

Notaires

Magazine immobilier et juridique offert par votre notaire

27

Mai 2022 n° 393

BONUS IMMOBILIER

5 ASTUCES POUR VALORISER VOTRE MAISON

36 HEURES IMMO

LA VENTE

À SENSATIONS FORTES !

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE

COMMENT LOUER

EN TOUTE SÉRÉNITÉ ?

LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

Notaires 27 est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la chambre des notaires de l'Eure,
5 place Dupont de l'Eure - 27000 Évreux - Tél. 02 32 33 13 39 - Fax 02 32 39 61 15
chambre.eure@notaires.fr

BERNAY (27300)

SCP Daniel LEBEAUT et Enrique LECA

6 rue Lobrot - BP 105
Tél. 02 32 47 51 00 - Fax 02 32 47 51 11
scp.lebeaut-leca@notaires.fr

SELARL Nadine MICHEL-PORCHER et Magalie VIEL

15 boulevard Dubus - BP 30802
Tél. 02 32 43 00 34 - Fax 02 32 44 03 26
magalie.viel@notaires.fr
nadinemichel@notaires.fr

BEUZEVILLE (27210)

SELAS FELICIEN ET MARTIN

504 rue Louis Gillain - BP 22
Tél. 02 32 20 26 20 - Fax 02 32 42 24 44
emmanuelle.regent.27069@notaires.fr

BRIONNE (27800)

SCP Frédéric VIGIER et Sophie PIBOULEAU-VIGIER

Place de la Lorraine
Tél. 02 32 47 47 10 - Fax 02 32 46 26 19
vigier.pibouleau@notaires.fr

ECOUIS (27440)

Me Thibault LE COMPTE

6 route de Rouen - BP 2
Tél. 02 32 69 42 96 - Fax 02 32 69 40 08
thibault.lecompte@notaires.fr

ETREPAGNY (27150)

SCP Julien CAPRON

Sente de la Porte Rouge - ZI de la Porte Rouge
Tél. 02 32 55 80 60 - Fax 02 32 55 70 10
office.porterouge.27032@notaires.fr

Me Monique HUBERT-GRADIN

108 rue Georges Clémenceau
Tél. 02 32 55 71 68 - Fax 02 32 55 75 21
mgradin@hubert-gradin.com

GRAND BOURGTHEROULDE (27520)

SELARL AUBLÉ

675 rue de Brionne
Tél. 02 32 96 08 30 - Fax 02 35 87 88 96
accueil.etude.27070@notaires.fr

LE NEUBOURG (27110)

SCP Adrien PATY et Anne-Christine PELLETIER

18 place du Vieux Château - BP 11
Tél. 02 32 35 05 16 - Fax 02 32 35 84 81
office.paty-pelletier@notaires.fr

LOUVIERS (27400)

SCP Philippe POTENTIER et Stéphane PELFRENE

26 rue du Maréchal Foch - BP 608
Tél. 02 32 40 17 91 - Fax 02 32 40 73 58
etude.potentier@notaires.fr

MESNILS SUR ITON (27240)

Me Christophe BARRANDON

Place de la Gare - BP 15
Tél. 02 32 34 50 08 - Fax 02 32 34 83 73
office27010.damville@notaires.fr

MONTFORT SUR RISLE (27290)

Me Sandra MORIN-PIOCELLE

2 rue Saint Pierre - BP 10
Tél. 02 32 56 00 34 - Fax 02 32 42 07 43
sandra.morin@notaires.fr

PONT AUDEMER (27500)

SAS Ingrid JEAMMET-JEZEQUEL et Dimitri LETHIAIS

1 rue Sadi Carnot - CS 50339
Tél. 02 32 41 08 86 - Fax 02 32 41 58 23
negociation.27065@notaires.fr

PONT DE L'ARCHE (27340)

Laurent PRIEUR et Capucine LESAULT

2 place Aristide Briand - BP 7
Tél. 02 32 98 90 00 - Fax 02 32 98 90 68
accueil@votrenotaire.com

ROUTOT (27350)

Me Florence CACHELEUX

58 avenue du Général de Gaulle - BP 1
Tél. 02 32 56 80 66 - Fax 02 32 57 08 99
f.cacheux@notaires.fr



8

SOMMAIRE

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartements	4
Maisons	4
Immeubles	6
Terrains à bâtir	6

FLASH INFO 7

DOSSIER

Bonus immobilier : astuces pour valoriser votre maison	8
---	---

ENCHÈRES

36 heures immo, la vente à sensations fortes !	10
--	----

LA TENDANCE DU MARCHÉ 12

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE

Comment louer pour l'été en toute sérénité ?	13
--	----

CONSTRUCTION

Étude géotechnique : richesse et faiblesse du sol en pleine exploration !	14
--	----

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web
Toute l'offre
immobilière
des notaires



Le mobile
Applications
iPhone et Android



La tablette
Application
iPad



La vidéo



Les réseaux sociaux
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**

Sortie du prochain numéro le **23 mai 2022**

ÉDITO



FAITES DE BONNES COURSES !

La période actuelle peut inciter certains d'entre nous à se rendre dans les commerces alimentaires pour faire quelques provisions... Un réflexe bien compréhensible au regard des possibles pénuries qui nous guettent.

Cependant, les incertitudes actuelles ne doivent pas nous faire perdre de vue qu'il faut aussi penser à l'avenir. Comme l'écrivait François-René de Chateaubriand :

« les moments de crise produisent aussi un redoublement de vie chez les hommes ».

C'est sans doute le moment de mobiliser notre énergie pour préparer un beau projet. Voilà une occasion de nous consacrer aux achats immobiliers que nous pouvons effectuer dans les offices notariaux.

Les notaires nous y accueillent pour nous présenter les maisons, appartements, terrains à la vente. Les biens proposés s'affichent à leur juste prix en raison de l'expertise réalisée par le notaire dès leur mise en vente.

