

immonot

BERRY - NIVERNAIS

N° 427 - Septembre/Octobre 2026

Informations et annonces immobilières notariales

IMMOBILIER DANS LE BERRY-NIVERNAIS

De beaux produits sur le marché



EMPRUNTEURS IMMOBILIERS Conseils pour desserrer "les taux"

ACHETER AVANT DE VENDRE Bonne idée ou pari risqué ?

Aubigny-sur-Nère ©JackF

**Un interlocuteur
unique****Des devis
négociés****Des acomptes
sécurisés****Des artisans
sélectionnés****Un accompagnement
& suivi de chantier**

RÉUSSISSEZ VOS PROJETS avec illiCO travaux

Vous envisagez des travaux de rénovation, d'extension, de décoration, d'agencement ou d'aménagement. Avec l'assistance maître d'ouvrage (AMO) proposée par IlliCO travaux, bénéficiez d'un accompagnement sur mesure à chaque étape de votre projet. Nos experts veillent à la bonne coordination des intervenants, au respect des délais et à la maîtrise des coûts pour vous garantir une réalisation en toute sérénité.

L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

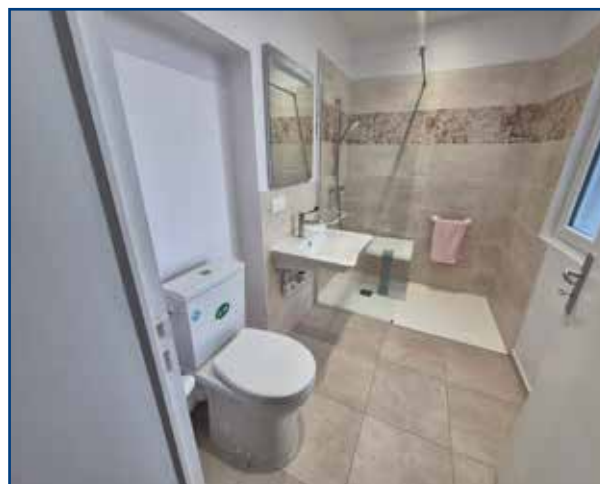
L'assistance à maîtrise d'ouvrage vous permet de bénéficier d'un accompagnement sur mesure tout au long de votre projet. De la définition de vos besoins jusqu'à la livraison, nous vous guidons à chaque étape en assurant la coordination des intervenants, le respect des délais et la maîtrise de votre budget.

SALLES DE BAIN CLÉS EN MAIN & AIDES

illiCO travaux vous propose une prise en charge complète pour la rénovation de votre salle de bains. De la conception à la réalisation des travaux, nous vous accompagnons également dans le montage de vos dossiers afin de bénéficier des aides financières disponibles, telles que MaPrimeAdapt'.

LA MAÎTRISE D'ŒUVRE (CONCEPTION, PLANS & EXTENSIONS)

Dès qu'un projet nécessite un travail de conception et la réalisation de plans (extensions, réagencements complexes ou créations de surfaces), la maîtrise d'œuvre prend tout son sens. Nous concevons votre projet sur mesure, gérons les démarches administratives et pilotons l'ensemble du chantier pour concrétiser vos idées.



Pour tous types de projets de rénovation et d'extension, faites appel à nos 2 agences locales



illiCO CHÂTEAUX

Anthony BEAUCHAMPS

7/9 avenue des Marins - Châteauroux

02 54 22 89 57

illiCO BOURGES NORD

Renaud GRUET

12 bd de la République - Bourges

06 64 91 61 32



12

Sommaire

FLASH INFO	4
MON PROJET	6
MON NOTAIRE M'A DIT	8
DOSSIER	
Prix du Berry-Nivernais : de beaux produits sur le marché	12
3 QUESTIONS À MON NOTAIRE	15
PATRIMOINE	
Le viager : un accord gagnant vendeur/acquéreur	16
Octobre rose, un engagement pour la vie	18
IMMO VERT	20
BONS PLANS	21
CHECK-LIST	22
QUIZ	23
ENQUÊTE	24
INTERVIEW PHILIPPE BESSON	25

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Indre	27
Cher	30
Nièvre	33



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 **2 novembre 2026**

édito

IMPRIMÉ
sur du papier
100 % recyclé

Nouveau crit'air immobilier

La recherche de votre bien immobilier compte pas mal de critères. Liés à la situation géographique, à la consommation énergétique, aux dispositions juridiques... ces paramètres guident votre décision, qui s'opère aussi à la lueur des conseils de votre notaire.

À n'en pas douter, cet été caniculaire vient ajouter un paramètre supplémentaire avec le confort climatique. Il fait surgir du parc immobilier une espèce de biens inhospitaliers avec l'apparition des bouilloires thermiques. À en juger par la définition du site izi-by-edf-renov.fr, il s'agit de « logements considérés comme invivables en période de fortes chaleurs ».

Pourtant, cette catégorie de biens - à moins d'être climatisés - correspond à près d'un logement sur trois dans notre pays. En effet, qui n'a pas observé une température voisine des 26 degrés à l'intérieur, durant les nuits, au cours des épisodes de forte chaleur...

Force est de constater que nous devons prendre en compte la nouvelle donne du réchauffement climatique dans nos choix de vie. Une réflexion qui joue sur les modalités de sélection de notre maison. De toute évidence, nous ne pouvons que mesurer tout l'intérêt de la présence de la végétation pour procurer un peu de respiration. Les maisons avec un grand parc arboré devraient retrouver de l'intérêt.

Quant aux constructions avec sous-sol semi enterré, elles disposent d'une sorte de sas de fraîcheur pour apporter un peu de ventilation naturelle à l'intérieur. Ne méritent-elles pas d'avoir les faveurs des acheteurs, qui parfois leur préfèrent les plain-pieds posés sur le sol !

Que dire des grandes baies vitrées, promues par les normes de construction telle la RE 2020, qui laissent pénétrer le soleil et obligent de vivre volets fermés au plus clair de la journée. Les bâtisses traditionnelles avec des ouvertures plus raisonnablement dimensionnées ne vont-elles pas faire de l'ombre aux réalisations contemporaines, qui orientées plein sud, souffrent doublement des effets du mercure.

De toute évidence, notre habitation doit désormais mixer un large panel de critères. Selon nos aspirations, il convient de faire des arbitrages afin de privilégier le confort d'hiver... et d'été.

Dans le cadre de votre prospection, le service négociation du notaire vous invite à découvrir sa sélection d'offres immobilières, dans leurs versions été et hiver.

Christophe Raffailac
craftailac@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.





Passez à l'électricité

POUR LA MAISON AUSSI !

Bonne nouvelle pour les propriétaires qui souhaitent troquer leur chaudière gaz ou fioul contre une pompe à chaleur ! À l'occasion de son 80^e anniversaire, EDF annonce le versement d'une prime de 1 000 €.

Destinée aux ménages modestes et très modestes (profils bleu et jaune de MaPrimeRénov'), cette aide se cumule avec MaPrimeRénov' et la prime Coup de Pouce CEE, réduisant d'autant le reste à charge. Ce dispositif vaut pour le remplacement d'une chaudière gaz ou fioul par une pompe à chaleur (PAC) air/eau ou eau/eau dans un logement en France métropolitaine.

Pour en profiter, le devis doit être signé auprès d'un installateur RGE après le 8 avril 2026 et les travaux réalisés avant le 31 décembre 2027. À la clé, jusqu'à 40 % d'économies sur le budget chauffage !

Avantage de cette PAC réversible, elle permet aussi de produire de l'air frais ou de rafraîchir le plancher en été. Une fonctionnalité que beaucoup de bénéficiaires vont apprécier !

Attention, l'enveloppe est limitée à 80 000 dossiers : mieux vaut ne pas tarder à s'inscrire sur www.jepassealectrique.fr pour être alerté de l'ouverture du guichet.

Source : <https://particulier.edf.fr>

LIVRET A : UN MEILLEUR TAUX

Le taux du Livret A repart à la hausse au 1^{er} août 2026 pour s'établir à 1,7 %. Le rebond de l'inflation qui a culminé à 2,4 % sur un an en mai dernier, conjugué à la légère remontée des taux courts européens contribue à cette décision. Malgré cette hausse, le rendement réel du Livret A restera négatif encore quelques mois, l'inflation dépassant le taux servi.

Concrètement, pour un livret au plafond de 22 950 €, le gain se chiffre à quelques dizaines d'euros d'intérêts supplémentaires par an, net d'impôt, comme toujours. Le LDDS, aligné sur le Livret A, profite de la même revalorisation.

De quoi conforter les quelque 58 millions de détenteurs de ce placement liquide, garanti et défiscalisé, qui reste la valeur refuge de l'épargne de précaution des Français.

Source : <https://particulier.edf.fr>



Donation

L'ANCIEN SE MOBILISE !

L'exonération sur les dons d'argent jusqu'à 100 000 € par donateur, 300 000 € par bénéficiaire (article 790 A bis du CGI), pour l'achat d'un logement neuf ou la réalisation de travaux de rénovation court jusqu'au 31 décembre 2026. La loi de finances 2026 élargit le dispositif à l'achat d'un logement ancien pour les primo-accédants, du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2027. Les fonds doivent être utilisés dans un délai de six mois et le bien conservé pendant cinq ans dans son usage (résidence principale ou location).

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

TARIF DU GAZ

+ de pression

Depuis le 1^{er} juillet, le prix repère de vente de gaz augmente en moyenne de 7,4 %.

Tous profils confondus, il passe de 152,86 €/MWh à 164,21 €/MWh TTC. En plus du kWh, le prix de l'abonnement subit aussi une revalorisation.

Liée à la crise au Moyen-Orient, cette hausse fait suite à la baisse observée le temps d'un mois, celui de juin, où elle s'est chiffrée à -4,8 %.

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



RELANCE DU LOGEMENT

Bon collectif pour aller au but

Face à la crise du logement, le Parlement accélère ! Le Sénat a adopté le 8 juillet, en première lecture, le projet de loi Relance et décentralisation du logement, qui ambitionne de produire 2 millions de logements d'ici 2030.

Mesure phare pour les bailleurs : les logements classés F ou G au DPE pourraient de nouveau être loués, à condition de conclure un contrat de travaux de rénovation avant 2030.

Le texte prévoit aussi un assouplissement du dispo-

sitif d'investissement locatif « Jeanbrun » et un troisième programme de rénovation urbaine doté de 5 milliards d'euros. Ce texte doit encore être examiné par l'Assemblée nationale à la rentrée avant sa mise en application.

Source : www.senat.fr

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA au 21/08/2026

Période	Taux moyen 3,30 % en juillet 3,26 % en juin
15 ans	3,11 %
20 ans	3,16 %
25 ans	3,26 %

TAUX D'INTÉRÊT

Vigilance « durée »

Avec le recul de la part des prêts les plus longs et les plus chers, au bénéfice d'emprunts plus courts à taux plus bas, le taux moyen observé en mai augmente modérément (+ 2 pbs) pour s'établir à 3,25 %. Cependant, la remontée s'avère non négligeable lorsqu'il s'agit de financer des projets plus ambitieux.

Source : observatoire.creditlogement.fr

AEB
LOCATION-VENTE
Le bon outil au bon moment

Pour tous vos travaux PENSEZ AEB !



DEPUIS 1961

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 œuvre ou second œuvre, 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 !

www.aeb-branger.fr

f i in y 02 54 71 43 33
contact@aeb-branger.fr



SUCCESSIONS ET GRATUITÉ DES FRAIS BANCAIRES Supprimée par le Conseil Constitutionnel

Depuis le 20 juin 2026, les banques ne sont plus tenues d'appliquer la gratuité des frais bancaires de succession dans certains cas.

Le Conseil constitutionnel a censuré les dispositions de la loi de 2025 qui imposaient cette exonération, estimant qu'elles portaient une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre des établissements bancaires. Concrètement, les banques peuvent de nouveau facturer des frais même lorsque le défunt était mineur, lorsque les avoirs sont inférieurs à 5 965 € ou

lorsque la succession est simple et ne présente aucune difficulté particulière. En revanche, le plafonnement instauré en 2025 demeure. Les frais bancaires de succession restent limités à 1 % du montant des avoirs détenus par le défunt, avec un plafond fixé à 857 € (montant revalorisé chaque année).

Les héritiers ont donc toujours intérêt à consulter les conditions tarifaires de leur établissement, celles-ci pouvant varier d'une banque à l'autre dans le respect de ce plafond.

GÎTES DE FRANCE
ÉVASION

Vous avez un projet d'hébergement touristique ?

Nous vous accompagnons de A à Z !

CRÉATION • CLASSEMENT • COMMERCIALISATION • ACCOMPAGNEMENT

Vous avez un projet ?
Nous vous apportons des conseils personnalisés et un accompagnement à chaque étape.


ÉTUDE DE VOTRE PROJET
et conseils personnalisés


CLASSEMENT
et aide à la mise aux normes


VALORISATION
et visibilité de votre hébergement


ACCOMPAGNEMENT
disponible toute l'année

Le partenaire de confiance des porteurs de projets touristiques.


COTISATION ANNUELLE
150 €
par an


CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME
130 €
valable 5 ans

Un réseau HUMAIN, LOCAL ET ENGAGÉ

 **09 78 35 01 65**  contact@chambres-gites-de-france.com  **7 jours / 7 de 9h à 20h**  **113 avenue des Marins 36000 CHÂTEAUROUX**

Ensemble, faisons de votre projet une belle aventure !

gites-de-france.com f i in y

EMPRUNTEURS IMMOBILIERS

Conseils pour desserrer « les taux »



Si les taux d'intérêt continuent d'exercer une pression sur le pouvoir d'achat immobilier des emprunteurs, il existe des moyens de desserrer cet étai financier. Ces derniers peuvent procéder à quelques réglages pour que l'accord de prêt leur parvienne sans blocage.

par Christophe Raffaillac

3,30 %

C'est le taux moyen toutes durées confondues, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA en juillet 2026.

À savoir !

Même modeste, un apport montre votre capacité à épargner et votre engagement dans le projet. Il peut faire la différence entre un simple accord et de meilleures conditions de taux.

Le contexte bancaire ne semble guère favorable aux emprunteurs.

Le relèvement des taux de la BCE (Banque centrale européenne) en juin dernier devrait conduire les banques à revaloriser les tarifs de leurs prêts. Cependant, elles restent disposées à accompagner leurs clients, dans la mesure où ces derniers se montrent en capacité d'autofinancer pour partie leur projet et de bien gérer leur budget.

LES RAISONS D'EMPRUNTER

Si les taux s'avèrent plus élevés que fin 2022 (autour de 1,50 %), leur évolution récente tend davantage vers la stabilisation que vers la flambée continue. En effet, la BCE acte une hausse du coût de l'argent avec le relèvement de ses trois taux directeurs de 25 points de base le 17 juin dernier.

BARÈME DES TAUX IMMOBILIERS PAR PROFIL EMPRUNTEUR

10 ANS	3,00 %	TRÈS BONS DOSSIERS / FORT APPORT
15 ANS	3,20 %	BONS DOSSIERS
20 ANS	3,30 À 3,40 %	PROFILS STANDARDS
25 ANS	3,40 À 3,50 %	JEUNES MÉNAGES / FAIBLE APPORT

Cependant, les banques absorbent une partie du choc et n'augmentent donc pas toujours leurs barèmes au même rythme que la BCE, surtout sur un marché concurrentiel et dominé par le taux fixe. Pour l'emprunteur, cet attentisme bancaire permet de bâtir son plan de financement avec une relative visibilité. Le marché du crédit continue de se structurer autour d'un taux moyen de 3,30 %, valeur établie par l'Observatoire Crédit Logement/CSA pour le mois de juillet.

UN DOSSIER À SOIGNER

Pour desserrer « les taux », un dossier soigné commence par un apport personnel même modeste, de 10 % du coût du projet. Il montre la capacité de l'emprunteur à épargner et à s'engager aux côtés de la banque. Un effort d'épargne régulier, quelques mois avant la demande de prêt, peut aussi améliorer le profil.

