de 3 030 m². Coût annuel d'énergie de 2035 à  
2753€ - année réf. 2023.\* RÉF 1083922DA

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



308 67 E  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BOURGES** **136 740 €**  
**129 000 €** + honoraires de négociation : 7 740 €  
soit 6 % charge acquéreur  
Qu. Sembat Proche Hôpital - Maison mitoyenne  
d'un côté de 83 m² sur sous-sol + garage et  
dépendances, comp : entrée, salon séjour, cui-  
sine et WC. Etage : 3 chambres, s.d'eau + WC,  
placard. Jardin. Chauff gaz. Terrain 356 m². Prévoir  
travaux de remise au goût du jour. RÉF 04147

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



272 59 E  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BOURGES** **256 200 €**  
**240 000 €** + honoraires de négociation : 16 200 € soit 6,75 % charge acquéreur  
EXCLUSIVITE- Maison 138 m² rénovée compr  
: entrée, cuisine - séjour, 7 chambres, s.d'eau,  
s.bains, 2 WC. S-sol complet. Terrasse per-  
gola bioclimatique télécommandée et éclai-  
rée, chauff gaz de ville, fenêtres PVC DV +  
VR élec. Eclairage + VR + chauff connectés.  
Terrain 515 m². RÉF 04146

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



359 56 F  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**BOURGES** **393 000 €**  
**375 000 €** + honoraires de négociation : 18 000 € soit 4,80 % charge acquéreur  
EXCLUSIVITE - Maison 180 m² + s-sol,  
compr : 3 suite parentales dont une avec  
sauna, 2 pièces, séjour salon 44 m² avec vue  
Cathédrale, cuisine 15 m² A/E de très belle  
qualité, buanderie, 3 WC. Chauff gaz + che-  
minée insert. Terrasse 30 m². Garage - Petit  
jardin. RÉF 04-204

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



420 119 G  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LIGNIÈRES** **91 120 €**  
**85 000 €** + honoraires de négociation : 6 120 € soit 7,20 % charge acquéreur  
Maison T4 - Lignières (18160) Pavillon com-  
prenant au RDC : Entrée, cuisine, séjour,  
SDE, wc, 3 chambres. Sous-Sol : Chauffage,  
garage, pièces. Dépendances. L'ensemble sur  
terrain de 2635 m² Coût annuel d'énergie de  
3070 à 4200€ - année réf. 2021.\* RÉF LA/13

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



216 61 E  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**LIGNIÈRES** **274 800 €**  
**260 000 €** + honoraires de négociation : 14 800 € soit 5,69 % charge acquéreur  
Maison de maître comprenant entrée, salon,  
salle à manger, cuisine, huit chambres, deux  
salles de douche, une salle de bain, deux  
water-closets, ancienne écurie, garage, cellier,  
salle à manger d'été avec cheminée, dépend-  
ance en pierre, terrasse, puit. Chauffage  
fuel. Coût annuel d'énergie de 6920 à 9390€  
- année réf. 2021.\* RÉF 25057

SELARL F-X. TOURAINE  
**06 98 69 69 21**  
ludovic.beviere.18023@notaires.fr



165 18 C  
kWh/m².an kgCO2/m².an

**MEHUN SUR YÈVRE** **139 384 €**  
**133 000 €** + honoraires de négociation : 6 384 € soit 4,80 % charge acquéreur  
À vendre, maison à Mehun-sur-Yèvre, 18500. 93 m² habitables sur un terrain de 1275 m², com-  
posée d'un rez-de-chaussée divisé en une cuisine aménagée et équipée, salon salle à manger,  
toilettes, salle de bains, une chambre. A l'étage : palier desservant deux chambres et grenier.  
Cellier, garage et jardin. Prix : 139384 €. Contactez-nous pour plus d'infos. Coût annuel d'énergie  
de 1290 à 1820€ - année réf. 2023.\* RÉF 142568M

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



Passoire énergétique : classe F et G, logement à consommation énergétique excessive. \* Prix moyen des énergies indexées sur les années de référence (abonnement compris).





352 77 F

**MEHUN SUR YEVRE**

**94 320 €**  
90 000 € + honoraires de négociation : 4 320 € soit 4,80 % charge acquéreur  
Ce pavillon sur sous-sol mitoyen d'un côté propose une surface habitable de 79 m², s'implantant sur un terrain de 306 m². Il se compose d'une entrée, séjour, cuisine, salle d'eau, trois chambres dont une au sous-sol, ce dernier est complété d'un garage, d'une cave et d'une cuisine d'été. Jardin. Coût annuel d'énergie de 2460 à 3328€ - année réf. 2023.\* RÉF 142560M

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



248 8 D

**OSMEY**

**96 480 €**  
90 000 € + honoraires de négociation : 6 480 € soit 7,20 % charge acquéreur  
Maison avec au RDC : Entrée, salon, salle à manger, cuisine, wc, véranda, chambre, chambre+salle d'eau, salle de bains, pièce annexe, cellier. Au 1er : Pièce palière/chambre, salle d'eau/wc. Garage non attenant. L'ensemble sur terrain de 1975 m². Coût annuel d'énergie de 2210 à 3040€.\* RÉF 1087836DA

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



329 13 E

**QUINCY**

**94 320 €**  
90 000 € + honoraires de négociation : 4 320 € soit 4,80 % charge acquéreur  
Cette maison dispose d'une surface habitable de 79 m² et est implantée sur un terrain de 545 m². Une maison d'habitation élevée sur cave composée d'un rez-de-chaussée divisé en : véranda, cuisine, séjour, deux chambres, une petite pièce, dégagement, salle d'eau, wc. Grange Non attenant une grange (stationnement d'un camping-car possible), cellier et jardin. Coût annuel d'énergie de 2396 à 3242€ - année réf. 2023.\* RÉF 142577M