Les crédits immobiliers constituent toujours de belles opportunités avec un taux de 1,30 % sur 20 ans.

Les aides pour la rénovation énergétique des logements fonctionnent à plein régime avec « Ma prime rénov ». Un coup de pouce bien utile pour faire l'acquisition d'une maison à restaurer...

Dans ces conditions, tous les signaux pour faire nos courses immobilières restent au vert ! Un nouveau logement plus pratique et plus économique nous apporte bien des réponses face à la crise que nous traversons. Sans compter la dimension sécuritaire que procure un patrimoine immobilier pour l'avenir.

Un bien précieux qui peut générer un capital ou servir à aider nos proches...

Sans doute nous faut-il privilégier les enseignes immobilières des notaires pour nous approvisionner dans la période actuelle !

Christophe Raffailac

craffailac@immonot.com

Rédacteur en chef



LOUVIERS



126 3 C

101 000 € 96 000 € + honoraires de négociation : 5 000 € soit 5,21 % charge acquéreur

A Louviers, rue Massacre, Appartement T 3 en état d'usage cuisine pourvue d'une petite arrière cuisine / buanderie, d'un séjour lumineux avec balcon. De deux chambres. Salle de bain. WC séparé. place de parking et cave. Copropriété de 55 lots, 1556 € de charges annuelles. RÉF 27063-944523

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert@votrenotaire.com

ACQUIGNY



285 6 E

220 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison se situe à Acquigny. Elle se compose de deux logements. Au rez de chaussée, il y a une entrée, une cuisine aménagée, une salle de douches et deux chambres. A l'étage, il y a une cuisine ouverte sur le séjour, deux chambres et une salle de douche. RÉF 27082-951140

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr

ALIZAY



267 57 E

244 000 € 235 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 3,83 % charge acquéreur

EXCLUSIVITE : Alizay, maison disposant d'un parcelle de terrain de 3525 m2 dont une partie en zone naturelle. Maison de 64 m2 + comble. RÉF 27063-946742

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert@votrenotaire.com

BOUQUETOT



112 15 C

250 300 € 240 000 € + honoraires de négociation : 10 300 € soit 4,29 % charge acquéreur

Maison normande à vendre Bouquetot (27), proche de BOURG ACHARD, A13, compr: entrée, séjour-salon avec chem insert, cuis équipée et aménagée, s.d'eau, 1 chambre, salle d'eau et wc Et: coursive et mezzanine, couloir, 1 chambre, 2 pièces, WC Garage, cave, dépendance

SCP F. CACHELUX - ROUTOT
02 32 56 40 64
f.cachelux@notaires.fr

BOURG ACHARD



248 74 E

95 000 € (honoraires charge vendeur)

Maison à vendre tout proche de Bourg-Achard terrain de 370m2. Entrée, salle à manger, une cuisine, une pièce Et: 1ch, 1 pièce, arr-cuis, WC, buanderie, Garage.

SCP F. CACHELUX - ROUTOT
02 32 56 40 64
f.cachelux@notaires.fr

BRIONNE



DPE vierge

59 140 € (honoraires charge vendeur)

Maison à restaurer au RDC : une gde pièce. Etage : chbre, 2 pièces à aménager en sdb et wc séparés. Fenêtres PVC double vitrage et volets roulants manuels. Tout à l'égout. Bâtiment + Cave. Tous les matériaux présents restent (plaque placo, gaine, escalier pour le grenier...). RÉF 27074-947744

Me S. MORIN-PIOCELLE
02 32 56 75 87
sandra.morin@notaires.fr

BUIS SUR DAMVILLE



413 13 F

125 760 € 120 000 € + honoraires de négociation : 5 760 € soit 4,80 % charge acquéreur

Maison comprenant : - une entrée, cuisine, salle/salon, salle de bain, w-c, deux chambres Dépendance et atelier Terrain 2145m2 RÉF 27010-11

Me C. BARRANDON
02 32 34 50 08
immobilier.27010@notaires.fr

CLAVILLE



289 12 F

242 000 € 230 966 € + honoraires de négociation : 11 034 € soit 4,78 % charge acquéreur

Une Maison ancienne à colombages comprenant : -Une entrée avec cuisine, salon avec poutre et cheminée, salle à manger, w-c, buanderie, une chambre, salle bain -Etage : palier, trois chambres, salle de bain, w-c -Chauffage électrique RÉF 27010-8

Me C. BARRANDON
02 32 34 50 08
immobilier.27010@notaires.fr

COMBON



214 9 D

188 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison de plain pied se situe dans le village de Combon. Elle se compose : d'une entrée, une cuisine, un cellier, un séjour lumineux avec cheminée, trois chambres et une salle de douche. elle dispose aussi d'un garage. Le tout sur un terrain de 1173 m2. RÉF 27082-950558

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr

CORNEUIL



502 16 G

241 040 € 230 000 € + honoraires de négociation : 11 040 € soit 4,80 % charge acquéreur

Longère avec grenier au-dessus, comprenant : - Un sas d'entrée, une pièce à vivre avec une cheminée à foyer ouvert, une salle à manger avec placards, une cuisine, une petite salle d'eau, un w-c, un dégagement et deux chambres. - Attenant à la maison : une cave et un débarras duquel part un escalier en bois conduisant au grenier. - Un passage couvert entre la maison et un autre bâtiment divisé en cinq parties. - Un hangar en parpaings couvert d'environ 450m2 - Une cour, un jardin et un pré total de 6146m2 - Un puits. RÉF 27010-6

Me C. BARRANDON - 02 32 34 50 08
immobilier.27010@notaires.fr

EVREUX



143 29 C

263 000 € (honoraires charge vendeur)