La gestion du compte au quotidien reste très scrutée par le banquier. L'absence de découverts répétés, les crédits à la consommation limités et les charges fixes bien identifiées en témoignent. L'autre levier revient à travailler finement la durée et la structure du prêt. Plutôt que d'envisager le prêt sur une durée maximale, il peut être plus intéressant de conserver un délai raisonnable sur 20 ans, même s'il faut ajuster le montant du projet ou différer certains travaux. Le choix d'une assurance emprunteur adaptée, mise en concurrence, contribue aussi à alléger le coût global.

INTÉRÊT D'ACHETER

Le marché actuel recèle d'opportunités car certains types de biens autorisent une bonne négociation lorsqu'ils nécessitent des travaux, réclament une rénovation énergétique ou restent à la vente depuis plusieurs mois... Autant de situations où les vendeurs sont réceptifs aux offres d'achat, ouvrant la voie à des prix plus raisonnables.

Les périodes de transition, comme celle que nous traversons, se veulent souvent propices aux acheteurs. Quand la demande faiblit par crainte d'une hausse des taux, les acheteurs qui se positionnent bénéficient d'une concurrence moindre et de marges de négociation accrues. À condition de ne pas se précipiter, de faire réaliser les diagnostics immobiliers nécessaires et de s'entourer des conseils d'un professionnel comme le notaire, le contexte actuel peut réserver une belle opportunité patrimoniale.

Regroupement de crédit

Un soulagement dans votre vie !



Finis les mois difficiles où les remboursements de crédit ne vous laissent pas de répit. CBS Conseils, courtier en prêt, vous accompagne dans la bonne gestion de vos finances.

« En réduisant l'endettement existant, cela permet d'envisager plus sereinement son projet immobilier. »

Loin d'être figée, votre situation d'emprunteur peut évoluer afin de vous réserver des jours meilleurs. Avec le petit regain d'inflation actuel ou un changement au niveau de votre situation personnelle, votre pouvoir d'achat pourrait être en régression. Difficile d'agir de votre côté car vos différentes mensualités pèsent largement. Pas de fatalité pour autant puisque le regroupement de crédit vous permet de restructurer votre dette. Pour retrouver plus de liberté dans la gestion de votre budget, le courtier vous propose de solder certains de vos prêts pour en contracter un seul qui va engendrer moins de frais. Stéphane Ollier, dirigeant de CBS Conseils, vous explique comment retrouver un « meilleur reste à vivre » qui vous donne plus de possibilités pour profiter.

En quoi consiste le regroupement de crédit ?

Stéphane OLLIER : Cette opération de regroupement de prêt consiste à alléger les échéances liées aux crédits immobiliers, voiture, consommation. Cette stratégie vise par conséquent à :

- éviter les difficultés économiques en raison d'échéances trop lourdes ;
- retrouver de l'aisance financière, surtout dans le contexte inflationniste actuel ;
- restructurer des prêts existants afin d'en réduire les échéances et de mener à bien d'autres projets comme une rénovation, l'achat d'une voiture...
- réduire les mensualités de prêts en cours afin de limiter le taux d'endettement et de satisfaire aux conditions pour l'octroi d'un prêt immobilier.

Quels bénéfices un emprunteur peut-il en retirer ?

Stéphane OLLIER : parfois, le regroupement de crédit peut avantageusement être mis à profit pour éviter de tomber dans une spirale aggravante en matière d'endettement. Il arrive même que cette technique évite à l'emprunteur de se retrouver dans une situation pré-contentieuse s'il ne peut pas honorer ses mensualités, par exemple. Dans des situations moins alarmantes, il s'agit de réunir les conditions autorisant la génération d'un « reste à vivre » normal, surtout dans le contexte actuel.

Enfin, il arrive que le regroupement serve à financer un projet au moyen d'un nouveau prêt sans augmenter le montant total de ses mensualités.

Pour quelles raisons faut-il profiter de cette rentrée 2026 pour renégocier un ou plusieurs prêts ?

Stéphane OLLIER : 2026 se caractérise par une reprise sensible de l'inflation. Il vaut mieux anticiper toute difficulté potentielle en regagnant du « reste à vivre ». Par ailleurs, comme les taux remontent légèrement, il faut anticiper et profiter des conditions de crédit actuelles plutôt que de reporter des projets.

Comment accompagnez-vous les clients dans ce refinancement ?

Stéphane OLLIER : pour des rendez-vous constructifs, nous les invitons à bien réunir tous les éléments de leur dossier emprunteur, avec le tableau d'amortissement associé, le taux contracté, l'assurance emprunteur négociée, l'avis d'imposition actualisé... Autant de pièces qui servent à analyser la situation et à effectuer des simulations. Ensuite, nous transmettons la demande de prêt à 10 organismes partenaires pour obtenir la proposition la plus adéquate. Il importe de bien analyser la situation actuelle afin que nos clients puissent anticiper au mieux les besoins futurs. Objectif : leur apporter une réponse pérenne, pas de court terme.

Propos recueillis en juillet 2026



65 av d'Argenton 36000 CHATEAUROUX

Tél. 02 54 07 38 95 www.cbconseil.com



TRANSMISSION SUCCESSORALE :

Peut-on déshériter un enfant ?



La transmission de son patrimoine est souvent l'occasion de s'interroger sur sa liberté de choisir ses héritiers. La réponse tient en trois notions essentielles : la réserve héréditaire, la quotité disponible et les outils permettant d'avantager légalement un proche.

par Stéphanie Swiklinski

Connaissez-vous la donation hors part successorale ?

Ici, l'intention est clairement de favoriser un bénéficiaire. Le donateur précise dans l'acte que la donation est consentie hors part successorale. La valeur donnée s'ajoute alors à la part d'héritage que recevra le bénéficiaire. Attention, elle ne peut pas porter atteinte à la réserve héréditaire des autres enfants. Si elle dépasse la quotité disponible, les héritiers lésés pourront exercer une action en réduction.

PEUT-ON VRAIMENT PRIVER LES ENFANTS DE L'HÉRITAGE DE LEURS PARENTS ?

Il n'est pas possible de priver les enfants de l'héritage de leurs parents. En effet, notre droit français, contrairement à d'autres pays, protège les descendants grâce à ce que l'on appelle la réserve héréditaire. Il s'agit d'une part minimale du patrimoine qui revient obligatoirement aux enfants, au décès de leurs parents. Cette réserve varie selon le nombre d'enfants :

- un enfant : il a droit à la moitié de la succession ;
- deux enfants : ils se partagent les deux tiers ;
- trois enfants ou plus : ils se partagent les trois quarts.

Autrement dit, un parent ne peut pas rédiger un testament privant totalement ses enfants de leur héritage. Si une disposition porte atteinte à leurs droits, les héritiers concernés peuvent demander son annulation partielle afin de récupérer leur part réservataire. Cette règle reflète l'un des principes fondamentaux du droit successoral français : assurer une transmission minimale du patrimoine au sein de la famille.

QUELLE PART PEUT-ON LIBREMENT TRANSMETTRE ?

La partie du patrimoine qui n'est pas réservée aux enfants s'appelle la quotité disponible. C'est la fraction dont chacun peut disposer librement, par testament ou donation. Elle représente :

- la moitié du patrimoine lorsqu'il n'y a qu'un enfant ;
- un tiers en présence de deux enfants ;
- un quart lorsque le défunt laisse trois enfants ou davantage.

Par ailleurs, cette quotité disponible, fraction du patrimoine, peut être attribuée à la personne de son choix : conjoint, enfant, frère, sœur, ami ou même association. Cela vous laisse donc une certaine marge de liberté ! Par exemple, une personne laissant trois enfants pourra librement transmettre un quart de son patrimoine à son conjoint ou à l'un de ses enfants pour le favoriser, tandis que les trois quarts restants reviendront obligatoirement aux descendants.

PEUT-ON AVANTAGER UN PROCHE EN RESPECTANT LES RÈGLES SUCCESSORALES ?

Même si la réserve héréditaire limite la liberté de transmettre, plusieurs solutions permettent d'améliorer la situation d'un proche dans le respect de la loi. Le testament est le premier outil par exemple qui permet d'attribuer tout ou partie de la quotité disponible à la personne de son choix. Pour protéger davantage son conjoint, il est également possible de signer une donation entre époux, souvent appelée « donation au dernier vivant », chez son notaire. Celle-ci augmente les droits du conjoint survivant au moment de la succession.

L'assurance-vie constitue également un instrument privilégié. Selon les situations, les capitaux versés au bénéficiaire échappent en partie aux règles successorales classiques, ce qui permet de transmettre des sommes importantes dans un cadre fiscal souvent avantageux.

La question n'est pas tant de savoir si l'on peut déshériter ses enfants – la réponse est généralement non – mais plutôt de connaître les marges de liberté que la loi offre pour organiser sa transmission selon ses souhaits.

GRANDE TRANSMISSION

Aux enfants... et petits-enfants



**Comment transmettre utilement le patrimoine d'une vie ?
Aider ses enfants ou ses petits-enfants de son vivant, financer un projet, préparer sa succession ou optimiser sa transmission patrimoniale : les Français sont de plus en plus nombreux à anticiper ces questions.**

par Stéphanie Swiklinski

UNE VAGUE PATRIMONIALE SANS PRÉCÉDENT

La France s'apprête à vivre un phénomène inédit. Dans les quinze prochaines années, la génération des baby-boomers, née après la Seconde Guerre mondiale, va progressivement transmettre une part considérable du patrimoine qu'elle a constitué tout au long de sa vie. Les chiffres donnent le vertige : près de 9 000 milliards d'euros devraient changer de mains d'ici 2040. Ce mouvement, que les économistes qualifient désormais de « grande transmission », représente le plus important transfert de richesse jamais observé dans notre pays. Cette génération a bénéficié d'un contexte particulièrement favorable : forte croissance économique, accès facilité à la propriété, hausse continue de l'immobilier pendant plusieurs décennies et développement de l'épargne financière. Cette mutation pose une question très concrète à des millions de familles : comment transmettre utilement ?

HÉRITER À 60 ANS ? UNE TRANSMISSION QUI CHANGE DE GÉNÉRATION

Longtemps, la transmission patrimoniale s'est faite au décès des parents, au profit de leurs enfants.

Mais avec l'allongement de l'espérance de vie, les héritiers reçoivent souvent leur patrimoine à un âge où leur situation est déjà bien établie. Dès lors, de nombreux grands-parents s'interrogent : ne vaut-il pas mieux aider plus tôt, lorsque les besoins sont les plus importants ?

Cette réflexion explique le succès croissant des donations anticipées et une tendance de fond observée dans les études notariales : transmettre directement une partie de son patrimoine aux petits-enfants.

Sans évincer les enfants, l'objectif est de répartir les aides sur plusieurs générations pour financer des études, faciliter un premier achat immobilier ou soutenir un projet de vie. Une manière de transmettre non seulement un patrimoine, mais aussi des opportunités au moment où elles peuvent faire la différence.

DONATION, ASSURANCE-VIE, PARTAGE : DES OUTILS À CONNAÎTRE

La loi offre plusieurs mécanismes permettant d'organiser une transmission intergénérationnelle. Ces solutions présentent également l'avantage de pouvoir être combinées avec différents dispositifs fiscaux, permettant de transmettre progressivement son patrimoine tout en optimisant les abattements prévus par la réglementation. La donation reste l'outil le plus connu. Elle permet de transmettre de son vivant une partie de son patrimoine tout en conservant une vision claire de la répartition entre les bénéficiaires.

Le don familial de sommes d'argent constitue également une solution appréciée pour aider les plus jeunes à financer un projet concret.

L'assurance-vie demeure quant à elle un instrument particulièrement souple pour désigner librement des bénéficiaires, qu'il s'agisse des enfants ou des petits-enfants.

Dans certaines familles, la donation-partage transgénérationnelle permet même d'organiser simultanément la transmission entre plusieurs générations avec l'accord de tous les intéressés.

Chaque situation restant unique, l'accompagnement d'un notaire demeure indispensable afin de préserver l'équilibre familial et d'éviter tout risque de contestation future.

Le regard du notaire

Anticiper sa transmission permet non seulement d'optimiser les aspects patrimoniaux et fiscaux, mais aussi de préserver l'harmonie familiale. La meilleure succession est souvent celle qui a été préparée et expliquée de son vivant.

SÉCURISER SON PROJET PRO

Avec le duo gagnant notaire-courtier



Créer son entreprise, reprendre un commerce, investir dans des locaux professionnels ou développer son activité nécessite souvent un financement adapté. Dans ce contexte, s'entourer des bons experts permet de sécuriser chaque étape de votre projet.

par Stéphanie Swiklinski

LES CLÉS D'UN FINANCEMENT PROFESSIONNEL RÉUSSI

Donner vie à un projet entrepreneurial est souvent synonyme d'un nouveau cap professionnel. Mais derrière cette noble ambition se cache une réalité incontournable : le financement. Obtenir un prêt professionnel ne se résume pas à présenter une bonne idée. Les établissements bancaires étudient avec attention la solidité de votre projet, votre capacité de remboursement, la pertinence du business plan ou encore les garanties proposées. Dans ce contexte, être bien accompagné permet non seulement de gagner un temps précieux, mais

Acheter les murs de son entreprise : pas qu'une décision immobilière

Ce choix peut avoir des conséquences sur la fiscalité de l'entreprise, la protection du patrimoine personnel, la transmission de l'activité ou encore les modalités de financement. Avant de signer, un échange avec votre notaire permet d'évaluer les différentes options et d'adopter la solution la plus adaptée à votre situation.

aussi de mettre toutes les chances de son côté pour convaincre les financeurs et construire un projet pérenne.

LE COURTIER, VOTRE PARTENAIRE POUR TROUVER LE FINANCEMENT ADAPTÉ

Face à la diversité des offres bancaires et à des critères d'octroi de crédit de plus en plus exigeants, votre courtier joue un rôle de facilitateur. Son expertise lui permet d'analyser le projet dans sa globalité, d'identifier les solutions de financement les plus adaptées et de présenter un dossier conforme aux attentes des établissements prêteurs. Grâce à sa connaissance du marché et de ses différents partenaires, il peut comparer les propositions, négocier les conditions du financement et vous accompagner dans votre projet jusqu'à l'obtention de votre prêt. Au-delà de la recherche du meilleur taux, il contribue surtout à bâtir un plan de financement cohérent, en adéquation avec vos objectifs en tant qu'entrepreneur.

LE NOTAIRE, VOTRE MEILLEUR CONSEILLER POUR « JOUER LA SÉCURITÉ »

Le financement n'est toutefois qu'une partie de l'équation. Chaque projet professionnel comporte également des enjeux juridiques, fiscaux et patrimoniaux qu'il convient d'anticiper. C'est précisément là que votre notaire apporte toute sa valeur ajoutée.

Selon la nature du projet, il vous accompagne dans l'acquisition de locaux professionnels, la reprise d'une activité ou la structuration juridique de votre patrimoine. Son regard permet d'éclairer des choix qui auront des conséquences sur le long terme, qu'il s'agisse du mode de détention d'un bien immobilier, des garanties consenties à la banque ou encore de la protection de votre patrimoine personnel. Son intervention ne se limite donc pas à la signature d'un acte. Elle s'inscrit dans une véritable démarche de conseil destinée à sécuriser chaque décision.

COURTIER ET NOTAIRE : DEUX EXPERTISES

COMPLÉMENTAIRES

Le courtier et le notaire exercent des métiers différents, mais poursuivent un objectif commun : permettre aux porteurs de projet d'avancer sereinement. Là où le premier intervient sur la recherche et la négociation des solutions de financement, le second veille à la sécurité juridique de l'opération et accompagne les décisions qui auront un impact durable sur l'activité et le patrimoine du dirigeant.

Faut-il acquérir les locaux professionnels en nom propre ou par l'intermédiaire d'une société ? Est-il préférable d'acheter les murs ou de rester locataire ? Quelles garanties la banque est-elle susceptible d'exiger ? Comment protéger son patrimoine personnel en cas de difficultés de l'entreprise ? Quels seront les effets de ces choix sur la fiscalité ou sur une future transmission de l'activité ? Autant de questions qui méritent d'être étudiées avant de s'engager.