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



351 109 G

**PLAUMPIED GIVAUDINS**

**242 660 €**  
230 000 € + honoraires de négociation : 12 660 € soit 5,50 % charge acquéreur  
Maison T4 - Plaimpied-Givaudins. Maison avec au RDC : Véranda, entrée, cuisine aménagée, salon/séjour, SDB, wc, chambre. Au 1er : Palier, wc, SDB, 2 chambres, grenier. Au sous-sol : Dég, garage, chaufferie, cave, pièce. Grange non attenant. L'ensemble sur terrain de 1965 m². Coût annuel d'énergie de 6310 à 8580€ - année réf. 2023.\* RÉF LA/11

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



402 13 F

**ST AMBROIX**

**68 900 €**  
65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 € soit 6 % charge acquéreur  
ST AMBROIX 18 maison 2 pièces garage jardin Coût annuel d'énergie de 1935 à 2617€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1497

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



356 78 F

**ST DOULCHARD**

**139 600 €**  
130 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 7,38 % charge acquéreur  
EXCLUSIVITE - Rue de Sologne- Maison 86 m² sur 445 terrain compr : entrée, cuisine, salon séjour, chauff-cellier,WC. Etage, 3 chambres, s.d'eau. Garage non accolé. Chauff gaz ville. Proches commerces et écoles. Prévoir quelques travaux. RÉF 04142

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



309 52 E

**ST DOULCHARD**

**188 640 €**  
180 000 € + honoraires de négociation : 8 640 € soit 4,80 % charge acquéreur  
Une maison d'habitation sur cave comprenant au rez-de-chaussée une entrée, wc, cuisine, salle à manger, salon, chambre. A l'étage palier, deux chambres avec dressing, salle d'eau. Jardin. Abri de jardin. dépendance avec cuisine d'été. Jardin. Le terrain du bien s'étend sur 493 m². Coût annuel d'énergie de 2090 à 2910€ - année réf. 2021.\* RÉF 142489M

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



300 66 E

**ST DOULCHARD**

**212 000 €**  
200 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € 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 SERAU-  
COURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



190 41 D

**ST DOULCHARD**

**222 600 €**  
210 000 € + honoraires de négociation : 12 600 € soit 6 % charge acquéreur  
Rue du Coteau - EXCLUSIVITE - Au calme, maison de 103 m² comp : entrée, cuisine neuve, salon séjour 33 m² accès terrasse, WC. Etage : 3 chambres, s.bains + WC, s.d'eau. Garage, préau. Jardin arboré 651 m². Chauff gaz 2021, menuis PVC. DPE en D RÉF 04200

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



142 4 C

**ST GERMAIN DU PUY**

**390 000 €**  
370 000 € + honoraires de négociation : 20 000 € soit 5,41 % charge acquéreur  
Belle ferme rénovée 280 m² compr: entrée, cuisine A/E 16 m², salon séjour 60 m², chambre, s.bains, WC, buanderie, pièce. Etage : mezzanine, dégagement, 3 chambres, dressing, WC, s.d'eau, pièce. Garage + cellier. Atelier + auvent + serre. Cave.Terrain 1054 m² RÉF 04130

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT - **02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



309 10 E

**ST LOUP DES CHAUMES**

**67 536 €**  
63 000 € + honoraires de négociation : 4 536 € soit 7,20 % charge acquéreur  
Maison T4 - Saint-Loup-des-Chaumes (18190) Maison comprenant : Entrée, cuisine, salon/séjour, salle de bains, wc, chambre, grenier aménagé. Au sous-sol : Entrée, pièce, buanderie, 2 chambres. L'ensemble sur terrain de 2020 m². Coût annuel d'énergie de 3010 à 4110€ - année réf. 2023.\* RÉF LA/12

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



232 7 D

**TROU**

**301 000 €**  
285 000 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 5,61 % charge acquéreur  
Maison sur s-sol de 122 m² compr : salon séjour, cuisine A/E, salle d'eau de 2023, chambre, WC. Etage: palier, 3 chambres, WC, s.d'eau. Sous-sol complet. Piscine chauffée. Chauff élec.Fenêtres PVC + volets PVC ou roulants élec. RÉF 04139

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT  
**02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



279 9 E

**VALLENAY**

**43 000 €**  
40 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 7,50 % charge acquéreur  
Maison mitoyenne des deux cotés, composée au rez-de-chaussée d'une entrée, un dégagement, une cuisine, un salon avec débarras, une salle de douche, water-closets. A l'étage : 3 chambres et une salle de bain. Un garage, cour et jardin avec abri Coût annuel d'énergie de 1650 à 2260€ - année réf. 2023.\* RÉF 26062

SELARL F-X. TOURAINE  
**06 98 69 69 21**  
ludovic.beviere.18023@notaires.fr



462 15 G

**VALLENAY**

**90 100 €**  
85 000 € + honoraires de négociation : 5 100 € soit 6 % charge acquéreur  
Cette maison sur sous-sol semi-enterrée se compose de cuisine, salle de douche, deux chambres, water-closets. Au sous-sol, une chambre, cuisine d'été, véranda, cellier, water-closets., Garage. Terrain 2450 m² Coût annuel d'énergie de 2380 à 3260€ - année réf. 2022.\* RÉF 25059

SELARL F-X. TOURAINE  
**06 98 69 69 21**  
ludovic.beviere.18023@notaires.fr



279 10 E

**VASSELAY**

**150 200 €**  
140 000 € + honoraires de négociation : 10 200 € soit 7,29 % charge acquéreur  
VASSELAY - EXCLUSIVITE - Maison sur sous-sol complet de 105 m² hab compr : entrée, séjour salon avec cheminée et terrasse 30 m², 4 chambres, cuisine, WC, s.bains. Terrain 1907 m². Chauff élec. Fosse septique à refaire. Prévoir travaux. RÉF 04126