Maison d'habitation comprenant: une entrée, salle/salon avec cheminée, cuisine aménagée et équipée -1/2 w-c -1e Etage : palier, deux chambres, une salle de bain -2e Etage : palier, deux chambres, une salle d'eau, w-c -3e Etage : une mezzanine Chauffage gaz de ville Tout à l'égout Dépendance et petit jardin RÉF 27010-7

Me C. BARRANDON
02 32 34 50 08
immobilier.27010@notaires.fr

GAILLON



330 52 F

253 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison de plain pie se situe au centre ville de Gaillon. Elle se compose d'une entrée, une véranda, une cuisine, un séjour lumineux, un salon avec cheminée, deux chambres, une salle de douche et un bureau. Le tout sur un terrain clos et arboré de 1319 m2 avec dépendances. RÉF 27082-951557

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr

ILLEVILLE SUR MONTFORT

DPE
vierge

136 300 € (honoraires charge vendeur)

Maison normande à vendre Illeville-sur-Montfort (27), 10 kms environ de BOURG ACHARD compr: cuisine, salon, 2 chambres, s. d'eau, cave cellier, un bâtiment. Grand terrain 4355m2. Travaux à prévoir

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT

02 32 56 40 64

f.cacheux@notaires.fr

LA SAUSSAYE

228 | 47 | D
kWh/m² an | kgCO2/m² an

215 000 € 205 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 4,88 % charge acquéreur

Maison : salle salon de 29,6 m2, cuisine am., SDB et D, wcs A l'étage : 3 chambres dont 2 en enfilade. Chauffage central au gaz de ville. Accolés à la maison buanderie/chaufferie, une cave/cellier et garage. Terrain clos de 902 m2 RÉF 932086

SCP PATY et PELLETIER

02 32 35 62 12

helene.hoogterp.27061@notaires.fr

LA TRINITE DE THOUBERVILLE

315 | 19 | E
kWh/m² an | kgCO2/m² an

263 235 € (honoraires charge vendeur)

Maison à vendre La Trinité-de-Thouberville dans l'Eure (27), construction année 1985 compr: rdc entrée, cuis éq aménagé, séjour-salon (chem) salle de bains, WC déggt.; et: 3 chambre, couloir, pièce avec lavabo wc. Sous-sol complet, véranda, abri de jardin

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT

02 32 56 40 64

f.cacheux@notaires.fr

LANDEPEREUSE

118 | 2 | C
kWh/m² an | kgCO2/m² an

157 500 € 150 000 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 5 % charge acquéreur

10 minutes de Bernay Mesnil en Ouche- Maison dans village comprenant au rez de chaussée : Cuisine aménagée ouverte sur séjour avec poêle à granulés. A l'étage : 2 chambres, salle de bains avec wc. Au second étage : 2 pièces et une chambre. Deuxième partie offrant au rez de chaussée un bureau avec poêle et wc. A l'étage : mezzanine et chambre. Cave. Capteurs solaires. Petite cour. Le diagnostic de Performance Énergétique est sous l'ancienne réglementation (réalisation le 23/11/2016) et n'applique pas le décret du 1er juillet 2021 (validité du DPE jusqu'au 31/12/2022). RÉF 16DS147

SCP LEBEAUT et LECA

02 32 47 51 00 - scp.lebeaut-leca@notaires.fr


LE BEC HELLOUIN

602 | 20 | G
kWh/m² an | kgCO2/m² an

127 260 € (honoraires charge vendeur)

Petite maison en bord de ruisseau comprenant au rdc : cuisine, séjour av cheminée, sdb et wc, à l'étage 2 pièces à finir d'aménager. Garage 2 voitures. Hon. Charge Vendeur RÉF 27074-932305

Me S. MORIN-PIOCELLE

02 32 56 75 87

sandra.morin@notaires.fr

LE NEUBOURG

315 | 92 | F
kWh/m² an | kgCO2/m² an

143 775 € 135 000 € + honoraires de négociation : 8 775 € soit 6,50 % charge acquéreur

Saint Nicolas Du Bosc, à 10 minute du Neubourg. Maison de plain-pied à rénover. Exposée Sud. Chaufferie, grande entrée. 3 chambres, cuisine, séjour et salle de douche, pour 85 m2. Et profiter d'une vaste terrain de 3 410 m2. Constructible mais dépourvue de borne à incendie. Les plus : garages, terrain, tranquillité. RÉF 27063-937148

Mes PRIEUR et LESAULT

02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10

nicolas.hebert@votrenotaire.com

LE NEUBOURG

373 | 12 | F
kWh/m² an | kgCO2/m² an

189 000 € 180 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison : salle salon de 26,25 m2, cuisine am. wc, SDB, 2 chambres et un bureau. Sous sol avec : Garage, buanderie, cave et remise. Chauffage électrique. Menuiseries en pvc. Isolation par l'extérieur récent. Terrain clos de 988 m2 RÉF 940561

SCP PATY et PELLETIER

02 32 35 62 12

helene.hoogterp.27061@notaires.fr

LOUVIERS

262 | 61 | E
kWh/m² an | kgCO2/m² an

168 500 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison se situe au centre ville de Louviers. Elle se compose d'une entrée, une cuisine aménagée, un séjour, une chambre et une salle de bain. A l'étage, il y a une chambre. Elle dispose d'un terrain clos de 229 m2 clos de murs, d'un garage et plusieurs dépendances. RÉF 27082-951760

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr

bons de réduction
& codes promo


MARTOT



301 78 F

177 000 € 170 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,12 % charge acquéreur

A Martot, proximité mairie, maison ancienne avec au RDC : cuisine et séjour avec cheminée, salle de bains et WC. A l'étage : deux chambres et salle de bains. Au dessus : un grenier aménageable. Ce bien permet la création de 2/3 lots locatifs avec jardin. RÉF 27063-946133