Cette complémentarité favorise une meilleure anticipation des difficultés, fluidifie les démarches et limite les risques d'erreur. Les échanges entre les différents intervenants per-

LE + DU PROFESSIONNEL

Le regard d'un spécialiste permet souvent d'anticiper les attentes des banques et de valoriser les points forts d'un dossier. Un atout précieux pour optimiser son financement et concrétiser son projet dans les meilleures conditions.

mettent de construire un projet plus cohérent, tant sur le plan financier que patrimonial, en tenant compte des objectifs du chef d'entreprise aujourd'hui comme de ses perspectives d'évolution demain. Pour un entrepreneur, disposer de ces deux regards constitue un véritable atout au moment de prendre des décisions importantes.

ENTREPRENDRE AVEC CONFIANCE

Dans un contexte économique où les conditions de financement évoluent régulièrement, il est plus que jamais essentiel de pouvoir compter sur des professionnels capables d'apporter des réponses concrètes et personnalisées. Le courtier facilite l'accès au financement tandis que le notaire veille à la sécurité juridique et patrimoniale du projet. En conjuguant leurs expertises, ils offrent aux entrepreneurs un accompagnement global qui leur permet de prendre leurs décisions en toute confiance et de donner à leur projet les meilleures conditions de réussite.





PRIX DU BERRY-NIVERNAIS

De beaux produits sur le marché

Cette rentrée 2026 vous invite à fréquenter les marchés immobiliers. Abondante, l'offre de produits permet de réaliser une acquisition intéressante. Un tour d'horizon des opportunités qui s'offrent à vous dans le Cher, l'Indre et la Nièvre s'impose !

par Christophe Raffailac

PRIX MÉDIANS DANS LE BERRY-NIVERNAIS

Comparatif des prix médians au m² selon le type de bien

MAISON ANCIENNE		APPARTEMENT ANCIEN		TERRAIN À BÂTIR	
					
CHER (18)	1 111 €/m ²	CHER (18)	1 449 €/m ²	CHER (18)	28 €/m ²
INDRE (36)	987 €/m ²	INDRE (36)	1 132 €/m ²	INDRE (36)	20 €/m ²
NIÈVRE (58)	912 €/m ²	NIÈVRE (58)	937 €/m ²	NIÈVRE (58)	18 €/m ²

Source : immobiliernotaires.fr

Les occasions de fréquenter le marché immobilier au second semestre 2026 ne manquent pas. En effet, les professionnels disposent de bons arguments pour appâter les chalands. Leurs vitrines comptent de jolis produits car les stocks se sont reconstitués suite à la baisse des transactions enregistrée en 2023, passant de 1,13 million en 2022 à 830 000. À cette variété de produits s'ajoutent des prix ajustés puisque des corrections se sont opérées. Elles se ressentent davantage dans les grandes agglomérations, à l'instar de Bordeaux et de Nice qui reculent respectivement de -2,5 % et -0,9 % depuis début 2026, selon la baromètre « Meilleurs Agents ». Les grandes métropoles de province progressent quant à elles de +1,2 %, tandis que les zones rurales enregistrent un joli rebond de +6,1 %, depuis janvier également, toujours selon « Meilleurs Agents ». À l'échelle nationale, les prix se maintiennent, enregistrant une quasi-stagnation de +0,1 %. Cette situation étale se vérifie aussi au niveau des taux d'intérêt qui se situent en moyenne à 3,30 %, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Cependant, la perspective des 4 % fin 2026 semble se dessiner. Elle pourrait être alimentée par le relèvement des taux directeurs de la BCE (Banque centrale européenne) en juin dernier en raison du contexte géopolitique. Aussi, ce climat de rentrée, caractérisé par des prix et des taux stabilisés, réclame de se positionner pour acheter.

Le produit recherché

La maison individuelle



➤ Cet été 2026 ne peut que renforcer l'attrait pour la maison qui offre un meilleur confort d'été. Avec les épisodes caniculaires que nous venons de vivre, une construction individuelle offre plus de potentiel pour installer la climatisation, envisager des travaux, creuser une piscine...

Des atouts qui vont séduire de plus en plus d'acheteurs. Dans un marché où les vendeurs doivent ajuster leurs prix, il faut en profiter pour formuler des offres d'achat. Une démarche qui gagne à être conduite aux côtés d'un négociateur notarial qui connaît les prix pratiqués.

Dans le Berry-Nivernais, Bourges, Châteaurox ou Nevers et leur périphérie comptent des marchés attractifs, appréciés pour y vivre comme pour y investir. Le Cher (18) domine la situation du haut de ses 1 111 €/m², porté par les valeurs de sa couronne bourgeoise – Saint-Doulchard à 1 705 €/m², Trouy à 1 612 €/m² ou Plaimpied-Givaudins à 1 864 €/m² – tandis que le sud du département reste très accessible, de Sancoins (548 €/m²) à Châteauneuf-sur-Cher (476 €/m²). L'Indre (36) se positionne à 967 €/m², avec une pointe à Poinçonnet (1 553 €/m²) et Déols (1 372 €/m²) dans l'orbite de Châteaurox, alors que le sud du département situe Chaillac à un tarif bien plus accessible (652 €/m²). La Nièvre (58), enfin, s'établit à 912 €/m². Marzy (1 385 €/m²) et Varennes-Vauzelles (1 330 €/m²) tirent l'agglomération nivernaise vers le haut. Quant à Clamecy, ses 344 €/m² illustrent les opportunités au nord du département.

Projets à composer

GOÛTEZ À QUELQUES APPELLATIONS RECHERCHÉES...

Bourges Plus - 1 580 €/m² : porté par le rayonnement d'une ville d'art et d'histoire, bientôt Capitale européenne de la culture 2028, le cœur d'agglomération séduit primo-accédants et familles. Entre hôtels particuliers du centre historique et pavillons de Saint-Doulchard ou Trouy, chacun compose son projet selon son budget.

Châteaurox Métropole - 1 303 €/m² : la préfecture de l'Indre conjugue accessibilité et qualité de vie. Le Poinçonnet, Déols ou Saint-Maur offrent des adresses résidentielles recherchées, tandis que les projets de renouvellement urbain confortent l'attractivité du cœur de ville.

Nevers Agglomération - 1 148 €/m² : au bord de la Loire, l'agglomération nivernaise cultive un cadre de vie agréable à prix abordable. Marzy, Varennes-Vauzelles ou Coulanges-lès-Nevers soutiennent la demande, dans un marché où l'offre reste séduisante pour bâtir un beau projet patrimonial.

Production « maison »

RÉALISEZ UN BEL ACHAT...

Pour disposer d'un bien qui vous permet de concocter un beau projet de vie, suivez quelques conseils clés !

- Évaluez votre capacité financière en vous rapprochant de votre banquier ou courtier. Ils vous indiqueront le montant du prêt que vous pouvez contracter et l'apport personnel que vous devriez mobiliser.
- Définissez les contours de votre projet de vie et recherchez le bien en fonction de sa géographie mais aussi de la qualité du bâti et de sa consommation d'énergie afin de le renégocier l'esprit tranquille !
- Rendez-vous à l'office notarial où le service négociation vous accompagne dans votre prospection immobilière et vous permet de signer dans de bonnes conditions.

Repères prix



BERRY-NIVERNAIS PRIX MÉDIANS

CHER (18)

Saint-Doulchard		1 705 €/m ²
Trouy		1 612 €/m ²
Bourges		1 579 €/m ²
Mehun-sur-Yèvre		1 280 €/m ²
Vierzon		960 €/m ²

INDRE (36)

Poinçonnet		1 553 €/m ²
Déols		1 372 €/m ²
Saint-Maur		1 293 €/m ²
Châteaurox		1 286 €/m ²
Issoudun		873 €/m ²

NIÈVRE (58)

Marzy		1 385 €/m ²
Varennes-Vauzelles		1 330 €/m ²
Coulanges-lès-Nevers		1 278 €/m ²
Nevers		1 092 €/m ²
Cosne-Cours-sur-Loire		982 €/m ²



CHIFFRE CLÉ

1 580 €/M²

Pour l'achat d'une maison
dans l'agglomération de Bourges.

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



La valeur sûre L'appartement



➤ Idéal pour une primo acquisition, l'appartement domine le marché immobilier des grandes agglomérations comme Bordeaux, Rennes ou Lille. Les prix élevés, autour de 4 000 €/m², réclament de se faire accompagner par le notaire pour acheter au juste prix et signer un bon compromis. Il ne manque pas d'accompagner les jeunes acquéreurs afin qu'ils réalisent une bonne opération au plan patrimonial. Dans les villes moyennes, les primo investisseurs peuvent espérer une belle rentabilité avec des prix médians autour de 2 500 €/m², à condition de sélectionner des emplacements de qualité, proches des commodités et services de proximité.

Dans le Cher (18), un appartement se négocie 1 449 €/m² en prix médian. Un marché tiré vers le haut par Bourges où la valeur atteint 1 590 €/m².

L'Indre (36) se positionne à 1 132 €/m², la dynamique reposant pour l'essentiel sur Châteauroux (1 143 €/m²).

Quant à la Nièvre (58), à 937 €/m², elle s'appuie aussi sur sa préfecture avec Nevers à 963 €/m², mais aussi Cosne-Cours-sur-Loire à 1 068 €/m².

Ces trois villes de province se caractérisent par des tickets d'entrée modérés qui, conjugués à une demande locative entretenue par les bassins d'emploi et les pôles étudiants, offrent des perspectives de rentabilité.

Projets à composer

TROUVEZ DES BELLES PIÈCES DANS LES APPARTEMENTS

Bourges (18) - 1 590 €/m² : valeur sûre du Berry, un appartement dans la préfecture séduit, qu'il s'agisse du studio étudiant ou du grand appartement bourgeois. Le centre historique et les quartiers proches des facultés entretiennent une demande locative solide. La ville s'appuie sur un socle industriel exceptionnel qui lui vaut le statut de « capitale régionale de l'industrie de la défense » avec près de 5 000 salariés.

Châteauroux (36) - 1 143 €/m² : la ville se traduit par un ticket d'entrée accessible pour se constituer un patrimoine. Du deux-pièces de centre-ville aux résidences récentes, l'offre répond à tous les profils d'acquéreurs. La tension se ressent le plus fortement dans le secteur centre-ville avec un tarif médian de 1 232 €/m². Châteauroux mise en effet sur une carte maîtresse avec son aéroport Marcel-Dassault. Sa piste longue de 3 500 m peut accueillir les plus gros cargos. Le tarmac sert de plaque tournante pour le fret aérien. Les infrastructures en font le premier site européen d'entraînement des pilotes.

Nevers (58) - 963 €/m² : au bord de la Loire, la préfecture nivernaise conjugue prix doux et cadre agréable. Avec la technopôle de Magny-Cours, la ville profite d'une dynamique économique et touristique impulsée par des fleurons de la compétition automobile comme Ligier, ou encore des acteurs de la formation tels que l'ISAT (Institut supérieur de l'automobile et des transports).

Appartement en vue

TROUVEZ LA BONNE FORMULE !

Pratique en raison de son emplacement, l'appartement compte aussi sur son côté plutôt intimiste pour séduire. À condition de ne pas être situé dans une copropriété quelque peu envahissante...

- **Élaborez votre plan de financement** à l'aide de votre banquier ou courtier. Selon l'apport personnel que vous pouvez mobiliser, il s'agit de fixer la mensualité à rembourser. Idéalement, il ne faudrait pas qu'elle dépasse trop l'équivalent du montant du loyer. Cela vous permettrait de louer ce bien si vous envisagez d'acheter plus grand ou un autre type de logement.
- **Étudiez les PV des assemblées générales** qui donnent de précieuses informations sur la gestion de la copropriété.
- **Consultez les rapports de diagnostics** en lien avec le service négociation du notaire.

Quelques références

BERRY-NIVERNAIS

PRIX MÉDIANS

CHER (18)

Bourges		1 590 €/m ²
Saint-Amand-Montrond		982 €/m ²
Vierzon		808 €/m ²



CHIFFRE CLÉ

1 580 €/M²

Pour un appartement
dans l'agglomération de Bourges

INDRE (36)

Châteauroux		1 143 €/m ²
-------------	------------------------	------------------------



CHIFFRE CLÉ

1 140 €/M²

Pour un appartement
dans l'agglomération de Châteauroux

NIÈVRE (58)

Cosne-Cours-sur-Loire		1 068 €/m ²
Nevers		963 €/m ²
Decize		845 €/m ²



CHIFFRE CLÉ

990 €/M²

Pour un appartement
dans l'agglomération de Nevers

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

Trouver la maison de ses rêves avant d'avoir vendu son logement actuel est une situation fréquente. Faut-il saisir l'opportunité sans attendre ou sécuriser d'abord la vente de son bien ? Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous éclaire sur les avantages, les risques et les précautions à prendre avant de se lancer.

Acheter avant de vendre

Bonne idée ou pari risqué ?

+ 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

PEUT-ON ACHETER UN NOUVEAU LOGEMENT AVANT D'AVOIR VENDU SON BIEN ACTUEL ?

Oui, c'est possible, mais cela dépend principalement de votre situation financière. Si vous disposez d'une épargne suffisante ou si votre banque accepte de vous accorder un prêt relais, vous pouvez acheter avant de vendre. Cette solution présente l'avantage de ne pas avoir à déménager deux fois et de pouvoir prendre le temps de trouver le bien qui vous correspond vraiment. Cependant, elle comporte un risque : celui de conserver plus longtemps que prévu votre ancien logement et de supporter temporairement deux charges immobilières. Avant de vous engager, il est donc essentiel d'évaluer précisément votre capacité de financement avec votre banque et votre notaire.

2

QUELS SONT LES RISQUES D'ACHETER AVANT DE VENDRE ?

Le principal risque est de surestimer le prix ou la rapidité de vente de votre bien. Si le logement se vend moins cher que prévu ou reste longtemps sur le marché, votre équilibre financier peut être fragilisé. Le prêt relais, souvent utilisé dans ce type d'opération, est une solution intéressante mais qui nécessite une certaine prudence. Son montant est généralement calculé sur la valeur estimée du bien à vendre. Si cette estimation s'avère trop optimiste ou si le marché ralentit, le vendeur peut être contraint de revoir son prix à la baisse pour conclure la transaction. Par ailleurs, tant que la vente n'est pas réalisée, certaines charges continuent de peser sur le budget du propriétaire : remboursement du crédit en cours, taxes, charges de copropriété, entretien du logement ou encore consommation énergétique. Pendant cette période, il faut parfois assumer simultanément les dépenses liées à l'ancien bien et celles du nouveau logement. Il ne faut pas non plus négliger

l'aspect psychologique. Lorsqu'un propriétaire a déjà signé pour son futur logement, il peut ressentir une certaine pression pour vendre rapidement. Cette situation l'amène parfois à accepter une offre inférieure à ses attentes afin de débloquer son projet. Dans un marché immobilier moins dynamique, il est donc préférable d'anticiper différents scénarios et de prévoir une marge de sécurité financière. L'accompagnement du notaire permet notamment de mesurer les risques et de choisir le montage le plus adapté à la situation du vendeur.

3

EST-IL PLUS PRUDENT DE VENDRE AVANT D'ACHETER ?

Dans la plupart des cas, vendre d'abord permet de connaître précisément le budget dont vous disposerez pour votre futur achat. Vous limitez ainsi les risques financiers et vous négociez votre acquisition avec davantage de sérénité. Cette stratégie présente toutefois plusieurs inconvénients. Vous pourriez devoir trouver une solution de logement temporaire entre la vente et l'achat. Parfois, ce « temporaire » peut durer plus longtemps que prévu ! Or, dans certaines villes, le montant d'un loyer peut être proche, voire équivalent, à la mensualité d'un crédit immobilier. À cela s'ajoute le coût et les contraintes de deux déménagements : un premier pour rejoindre le logement provisoire, puis un second pour emménager dans votre nouvelle résidence. Entre les frais de location, de garde-meubles et de transport, la facture peut rapidement s'alourdir. Certains propriétaires préfèrent alors acheter avant de vendre afin d'éviter une période locative qu'ils jugent peu avantageuse financièrement et de ne déménager qu'une seule fois. Par exemple, après avoir vendu leur maison, Claire et Julien envisagent de louer un appartement le temps de trouver leur nouveau bien. Mais avec un loyer de 1100 € par mois, proche de la mensualité du futur crédit qu'ils envisagent, auxquels s'ajoutent les frais de deux déménagements, ils décident finalement d'organiser leur projet de façon à limiter au maximum cette période de transition.