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAU-  
COURT  
**02 48 48 18 80**  
nego.seraucourt@notaires.fr



PROPRIÉTÉS



178 6 D

**PLAUMPIED GIVAUDINS 508 370 €**  
485 000 € + honoraires de négociation : 23 370 € soit 4,82 % charge acquéreur  
ERABLE - Maison - PLAUMPIED-GIVAUDIN (18) Maison avec au RDC : Entr, séj/salon, cuisine amé/equi, arrière-cuisine, ch avec sde, wc. Au 1er : Mezzanine, 2 suites parentales. Maison annexe avec au RDC : SDE, wc. Au 1er : 2 chs. Garages, dép. Piscine. L'ensemble sur terrain de 4 635 m². Coût annuel d'énergie de 2610 à 3600€ - année réf. 2023.\* RÉF LA/16

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



536 18 G

**ST GEORGES DE POISIEUX 148 200 €**  
140 000 € + honoraires de négociation : 8 200 € soit 5,86 % charge acquéreur  
Corps de ferme avec sa longère et sa grange à porteau non accolée. La longère comprend entrée, salon / séjour, cuisine, trois chambres, salle de bain avec water-closets. Garage avec accès grenier aménageable. Appentis, dépendances, hangar, écuries. Coût annuel d'énergie de 3460 à 4720€ - année réf. 2023.\* RÉF 25055

SELARL F-X. TOURAINE  
06 98 69 69 21  
ludovic.beviere.18023@notaires.fr



94 3 B

**ST PRIEST LA MARCHÉ 174 900 €**  
165 000 € + honoraires de négociation : 9 900 € soit 6 % charge acquéreur  
Propriété ds hameau au maison rénovée plain-pied (3 CH, séjour, cuisine...) & dépendances (grange, écuries box, hangar, abri 2 voitures) sur terrain attenant de 8190 m². Vue dégagée. Habitable de suite. ANC conforme. DPE : classe B. Non concerné par ERP. A voir ! Coût annuel d'énergie de 1040 à 1440€ - année réf. 2021.\* RÉF 23010-113497

Me N-B. MICOLIER  
05 55 65 87 67  
service.negotiation@23010.notaires.fr

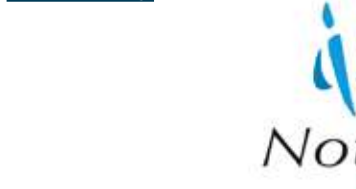


**TERRAINS À BÂTIR**

**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 SERAU-COURT  
02 48 48 18 80  
nego.seraucourt@notaires.fr

APPARTEMENTS



170 5 C

**COSNE COURS SUR LOIRE**

170 000 € + honoraires de négociation : 8 500 € soit 5 % charge acquéreur  
A Cosne-Cours-sur-Loire, bien rare situé en plein coeur du centre ville à deux pas des commerces, dans une résidence sécurisée avec ascenseur, bel appartement lumineux et calme de 82 m² habitable comprenant : entrée avec placard, cuisine aménagée, séjour avec balcon plein sud et store banne électrique, chambre ou salon avec balcon, dégagement, 2 chambres avec placards intégrés, salle d'eau, wc séparé. au rez-de-chaussée, dans la cour intérieure se trouve un garage avec porte électrique. Chauffage individuel électrique, double vitrage et volets roulants, interphone, fibre, tout à l'égout, bonne isolation, etc.. Copropriété de 28 lots, 2228€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1120 à 1570€ - année réf. 2023.\* RÉF ST 259

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

243 53 E

**COSNE COURS SUR LOIRE 74 200 €**

70 000 € + honoraires de négociation : 4 200 € soit 6 % charge acquéreur  
A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), dans un quartier calme et résidentiel, maison à rafraîchir comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, wc, - au premier étage : palier, salle d'eau, trois chambres. Cave Terrasse derrière avec jardin Garage attenant. Coût annuel d'énergie de 1790 à 2480€ - année réf. 2023.\* RÉF ST 263

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

Legs - Donation - Assurance vie  
**CONTACTEZ-NOUS !**

Grâce à vous, quand je serai grand, je serai chien guide d'aveugle !  
Merci !

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

Puy de Dôme  
Montsablé - 63190 Lezoux  
04 73 62 65 76  
accueil63@cgscs.fr

**Chiens Guides d'Aveugles Centre-Ouest**  
www.chiensguides-limoges.fr

Nièvre

Retrouvez les annonces sur immonot



bons de réduction & codes promo





MAISONS



DIVERS



**337** **73** **F**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**COSNE COURS SUR LOIRE 44 500 €**  
 42 000 € + honoraires de négociation : 2 500 € soit 5,95 % charge acquéreur  
 A Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), maison de ville à rénover située à moins de 2km du Centre-Ville, avec jardin et dépendances, comprenant : - au rez-de-chaussée : véranda, cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau avec wc, Grenier aménageable au dessus avec accès extérieur. Petit jardin avec cabanes. Double vitrage, chauffage central gaz, tout à l'égout. Coût annuel d'énergie de 1710 à 2360€ - année réf. 2023.\* Rf ST 262  
 SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire  
**03 86 39 58 99**  
 stephanie.taupin@58047.notaires.fr