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert@votrenotaire.com

MENNEVAL



410 91 F

115 500 € 110 000 € + honoraires de négociation : 5 500 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Menneval dans l'Eure (27), Maison mitoyenne comprenant : coin repas, salle d'eau avec wc, cuisine aménagée, cellier et salle à manger avec cheminée. A l'étage : 3 chambres et salle de bains avec wc. Chauffage central au gaz de ville. Garage. Jardin de 455 m2. RÉF 20M38

SCP LEBEAUT et LECA
02 32 47 51 00
scp.lebeaut-leca@notaires.fr

MESNILS SUR ITON



218 7 D

241 500 € (honoraires charge vendeur)

Une propriété bâtie sur rez-de-chaussée composée de : *Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée composée de : -Au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour avec cheminée-insert, une cuisine ouverte et équipée, un cellier, une chambre avec salle de douche privative et un w-c., -A l'étage auquel on accède par un escalier intérieur : un palier desservant trois chambres et une salle de bains avec w-c. * Terrain attenant en nature de jardin d'agrément entièrement clos. * dépendance RÉF 27010-15

Me C. BARRANDON - 02 32 34 50 08
immobilier.27010@notaires.fr

PONT AUTHOU



402 88 F

97 200 € 90 000 € + honoraires de négociation : 7 200 € soit 8 % charge acquéreur

Maison normande à rafraîchir avec petit bord de rivière, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée dans cuisine, salon ; - à l'étage : deux chambres en enfilade, salle d'eau avec WC. Bâtiment en briques comprenant cave, atelier, grenier au-dessus. Chauffage central au gaz de ville. Assainissement de type fosse septique. Le tout sur un terrain de 355 m2. RÉF 27049-728

SCP VIGIER et PIBOULEAU-VIGIER
02 32 47 47 10
vigier.pibouleau@notaires.fr

ROUGEMONTIERS



DPE vierge

167 400 € (honoraires charge vendeur)

Longère à vendre à Rougemontiers, proche de BOURG ACHARD, accès rapide A13, comprenant une cuisine, salle à manger, deux pièces, salle d'eau et WC, chaufferie cave, grenier Beau terrain 5663m2.

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT
02 32 56 40 64
f.cacheleux@notaires.fr

ST NICOLAS DU BOSC



DPE vierge

300 000 € 290 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 3,45 % charge acquéreur

Charmante propriété de 3770 m2 avec une dépendance. Maison : salle salon 43,5m2 avec ch insert, cuisine am. wc, SDD, 3 chambres. A l'étage : une chambre, SDD et wc. Chauffage électrique. Dépendance: Garage double en RDC et un étage aménagé. RÉF 934086

SCP PATY et PELLETIER
02 32 35 62 12
helene.hoogterp.27061@notaires.fr

THIBERVILLE



394 125 G

141 750 € 135 000 € + honoraires de négociation : 6 750 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Thiberville dans l'Eure (27), Bourg tous commerces Maison comprenant : entrée, cuisine, séjour/salon, salle de bains, débarras à usage de chaufferie et de remise et autre pièce. A l'étage : 2 chambres dont une avec douche, chambre et wc. Grenier aménagé à usage de chambre ou de bureau. Chauffage central au fuel. Cour. (En cours de division). RÉF 20L43

SCP LEBEAUT et LECA
02 32 47 51 00 - scp.lebeaut-leca@notaires.fr

QUATREMARE



128 38 C

189 500 € (honoraires charge vendeur)

Cet immeuble de rapport se compose d'un bar restaurant avec habitation. L'ensemble sur un terrain de 1314 m2 pour un loyer annuel de 13600 euros. RÉF 27082-948208

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr

AUTHOU



32 940 € (honoraires charge vendeur)

PROCHE BRIONNE Terrain à bâtir d'une superficie d'environ 2 000 m2 Petit village à proximité avec commerces. Hon. Charge Vendeur RÉF 27074-923185

Me S. MORIN-PIOCELLE
02 32 56 75 87
sandra.morin@notaires.fr

MARTOT



76 000 € (honoraires charge vendeur)

MARTOT, à vendre, terrain à bâtir. Plat et viabilisé. 407 m2, 15 m de largeur de façade. Au calme. RÉF 27063-946121

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert@votrenotaire.com

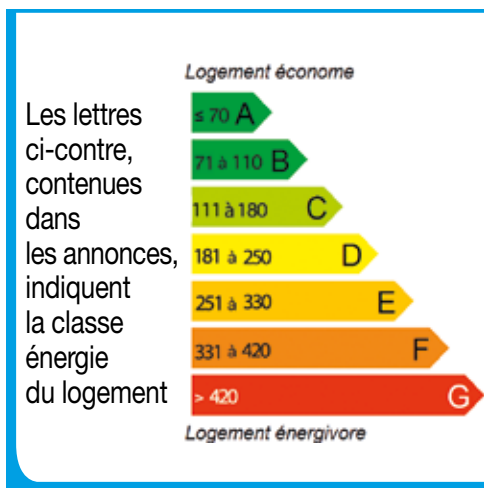
MARTOT



99 900 € (honoraires charge vendeur)

A MARTOT, au calme, accès via un chemin goudronné, terrain à bâtir de 613 m2. Plat et viabilisé, largeur de façade : 20.26 m. RÉF 27063-946113

Mes PRIEUR et LESAULT
02 32 98 90 00 ou 02 32 98 90 10
nicolas.hebert@votrenotaire.com





COMPTEUR LINKY

Refuser va coûter cher

Le déploiement du compteur Linky touche à sa fin. Au 31 décembre 2021, selon la Commission de régulation de l'énergie, 90 % des foyers en étaient équipés gratuitement. À partir de 2023, les ménages qui auront refusé l'installation du compteur Linky et qui n'auront pas communiqué leur relevé de consommation durant les 12 derniers mois paieront un supplément de 8,30 € tous les deux mois, soit 49,80 € par an, pour couvrir les coûts des relevés de compteur. Dès 2025, tous les clients sans compteur devraient être sanctionnés, « sauf si l'installation n'a pas pu être réalisée pour des raisons d'impossibilité technique ».