LE VIAGER

Un accord gagnant vendeur/acquéreur



L'allongement de l'espérance de vie, la recherche de revenus complémentaires et la volonté de préparer l'avenir expliquent le regain d'intérêt pour le viager. Cette formule répond aujourd'hui à des objectifs patrimoniaux variés, tant pour le vendeur que pour l'acquéreur.

par Stéphanie Swiklinski

UNE AUTRE FAÇON D'ACHETER ET DE VENDRE UN BIEN IMMOBILIER

Longtemps entouré d'idées reçues, le viager revient progressivement sur le devant de la scène. Souvent associé au seul intérêt du vendeur, ce mode de vente présente pourtant des avantages pour les deux parties. Sécurisation des revenus, préparation de la retraite, investissement à long terme ou encore acquisition à un prix décoté : chacun peut y trouver son compte ! Concrètement, le viager consiste à vendre un bien immobilier en échange d'un capital versé lors de la signature, appelé bouquet, complété par une rente viagère versée périodiquement jusqu'au décès du vendeur. Deux

Le bouquet c'est quoi ?

Le bouquet est un capital versé comptant lors de la signature de l'acte authentique à l'acquéreur. Le montant est défini et fixé par les parties et n'est pas obligatoire. Il est non imposable.

formules existent. Dans le viager occupé, le plus courant, le vendeur continue d'habiter son logement grâce à un droit d'usage et d'habitation ou à un usufruit. Dans le viager libre, l'acquéreur peut disposer immédiatement du bien, l'occuper ou le mettre en location. Le montant de la rente est calculé en fonction de plusieurs critères, notamment la valeur du bien, l'âge du vendeur, son espérance de vie et, en cas de viager occupé, la valeur du droit d'occupation qu'il conserve. Bien compris et encadré par le notaire, le viager constitue ainsi une solution qui peut répondre aux attentes du vendeur comme de l'acquéreur.

LE VIAGER : DES AVANTAGES À TOUS LES ÉTAGES

Pour de nombreux propriétaires, le viager permet de transformer une partie de leur patrimoine immobilier en revenus, sans quitter leur logement. Le bouquet peut financer un projet, aider un proche ou faire face à des dépenses importantes. Quant à la rente, elle vient compléter les revenus du vendeur et lui offre une sécurité financière durable.

Le vendeur bénéficie également d'une certaine tranquillité. En pratique, l'acquéreur peut ainsi prendre en charge, selon ce qui est prévu dans l'acte :

- **les grosses réparations** (celles de l'article 606 du Code civil : toiture, murs porteurs, charpente, etc.)

- **la taxe foncière**, en tout ou partie selon les stipulations de l'acte et le droit conservé par le vendeur ;

- **certaines travaux importants sur le bien.**

Par ailleurs, le vendeur, qui continue d'occuper le logement, conserve généralement les charges courantes liées à son occupation (eau, électricité, entretien courant, taxe d'enlèvement des ordures ménagères dans certains cas, etc.).

Enfin, vendre en viager permet d'anticiper la transmission de son patrimoine tout en profitant de son bien jusqu'à la fin de sa vie dans le cas d'un viager occupé.

CÔTÉ ACQUÉREUR :

UN INVESTISSEMENT TOURNÉ VERS L'AVENIR

Le viager constitue une manière originale d'investir dans l'immobilier. En viager occupé, le prix d'acquisition est généralement inférieur à la valeur libre du bien puisque l'acheteur ne peut pas en disposer immédiatement. Cette décote représente un véritable levier patrimonial pour les acquéreurs qui n'ont pas un besoin immédiat d'occupation.

Par exemple, un couple qui souhaite préparer sa retraite ou transmettre un patrimoine à ses enfants peut acquérir aujourd'hui un logement qu'il n'occupera que dans plusieurs années. Il constitue ainsi progressivement son patrimoine tout en étalant son investissement dans le temps.

Le paiement échelonné sous forme de rente peut également alléger l'effort financier initial par rapport à un achat classique financé en une seule fois. À terme, l'acquéreur devient pleinement propriétaire du logement lorsque le droit d'occupation du vendeur prend fin, sans avoir

UNE SOLUTION QUI S'ADAPTE À CHAQUE PROJET

Aucun viager ne ressemble à un autre. Âge du vendeur, valeur du bien, montant du bouquet, niveau de la rente, droit d'usage ou usufruit... chaque contrat est établi sur mesure pour répondre aux attentes des deux parties.

à verser de nouvelle indemnité. Le viager peut ainsi s'inscrire dans une stratégie de constitution de patrimoine à long terme.

VOTRE NOTAIRE POUR VOUS ACCOMPAGNER

Le viager repose sur un principe essentiel : l'aléa. Personne ne connaît la durée pendant laquelle la rente sera versée... C'est cette incertitude qui fait la spécificité juridique de ce contrat. Pour garantir l'équilibre de la vente en viager, le notaire vérifie notamment :

- la capacité des parties à contracter
- le calcul du bouquet et de la rente
- les garanties de paiement ;
- les droits conservés par le vendeur ;
- la répartition des charges et des travaux.

Toutes ces dispositions sont précisément définies et consignées dans l'acte authentique afin de sécuriser la transaction. Grâce à cet encadrement, vendeur et acquéreur peuvent s'engager en toute confiance dans une opération adaptée à leurs besoins et à leur projet de vie.



OCTOBRE ROSE

Un engagement pour la vie



Sensibiliser, dépister, soutenir. En octobre 2026, le ruban rose symbolisera une nouvelle fois la mobilisation contre le cancer du sein. Aux côtés de la Ligue contre le cancer, chacun peut agir, par un don, du bénévolat ou un geste de transmission au profit de la recherche et des malades.

par Stéphanie Swiklinski

PRENEZ DATE POUR OCTOBRE ROSE

Chaque année, le mois d'octobre se pare de rose pour rappeler l'importance de la lutte contre le cancer du sein. En France, cette maladie touche près d'une femme sur huit au cours de sa vie. Derrière ces chiffres, ce sont des milliers de familles concernées, des parcours de soins parfois longs et un immense besoin de soutien.

Avec Octobre Rose, associations, collectivités, entreprises et citoyens se mobilisent autour d'un objectif commun : sensibiliser au dépistage précoce et récolter des fonds pour faire progresser la recherche et améliorer l'accompagnement des personnes malades.

Tout au long du mois d'octobre 2026, de nombreuses manifestations seront organisées

Un don mais pas que...

Soutenir la recherche contre le cancer avec la Ligue peut devenir un véritable acte de transmission.

Un engagement porteur de sens, qui permet de laisser une empreinte durable au service des générations futures.

dans les villes et villages de France : courses solidaires, marches, défis sportifs, conférences, collectes de fonds ou encore opérations de sensibilisation. Chacun peut participer à sa manière, en prenant part à un événement, en faisant un don ou en soutenant les actions des associations engagées dans la lutte contre le cancer.

Renseignez-vous auprès de votre mairie, des associations locales ou du comité départemental de la Ligue contre le cancer le plus proche de chez vous. Parce que la recherche progresse grâce à la solidarité, Octobre Rose est l'affaire de tous.

LE DÉPISTAGE :

UN GESTE QUI PEUT SAUVER DES VIES

Le cancer du sein évolue souvent de manière silencieuse. À ses débuts, il ne provoque généralement ni douleur ni symptôme visible, ce qui explique pourquoi certaines femmes ignorent pendant plusieurs mois qu'une anomalie est présente. C'est précisément pour cette raison que le dépistage régulier constitue aujourd'hui l'un des moyens les plus efficaces de lutter contre cette maladie.

En France, les femmes âgées de 50 à 74 ans bénéficient d'un programme national de dépistage organisé avec une mammographie proposée tous les deux ans. Cet examen permet de détecter des lésions parfois invisibles à la palpation et d'identifier un cancer à un stade très précoce. En cas d'antécédents familiaux, de prédispositions génétiques ou de facteurs de risque particuliers, un suivi personnalisé peut être recommandé par le médecin traitant ou le gynécologue.

Participer au dépistage lorsqu'on est concernée, encourager ses proches à le faire et relayer les messages de prévention sont autant de gestes simples qui peuvent faire la différence. Octobre Rose est ainsi l'occasion de rappeler que la vigilance et l'information restent les meilleures alliées de la lutte contre le cancer du sein.

TRANSMETTRE POUR SOUTENIR LA RECHERCHE

La solidarité peut s'exprimer aujourd'hui par un don, mais aussi s'inscrire dans un projet de transmission patrimoniale. La Ligue contre le cancer, reconnue d'utilité publique, peut être bénéficiaire d'un legs, d'une donation ou d'un contrat d'assurance-vie. Ces formes de générosité permettent de soutenir durablement la recherche médicale, l'accompagnement des malades et les actions de prévention menées partout en France. Le don manuel ou le don financier constitue la solution la plus immédiate. Réalisé ponctuellement ou de manière régulière, il ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 66 % du montant versé, dans la limite de 20 % du revenu imposable. Ainsi, un don de 100 euros ne représente en réalité qu'un effort financier de 34 euros après avantage fiscal.

Pour les personnes souhaitant inscrire leur engagement dans la durée, le legs permet de transmettre tout ou partie de son patrimoine par testament. Il peut porter sur une somme

UN RÉGIME FISCAL AVANTA- GEUX

En tant qu'association reconnue d'utilité publique, La Ligue contre le cancer est exonérée de droits de mutation à titre gratuit. L'intégralité des sommes ou des biens transmis bénéficie aux missions de l'association, sans être diminuée par les droits de succession.

d'argent, un bien immobilier, des valeurs mobilières ou encore une quote-part de la succession. Le legs ne prend effet qu'au décès et laisse au testateur la pleine disposition de son patrimoine tout au long de sa vie.

La donation, quant à elle, permet de transmettre un bien de son vivant. Elle peut concerner une somme d'argent, un portefeuille de titres ou un bien immobilier. Cette démarche répond souvent à la volonté d'agir immédiatement en faveur d'une cause qui tient à cœur au donateur. L'assurance-vie représente également un moyen simple et efficace de soutenir une association.

En désignant la Ligue contre le cancer comme bénéficiaire d'un contrat, le souscripteur peut organiser la transmission d'un capital tout en conservant la maîtrise de son épargne durant sa vie. Naturellement, chaque situation patrimoniale est unique. Votre notaire demeure l'interlocuteur privilégié pour vous accompagner dans vos projets de transmission, vérifier le respect des règles successorales et sécuriser juridiquement vos volontés.



UN HIVER AU CHAUD

Sans faire flamber sa facture



Avec l'arrivée de l'automne et la baisse des températures, la tentation d'allumer le chauffage rapidement va se faire sentir... Pour que le budget chauffage ne pèse pas trop, une température bien réglée, des équipements entretenus et quelques améliorations ciblées permettent déjà de réduire sa consommation sans sacrifier son confort.

par Stéphanie Swiklinski

RÉGLER LE CHAUFFAGE SELON SES BESOINS

La première économie consiste à ne pas chauffer davantage que nécessaire. Dans les pièces de vie, une température autour de 19 °C offre généralement un bon compromis entre confort et consommation. Elle peut être abaissée dans les chambres, la nuit ou lorsque le logement reste vide plusieurs heures. Un thermostat programmable permet d'adapter automatiquement le chauffage aux horaires des occupants. Les robinets thermostatiques complètent le dispositif en réglant la température pièce par pièce. Selon les pouvoirs publics, une programmation adaptée peut réduire jusqu'à 15 % la consommation liée au chauffage. Il convient aussi de laisser l'air chaud circuler : les radiateurs ne doivent pas être cachés par un meuble, des rideaux ou du linge. Fermer les portes entre des pièces chauffées différemment évite également de disperser inutilement la chaleur.

CONSERVER LA CHALEUR DANS LE LOGEMENT

Quelques gestes simples et un soupçon de bon sens limitent les déperditions ! Le soir, fermer les volets et tirer les rideaux aide à conserver la

chaleur. Dans la journée, mieux vaut au contraire profiter des apports du soleil.

Petite astuce : des joints neufs autour des fenêtres ou un bas de porte peuvent aussi réduire les courants d'air. Ces solutions ne remplacent pas une bonne isolation, mais elles améliorent rapidement le confort. Il reste toutefois indispensable d'aérer chaque jour quelques minutes. Un air trop humide est plus difficile à chauffer et favorise la condensation et les moisissures...

ENTREtenir LES ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE

Une chaudière, une pompe à chaleur ou un poêle mal entretenus peuvent consommer davantage et perdre en efficacité. Les opérations d'entretien permettent de vérifier les réglages, de limiter les pannes et de préserver la sécurité des occupants. Les radiateurs à eau, quant à eux, doivent être purgés lorsqu'ils chauffent mal ou émettent des bruits bizarres. Un débouage peut également être utile si la chaleur se répartit de manière inégale dans le logement.

Pour les cheminées, inserts, poêles et chaudières à bois, le ramonage des conduits est obligatoire au moins une fois par an. Le certificat remis par le professionnel doit être conservé : l'assureur peut le réclamer en cas de feu de cheminée et, si l'obligation n'a pas été respectée, réduire l'indemnisation prévue par le contrat.

ISOLER AVANT DE REMPLACER LE CHAUFFAGE

Si la facture demeure élevée, le problème vient parfois moins de l'appareil que du logement lui-même. Dans une maison mal isolée, la chaleur s'échappe par la toiture, les murs, les fenêtres ou les planchers. Avant de remplacer son système de chauffage, il est donc préférable d'identifier les principales pertes d'énergie. Un diagnostic ou un audit énergétique permet de définir les travaux prioritaires. Installer une pompe à chaleur ou une chaudière performante dans un logement très mal isolé risque de limiter les économies attendues.

Le choix du nouvel équipement doit tenir compte de la surface, du niveau d'isolation, du climat, des radiateurs déjà présents et du mode de vie des occupants. À chaque logement sa solution !

Le chiffre à retenir

Jusqu'à 15 % d'économies d'énergie peuvent être obtenues grâce à une programmation adaptée du chauffage.

VALORISER VOTRE MAISON

Pour être dans les favoris des acheteurs



Plus d'hésitation par rapport aux travaux qu'il faut réaliser dans votre maison ou dans votre appartement. Votre notaire vous indique les 5 actions prioritaires pour vendre vite et mieux.

par Christophe Raffailac

+8 %

C'est le gain généré sur une maison (+4 % pour un appartement) pour une classe énergétique gagnée, selon le bilan immobilier 2025 des Notaires de France.

Exemple

Pour passer de F à C la classe énergie d'une maison de 200 000 €, il faut engager entre 25 000 et 40 000 € de travaux avant perception des aides, ce qui peut représenter une valorisation de l'ordre de 40 000 à 50 000 € supplémentaires.

Dans l'immobilier aussi, il faut suivre les bons influenceurs. Très actifs sur le réseau de la négociation immobilière, les notaires vous partagent leurs bonnes informations pour que votre bien soit « liké » par les acheteurs. Objectif : mieux le valoriser sur le marché immobilier.

Notification n°1 L'isolation fait le buzz

Impossible de passer à côté de cette tendance ! Combles, murs, planchers... on commence toujours par soigner l'enveloppe du bâti, car inutile d'installer un chauffage performant dans une passoire thermique. Bonne pratique à partager : si un ravalement de façade figure au programme, c'est le moment idéal pour le coupler avec une isolation thermique par l'extérieur (ITE). À la clé, un DPE qui gagne des lettres et un bien qui séduit des acquéreurs potentiels !

Notification n°2 Les menuiseries boostent le profil

Dans la foulée de l'isolation, place aux fenêtres et portes-fenêtres.

Double ou triple vitrage, volets roulants ou protections solaires pour le confort d'été, l'enveloppe du logement devient complète et étanche.

Un investissement doublement gagnant puisqu'il améliore la performance énergétique et l'acoustique, tout en offrant à la façade un rafraîchissement qui séduit dès la première visite.

Notification n°3 La PAC crée une success story

Une fois le bâti isolé, l'heure est venue de dimensionner le chauffage. Tout l'intérêt de suivre cet ordre chronologique, c'est qu'une maison bien isolée permet d'installer une pompe à chaleur moins puissante, donc moins coûteuse. Version réversible, elle assure le chauffage l'hiver et le rafraîchissement l'été. Avec les épisodes de canicule qui vont s'inviter de plus en plus régulièrement, ce confort quatre saisons cumule les mentions "j'aime" auprès des acheteurs.