**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 coeur 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

**131** **21** **C**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**COSNE COURS SUR LOIRE 262 500 €**  
 250 000 € + honoraires de négociation : 12 500 € soit 5 % charge acquéreur  
 A vendre à Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), en plein coeur du centre-ville, immeuble actuellement à usage professionnel, mais facilement aménageable en usage mixte à savoir professionnel au rez-de-chaussée et habitation à l'étage. Il est composé aujourd'hui de : - Au rez-de-chaussée : entrée, dégagement, deux bureaux, deux pièces aveugles, chaufferie, wc, escalier menant à l'étage, - Au premier étage : palier, cuisine, trois pièces, wc, - Au deuxième étage : grenier isolé partiellement aménagé. Courrette derrière de 45m² environ. Ce bien idéalement situé à deux pas des commerces offre plusieurs possibilités d'aménagement pour de futurs investisseurs. Bonne performance énergétique, double vitrage, tout à l'égout, bonne installation électrique. Coût annuel d'énergie de 3236 à 3236€ - année réf. 2024.\* Rf ST 261  
 SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire - **03 86 39 58 99**  
 stephanie.taupin@58047.notaires.fr

APPARTEMENTS



**161** **25** **C**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**CHATEAUX ROUX 69 680 €** (honoraires charge vendeur)  
 AV MARCEL LEMOINE - CHATEAUX ROUX Av Marcel Lemoine appartement 71 m² 2eme étage sans ascenseur comprenant entrée, séjour 26 m², cuisine A / E, 2 chambres, salle de bains, wc, dégagement Copropriété de 2 lots, 2080€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1070 à 1490€ - année réf. 2023.\* Rf APPT/832  
 SELAS TANCHOUX et MULET  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr



**172** **37** **D**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**CHATEAUX ROUX 119 776 €**  
 112 000 € + honoraires de négociation : 7 776 € soit 6,94 % charge acquéreur  
 A vendre, appartement 3 pièces à Châteaurox, 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.\* Rf 36004/309  
 SELARL DELEST et ZAGO  
**02 54 22 00 53**  
 jennifer.lepie.36004@notaires.fr



**316** **10** **E**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**CHATEAUX ROUX 144 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 Quartier Pierre et Marie Curie appartement 3eme étage avec ascenseur type 4 comprenant entrée, séjour, cuisine aménagée, 3 chambres, salle de bains, wc, 2 balcon cave, parking, garage, (piscine dans résidence) Copropriété de 4 lots, 1500€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1850 à 2550€ - année réf. 2023.\* Rf APPT/800  
 SELAS TANCHOUX et MULET  
**02 54 08 78 78**  
 immobilier.houelleu@notaires.fr

# BIENTÔT CHEZ VOUS



Des annonces immobilières  
de notaires dans toute la France

immo not  
BIENTÔT CHEZ VOUS !



324 10 E kWh/m² an kgCO2/m² an

### AIGURANDE

84 000 €

80 000 € + honoraires de négociation : 4 000 € soit 5 % charge acquéreur  
A Aigurande (36140) Maison de ville comprenant une entrée salon salle à manger, une cuisine équipée ouverte et un dégagement avec un WC séparé. A l'étage un palier desservant deux chambres et une salle d'eau avec un WC. Au deuxième étage un grenier aménageable. Terrasse - Cave Coût annuel d'énergie de 2090 à 2900€ - année réf. 2023.\* RÉF CG/421

SELAS CHAPUS et MERCUROL

02 54 30 83 32 ou 06 75 08 84 74

caroline.gautret.36053@notaires.fr



140 17 C kWh/m² an kgCO2/m² an

### ARGENTON SUR CREUSE

197 160 € (honoraires charge vendeur)

Maison de ville rénovée en style loft. Au rez-de-chaussée : séjour lumineux, cuisine ouverte, chambre, salle d'eau et WC. A l'étage, pièce palière, salle de bains, trois chambres. Grande terrasse ombragée, jardin. Petit garage et une dépendance. Coût annuel d'énergie de 1940 à 2660€ - année réf. 2023.\* RÉF 037/2660

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et

CHARPENTIER, Notaires - 02 54 47 00 01

negoc.cauet@notaires.fr



222 7 D kWh/m² an kgCO2/m² an

### BONNEUIL

77 910 €

73 500 € + honoraires de négociation : 4 410 €

soit 6 % charge acquéreur  
Fermette tt confort : cuisine aménagée, SAM, salon, salle d'eau, WC, 2 chambres, garage, dépendance, jardin, terrasse. RÉF B/36/1022

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier@36010.notaires.fr



491 129 G kWh/m² an kgCO2/m² an

### CHABRIS

64 200 €

60 000 € + honoraires de négociation : 4 200 € soit 7 % charge acquéreur

Maison À vendre Chabris ,proche centre-ville, composée d'une entrée via petite véranda, cuisine, salle à manger, cellier, salle d'eau et wc en enfilade, 2 chambres en enfilade. Cellier-chaufferie attenants. Grenier aménageable sur le tout. Dépendances. Coût annuel d'énergie de 3260 à 4450€ - année réf. 2023.\* RÉF 03

SARL THEMIS MAITRE AURELIEN LEOMENT

NOTAIRE ASSOCIE - 02 54 40 09 46

negociation.36063@themisassociates.notaires.fr



243 38 D kWh/m² an kgCO2/m² an

### CHABRIS

112 100 €

105 000 € + honoraires de négociation : 7 100 € soit 6,76 % charge acquéreur

Maison sur sous-sol à vendre Chabris dans l'Indre (36), composée de : - Au sous-sol : Garage, une chambre douche et wc, entrée. - Au rez-de-chaussée : Cuisine, séjour - salon, dégagement desservant deux chambres, salle de bains, w.c. Petite véranda. Jardin clos. Coût annuel d'énergie de 2100 à 2920€ - année réf. 2023.\* RÉF 18