SUPER PINEL

FORMULE SURPUISSANTE POUR RÉDUIRE SES IMPÔTS

La formule magique du Pinel repose sur sa capacité à réduire les impôts à condition d'investir dans un logement neuf destiné à être loué. Pour conserver son pouvoir défiscalisant, le Super Pinel se voit enrichi de nouveaux critères liés aux performances énergétiques et à la surface du logement, pour les investissements réalisés en 2023. Pour continuer à bénéficier des avantages fiscaux, les investisseurs vont devoir opter pour la formule sur-vitaminée, le Super Pinel. À partir de 2023, ils pourront ainsi réaliser une économie de 12, 18 ou 21 % sur le prix d'achat du logement à condition de s'engager

à le louer durant une période de 6, 9 ou 12 ans. Réduction déjà appliquée pour tout achat réalisé jusqu'au 31 décembre 2022. Ensuite, le Pinel classique va perdurer avec une formule édulcorée. Le gain en crédit d'impôt va être ramené à 10,5 %, 15 % et 17,5 % sur le prix du bien et pour les mêmes durées de location. Pour conserver son pouvoir défiscalisant, le Super Pinel fixe quelques critères supplémentaires liés à la localisation et à la superficie des logements. Les programmes immobiliers devront élire domicile dans les quartiers jugés prioritaires au regard

de la politique de la ville concernée. Ces constructions respecteront des niveaux de performance énergétique conformes à la version 2025 de l'actuelle réglementation environnementale (RE 2020). Chaque lot offrira une surface habitable minimale de 28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5. Même règle pour les extérieurs privatifs qui s'invitent au programme et représenteront 3 m² pour un T1 ou 7 m² pour un T4 et 9 m² pour un T5. Quant à la configuration intérieure, les T3 et plus disposeront de 2 orientations différentes.



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

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

#ENCHÈRES

Votre plateforme pour vendre votre bien selon un système d'enchères en ligne :

36h-immo.com

Avantages : le vendeur choisit son acquéreur et le notaire sécurise la transaction.

MaPrimRénov' 1 000 € de bonus

Du 15 avril au 31 décembre 2022, les aides accordées dans le cadre de MaPrime Rénov' pour remplacer une chaudière au gaz ou au fioul par un mode de chauffage plus « vertueux » (pompe à chaleur, chaudière biomasse), seront augmentées de 1 000 €. Selon Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique, « en cumulant les aides MaPrimeRénov' et les certificats d'économie d'énergie (CEE), il sera ainsi plus avantageux pour les ménages les plus modestes de choisir une pompe à chaleur ou une chaudière biomasse et de se passer du gaz ». Grâce à ces deux dispositifs cumulés, les ménages pourront bénéficier jusqu'à 9 000 € d'aides pour changer leur chaudière au gaz par une pompe à chaleur, contre 8 000 € actuellement.

Taux des crédits immobiliers en mars 2022

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen
15 ans	1,01 %
20 ans	1,13 %
25 ans	1,25 %

BONUS IMMOBILIER

ASTUCES POUR VALORISER VOTRE MAISON

Améliorer votre confort au quotidien et apporter de la plus-value à votre logement sont les deux objectifs à ne pas perdre de vue pour le programme de remise en forme de votre habitation.

Alors, êtes-vous prêt ? 3-2-1... partez !

par Stéphanie Swiklinski



Que ce soit pour une mise en vente rapide et efficace de votre bien ou tout simplement pour prendre soin de votre maison, il existe quelques pistes à suivre pour gagner à tous les coups. De l'entretien courant aux travaux plus conséquents, on vous dit tout pour hisser votre bien sur la plus haute marche du podium.

UNE BONNE ISOLATION POUR DE MEILLEURES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Pour que votre bien soit en conformité avec les nouvelles normes qui ont vu le jour en 2022, la loi Climat et Résilience nous invite à lutter contre les passoires thermiques et incite les propriétaires à rénover leur logement d'ici 2028.

Le programme de « remise en forme » de votre maison va passer par trois points incontournables : le froid, les courants d'air et l'humidité. En effet, une habitation dans laquelle il fait froid est le signe d'un chauffage vieillissant, de combles peu ou pas isolés, de fenêtres qui laissent passer les courants d'air... Aux grands maux, les grands remèdes ! Il va falloir panser les « blessures » pour que votre maison soit à nouveau étanche. Commencez par l'isolation. Combles, murs, planchers bas, sous-sols, caves et garages sont autant de points sensibles. Leur isolation vous permettra de réaliser jusqu'à 65 % d'économies sur vos factures.

Une fois ce premier objectif atteint, penchez-vous sur le changement de vos menuiseries. Selon l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), 10 à 15 % des déperditions de chaleur proviennent des fenêtres, notamment si elles sont anciennes. Changer des menuiseries à simple vitrage pour un double ou triple vitrage à fort pouvoir isolant permet d'améliorer le confort thermique et acoustique de votre intérieur. Vous n'avez plus besoin de chauffer au maximum pour maintenir une température agréable dans vos pièces. Vous limitez la condensation pour un logement plus sain.

Stade suivant du programme : récupérer de l'énergie en changeant votre mode de chauffage grâce à un équipement plus économique et plus écologique. Fonc-

tionnant à base d'énergies renouvelables (eau, air, chaleur du sol), la pompe à chaleur apparaît comme la solution idéale permettant de baisser de 60 % vos factures annuelles de chauffage.

Dernière ligne droite : vérifiez que votre système de ventilation est performant. Responsable de l'air entrant et sortant, il doit renouveler l'air sans affecter la température ambiante de l'habitation. Non adaptée, une mauvaise installation peut engendrer une perte de chaleur de 15 à 20 % et les travaux d'isolation entrepris par ailleurs peuvent s'avérer inefficaces. La ventilation mécanique contrôlée (VMC) simple ou double flux est une solution efficace pour un meilleur renouvellement d'air.