Notification n°4 La salle de bains se met en scène

Douche à l'italienne, double vasque, voire équipements adaptés aux seniors, la salle de bains rénovée évite à l'acquéreur de prévoir un budget travaux souvent surestimé. Conseil, programmez cette rénovation avant la cuisine dans le cas où des reprises de plomberie ou d'électricité communes s'avèrent nécessaires.

Notification n°5 La cuisine accumule les « j'aime »

Pièce "coup de cœur" des visites, la cuisine se réalise en dernier pour rester impeccable au moment de la mise en vente. Ouverte sur le séjour, équipée et lumineuse, elle fera bonne impression auprès des acquéreurs... et déclenchera souvent une offre d'achat.

En suivant ces cinq préconisations, votre bien collectionne les « Coups de cœur » pour figurer en tête des recherches.

Bon réflexe : demandez à votre notaire une estimation de votre logement pour mesurer la plus-value réalisée.

Par ailleurs, conservez précieusement vos factures de travaux.

Un bien dont l'origine est « vérifiée » se distingue forcément sur le marché immobilier !

ACHAT IMMOBILIER

5 VÉRIFICATIONS AVANT DE SIGNER

Un achat immobilier réclame quelques vérifications avant de signer le compromis de vente. Découvrez la check list du parfait acquéreur qui se réfère aux consignes de son notaire.

par Christophe Raffailac

Quelques turbulences peuvent agiter votre acquisition ! Le notaire vous livre les bons réflexes à adopter pour assurer le bon déroulement

de votre projet. Objectif : vous poser dans votre nouveau logement en toute sécurité et sérénité.



01. LE FINANCEMENT

Le budget peut-il d'être bouclé sans difficulté ?

- Accord de prêt validé ou simulation bancaire indiquant la capacité d'emprunt (endettement maxi 35 %).
- Apport personnel mobilisé au jour de la signature comprenant les frais d'acquisition budgétés à hauteur de 7 à 8 % du prix du bien dans l'ancien.



02. LA RÉGLEMENTATION

Le dossier de diagnostics techniques (DDT) permet-il de s'engager en toute sécurité ?

- Diagnostics examinés avec son notaire : DPE, électricité, gaz, amiante, plomb, risques... et audit énergétique pour les biens classés F ou G.
- Règles pour un collectif vérifiées : règlement et charges de copropriété, PV d'assemblées générales, cahier des charges du lotissement.



03. LA FISCALITÉ

Quel impact financier les taxes locales vont-elles avoir ?

- Taxe foncière estimée (montant à demander au vendeur) et taxe d'habitation prise en compte pour une résidence secondaire.
- Plus-value estimée en cas de revente d'un bien pour financer l'achat : 19 % + 17,2 % de prélèvements sociaux, hors résidence principale exonérée.



04. LES TRAVAUX

Combien les travaux vont-ils coûter pour mettre le bien à niveau ?

- Rénovation chiffrée par des devis d'artisans, à intégrer au plan de financement.
- Classe énergie anticipée pour louer : interdiction des logements G depuis 2025, F en 2028 et E en 2034.



05. LE PATRIMOINE

Quels choix faut-il faire pour sécuriser le patrimoine ?

- Conjoint ou concubin protégé : quotités d'acquisition adaptées, donation entre époux, testament...
- Transmission préparée selon la situation familiale : SCI, démembrement, aménagement du régime matrimonial.



LE RÉFLEXE GAGNANT : Consultez votre notaire au moment de signer le compromis : il verrouille ces 5 points et vous fait signer en toute sérénité !

Sur le terrain de l'investissement immobilier, quatre dispositifs peuvent alléger la facture fiscale et orienter votre stratégie patrimoniale. Comment le Denormandie, le Jeanbrun, le LMNP ou encore le Malraux vont-ils mettre à profit leurs atouts pour vous faire gagner la partie ? Réponse dans ce quiz.

Par Christophe Raffailiac

LES 4 MOUSQUETAIRES DE L'IMMOBILIER

Quelle tactique pour investir ?



ROMPU AUX STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT, COMMENT LE DENORMANDIE VOUS ACCOMPAGNE-T-IL ?

- ☐ A L'achat d'un logement ancien avec travaux dans certaines communes
- ☐ B L'achat d'un bien neuf en bord de mer
- ☐ C La location saisonnière en secteur rural



NOUVEAU SERVITEUR DES INVESTISSEURS, QUELLE OPÉRATION IMMOBILIÈRE AUTORISE LE JEANBRUN ?

- ☐ A Une location meublée dans les grandes villes
- ☐ B La suppression des contraintes locatives
- ☐ C Un mécanisme d'amortissement fiscal



COMMENT LE LMNP MET-IL À PROFIT SON AGILITÉ POUR FAVORISER LA RENTABILITÉ DES PROJETS IMMOBILIERS ?

- ☐ A Des avantages fiscaux pour la location de meublés
- ☐ B L'achat d'une résidence secondaire à frais réduits
- ☐ C La location de logements sociaux uniquement



DE QUELLE MANIÈRE LE MALRAUX OPÈRE-T-IL POUR AIDER LES INVESTISSEURS DANS LEUR RÉNOVATION ?

- ☐ A Une rénovation énergétique défiscalisée
- ☐ B Une réduction d'impôt liée à des travaux de restauration
- ☐ C Des travaux de décoration intérieure uniquement

votre profil

4 bonnes réponses : Expert en la matière ! Lancez-vous sans tarder.

2 à 3 : Connaissances à peaufiner. Le notaire peut vous y aider...

0 à 1 bonne réponse : Profil fragile pour investir ! Il faut s'informer.

les réponses

1 A Le dispositif Denormandie se traduit par une réduction d'impôt de 12 à 21 % du prix d'acquisition d'un logement ancien destiné à la location, et situé dans une commune labellisée « Action cœur de ville ».

2 C La « loi Jeanbrun » (ou statut du bailleur privé), entrée en vigueur en février 2026, remplace le dispositif Pinel. Elle permet d'investir dans l'immobilier locatif nu, neuf ou ancien rénové, en amortissant fiscalement jusqu'à 80 % de la valeur du bien sur ses revenus fonciers, pour payer moins d'impôts.

3 A La LMNP (Location Meublée Non Professionnelle) autorise un particulier à louer un logement équipé en tant qu'activité non professionnelle, tout en profitant d'un abattement forfaitaire de 30 à 50 % sur les recettes locatives.

4 B La loi Malraux permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 à 30 % du montant des travaux de restauration, en échange de l'achat et de la remise en état d'un bien situé dans une zone patrimoniale protégée.

Maison devenue trop grande

Si vous changiez de dimension...



De plus en plus, notre bien doit s'imprégner de notre quotidien. Lorsque la maison ne répond plus à nos aspirations, il ne faut pas hésiter à sauter le pas pour changer d'horizon immobilier. Solutions avec les préconisations d'Immonot.

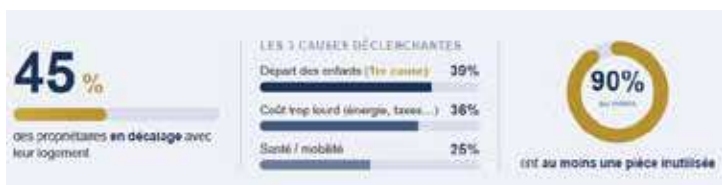
par Christophe Raffailac

+ d'infos sur immonot.com

À l'origine de ce constat sur les maisons devenues trop grandes, une enquête que vient de réaliser le site Immonot. Le départ des enfants ou encore les parcours de vie conduisent parfois à se retrouver dans un logement qui offre trop d'espace. Au point que cette occupation devient pesante au plan psychologique et économique. Si la prise de décision pour mettre en chantier une mutation réclame de la préparation, elle peut d'autant mieux se dérouler lorsqu'une nouvelle acquisition s'effectue avec un maximum de sérénité. Le notaire devient alors un personnage clé pour vous accompagner dans cette transaction.

Raisons de la séparation

La maison n'a pas changé, c'est la **vie de ses occupants qui a évolué**. Selon les avis des participants, le départ des enfants (39 %), le coût devenu trop lourd de l'énergie, des taxes et de l'entretien (36 %), ou des problèmes de santé et de mobilité (25 %) font progressivement basculer le logement dans la catégorie du « trop grand ». Les pièces se vident, le décalage s'installe dans la durée jusqu'à devenir un état permanent.



Les freins à la mutation



L'envie de partir existe pourtant bel et bien : 9 propriétaires concernés sur 10 y ont déjà songé. Les déclencheurs les plus souvent cités sont le départ des enfants, la retraite, des problèmes de santé ou de mobilité, ou un coût d'entretien devenu trop lourd.

Le rapport au foyer devient ambivalent... Interrogés sur le mot qui leur vient spontanément, les sondés citent « Confort » (31 %)... mais « Fardeau » (19 %) s'installe juste derrière. La règle d'or : anticiper plutôt que subir.

Cependant, **55 % des propriétaires concernés ne trouvent pas, dans leur secteur, un logement plus adapté à leurs besoins**. D'où l'importance d'élargir la recherche et de bien définir ses critères avant de se lancer. Ce n'est pas la volonté qui manque, c'est l'accompagnement...

Motivations à l'acquisition



Face à une décision qui mêle vente, fiscalité, transmission et choix de vie, **le notaire reste un allié encore trop peu sollicité** : seuls 23 % pensent spontanément à lui, et 16 % ignorent même qu'il peut intervenir bien avant la signature. Le notaire peut accompagner la réflexion bien en amont.

Aussi, 38 % attendent un conseil sur le bon moment pour vendre ou transmettre, 37 % une vision claire et honnête de leurs options.

Évaluer le bien, chiffrer les scénarios, articuler la décision avec la situation familiale, autant de questions à poser en amont. Le notaire ouvre les portes de cette nouvelle dimension.

Enquête réalisée en mai 2026 auprès de 1099 internautes par le portail Immonot



Philippe BESSON © David Morganti 2023

QUAND LA TOSCANE RÉVÈLE SES SECRETS...

Avec « Une pension en Italie », Philippe Besson nous entraîne au cœur de la Toscane, dans le paisible village de San Donato in Poggio, entre Florence et Sienne. Dans une pension de famille au charme discret, l'arrivée d'une famille française fait ressurgir un secret longtemps enfoui. Au fil des pages, l'auteur explore les silences, les liens familiaux et les blessures du passé, dans une intrigue où chaque révélation vient bouleverser les certitudes.

PHILIPPE BESSON



Une pension
en Italie

juillard

Président de l'édition 2026 du salon Lire à Limoges, Philippe Besson a partagé avec les lecteurs sa passion de l'écriture, son attachement à l'Italie et son regard sur le monde contemporain. Rencontre avec un auteur pour qui la littérature naît avant tout du réel... avant de le transformer.

Vous présidez cette édition de Lire à Limoges. Que représente pour vous cette invitation ?

Philippe Besson : C'est un véritable honneur. D'abord parce que nous sommes dans un lieu magnifique, mais aussi parce que ce salon réunit un public nombreux et particulièrement bienveillant. Plus de 200 auteurs sont présents, représentant tous les univers : littérature générale, jeunesse, bande dessinée, manga ou encore littérature régionale. Ce que j'apprécie surtout, ce sont les échanges avec les lecteurs. Lorsqu'ils viennent parler d'un livre qu'ils ont aimé, ils parlent souvent un peu d'eux-mêmes. Ce sont des conversations très personnelles, presque intimes, qui donnent tout son sens à notre métier.

Où puisez-vous votre inspiration ?

Philippe Besson : Les écrivains vivent au milieu du monde comme tout le monde. Nous observons, nous écoutons les histoires, les faits divers, les joies et les tristesses des gens. Parfois, des personnes viennent même nous confier des épisodes de leur vie. Tout cela nourrit notre imaginaire. Nous partons du réel, puis nous le transformons. Cette année, le thème du salon est « La réalité attendra ». Je trouve cette formule très juste : la littérature prend appui sur le réel pour proposer une autre lecture du monde, dans laquelle chacun peut se reconnaître ou simplement se laisser emporter.

Philippe Besson

Une pension en Italie

Avec votre dernier roman, vous emmenez vos lecteurs en Toscane. Pourquoi ce choix ?

Philippe Besson : J'entretiens depuis longtemps une relation privilégiée avec l'Italie. J'ai découvert ce pays à l'âge de vingt ans et ce fut un véritable émerveillement. Depuis, j'y retourne régulièrement dans mes romans. Cette fois, j'avais envie d'installer mon histoire dans un petit village toscan, entre Florence et Sienne. J'y imagine une rencontre inattendue entre une famille française et une situation qui va faire surgir un lourd secret de famille. Tout le roman consiste ensuite à démêler les fils de ce secret.

Aimeriez-vous voir ce roman adapté au cinéma ?

Philippe Besson : Bien sûr. J'aime lorsque les livres poursuivent leur existence sous d'autres formes : au théâtre, au cinéma ou à travers les traductions. Cela prouve qu'ils restent vivants. Une histoire n'appartient jamais totalement à son auteur ; elle continue à vivre grâce à ceux qui s'en emparent et la racontent autrement.

Quel regard portez-vous aujourd'hui sur l'univers de l'entreprise, votre ancienne vie ?

Philippe Besson : Je ne renie absolument pas cette période de ma vie. J'y ai été heureux et elle m'a beaucoup apporté. Le monde de l'entreprise est aujourd'hui sans doute plus exigeant, notamment en raison des incertitudes économiques et de la précarité que peuvent ressentir certains salariés. Mais le travail reste aussi un formidable lieu d'épanouissement. J'espère que chacun peut trouver un sens et une forme d'accomplissement dans les responsabilités qu'il exerce.

La campagne reste-t-elle votre refuge ?

Philippe Besson : Absolument. Je suis un enfant de la campagne charentaise. Ces paysages font partie de ma mémoire intime. J'y reste profondément attaché. La campagne demeure l'endroit où je me sens chez moi, celui où je me ressource... et où, sans doute, tout se terminera.