SARL THEMIS MAITRE AURELIEN LEOMENT

NOTAIRE ASSOCIE - 02 54 40 09 46

negociation.36063@themisassociates.notaires.fr



392 79 F kWh/m² an kgCO2/m² an

### CHATEAUROUX

91 120 €

85 000 € + honoraires de négociation : 6 120 € soit 7,20 % charge acquéreur

Quartier Lycée Jean-Giraudoux maison à restaurer comprenant au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, petit salon, wc. A l'étage : 5 chambres, salle d'eau, garage, cave et jardin sur 265m² Coût annuel d'énergie de 3560 à 4890€ - année réf. 2023.\* RÉF MAIS/813

SELAS TANCHOUX et MULET

02 54 08 78 78

immobilier.houelleu@notaires.fr



364 106 G kWh/m² an kgCO2/m² an

### CHATEAUROUX

117 680 €

110 000 € + honoraires de négociation : 7 680 €

soit 6,98 % charge acquéreur  
À Châteaurox, maison de 72 m² avec 2 chambres. Terrain de 340 m², jardin et terrasse. Proche des bus, écoles et commerces. Prix de vente : 117680 €. À découvrir. Coût annuel d'énergie de 3260 à 4480€ - année réf. 2023.\* RÉF 36004/318

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie.36004@notaires.fr



274 86 F kWh/m² an kgCO2/m² an

### CHATEAUROUX

138 640 €

130 000 € + honoraires de négociation : 8 640 €

soit 6,65 % charge acquéreur  
À vendre à Châteaurox (36000), maison de 126,61 m², 6 pièces, 4 chambres. Terrasse, proche bus, écoles, commerces et centre-ville. Prix : 138 640 €. À visiter. Coût annuel d'énergie de 4370 à 5950€ - année réf. 2022.\* RÉF 36004/320

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie.36004@notaires.fr



220 35 D kWh/m² an kgCO2/m² an

### CHATEAUROUX

143 880 €

135 000 € + honoraires de négociation : 8 880 €

soit 6,58 % charge acquéreur  
À Châteaurox (36000), maison à vendre de 97,56 m², 5 pièces dont 4 chambres, sur 708 m² de terrain. Sous-sol, jardin, balcon. Proche écoles, bus et commerces. Prix : 143 880 €. Coût annuel d'énergie de 2055 à 2781€ - année réf. 2023.\* RÉF 36004/333

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie.36004@notaires.fr



146 28 C kWh/m² an kgCO2/m² an

### CHATEAUROUX

157 000 € (honoraires charge vendeur)

INTERMARCHE - Pavillon en bon état comprenant entrée, séjour, cuisine A/E, 2 chambres, salle de bains, wc. Cellier, garage et jardin sur 477 m² Coût annuel d'énergie de 1200 à 1670€ - année réf. 2023.\* RÉF MAIS/826

SELAS TANCHOUX et MULET

02 54 08 78 78

immobilier.houelleu@notaires.fr



135 29 C kWh/m² an kgCO2/m² an

### CHATEAUROUX

191 040 €

180 000 € + honoraires de négociation : 11 040 €

soit 6,13 % charge acquéreur  
À Châteaurox, maison de 210 m² sur terrain de 304 m². 7 pièces, 6 chambres. Jardin et terrasse. Proche bus, écoles, commerces, gare et centre-ville. Prix : 191040 €. Coût annuel d'énergie de 2490 à 3430€ - année réf. 2023.\* RÉF 36004/328

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie.36004@notaires.fr



267 52 E kWh/m² an kgCO2/m² an

### CHATEAUROUX

191 040 €

180 000 € + honoraires de négociation : 11 040 €

soit 6,13 % charge acquéreur  
À Châteaurox, 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

## 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







181 5 D kWh/m² an kgCO2/m² an

**CHATEAUXROUX 243 440 €**

230 000 € + honoraires de négociation : 13 440 € soit 5,84 % charge acquéreur

À Châteauroux, vente d'une maison de 152,83 m² sur un terrain de 1070 m². 4 pièces, 3 chambres, piscine, jardin et sous-sol. Prix : 243 440 €. Contact pour visite. Coût annuel d'énergie de 2130 à 2950€ - année réf. 2023.\* RÉF 36004/327

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie.36004@notaires.fr



51 1 A kWh/m² an kgCO2/m² an

**CHATEAUXROUX 285 000 €**

(honoraires charge vendeur) ST - Maison entièrement rénovée en parfait état comprenant séjour, cuisine A/E ouverte sur séjour, 1 chambre avec salle d'eau, wc, buanderie. Au premier étage : 3 chambres, salle de bains, wc. cave jardin sur 634 m². Stationnement possible sur jardin Coût annuel d'énergie de 700 à 1000€ - année réf. 2023.\* RÉF MAIS/828

SELAS TANCHOUX et MULET

02 54 08 78 78

immobilier.houelleu@notaires.fr



193 6 D kWh/m² an kgCO2/m² an

**DEOLS 159 600 €**

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

À Déols, maison de 114 m² sur un terrain de 428 m², comprenant 4 pièces et 4 chambres. Terrasse, jardin. Proche commerces, bus, centre-ville. Vendue 159600 €. Construite en 1951. Coût annuel d'énergie de 1370 à 1854€ - année réf. 2021.\* RÉF 36004/335

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie.36004@notaires.fr



**DUNET 63 600 €**

60 000 € + honoraires de négociation : 3 600 € soit 6 % charge acquéreur

Fermette se composant de : pièce à vivre avec cuisine, 3 chambres, cellier, salle d'eau, WC, garage, granges, hangar, terrains. Classe énergétique : En cours RÉF D/36/1070