CONSEIL DU COACH : faites jouer le trio gagnant des aides : *MaprimeRénov*, l'Eco-PTZ et la TVA à 5,5 % en consultant les sites : <https://www.anah.fr> ou www.france-renov.gouv.fr

UNE DÉCORATION TENDANCE POUR « VITAMINER » SON INTÉRIEUR

Un constat s'impose : votre maison n'est pas dans sa meilleure forme physique... et ça se voit ! Il faut lui donner un coup de boost. Qu'il s'agisse des couleurs ou des matériaux, elle n'est plus dans l'air du temps. Une nouvelle décoration intérieure permettrait de la hisser sur le podium.

Si les teintes neutres et empruntées à la nature font partie des grands classiques, certaines nuances vont venir bousculer les intérieurs un peu trop sages ou épurés. Dans toutes leurs déclinaisons, le bleu et le vert sont toujours les couleurs phares en 2022. Le «bleu Klein», toujours plébiscité, sera temporisé par le bleu horizon. Légèrement grisé, il est idéal pour créer la sensation d'un intérieur paisible, original et classe. Les plus audacieux l'associeront aux couleurs du moment. Dans une seule et même pièce, voire sur un seul mur, il s'accorde à la perfection avec le vert olive, le vert kaki, le terracotta, le rose poudré... voire des couleurs plus « toniques » (jaune ou orange) qu'il viendra tempérer.

Puisque vous êtes lancé, changez vos rideaux, housses de canapé et de coussin : vous aurez l'impression d'avoir changé de maison ! De plus, l'investissement ne sera pas le même que si vous renouveliez tout votre mobilier.

Faites aussi du vide car la tendance est plutôt aux choses épurées.

Côté matières, le velours est le grand gagnant de la saison. Toujours numéro 1 quel que soit le support : rideaux, fauteuils...



CONSEILS DU COACH : offrez-vous une séance de home-staging pour valoriser votre logement, à la fois en améliorant son esthétique et en organisant mieux ses volumes.

MODERNISER SA MAISON POUR DU BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

Même si vous êtes sportif, il faut aussi se ménager. Une cuisine plus fonctionnelle ou une salle de bains plus pratique seront autant de bénéfices pour votre quotidien. Afin d'optimiser vos déplacements : place au fameux « triangle d'activités » ! L'objectif est de réduire les distances entre les trois endroits stratégiques de votre cuisine :

- la zone froide avec le réfrigérateur,
- la zone de cuisson avec four et plaques,
- le point d'eau avec évier et lave-vaisselle.

N'hésitez pas à engager des petits travaux en troquant votre baignoire contre une douche à l'italienne avec une colonne hydromassante. Votre dos lui dira merci après une séance de sport intensive.

Simplifiez-vous la vie avec la domotique. Toujours plus d'ingéniosité pour vous proposer de nouvelles fonctionnalités, à l'instar des volets roulants connectés qui s'ouvrent ou se ferment à distance, de l'éclairage intérieur qui se gère selon des scénarios d'utilisation de la maison ou encore de la température qui se pilote à distance pour réduire la consommation d'énergie. En effet, la gestion de ces applications s'effectue à l'aide d'un téléphone.



CONSEIL DU COACH : pour les travaux dans la maison, attention à bien coordonner vos différents intervenants : carreleur, électricien, plombier, cuisiniste, menuisier...

AMÉNAGER VOS EXTÉRIEURS POUR OXYGÉNER VOTRE MAISON

Être bien chez soi passe aussi par votre jardin et ses alentours. S'aménager une belle terrasse, avoir un spa de nage ou carrément une piscine sont autant de petits « plus » qui valorisent votre maison. Avec les étés caniculaires, le besoin d'un lieu de prédilection pour se rafraîchir et se détendre les muscles après une journée de travail se fait sentir... La piscine apparaît comme la solution idéale pour procurer du bien-être et valoriser la maison.

Avant de plonger, il faut s'interroger sur la solution la mieux appropriée au plan technique. Faites votre choix entre piscine maçonnerie sur-mesure, piscine mono-coque rapide à installer ou piscine en kit. Prolongez votre intérieur à l'extérieur en créant un espace de vie supplémentaire : une belle terrasse pour recevoir vos amis ou pour faire votre séance de pilate, une véranda pour chouchouter vos orchidées ou un carport pour abriter la voiture de votre grand qui vient d'avoir son permis... Les idées ne manquent pas pour que votre maison soit comme vous l'aviez rêvée.



CONSEIL DU COACH : pensez aussi au spa de nage qui peut être une bonne alternative détente/sport.

Des travaux assurés pour se rassurer

Obligatoire, l'assurance décennale artisan couvre pendant 10 ans, à partir de la réception des travaux, les malfaçons rendant l'ouvrage impropre à sa destination ou compromettant sa solidité.



*MIEUX ISOLER,
C'EST
AMÉLIORER
VOTRE
ÉTIQUETTE
ÉNERGÉTIQUE*



36 HEURES IMMO

La vente à sensations fortes !

Bienvenue dans l'univers de la vente interactive « 36 heures immo » !
Avec cette invitation à découvrir les enchères immobilières, vous allez vivre une expérience inédite pour vendre votre maison ou appartement.

Christophe Raffailac

ÉTAPES POUR VENDRE

- **Étape 1 :** Je consulte mon notaire ou je clique sur le bouton « Vendeur » sur 36h-immo.com
- **Étape 2 :** Je valide le prix de la 1^{re} offre possible, prix minimum pour démarrer les enchères
- **Étape 3 :** Je rencontre mon notaire pour signer un mandat exclusif
- **Étape 4 :** Je mets à disposition mon logement pour la visite groupée
- **Étape 5 :** Je sélectionne l'acquéreur en fonction du prix atteint et de son plan de financement

La nouvelle attraction « 36 heures immo » vous transporte dans le monde de l'immobilier digitalisé. Une salle de vente virtuelle où les transactions se concluent selon un système d'enchères en ligne.