Propos recueillis en juin 2026 par C. Raffailac

LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

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

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

CHER

BOURGES (18000)

SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT

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

LEVET (18340)

SCP Valérie PREVOST, Victor FORET-DODELIN et François SAINT-MEZARD

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

MEHUN SUR YEVRE (18500)

SCP Dominique BLANCHET, Elisabeth DAUPHIN-PIGOIS et Simon VILAIRE

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

ST AMAND MONTROND (18200)

SELARL François-xavier TOURAINE

12 rue Croix de Fer
Tél. 02 48 96 44 74 - Fax 02 48 96 18 47
francois-xavier.touraine@18023.notaires.fr

SCP Stéphane VIGNANCOUR et Manuel MÉDARD

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

ST MARTIN D'AUXIGNY (18110)

SCP Elodie JANISSON et Simon LIMOGÉ

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

VIERZON (18100)

SAS SPN Vierzon

5ter rue de la Gaucherie - BP 329
Tél. 02 48 53 50 10 - Fax 02 48 71 26 10
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

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

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

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

NEUVY ST SEPULCHRE (36230)

SELAS Olivier CHAPUS et Céline MERCUROL

1 place Emile Girat
Tél. 02 54 30 83 32
selas.chapus.mercurol@notaires.fr

ST GAULTIER (36800)

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

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

ST MARCEL (36200)

SCP Ludovic LIVERNETTE et Antoine CHARLES

12 rue Jules Ferry
Tél. 02 54 24 15 01 - Fax 02 54 24 59 10
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 37
etude.langlois@notaires.fr

NIEVRE

COSNE COURS SUR LOIRE (58200)

SCP Emeline CAVET-JACOB, Notaire

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

NOTAIRES HORS DÉPARTEMENT

BOUSSAC (23600)

Me Nicolas-Brice MICOLIER

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

Indre

Retrouvez les annonces sur immonot



APPARTEMENTS



184 38 D

CHATEAUROUX 64 320 €
60 000 € + honoraires de négociation : 4 320 €
soit 7,20 % charge acquéreur
LES MARINS - Appartement T3 60,66 m² avec balc. Chambre, sdb. Garage et cave. Chauffage collectif. Copropriété de 28 lots, 2436€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 590 à 850€ - année réf. 2021.*
RÉF 36004/232

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



228 39 D

CHATEAUROUX 115 760 €
110 000 € + honoraires de négociation : 5 760 €
soit 5,24 % charge acquéreur
Très grand appartement T4 de 105,18 m² avec balc. 3 chambres, sdb. Cave et garage. Chauffage gaz. Copropriété de 15 lots, 2408€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1510 à 2080€ - année réf. 2021.*
RÉF 36004/209

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



184 7 D

LA CHATRE 100 700 €
95 000 € + honoraires de négociation : 5 700 €
soit 6 % charge acquéreur
Appartement au 2ème étage composé de : entrée, cuisine A, séjour, deux chambres, WC, salle d'eau, Balcon. Cave. Copropriété de 2 lots, 467€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1320 à 1840€ - année réf. 2023.*
RÉF 2477

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



162 35 D

CHATEAUROUX 191 040 €
180 000 € + honoraires de négociation : 11 040 € soit 6,13 % charge acquéreur
CHATEAUROUX, proche commerces, bel appartement de type 4 avec balcon, cave et emplacement de stationnement, offrant 110,06 m² et disposant d'une entrée, cuisine aménagée, vaste séjour, trois chambres, dressing et salle d'eau. Copropriété de 372 lots dont 128 lots principaux. charges courantes : 1047,31 EUR/trimestre. Copropriété de 372 lots, 4189€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1420 à 1920€ - année réf. 2023.*
RÉF 36004/350

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



244 8 D

AIGURANDE 162 000 €
155 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,52 % charge acquéreur
A AIGURANDE, près de CROZON-SUR-VAUVRE, une maison rénovée surplombant la vallée. Elle comprend une très belle pièce de vie avec une cheminée centrale fermée et une cuisine avec un magnifique four à pain. A l'étage un palier desservant deux chambres et une salle d'eau -WC Une... Coût annuel d'énergie de 1960 à 2710€ - année réf. 2026.*
RÉF CG/444

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



252 40 E

ARGENTON SUR CREUSE 137 800 €
130 000 € + honoraires de négociation : 7 800 € soit 6 % charge acquéreur
Maison d'habitation comprenant au RDC entrée avec cellier, une cuisine, un vaste séjour avec cheminée, deux chambres et salle d'eau avec WC. A l'étage, grande mezzanine, une chambre, une pièce sous combles à usage de chambre, une pièce aménageable et un grenier. Le bien est c... Coût annuel d'énergie de 3380 à 4574€ - année réf. 2023.*
RÉF 037/2709

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



229 48 D

ARGENTON SUR CREUSE 148 400 €
140 000 € + honoraires de négociation : 8 400 €
soit 6 % charge acquéreur
Maison de ville sur sous-sol avec jardin comprenant : cuisine aménagée, SAM, salon, 3 chambres, salle d'eau, salle de bains, 2WC, garage, cave. RÉF ASC/36/1094

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



594 --- G

CHAILLAC 95 400 €
90 000 € + honoraires de négociation : 5 400 €
soit 6 % charge acquéreur
Fermette tt confort restaurée : cuisine, salle à manger, 3 chambres, cellier, salle de bains avec WC, dépendance avec douche et WC, terrasse couverte, jardin RÉF C/36/1111

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



369 82 F

CHATEAUROUX 96 480 €
90 000 € + honoraires de négociation : 6 480 € soit 7,20 % charge acquéreur
CHATEAUROUX, quartier Strasbourg, maison de ville de type 4 offrant 81,30 m² et comprenant au rez-de-chaussée une entrée, séjour/salle à manger, cuisine et WC Au premier étage, palier, deux chambres, salle de bains avec douche, au second une chambre. Cave et courrette bien exposée sur l'arrière. Coût annuel d'énergie de 2580 à 3540€ - année réf. 2023.*
RÉF 36004/351

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



425 15 G

CHATEAUROUX 97 000 €
92 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 5,43 % charge acquéreur
105 RUE MONTAIGNE - A CHATEAUROUX (36 000), maison de ville avec du jardin. Elle comprend au RDC un SAS, une cuisine, un salon-salle à manger, une salle d'eau, une chambre, un WC. A l'étage une pièce palier, une pièce grenier et un WC. Une cour et une véranda sur l'arrière avec jardin. Dépendances Coût annuel d'énergie de 1700 à 2360€ - année réf. 2025.*
RÉF CG/447

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

Comptoir régional de l'or ACHAT - VENTE



Paiement
immédiat

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





364 106 G

CHATEAUXROUX 112 440 €
105 000 € + honoraires de négociation : 7 440 € soit 7,09 % charge acquéreur

À Châteauroux, maison de 72 m² avec 2 chambres. Terrain de 340 m², jardin et terrasse. Proche des bus, écoles et commerces. Prix de vente : 117 680 €. 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



135 29 C

CHATEAUXROUX 170 080 €
160 000 € + honoraires de négociation : 10 080 € soit 6,30 % charge acquéreur

À Châteauroux, 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 : 191 040 €. 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



172 38 D

CHATEAUXROUX 212 000 €
200 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 6 % charge acquéreur

À Châteauroux (36000), maison de 205,64 m² sur un terrain de 509 m². Comprend 6 pièces et 2 chambres. Terrasse et jardin. Proche écoles, bus et centre-ville. Prix : 212 000 €. Coût annuel d'énergie de 3100 à 4250€ - année réf. 2024. * RÉF 36004/337

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie@36004.notaires.fr



80 16 C

CHATEAUXROUX 217 240 €
205 000 € + honoraires de négociation : 12 240 € soit 5,97 % charge acquéreur

LES MARINS - CHATEAUXROUX, Les Marins, maison de ville avec garage et jardin offrant 133,25 m² et disposant d'une entrée, vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte entièrement équipée, arrière cuisine. A u premier étage : palier, trois chambres et salle d'eau. Au second : palier, deux chambres et salle d'eau. Coût annuel d'énergie de 1080 à 1520€ - année réf. 2023. * RÉF 36004/356

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie@36004.notaires.fr



137 21 C

CHATEAUXROUX 232 960 €
220 000 € + honoraires de négociation : 12 960 € soit 5,89 % charge acquéreur

CHATEAUXROUX, Maison de ville avec jardin et garage double offrant 140,56 m² et disposant au rez-de-chaussée d'une entrée, vaste séjour/salle à manger, cuisine entièrement équipée. A l'étage : quatre chambres, salle de bains et salle d'eau. Coût annuel d'énergie de 1850 à 2590€ - année réf. 2023. * RÉF 36004/353

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie@36004.notaires.fr



484 --- G

CHAZELET 68 900 €
65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 € soit 6 % charge acquéreur

Maison de plain-pied restaurée avec jardin comprenant : cuisine aménagée, 3 chambres, SAM, WC, Salle d'eau, cellier, véranda. RÉF C/36/1112

SCP LIVERNETTE et CHARLES

02 54 47 51 42

immobilier@36010.notaires.fr



273 72 F

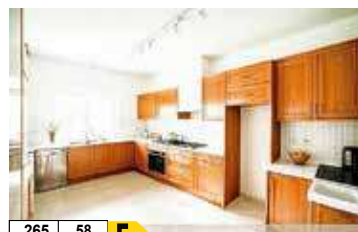
CHITRAY 58 300 € (honoraires charge vendeur)

Maison de caractère élevée sur cave comprenant : - au RDC : une belle entrée desservant deux pièces de vie ainsi qu'une cuisine et une salle d'eau avec WC. - au 1er : le palier dessert deux chambres, une salle de bains ainsi qu'un grenier aménageable. Petit jardin avec garage. Coût annuel d'énergie de 3744 à 5066€ - année réf. 2023. * RÉF 037/2767

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et

CHARPENTIER, Notaires - 02 54 47 00 01

nego.cauet@notaires.fr



265 58 E

DEOLS 117 680 €
110 000 € + honoraires de négociation : 7 680 € soit 6,98 % charge acquéreur

DEOLS, à proximité du centre ville, pavillon élevé sur sous-sol avec jardin d'une surface de 96,3m² disposant d'un séjour, cuisine, deux chambres, salle d'eau avec grenier aménageable. Coût annuel d'énergie de 2260 à 3120€ - année réf. 2023. * RÉF 36004/347

SELARL DELEST et ZAGO

02 54 22 00 53

jennifer.lepie@36004.notaires.fr



242 9 D

DEOLS 159 000 € (honoraires charge vendeur)

Maison berrichonne entièrement rénovée comprenant : - RDC : séjour, cuisine aménagée et équipée, WC, et buanderie. - 1er : palier, grande chambre avec dressing, salle d'eau avec douche et lavabo. - 2ème : palier, un bureau, une chambre avec dressing. Deux caves et cour. Coût annuel d'énergie de 2231 à 3019€ - année réf. 2023. * RÉF 037/2726

SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et

CHARPENTIER, Notaires - 02 54 47 00 01

nego.cauet@notaires.fr



193 6 D

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 159 600 €. 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



EGUZON CHANTOME 159 000 €
150 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 6 % charge acquéreur

Maison de plain-pied avec vue sur le lac : cuisine aménagée ouverte sur SAM, SDB, WC, 3 chambres, véranda, garage, jardin. Classe énergétique : en cours RÉF EGZ/36/1098

SCP LIVERNETTE et CHARLES

02 54 47 51 42

immobilier@36010.notaires.fr



287 53 E

ISSOUDUN 84 800 €
80 000 € + honoraires de négociation : 4 800 € soit 6 % charge acquéreur

Maison à vendre à Issoudun dept.36 Coût annuel d'énergie de 1760 à 2420€ - année réf. 2023. * RÉF 11813/1532

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr



176 5 C

ISSOUDUN 205 530 €
195 000 € + honoraires de négociation : 10 530 € soit 5,40 % charge acquéreur

Maison à Vendre à Issoudun 36100 en Indre 36 Cette maison offre une surface habitable de 143 m² et est située sur un terrain de 488 m² Coût annuel d'énergie de 1946 à 2632€ - année réf. 2023. * RÉF 11813/1450

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr



123 26 C

ISSOUDUN 267 240 €
255 000 € + honoraires de négociation : 12 240 € soit 4,80 % charge acquéreur

Maison à vendre à Issoudun dept.36 Coût annuel d'énergie de 1815 à 2455€ - année réf. 2023. * RÉF 11813/1531

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr



220 47 D

ISSOUDUN 471 600 €
450 000 € + honoraires de négociation : 21 600 € soit 4,80 % charge acquéreur

ISSOUDUN 36 BELLE PROPRIETE Coût annuel d'énergie de 4535 à 6135€ - année réf. 2023. * RÉF 11813/1518

SARL PERREAU et BELLOY

02 54 21 01 31

immobilier.36061@notaires.fr



DPE exempté

LA BERTHENOUX 69 000 €
63 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 9,52 % charge acquéreur

Maison de campagne à rénover composée de cuisine, deux pièces, WC, salle d'eau. Grenier au-dessus. Grange avec porteur Hangar et dépendances. Terres autour. RÉF 2479

SCP COURREGES et CLAN de POMMAY-RAC

02 54 06 12 12

nego.36041@notaires.fr



208 7 **D**

LA CHATRE

249 600 €

240 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 4 % charge acquéreur
A La Châtre (36400), maison arborée Elle comprend une entrée avec couloir, un séjour ouvert sur la cuisine, une arrière-cuisine, un couloir, 3 chambres, une salle de bain avec une douche et un WC. A l'étage un palier desservant une chambre et le grenier. Atelier Garage Jardin Coût annuel d'énergie de 2490 à 3420€ - année réf. 2026.* Réf CG/418

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



455 --- **G**

LA CHATRE LANGLIN

127 200 €

120 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 6 % charge acquéreur
Fermette restaurée, au calme, cuisine, salle d'eau, WC, 3 chs, grde SAM, jardin. Réf LCL/36/1103

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



318 16 **E**

LE POINCONNET

138 640 €

130 000 € + honoraires de négociation : 8 640 € soit 6,65 % 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



145 4 **C**

LE POINCONNET

306 320 €

290 000 € + honoraires de négociation : 16 320 € soit 5,63 % charge acquéreur
Maison T7 175,66 m² avec terrasse et piscine sur 1 010 m² de terrain. TBE. 5 chambres. Sdb. Grenier. Coût annuel d'énergie de 1150 à 1630€ - année réf. 2021.* Réf 36004/246

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



413 16 **F**

LE PONT CHRETIEN CHABENET

84 000 €

80 000 € + honoraires de négociation : 4 000 € soit 5 % charge acquéreur
A LE PONT-CHRETIEN (36800) maison mitoyenne avec de beaux volumes intérieurs. Elle comprend un véranda, un salon - salle à manger, une cuisine, un débarras et un WC séparé. A l'étage une pièce palier, 2 chambres en enfilades et une salle d'eau Jardin Garage non attenant Coût annuel d'énergie de 3780 à 5160€ - année réf. 2026.* Réf CG/446

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



263 9 **E**

MONTGIVRAY

190 800 €

180 000 € + honoraires de négociation : 10 800 € soit 6 % charge acquéreur
Pavillon de plain pied aux portes de La Châtre, comprenant: véranda, cuisine A/E, séjour, salon, 3 chambres, WC, salle d'eau. Chambre à l'étage et grenier. Sous-sol sous toute la surface de la maison. Terrain clôturé et arboré autour. Coût annuel d'énergie de 3600 à 4950€ - année réf. 2023.* Réf 2481

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



196 7 **D**

NEUVY ST SEPULCHRE

249 600 €

240 000 € + honoraires de négociation : 9 600 € soit 4 % charge acquéreur
EXCLUSIVITE, superbe maison arborée avec piscine Elle comprend une entrée, un salon-salle à manger, cuisine ouverte, un WC, une salle d'eau et 4 chambres. A l'étage une pièce palier, 2 chambres avec salle d'eau - wc et grenier Sous-sol Dépendances Un appentis Jardin et mare Coût annuel d'énergie de 3160 à 4340€ - année réf. 2026.* Réf CG/451

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



ORSENNES

68 900 €

65 000 € + honoraires de négociation : 3 900 € soit 6 % charge acquéreur
Maison proche commerces comprenant : cuisine aménagée, SAM, salon, WC, 2 salles d'eau, 3 WC, 3 chambres, grange, écurie, jardin. Classe énergétique : non requis Réf O/36/1117

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



212 --- **D**

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. Réf P/36/1086

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



253 7 **E**

RIVARENNES

122 000 € (honoraires charge vendeur)

Maison mitoyenne comprenant séjour avec cuisine ouverte, salle d'eau et WC. A l'étage, le grand palier dessert les deux chambres, dont une avec espace bain. Véranda et jardin entièrement clos et arboré, sans vis à vis. Dépendance à l'avant et garage attenant. Coût annuel d'énergie de 1542 à 2086€ - année réf. 2021.* Réf 037/2760

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



355 90 **F**

ST AUBIN

61 480 €

58 000 € + honoraires de négociation : 3 480 € soit 6 % charge acquéreur
Maison à vendre à Saint-Aubin dept.36 Coût annuel d'énergie de 2440 à 3340€ - année réf. 2021.* Réf 11813/1324

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



248 --- **D**

ST BENOIT DU SAULT

74 200 €

70 000 € + honoraires de négociation : 4 200 € soit 6 % charge acquéreur
Maison ancienne restaurée dans bourg médiéval : cuisine aménagée, SAM, salle de bains, 2 WC, 3 chambres. Réf STB/36/1113

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

Legs - Donations - Assurances vie

CONTACTEZ-NOUS !

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

Merci !