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier@36010.notaires.fr



552 18 G kWh/m² an kgCO2/m² an

**EGUZON CHANTOME 79 500 €**

75 000 € + honoraires de négociation : 4 500 € soit 6 % charge acquéreur

Fermette isolée: cuisine aménagée ouverte sur SAM, SDB, WC, 2 chambres, atelier, grange, garages, dépendances, terrain de 3000m² RÉF EGZ/36/1060

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier@36010.notaires.fr



293 74 F kWh/m² an kgCO2/m² an

**FOUGEROLLES 90 100 €**

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

Maison d'habitation élevée sur sous-sol composée d'une cuisine, salle à manger-salon, 3 chambres, salle d'eau, WC. Grenier au-dessus. Ancienne maison à rénover avec grange. Cour et jardin attenant. Coût annuel d'énergie de 2739 à 3705€ - année réf. 2023.\* RÉF 2467

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC

02 54 06 12 12

nego.36041@notaires.fr



190 29 D kWh/m² an kgCO2/m² an

**ISSOUDUN 126 480 €**

120 000 € + honoraires de négociation : 6 480 € soit 5,40 % charge acquéreur

ISSOUDUN 36 longère dépendances cour jardin Coût annuel d'énergie de 1930 à 2670€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1485

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr



196 42 D kWh/m² an kgCO2/m² an

**ISSOUDUN 363 656 €**

347 000 € + honoraires de négociation : 16 656 € soit 4,80 % charge acquéreur

ISSOUDUN 36 hotel particulier Coût annuel d'énergie de 2843 à 3847€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1465

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr



**LA CHATRE 90 100 €**

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

Maison élevée sur garage, chaufferie. Cuisine-salon, séjour, chambre, WC-salle d'eau au 1er étage. Trois chambres, WC-salle de bains au-dessus. Atelier et dépendances dans le jardin. RÉF 2461

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC

RAC

02 54 06 12 12

nego.36041@notaires.fr



318 16 E kWh/m² an kgCO2/m² an

**LE POINCONNET 159 600 €**

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

À vendre, maison spacieuse de 204 m² à Le Poinçonnet, 4 ch, 6 pièces. Terrain de 1463 m² avec jardin et terrasse. Proche bus, écoles et commerces. 209 000 €. À découvrir ! Coût annuel d'énergie de 3420 à 4670€ - année réf. 2022.\* RÉF 36004/286

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie.36004@notaires.fr



282 73 F kWh/m² an kgCO2/m² an

**LES BORDES 95 400 €**

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

LES BORDES 36 longère 85m² grange jardin Coût annuel d'énergie de 2850 à 3890€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1475

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr



**LIGNAC 74 200 €**

70 000 € + honoraires de négociation : 4 200 € soit 6 % charge acquéreur

Longère comprenant : cuisine, SAM, WC, salle de bains, 2 chambres, grange, garage, dépendances, terrain. Classe énergétique : en cours RÉF L/36/1079

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier@36010.notaires.fr

**immonot**  
CENTRE FRANCE

Professionnels de l'habitat,  
de l'immobilier et autres...

**Vous souhaitez qu'on parle de vous ?**



- dans un article,
- une interview,
- un publiereportage

Appelez **Denis Pouyadoux**  
au **05 55 73 80 63**

dpouyadoux@immonot.com



**LUANT 68 900 €**

65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 € soit 6 % charge acquéreur

Maison à restaurer de 4 pièces avec dépendances et terrain. Classe énergétique : Non requis RÉF L/36/1088

SCP GUILBAUD et LIVERNETTE

02 54 47 51 42

immobilier@36010.notaires.fr



283 11 E kWh/m² an kgCO2/m² an

**MIGNE 47 700 €**

45 000 € + honoraires de négociation : 2 700 € soit 6 % charge acquéreur

Maison rurale comprenant cuisine, salle à manger, deux chambres, un cellier, un WC, salle d'eau. Toiture en bon état, chauffage par climatisation réversible, grenier aménageable. Jardin et dépendances. Coût annuel d'énergie de 1542 à 2086€ - année réf. 2023.\* RÉF 037/2620

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et

CHARPENTIER, Notaires - 02 54 47 00 01

nego.cauet@notaires.fr





**363** **59** **F**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**NEUVY PAILLOUX** **75 040 €**  
**70 000 €** + honoraires de négociation : 5 040 €  
 soit 7,20 % charge acquéreur  
 Maison à vendre à Neuvy-Pailoux, 36100.  
 Superficie habitable de 81,41 m² sur un terrain  
 de 958 m². 4 pièces, dont 3 chambres. Jardin.  
 Prix de vente : 75 040 €. À découvrir. Coût  
 annuel d'énergie de 2310 à 3170€ - année réf.  
 2023.\* RÉF 36004/330

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



**210** **8** **D**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**NEUVY PAILLOUX**  
**99 000 €** (honoraires charge vendeur)  
 A VENDRE A NEUVY PAILLOUX (36) maison  
 élevée sur sous sol comprenant : entrée,  
 séjour, cuisine, véranda, 2 chambres, salle  
 d'eau, wc. Sous sol complet avec garage, 1  
 pièce jardin sur 739 m² Coût annuel d'éner-  
 gie de 1330 à 1850€ - année réf. 2023.\*  
 RÉF MAIS/831

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



**325** **51** **E**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**POULLIGNY NOTRE DAME** **90 100 €**  
**85 000 €** + honoraires de négociation : 5 100 € soit 6 % charge acquéreur  
 Une maison d'habitation composée d'une  
 entrée, WC, Cuisine, Salle à manger, 2  
 chambres et Salle d'eau. Grange attenante  
 avec cave, étable et grenier. Hangar. Garage.  
 Jardin et terrain attenant. Coût annuel d'éner-  
 gie de 1840 à 2530€ - année réf. 2023.\*  
 RÉF 2458