Pour tester, il vous suffit d'embarquer aux côtés du notaire ou de contacter un interlocuteur de la plateforme www.36h-immo.com. Ils vous réservent une aventure immobilière extraordinaire ! Après avoir exploré votre maison ou votre appartement dans ses moindres recoins, ces derniers fixent le montant de la « première offre possible », un prix étudié pour faire sensation auprès des acquéreurs. Succès assuré puisque ces derniers vont se masser pour visiter votre bien.

Suspens à son apogée lorsqu'ils vont s'installer derrière l'interface www.36h-immo.com pour valider une offre de prix. Il leur suffit d'actionner un clic en ajoutant à chaque fois le montant du pas d'enchères pour remporter le bien.

Dépaysement garanti pour vous, vendeur, car vous allez assister, ébahis, au décollage du prix comme jamais vous ne l'imaginiez ! Vous allez adorer cette immersion dans l'univers sensationnel des enchères immobilières en ligne.

Surprise à la signature du mandat UNE EXCLUSIVITÉ PLEINE D'ATTENTIONS

À peine vous découvrez la plateforme www.36h-immo.com que les bonnes surprises vous sautent aux yeux. En premier lieu, vous êtes épaté par l'attractivité que va susciter votre bien sur le marché. Il profite d'une réelle mise en lumière puisque vous signez un mandat exclusif de courte durée, de 8 semaines. Dans la foulée, l'équipe

« 36 heures immo » peut organiser le plan de communication sur les plus grands site - seloger.com, leboncoin.fr... et dans la presse spécialisée comme les magazines « Notaires ». Il en résulte une mise en avant unique de cette vente réalisée selon un système d'enchères.

Coup de cœur ! Les visites des acquéreurs s'effectuent en groupe à l'occasion d'une journée portes-ouvertes.

Satisfaction à la mise en vente LA BONNE ESTIMATION

Tout le succès de cette vente interactive repose sur la mise à prix de votre bien. Pas d'inquiétude puisque le notaire réalise une expertise immobilière pour définir la valeur de marché en fonction des qualités intrinsèques de votre maison ou appartement et par comparaison aux autres produits vendus dans le quartier.

Reste à fixer la « première offre possible » à partir de laquelle les propositions vont se succéder. Pour susciter un maximum d'intérêt, ce prix se voit légèrement décoté - de 15 % environ - histoire d'inciter les participants à s'inscrire à cette vente en ligne.

Coup de cœur ! Le prix de réserve indique la valeur minimale à atteindre pour que la vente se réalise.

Étonnement au début des offres QUE D'ÉMOTIONS PENDANT LES PROPOSITIONS !

Le moment de grande exaltation va enfin arriver ! Les acquéreurs disposent de leurs identifiants pour se connecter à leur espace privé. Pour cela, il leur suffit de présenter une simulation bancaire qui atteste de leur capacité à financer le bien tant convoité.

TÉMOIGNAGE

Pascal OGOR - Négociateur
de la SCP CORLAY
et GOASDOUE à Lesneven (29)



Qu'est-ce qui vous a conduit à recourir à 36h-immo pour vendre cette maison ?

Située en bord de mer à Plounéour-Brignogan-plages (29), cette demeure suscitait pas mal de convoitise auprès d'une quinzaine d'acquéreurs avant sa mise en vente... Pour les départager, les enchères « 36 heures immo » nous ont apparu comme la solution idéale.

Comment avez-vous vécu la phase des offres en ligne ?

Pour cette vente qui a réuni 132 acquéreurs pour 180 enchères, place au suspense jusqu'à la dernière minute ! Sensations garanties puisque

MAISON VENDUE à Plounéour-Brignogan (29)

132 acquéreurs
180 enchères

Vendredi 4 mars 2022
Plounéour-Brignogan-plages (29)
Offres Terminées
Maison - 6 pièce(s) 120 m²





1^{ère} offre : 109 725€
Dernière offre
320 725 €

la maison mise à prix 109 725 € a vu son prix grimper à 320 725 € une fois la dernière offre portée.

Qu'est-ce qui a participé à l'atteinte de la dernière proposition ?

Bien enclenchée, cette vente a réuni 140 personnes qui sont venues visiter la maison. Effet boule de neige au démarrage des offres en ligne puisque les acheteurs se sont laissés griser par le jeu des enchères.

Quels avantages le vendeur en a-t-il retiré ?

Compte tenu de l'intérêt pour le bien, il m'importait d'obtenir la meilleure offre de prix. Surtout dans un marché

tendu comme celui qui caractérise le littoral finistérien.

Vu la forte demande des acquéreurs, les prix s'envolent. « 36h-immo » permet de négocier au réel prix de marché en toute transparence.

Pourquoi conseillez-vous 36h-immo pour vendre certains biens ?

Les biens profitent d'une large publicité sur des sites comme leboncoin.fr, seloger.fr, ce qui permet de toucher de nombreux acheteurs. Le mécanisme des enchères permet en outre de négocier avec toute la visibilité souhaitée vis-à-vis du vendeur et de l'administration fiscale.

Propos recueillis en mars 2022

Au déclenchement du compteur, le compte à rebours des enchères est programmé pour durer 36 heures. Une période pleine de rebondissements où vous allez voir les offres de prix défiler et à chaque fois augmenter du montant du pas d'enchères !

Que de sensations fortes lorsque vous constatez que les acquéreurs s'affrontent via écrans interposés jusque dans les dernières secondes pour remporter la vente !

Coup de cœur ! Le prix final du bien peut dépasser de 50 % le montant de la première offre possible !