CHIENS GUIDES D'AVEUGLES CENTRE-OUEST

Haute-Vienne

105 rue du Cuvou - 87100 Limoges

05 55 01 42 28

limoges@chiensguides.fr

Puy de Dôme

Montsablé - 63190 Lescoux

04 73 62 65 76

accueil@cgscd.fr

www.chiensguides-limoges.fr





337 49 F
kWh/m² an kgCO2/m² an
ST BENOIT DU SAULT

110 000 € (honoraires charge vendeur)
Maison sur sous-sol comprenant : - Au rez-de-chaussée : une grande entrée, une salle à manger, une cuisine aménagée avec arrière-cuisine, un salon, deux chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains avec WC, ainsi que WC séparés. - A l'étage : une grande chambre et un gr... Coût annuel d'énergie de 3011 à 4073€ - année réf. 2021.* RÉF 037/1151
SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires - **02 54 47 00 01**
nego.cauet@notaires.fr



173 37 D
kWh/m² an kgCO2/m² an
ST BENOIT DU SAULT

252 000 € (honoraires charge vendeur)
En centre bourg 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 LIVERNETTE et CHARLES
02 54 47 51 42
immobilier@36010.notaires.fr



236 49 D
kWh/m² an kgCO2/m² an
ST GAULTIER

148 400 € (honoraires charge vendeur)
Maison de ville sur deux niveaux est composée au rez-de-chaussée d'un vaste salon, d'une salle à manger, d'une cuisine aménagée et équipée, et à l'étage de deux espaces nuit distincts avec quatre chambres et deux salles d'eau. Le bien est complété par des combles aménageables... Coût annuel d'énergie de 3975 à 5377€ - année réf. 2023.* RÉF 037/1614
SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires - **02 54 47 00 01**
nego.cauet@notaires.fr



136 5 C
kWh/m² an kgCO2/m² an
ST MARCEL

82 150 € (honoraires charge vendeur)
Maison de plain pied offrant une entrée, un séjour, une cuisine aménagée, trois chambres, une salle d'eau et un WC. Jardin clos avec garage et petites dépendances. Coût annuel d'énergie de 897 à 1213€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2751
SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr



302 --- E
kWh/m² an kgCO2/m² an
ST MARCEL

90 000 €
85 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 5,88 % charge acquéreur
Maison de ville proche commerces, comprenant : cuisine, SAM, salon, WC, salle d'eau, 3 chambres, salle de bains avec WC, double garage, grenier, cave jardin. RÉF STM/36/1095
SCP LIVERNETTE et CHARLES
02 54 47 51 42
immobilier@36010.notaires.fr



376 89 F
kWh/m² an kgCO2/m² an
THENAY

121 900 €
115 000 € + honoraires de négociation : 5 900 € soit 6 % charge acquéreur
Maison élevée sur un sous-sol aménageable comprenant une entrée, cuisine, séjour, salle de bains et WC séparés, deux chambres. Les combles aménageables. Un jardin clos et arboré avec garage. Coût annuel d'énergie de 4573 à 6187€ - année réf. 2023.* RÉF 037/2664
SELARL CAUET, MORIN-GOETGHELUCK et CHARPENTIER, Notaires
02 54 47 00 01
nego.cauet@notaires.fr



213 8 D
kWh/m² an kgCO2/m² an
VAL FOUZON

70 000 € + honoraires de négociation : 5 250 € soit 7,50 % charge acquéreur
Dans un hameau, maison de type longère à rénover offrant, au rez-de-chaussée ; petite véranda, vaste cuisine, salon/séjour de 59 m² avec cheminées, une chambre/dégagement et un wc. A l'étage ; palier desservant une chambre avec rangements et une salle de bain/wc. Autre chambre par accès indépendant à l'étage avec salle d'eau/wc. Cellier à l'arrière. Autre bâtiment à usage de garage et atelier. Sur terrain de plus de 2300 m². RÉF 021/1590
Me C-A. LANGLOIS
02 54 40 31 81
malet.etudelanglois40@gmail.com



75 250 €



198 6 D
kWh/m² an kgCO2/m² an
VALENCAY

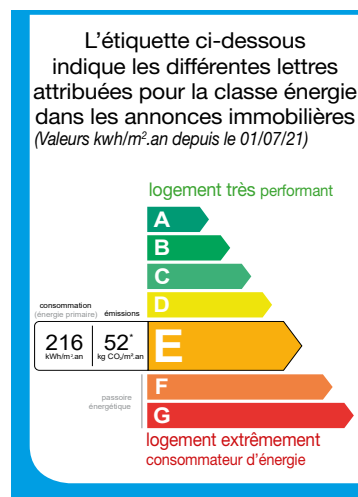
160 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 7,50 % charge acquéreur
Dan un hameau tranquille proche de Valencay, longère rénovée offrant de plain-pied ; cuisine aménagée ouverte sur un séjour lumineux, une salle d'eau/wc, dégagement desservant deux chambres et une salle de bain/wc. Greniers sur l'ensemble et cave/cellier à l'arrière. Une seconde maison (d'amis ou à louer) à finir de rénover (DPE en E), comprenant, de plain-pied ; une cuisine, un séjour, deux chambres, dégagement desservant une salle d'eau et un wc indépendant. ancien four à pain aménagé en cuisine d'été, une ancienne écurie, une grange, un hangar, un garage. Le tout sur un terrain clos d'une superficie totale de plus de 3400 m². RÉF 021/1597
Me C-A. LANGLOIS
02 54 40 31 81
malet.etudelanglois40@gmail.com



172 000 €

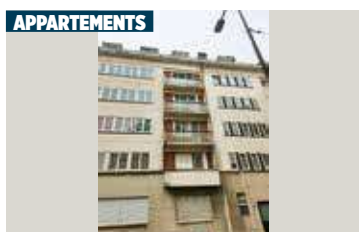


MONTIERCHAUME **43 000 €**
40 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 7,50 % charge acquéreur
MONTIERCHAUME 36 terrain à bâtir 1347 m²
RÉF 11813/1146
SARL PERREAU et BELLOY
02 54 21 01 31
immobilier.36061@notaires.fr



Cher

Retrouvez les annonces sur immo not



APPARTEMENTS **BOURGES** **58 960 €**

55 000 € + honoraires de négociation : 3 960 € soit 7,20 % charge acquéreur
HÔTEL DIEU - Appartement T2 - Centre ville Bourges (18000) Appartement à rénover situé au 2ème étage comprenant : Entrée/couloir, cuisine, wc, séjour, chambre, salle de bains. Cave. RÉF LA/25
SCP V. PREVOST, V. FORET-ODELIN et F. SAINT-MEZARD
02 48 60 87 03
negociation.18034@notaires.fr



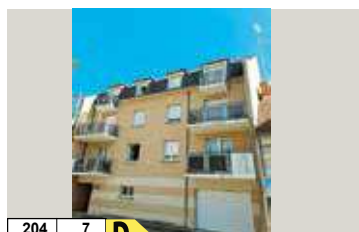
BOURGES **76 000 €**

70 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 8,57 % charge acquéreur
QUARTIER St Bonnet - Type 3 meublé de 48,16 m² au 2ème sans ascenseur dans petite copropriété. Il est orienté au sud avec une bonne luminosité. Loué depuis janvier 2024 à 460 €/mois + charges. Cave. Coût annuel d'énergie de 1190 à 1650€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4218
SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**
nego.seraucourt@notaires.fr



BOURGES **128 040 €**

120 000 € + honoraires de négociation : 8 040 € soit 6,70 % charge acquéreur
CUJAS - Appartement en duplex, centre-ville de Bourges (18000) Appartement situé au 1er étage, avec au RDC : séjour, cuisine aménagée/équipée, dégagement, cabinet de toilettes. Au 1er : Chambre, salle d'eau/wc. Cave indépendante. Copropriété de 2 lots, 764€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1610 à 2230€ - année réf. 2023.* RÉF LA/23
SCP V. PREVOST, V. FORET-ODELIN et F. SAINT-MEZARD - **02 48 60 87 03**
negociation.18034@notaires.fr



204 **7** **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an
ST AMANT MONTROND 79 500 €
75 000 € + honoraires de négociation : 4 500 € soit 6 % charge acquéreur
CENTRE VILLE - Appartement traversant, en copropriété, se situant au cœur de Saint-Amant-Montrond, sans nuisances en bord de Marmande au 3ème et dernier étage avec ascenseur. D'une surface d'environ 75m², il se compose d'une chambre, d'une cuisine fermée, d'un salon et d'une salle à mang... Copropriété de 3 lots, 2348€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1450 à 2010€ - année réf. 2021.* RÉF 260103
SELARL F-X. TOURAINE
06 99 38 24 11
nicolas.auteillier.18023@18023.notaires.fr



231 **49** **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an
ALLOUYS 104 800 €
100 000 € + honoraires de négociation : 4 800 € soit 4,80 % charge acquéreur
Un immeuble à usage de commerce et d'habitation composé d'un rez de chaussée divisé en : une ancienne boutique à usage de boulangerie, laboratoire, fournil, réservé pour épicerie, cuisine, séjour. A l'étage : trois chambres dont une petite, salle bains avec wc. Cour et garage couvert. Coût annuel d'énergie de 2130 à 2950€ - année réf. 2023.* RÉF 142603M
SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE
02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70
florent.pasquet.18014@notaires.fr



143 **4** **C**
kWh/m² an kgCO2/m² an
ALLOUYS 249 500 €
240 000 € + honoraires de négociation : 9 500 € soit 3,96 % charge acquéreur
Maison de type longère comprenant une entrée, pièce de vie sur cuisine ouverte sur terrasse, salle de bains/douches, lingerie avec wc. A l'étage, palier, trois chambres dont une avec salle d'eau sur terrasse, wc. Terrain. Coût annuel d'énergie de 1230 à 1720€ - année réf. 2023.* RÉF 142601M
SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE
02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70
florent.pasquet.18014@notaires.fr



177 **6** **C**
kWh/m² an kgCO2/m² an
BOURGES 182 000 €
170 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 7,06 % charge acquéreur
EXCLUSIVITE - Maison sur s-sol de 1987 de 118 m² comprenant : séjour salon, cuisine A/E, 5 chbres, S.bains, S.d'eau et 2 WC. Clim réversible + chauff élec. Eau chaude par panneaux solaires. L'état général nécessite des travaux de rafraîchissement. Coût annuel d'énergie de 1840 à 2550€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4235
SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT - **02 48 48 18 80**
nego.seraucourt@notaires.fr



272 **59** **E**
kWh/m² an kgCO2/m² an
BOURGES 242 000 €
230 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 5,22 % charge acquéreur
Maison 138 m² entièrement rénovée compr : entrée, cuisine - séjour, 7 chambres, s.d'eau, s.bains, 2 WC. S-sol complet. Terrasse avec pergola bioclimatique. Coût annuel d'énergie de 3260 à 4460€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4207
SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT
02 48 48 18 80
nego.seraucourt@notaires.fr



140 **5** **C**
kWh/m² an kgCO2/m² an
BOURGES 311 500 €
297 000 € + honoraires de négociation : 14 500 € soit 4,88 % charge acquéreur
Maison 177 m² entièrement rénovée avec goût, comprenant : cuisine A/E et séjour salon, 5 chambres dont 1 suite parentale, s. bain, s. d'eau et 4 WC. Sous-sol aménagé + garage. Jardin. Coût annuel d'énergie de 2270 à 3130€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4232
SELAS OFFICE NOTARIAL DE SERAUCOURT
02 48 48 18 80
nego.seraucourt@notaires.fr



178 **31** **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an
BOURGES 367 000 €
350 000 € + honoraires de négociation : 17 000 € soit 4,86 % charge acquéreur
Maison de ville à 2 pas du centre ville de Bourges d'environ 197m² avec terrain traversant de 590m² et triple garage.. Cette maison se compose de 5 chambres dont une en rez de chaussée, un salon salle à manger de 60m². DPE D Coût annuel d'énergie de 3010 à 4140€ - année réf. 2023.* RÉF 260115
SELARL F-X. TOURAINE
06 99 38 24 11
nicolas.auteillier.18023@18023.notaires.fr



200 **7** **D**
kWh/m² an kgCO2/m² an
CORQUOY 80 400 €
75 000 € + honoraires de négociation : 5 400 € soit 7,20 % charge acquéreur
Maison T3 - CORQUOY (18190) Maison comprenant au RDC : Entrée/cuisine/wc, séjour, salon, cave/débaras. A l'étage : 2 chambres, salle d'eau, wc, débarras. Débaras extérieur. L'ensemble sur terrain de 463 m². Coût annuel d'énergie de 1390 à 1920€ - année réf. 2023.* RÉF CA/54
SCP.V. PREVOST, V. FORET-DEDELIN et F. SAINT-MEZARD - **02 48 60 87 03**
negociation.18034@notaires.fr



Bien dans mon logement, toute l'année !

Bourges Plus vous propose de suivre le parcours énergie'nov
La rénovation énergétique simplifiée

Énergie'nov c'est :

> un accompagnement gratuit, pour une rénovation thermique complète

Avec :

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



AVANT



APRÈS

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

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



Cofinancé par l'Union européenne





223 7 D kWh/m² an kgCO2/m² an

DREVAULT 116 550 €
110 000 € + honoraires de négociation : 6 550 € soit 5,95 % charge acquéreur
Pavillon à étages de 122m² situé sur la commune de Drevant, au pied de Saint-Amand-Montrond, sur un terrain de 783m². À l'étage, une cuisine équipée ouverte sur le salon, 2 chambres, une salle d'eau avec WC. Le chauffage se fera avec un poêle à granulés (DPE D) ... RÉF 260106

SELARL F-X. TOURAINE
06 99 38 24 11
nicolas.ateuillier.18023@notaires.fr



208 8 D kWh/m² an kgCO2/m² an

DUN SUR AURON 71 824 €
67 000 € + honoraires de négociation : 4 824 € soit 7,20 % charge acquéreur
Pavillon T5 - DUN SUR AURON (18130) Pavillon de plain-pied, à rénover, comprenant : Entrée, cuisine, séjour/salon, salle de bains, wc, 4 chambres. Garage attenant. L'ensemble sur terrain de 1705 m². Coût annuel d'énergie de 2000 à 2740€ - année réf. 2023.* RÉF LA/75
SCP.V. PREVOST, V. FORET-DOELIN et F. SAINT-MEZARD
02 48 59 50 08
negociation.18034@notaires.fr



DPE exempté

GENOUILLY 37 940 €
35 000 € + honoraires de négociation : 2 940 € soit 8,40 % charge acquéreur
Maison de type longère comprenant une cuisine avec cheminée, salon/salle à manger, salle d'eau, wc et deux chambres. Cellier attenant. Terrain avec un garage. RÉF 142592G
SCP BLANCHET, DAUPHIN-PIGOIS et VILAIRE
02 48 23 02 56 ou 06 08 53 86 70
florent.pasquet.18014@notaires.fr



351 14 F kWh/m² an kgCO2/m² an

LE PONDY 38 960 €
35 000 € + honoraires de négociation : 3 960 € soit 11,31 % charge acquéreur
Maison T4 - LE PONDY (18210) Maison comprenant au RDC : Cuisine, séjour, chambre, salle d'eau/wc. Au 1er : Palier, 2 chambres, salle d'eau/wc, greniers. Garage. Cour. Coût annuel d'énergie de 2710 à 3720€ - année réf. 2023.* RÉF LA/83
SCP.V. PREVOST, V. FORET-DOELIN et F. SAINT-MEZARD
02 48 60 87 03
negociation.18034@notaires.fr



106 11 C kWh/m² an kgCO2/m² an

MAREUIL SUR ARNON 53 000 €
50 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 6 % charge acquéreur
Maison à vendre à Mareuil-sur-Arnon en Cher (18) Coût annuel d'énergie de 799 à 1081€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1530

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



288 82 F kWh/m² an kgCO2/m² an

MEHUN SUR YEVRE 131 000 €
125 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 4,80 % charge acquéreur
Une maison d'habitation comprenant, au rez-de-chaussée : entrée, cuisine avec coin repas, salle à manger, bureau, deux chambres, salle d'eau, wc. Au premier étage : palier, quatre chambres, salle de bains. Trois caves. Jardin avec un cour d'eau, cour. Grange en mauvais état Coût annuel d'énergie de 6313 à 8541€ - année réf. 2023.* RÉF 142595M

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



368 62 F kWh/m² an kgCO2/m² an

ORVAL 293 200 €
280 000 € + honoraires de négociation : 13 200 € soit 4,71 % charge acquéreur
Maison de Maître à vendre comprenant : une entrée, avec - à droite : Un salon, une cuisine, une chambre, SDB/WC - à gauche : SAM, un salon, une cuisine, SDB, couloir, WC, deux chambres, chaufferie, grenier. - Prairie - Grange à auvent + étable, environ 200m² Coût annuel d'énergie de 4280 à 5840€ - année réf. 2026.* RÉF 18022/846