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC  
**02 54 06 12 12**  
 nego.36041@notaires.fr



**PRISSAC** **84 800 €**  
**80 000 €** + honoraires de négociation : 4 800 €  
 soit 6 % charge acquéreur  
 Fermette restaurée comprenant : pièce à vivre  
 avec cuisine, 3 chambres, salle  
 d'eau, WC, cellier, grange, terrain. Classe  
 énergétique : non requise RÉF P/36/1086

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



**229** **63** **E**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**PRUNIER** **126 480 €**  
**120 000 €** + honoraires de négociation : 6 480 €  
 soit 5,40 % charge acquéreur  
 PRUNIER 36 maison 236m² 6 chbres jardin  
 Coût annuel d'énergie de 4126 à 5583€ -  
 année réf. 2021.\* RÉF 11813/1486

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



**449** **141** **G**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**REUILLY** **38 000 €**  
**35 000 €** + honoraires de négociation : 3 000 €  
 soit 8,57 % charge acquéreur  
 REUILLY 36 maison 3 pieces jardin garage  
 Coût annuel d'énergie de 2940 à 4040€ -  
 année réf. 2023.\* RÉF 11813/1493

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



**548** **17** **G**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**SAZERAY** **58 300 €**  
**55 000 €** + honoraires de négociation : 3 300 € soit 6 % charge acquéreur  
 Une maison d'habitation qui se compose  
 d'un salon-séjour, d'une cuisine, d'une salle  
 d'eau, de deux chambres, d'un WC, d'une  
 autre pièce. Cave, grenier, grange et étables.  
 Ancienne maison et dépendances Terrain  
 autour Coût annuel d'énergie de 2900 à 3970€  
 - année réf. 2023.\* RÉF 2434

SCP COURREGES et CLAN de POMMAYRAC  
**02 54 06 12 12**  
 nego.36041@notaires.fr



**236** **7** **D**  
 kWh/m² an kgCO2/m² an  
**ST BENOÎT DU SAULT** **99 600 €**  
**93 960 €** + honoraires de négociation : 5 640 €  
 soit 6 % charge acquéreur  
 Pavillon avec sous-sol et jardin autour com-  
 prenant : 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

**20 - 23 mars 2026**

**ENTRÉE GRATUITE**

**SALON DE L'HABITAT**

et de l'environnement

**Châteauroux**

Hall des Expositions de Belle-Isle







173 37 **D**

**ST BENOIT DU SAULX**

**252 000 €** (honoraires charge vendeur)

Au coeur du village médiéval proche commerces, propriété de caractère au calme, comprenant : 5 chambres (dt 1 en RZ) et 3 anti-chambres, cuisine aménagée ouverte sur terrasse et jardin de curé, 2 Salles d'eau, 3 WC, SAM, salon, escalier pierre, ascenseur, caves voutées, garage grenier avec chambres, dépendances; RÉF STB/36/1044

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



348 39 **F**

**ST MARCEL**

**106 000 €** + honoraires de négociation : 7 000 €

soit 6 % charge acquéreur  
Pavillon avec sous-sol enterré comprenant : cuisine aménagée, 3 chambres, SAM, salon, WC, SdB, jardin, garage, puits. RÉF STM/36/1085

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



154 22 **C**

**ST MARCEL**

**168 540 €** + honoraires de négociation : 9 540 €

soit 6 % charge acquéreur  
Maison climatisée, tout confort proche commerces, comprenant : cuisine aménagée, SAM, salon, WC, salle d'eau, 4 chambres, salle de bains avec WC, double garage, atelier, buanderie, dépendance, terrasse, jardin, pas de vis-à-vis. RÉF STM/36/1048

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



276 60 **E**

**ST MARCEL**

**177 000 €** + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,12 % charge acquéreur

SAINT MARCEL - A Saint-Marcel (36 200) Maison de ville avec un jardin Elle comprend au rez-de-chaussée une entrée avec salle à manger, une cuisine, un garage isolé, une salle d'eau et un WC séparé. À l'étage un palier, une salle de bain, deux chambres et un salon. Grenier Cave voutée Jardin Coût annuel d'énergie de 1953 à 2643€ - année réf. 2021.\* RÉF CG/376

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



216 66 **E**

**STE LIZAIGNE**

**137 020 €** + honoraires de négociation : 7 020 €

soit 5,40 % charge acquéreur  
STE LIZAIGNE 36 pavillon ss sol + grand garage jardin Coût annuel d'énergie de 2787 à 3771€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1488

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



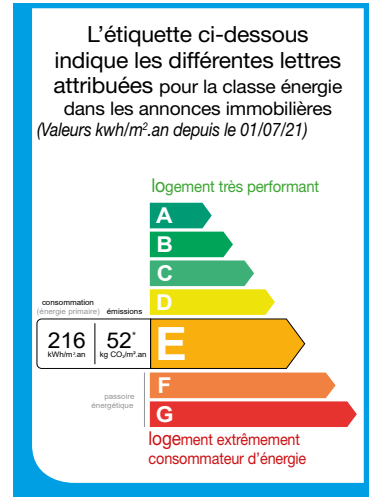
141 4 **C**

**VAL FOUZON**

**148 400 €** + honoraires de négociation : 8 400 € soit 6 % charge acquéreur

À vendre à Val-Fouzon dans l'Indre (36), Maison sur sous-sol : au sous-sol, depuis terrasse, entrée, cuisine aménagée, séjour-salon wc, buanderie, cellier, escalier accès étage, garage. Au rez-de jardin : couloir desservant 6 chambres, wc, salle d'eau. Coût annuel d'énergie de 1260 à 1790€ - année réf. 2023.\* RÉF 12

SARL THEMIS MAITRE AURELIEN LEOMENT  
NOTAIRE ASSOCIE - **02 54 40 09 46**  
negociation.36063@themisassociates.notaires.fr



243 7 **D**

**VICQ SUR NAHON**

**90 000 €** + honoraires de négociation : 6 750 € soit 7,50 % charge acquéreur

Dans un Hameau entre Valençay et Levroux, très calme, maison comprenant, au rez-de-chaussée ; entrée sur salon/séjour de 40 m² traversant et donnant sur terrasse et parc, cuisine, une chambre, une salle d'eau et wc. Cellier et grande grange/garage/atelier à la suite. À l'étage une chambre avec cabinet de toilette privatif (possibilité d'ajouter une douche ; arrivées d'eau installées). Un grenier aménageable en chambre (25 m² environ) et un second grenier.Jardin clos de plus de 4 000 m² avec petit plan d'eau. RÉF 021/1545

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



216 66 **E**

**STE LIZAIGNE**

**137 020 €** + honoraires de négociation : 7 020 €

soit 5,40 % charge acquéreur  
STE LIZAIGNE 36 pavillon ss sol + grand garage jardin Coût annuel d'énergie de 2787 à 3771€ - année réf. 2023.\* RÉF 11813/1488

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



**SEGRY**

**43 000 €** + honoraires de négociation : 3 000 €

soit 7,50 % charge acquéreur  
SEGRY VILLAGE 36 terrain a batir RÉF 11813/1490

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



240 52 **E**

**CHATEAUROUX**

**190 000 €** (honoraires charge vendeur)

CENTRE VILLE - CHATEAUROUX (36) immeuble de rapport comprenant 3 appartements type 3 d'environ 75m² chacun dont 2 logements vacants. Revenus annuel 17.700 euros. Possibilité d'acquérir des emplacement de parking en plus. Coût annuel d'énergie de 5090 à 6920€ - année réf. 2023.\* RÉF IMMR/833

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



**MEZIERES EN BRENNÉ** **213 000 €**

**200 000 €** + honoraires de négociation : 13 000 €

soit 6,50 % charge acquéreur  
Mezières en Brenne, étang d'environ 4.5 hectares sur un terrain de 7.25 hectares. Desservi par l'eau de la ville et l'électricité. Bungalow aménagé avec grand terrasse couverte et assainissement individuel. Forage., petit hangar pour matériel. RÉF 021/1566

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



**ROMORANTIN LANTHENAY**

Viager Propriété À vendre en viager occupé Romorantin-Lanthénay dans le Loir-et-Cher (41), composée de 2 logements indépendants : une maison principale et un logement annexe attenant. Piscine couverte. Garage- préau Terrain attenant boisé et clos. RÉF 43

SARL THEMIS MAITRE AURELIEN LEOMENT  
NOTAIRE ASSOCIE  
**02 54 40 09 46**  
negociation.36063@themisassociates.notaires.fr



210 42 **D**

**ORLÉANS**

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

Situé dans la ville d'Orléans rue Saint Marc, cet appartement en duplex au 2 ème étage sans ascenseur offre une surface habitable de 86 m². Il se compose d'une entrée, un wc, cuisine, séjour (30 m²) sur balcon. À l'étage, un palier, deux chambre (238,9 m²), une salle d'eau avec wc. Un garage. Chauffage individuel gaz. Charges de copro environ 320 EUR. Taxe Foncière (2025) 1751 EUR. Coût annuel d'énergie de 1620 à 2260€ - année réf. 2023.\* RÉF 142564M

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



240 52 **E**

**CHATEAUROUX**

**190 000 €** (honoraires charge vendeur)

CENTRE VILLE - CHATEAUROUX (36) immeuble de rapport comprenant 3 appartements type 3 d'environ 75m² chacun dont 2 logements vacants. Revenus annuel 17.700 euros. Possibilité d'acquérir des emplacement de parking en plus. Coût annuel d'énergie de 5090 à 6920€ - année réf. 2023.\* RÉF IMMR/833

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



# Compagnie Régionale de l'Or

L'expert du rachat d'or et de bijoux

**NOUS VALORISONS,  
VOUS ENCAISSEZ.**



## L'OR EN FORME OLYMPIQUE !

*Valorisez équitablement vos objets précieux démodés, cassés ou inutiles, et prémunissez-vous contre le vol.*

- ✓ Expertise en direct, 100 % gracieuse
- ✓ Règlement immédiat et non plafonné
- ✓ En toute confidentialité



...et aussi : Partage - Succession - Numismatique - Investissement

**VIERZON - 31 av. de la République**  
(Centre-ville)

Tous les MARDIS, MERCREDIS et JEUDIS

**CHÂTEAUROUX - 9 rue LESCAROUX**  
(Centre-ville - Face laboratoire Lescaroux)

Tous les MERCREDIS, VENDREDIS et SAMEDIS



# AEB

LOCATION • VENTE

## LOCATION • VENTE

MATÉRIEL BTP • PRO ET PARTICULIERS

*Le bon outil au bon moment*

0 820 200 232

Service 0,09 € / min  
+ prix appel

[www.aeb-branger.fr](http://www.aeb-branger.fr)



**-15%**

**SUR UNE 1ÈRE  
LOCATION**

SUR PRÉSENTATION  
DE CE COUPON\*

**CONTACTEZ-NOUS PAR MAIL À [CONTACT@AEB-BRANGER.FR](mailto:CONTACT@AEB-BRANGER.FR)  
OU RETROUVEZ AEB DANS 18 AGENCES EN RÉGION CENTRE !**

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

\*Offre non-cumulable, valable jusqu'au 31/12/2026 sur la base du tarif PU Grand Public 2026



Immonot Berry  
Février 2026

**POUR TOUS VOS TRAVAUX PENSEZ AEB !**