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



152 33 D kWh/m² an kgCO2/m² an

PRIMELLES 272 480 €
260 000 € + honoraires de négociation : 12 480 € soit 4,80 % charge acquéreur
Corps de ferme à vendre dept.18 Coût annuel d'énergie de 2618 à 3542€ - année réf. 2023.* RÉF 11813/1539

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



316 92 F kWh/m² an kgCO2/m² an

SAVIGNY EN SEPTAINE 245 600 €
230 000 € + honoraires de négociation : 15 600 € soit 6,78 % charge acquéreur
EXCLUSIVITE - de 197 m² sur s-sol complet comprenant : salon-séjour lumineux 41.70 m², cuisine 18m², 6 chambres, 2 s.d'eau et 2 WC. Dépendance, terrasse et balcon. travaux de rafraîchissement à prévoir. Chauffage fuel. Terrain de 3 631 m². Coût annuel d'énergie de 7630 à 10390€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4231

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



171 35 D kWh/m² an kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 152 800 €
145 000 € + honoraires de négociation : 7 800 € soit 5,38 % charge acquéreur
Maison sur sous-sol comprenant : une entrée, couloir, cuisine, 5 chambres, SDD, WC. Jardin + verger + dépendances Coût annuel d'énergie de 2150 à 2990€ - année réf. 2026.* RÉF 18022/843

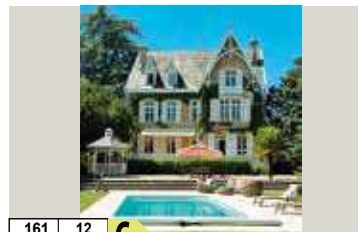
SCP VIGNANCOUR et MÉDARD
02 48 82 12 20
negociation.18022@notaires.fr



344 70 F kWh/m² an kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 173 600 €
165 000 € + honoraires de négociation : 8 600 € soit 5,21 % charge acquéreur
Maison sur RDJ comprenant : - un garage, cuisine été, WC/SDD, bureau, atelier/chaufferie - 1er étage : salon/SAM, cuisine, SDD, WC, couloir, trois chambres. - Garage indépendant + pièce stockage. - Jardin + dépendances Coût annuel d'énergie de 3700 à 5050€ - année réf. 2026.* RÉF 18022/852

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



161 12 C kWh/m² an kgCO2/m² an

ST AMAND MONTROND 646 800 €
620 000 € + honoraires de négociation : 26 800 € soit 4,32 % charge acquéreur
Maison sur ss comprenant : - ss : cave à vin, chaufferie/ buanderie - RDVC : Hall, cuisine, salon/SAM, salle de tv, WC - 1er étage : Palier, 6 chambres, 2 SDB, WC - 2ème étage : palier, 4 ch dont une avec SDD, et une parentale avec SDB + dressing - Piscine + parc - garage Coût annuel d'énergie de 6120 à 8350€ - année réf. 2026.* RÉF 18022/849

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

immo not

Abonnez-vous à la newsletter !

...

Infos · Conseils Dossier



190 41 D kWh/m² an kgCO2/m² an

ST DOULCHARD 179 900 €
170 000 € + honoraires de négociation : 9 900 € soit 5,82 % charge acquéreur
Au calme - Rue du Coteau - EXCLUSIVITE - Maison de 103 m² comp : entrée, cuisine neuve, salon séjour 33 m² avec accès terrasse et cheminée, WC. Etage : mezzanine, 3 chambres, s.bains + WC, s.d'eau, grenier. Garage, préau. Jardin arboré de 651 m². Chauff gaz 2021, menuis PVC. Coût annuel d'énergie de 1720 à 2380€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4210

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



201 26 D kWh/m² an kgCO2/m² an

ST DOULCHARD 213 800 €
200 000 € + honoraires de négociation : 13 800 € soit 6,90 % charge acquéreur
Rue Pierre Michot- EXCLUSIVITE - maison de 1990 de 112 m² sur un terrain de 1 145 m². Elle se compose d'un séjour de 32 m², cuisine 15m², 3 chambres, une salle de bains et 2 WC. Chauffage gaz, menuiseries bois DV. Une terrasse et un sous s-sol complet Coût annuel d'énergie de 1830 à 2550€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4236

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



131 21 C kWh/m² an kgCO2/m² an

ST DOULCHARD 475 000 €
460 000 € + honoraires de négociation : 15 000 € soit 3,26 % charge acquéreur
au calme, magnifique maison spacieuse et lumineuse de 200 m² hab (236 m² au sol), sur jardin aménagé de 3962 m²,compr : entrée, salon séjour avec cheminée insert, WC + l. mains, rangements, cuisine A/E, arrière cuisine, 2 chambres, s.d'eau +WC. Etage : palier, mezzanine, 4 ch... Coût annuel d'énergie de 1600 à 2220€ - année réf. 2021.* RÉF 18004-4146

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



223 37 E kWh/m² an kgCO2/m² an

ST GERMAIN DU PUY 118 400 €
110 000 € + honoraires de négociation : 8 400 € soit 7,64 % charge acquéreur
Maison à vendre à St-Germain-du-Puy - EXCLUSIVITE - de 91 m² sur une parcelle de 174 m², comprenant : salon 21 m²-cuisine/séjour 18.50 m², 3 chambres, S.d'eau et trois WC. Chauff. gaz, Menuiseries PVC + VR élec. Coût annuel d'énergie de 1610 à 2240€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4238

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



142 4 C kWh/m² an kgCO2/m² an

ST GERMAIN DU PUY 336 000 €
320 000 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 5 % charge acquéreur
Centre ville - Très belle fermette rénovée de 280 m² comprenant : 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. P... Coût annuel d'énergie de 3000 à 4100€ - année réf. 2023.* RÉF 18004-4203

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



DPE exempté

ST HILAIRE EN LIGNIERES 58 300 €
55 000 € + honoraires de négociation : 3 300 € soit 6 % charge acquéreur
Bel ensemble à rénover composé d'une maison de deux pièces, WC. Grenier au-dessus. Grange et étables attenantes. Hangar à la suite. Petites dépendances en face. Cour et terrain attenant. RÉF 2480

SCP COURREGES et CLAN de POMMAY-RAC
02 54 06 12 12
nego.36041@notaires.fr



277 8 E kWh/m² an kgCO2/m² an

VALLENAVY 80 400 €
75 000 € + honoraires de négociation : 5 400 € soit 7,20 % charge acquéreur
Maison T6 - VALLENAVY (18190) Maison comprenant au RDC : Entrée/couloir, salon/séjour, cuisine, 2 chambres, réserve, coin douche, wc. Au 1er : Salle de bains, 3 chambres. Greniers, garage, atelier, cellier. L'ensemble sur terrain de 1940 m². Coût annuel d'énergie de 2370 à 3250€ - année réf. 2023.* RÉF LA/61

SCP.V. PREVOST, V. FORET-DEDELIN et F. SAINT-MEZARD - 02 48 60 87 03
negociation.18034@notaires.fr



461 104 G kWh/m² an kgCO2/m² an

CHATEAUMEILLANT 119 392 €
112 000 € + honoraires de négociation : 7 392 € soit 6,60 % charge acquéreur
Propriété en pierres composée d'une longère (3 ch...) & cave, grenier aménageable + dépendances s/4500 m². Habitable. A 4 km de Chateameillant. Travaux à prévoir, DPE : G logement extrêmement peu performant. Non concerné par ERP. Pour activité mixte habitation et artisanat Coût annuel d'énergie de 4450 à 6080€ - année réf. 2023.* RÉF 23010-113828

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



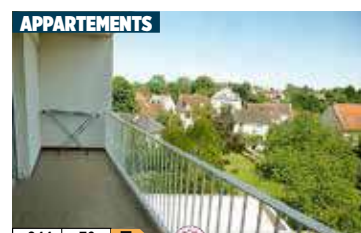
BOURGES 59 800 €

55 000 € + honoraires de négociation : 4 800 € soit 8,73 % charge acquéreur
EXCLUSIVITE - Chemin de Villeneuve - 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 18004-4199

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

Nièvre

Retrouvez les annonces sur immonot



344 76 F kWh/m² an kgCO2/m² an

COSNE COURS SUR LOIRE 69 960 €
66 000 € + honoraires de négociation : 3 960 € soit 6 % charge acquéreur
A Cosne (58), dans une résidence sans ascenseur, très bel appartement sans vis à vis avec balcon et vue dégagée, composé de : entrée avec dressing, cuisine, grand séjour avec placard, une grande chambre avec placards, salle de bains, wc. Une cave. Copropriété de 118 lots, 2469€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1300 à 1790€ - année réf. 2021.* RÉF ST 272

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

immo not

Consultez l'annuaire pour trouver un notaire



267 58 E kWh/m² an kgCO2/m² an

COSNE COURS SUR LOIRE 116 600 €
110 000 € + honoraires de négociation : 6 600 € soit 6 % charge acquéreur
A Cosne (58), au premier étage sans ascenseur, très bel appartement de 85 m², composé de : Entrée avec placards, une grande pièce de vie de 36 m² avec cuisine semi ouverte, balcon de 7,50 m², deux chambres avec placards, couloir, salle d'eau, wc. Cave et Garage. Copropriété de 118 lots, 1050€ de charges annuelles. Coût annuel d'énergie de 1200 à 1710€ - année réf. 2021.* RÉF ST 276

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



DPE exempté

ANNAY 49 820 €
47 000 € + honoraires de négociation : 2 820 € soit 6 % charge acquéreur
A Annay (58), maison de centre bourg de 120 m² à rénover avec un fort potentiel composée de : - au rdc : une grande pièce de 50 m², wc, - au 1er : quatre chambres, salle de bains-wc, grenier, - au 2ème : grenier. Garage de 27 m² attenant. Jardinnet derrière. RÉF ST 275

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



337 73 F kWh/m² an kgCO2/m² an

COSNE COURS SUR LOIRE 37 100 €
35 000 € + honoraires de négociation : 2 100 € soit 6 % charge acquéreur
A Cosne (58), maison de ville à rénover située à moins de 2km du Centre-Ville, avec jardinnet et dépendances, comprenant : - au RDC : véranda, cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau avec wc, Grenier aménageable au dessus avec accès extérieur. Petit jardin. Coût annuel d'énergie de 1710 à 2360€ - année réf. 2023.* RÉF ST 262

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

reduc avenue .com

bons de réduction & codes promo



DPE
exempté

COSNE COURS SUR LOIRE 53 000 €
50 000 € + honoraires de négociation : 3 000 € soit 6 % charge acquéreur

A Cosne (58), maison à rénover entièrement, située sur la commune de Cours. Au RDC : 4 pièces, cuisine, salle de bains-wc, une pièce d'eau à aménager, wc, A l'étage : palier, trois chambres, bureau, Grenier Courette devant. Réf ST 270

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



159 6 C

ST LOUP 137 800 €

130 000 € + honoraires de négociation : 7 800 € soit 6 % charge acquéreur
A Saint Loup (58), beau pavillon avec une vue dégagée sur la campagne, composé de : - au RDC : entrée, séjour, cuisine aménagée, couloir, deux chambres, salle d'eau, wc, - au S-Sol : garage, atelier, une pièce, buanderie. Grenier aménageable sur le tout. Grand terrain Coût annuel d'énergie de 1500 à 2070€ - année réf. 2021.* Réf ST 273

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



275 14 E

ST PERE 159 000 €

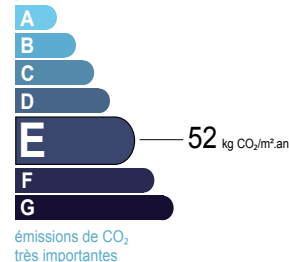
150 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 6 % charge acquéreur
A Saint-Père pavillon familial de 110m² composé de : - au rdc : entrée, séjour, cuisine aménagée, une chambre, salle d'eau, wc, - à l'étage : palier, mezzanine, 2 chambres mansardées, salle d'eau-wc, - au s-sol : garage, atelier, grand cellier, buanderie Terrain Coût annuel d'énergie de 1765 à 2710€ - année réf. 2021.* Réf ST 267

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

L'étiquette ci-dessous indique les différentes lettres attribuées pour la classe climat dans les annonces immobilières

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



131 21 C

COSNE COURS SUR LOIRE

250 000 € + honoraires de négociation : 12 500 € soit 5 % charge acquéreur

A vendre à Cosne-Cours-sur-Loire dans la Nièvre (58), en plein cœur 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. Courette 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.* Réf ST 261

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



262 500 €



197 54 E

ISLE ET BARDAIS

169 300 €

160 000 € + honoraires de négociation : 9 300 € soit 5,81 % charge acquéreur
Situation idéale pour cette maison au pied de la Forêt de Tronçais (100M), à 5mns de tout commerce d'Ainay Le Château, d'environ 150m² habitables, se composant en rez de chaussée d'un salon et d'une salle à manger de 30m² chacun, d'une grande cuisine de 20m², 4 chambres... Coût annuel d'énergie de 3680 à 5020€ - année réf. 2021.* Réf 260111

SELARL F-X. TOURAINE
06 99 38 24 11
nicolas.auteillier.18023@18023.notaires.fr



290 91 F

BONNAT

185 000 €

178 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 3,93 % charge acquéreur
A BONNAT, Maison bourgeoise élevée sur sous-sol Elle comprend au rez-de-chaussée une entrée spacieuse, une chambre, une salle d'eau-WC, une cuisine, un petit salon et une salle à manger. A l'étage un palier, 4 chambres, un WC séparé et une salle de bain. Parc arboré et clos Coût annuel d'énergie de 6610 à 9000€.* Réf CG/455

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



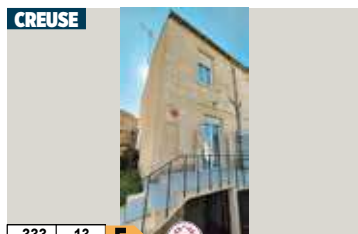
390 15 F

CHENIERS

69 000 €

65 000 € + honoraires de négociation : 4 000 € soit 6,15 % charge acquéreur
A CHENIERS, Pavillon de plain pied construit en 1973 Il comprend une véranda lumineuse, une cuisine ouverte avec un coin repas, une chambre, une salle d'eau-WC, une salle à manger ou une chambre, un dégagement, un salon. Terrain clos Un garage Un cabanon de jardin Coût annuel d'énergie de 2460 à 3390€ - année réf. 2026.* Réf CG/458

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



333 13 F

MEASNES

84 000 €

80 000 € + honoraires de négociation : 4 000 € soit 5 % charge acquéreur
Au cœur de MEASNES, maison mitoyenne restaurée Elle comprend une cuisine, un salon- salle à manger, un sas avec WC et une terrasse fermée. A l'étage un couloir desservant trois chambres et une salle de bains - WC Une terrasse sur l'avant Jardin Clos Une cave Coût annuel d'énergie de 3000 à 4090€ - année réf. 2026.* Réf CG/453

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



140 29 C

MENETOU SUR CHER

67 208 €

62 000 € + honoraires de négociation : 5 208 € soit 8,40 % charge acquéreur
Située en centre ville, elle se compose d'une pièce de vie avec cuisine ouverte, un salon dans une cave voûtée avec puits de lumière, salle d'eau et wc. A l'étage, un palier servant de bureau, une chambre et un wc. Par un escalier escamotable, une chambre. Coût annuel d'énergie de 980 à 1360€ - année réf. 2023.* Réf 142593G

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

Vous souhaitez vendre vite et bien ?

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

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

Plus d'informations sur www.immonot.com





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



Contact

Céline PONCHEL-POUVREAU
relationbienfaiteurs@ligue-cancer.net
01 53 55 25 56

AEB

LOCATION • VENTE

Le bon outil au bon moment

LOCATION • VENTE

MATÉRIEL BTP • PRO ET PARTICULIERS

0 820 200 232

Service 0,09 € / min
+ prix appel

www.aeb-branger.fr



MATÉRIEL BTP • INDUSTRIE • PARTICULIERS • MAGASIN D'OUTILLAGES



Immonot Berry
Septembre 2026

-15%

**SUR UNE 1ÈRE
LOCATION**

SUR PRÉSENTATION
DE CE COUPON*

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

MONTHOU-SUR-CHER • AUXY • BLOIS • BOURGES • CHARTRES
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



POUR TOUS VOS TRAVAUX PENSEZ AEB !