Sérénité à la signature du compromis TRANSACTION ENTOURÉE DE PROTECTIONS

En plus de se dérouler avec un maximum de rapidité, la vente « 36 heures immo » offre une grande sécurité. La plateforme www.36h-immo.com bénéficie des dernières avancées technologiques pour

mettre en relation acquéreurs et vendeurs. En effet, la phase de négociation s'effectue en ligne durant 36 heures et une équipe technique plus une hotline veillent au bon déroulement des transactions.

Autant de fiabilité au plan juridique puisque le notaire se charge de conclure la vente jusqu'à la signature de l'acte authentique. Il s'assure que tous les diagnostics ont bien été réalisés, que les documents d'urbanisme sont en conformité, que les éventuelles autorisations de travaux sont délivrées...

Dans ces conditions, il prépare l'avant-contrat (promesse ou compromis de vente) invitant vendeur et acheteur à signer l'acte définitif.

Coup de cœur ! La vente 36 heures immo se déroule avec le concours du notaire depuis la signature du mandat jusqu'à la signature de l'acte authentique.

CONTACT UTILE !

Rapprochez-vous de votre notaire, d'un conseiller au 05 55 73 80 02 ou rendez-vous sur 36h-immo.com, rubrique « vendeur ».

LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

by Immonot

Zone de turbulences pour l'immobilier !

Abordant ce début d'année 2022 avec une très belle vitesse de croisière, l'immobilier semblait sur orbite pour transporter un maximum d'acquéreurs vers une nouvelle demeure. Cependant, sa trajectoire vient d'être déviée par les crises qui risquent de freiner les ardeurs, comme en témoigne le panel de notaires.



Les effets du virus Covid et de ses variants paraissent se diluer, chacun se réjouissait d'un retour à une vie plus normale, sans masque et sans pass sanitaire. Et puis, patatras ! La Russie déclare la guerre à l'Ukraine le 24 février 2022.

ACTIVITÉ • Des transactions menacées

Ne pouvant deviner l'issue de ce conflit, personne n'est en mesure d'en évaluer ses conséquences sur le marché immobilier. Néanmoins, les négociateurs qui participent à notre enquête prévoient, même à très court terme, une contraction de leur activité. Ils sont maintenant 42 % contre 31 % il y a deux mois à craindre une diminution des transactions sur leur marché et 10 % contre 22 % à prévoir sa hausse.

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois



stable pour **48 %**



en hausse pour **10 %**

en baisse pour **42 %**



Ces incertitudes sur l'avenir, notamment au niveau de l'inflation résultant de l'augmentation du prix de l'énergie et de certains produits de première nécessité comme

PRIX • Des prix en retrait ?

le blé dont les deux pays belligérants sont de très gros producteurs, induisent une tension sur les taux d'intérêt. Celle-ci entraînera naturellement une baisse des prix immobiliers. C'est ainsi que la proportion de nos correspondants à prévoir une baisse des prix des logements atteint maintenant 29 % contre 13 % anticipant une hausse. Pour les terrains, ces chiffres sont moins contrastés avec 13 % prévoyant une baisse des prix contre 19 % leur hausse et les deux tiers d'entre eux pour la stabilité.

Prévisions sur l'évolution des prix dans les 2 mois



stable pour **58 %**



en hausse pour **13 %**



en baisse pour **29 %**

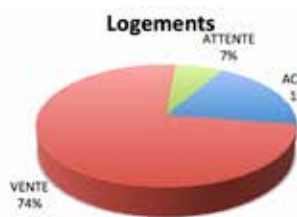
CONSEIL DES NOTAIRES La vente privilégiée par mesure de sécurité

Les incertitudes sur la durée du conflit et ses conséquences inflationnistes conduisent naturellement à beaucoup de prudence.

Pour les logements, les trois quarts des réponses redeviennent favorables à la vente.

En période de crise, mieux vaut être sûr de pouvoir vendre son bien avant d'en acquérir un autre.

Pour les terrains, les avis sont beaucoup plus nuancés. La répartition entre partisans de la vente en premier (47 %) ou de son achat (46 %) est presque équilibrée. L'achat d'un terrain à bâtir en période de crise peut en effet se révéler un excellent investissement en cas de forte inflation.



QUEL BUDGET POUR ACHETER ?

Prix médian de mise en vente d'une maison



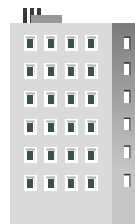
169 000 €

Prix de mise en vente sur immonot*



Évolution sur 3 mois à fin mars 2022 : **+ 3,47 %** ↑

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



2 555 €/M²

Prix de mise en vente sur immonot*



Évolution sur 3 mois à fin mars 2022 : **+ 3,00 %** ↑



3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

COMMENT LOUER POUR L'ÉTÉ en toute sérénité ?

L'été approchant à grands pas, il est grand temps de penser à réserver sa location de vacances. À cette occasion, il peut naître des litiges entre particuliers, propriétaires et vacanciers. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous rappelle quelques règles et précautions à prendre.

1 La location saisonnière est-elle soumise à une réglementation particulière ?

Depuis quelques années, de nombreux Français propriétaires de biens immobiliers se laissent tenter par la formule de la location saisonnière.

C'est pourquoi la loi ALUR est venue encadrer les comportements grâce à une nouvelle réglementation concernant la location saisonnière. La loi définit ainsi ce type de location comme « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

Il s'agit donc de louer moins de 90 jours par an. Pour que votre contrat de location soit valide, il faut qu'il comporte certains éléments incontournables :

- nom du locataire et du bailleur,
- dates de début et fin de la location,
- caractéristiques du logement (adresse du bien, nombre de chambres, description, équipements mis à disposition...),
- prix et modalités de paiement,
- montant du dépôt de garantie et de la taxe de séjour.

Précisons que même si un état des lieux n'est pas obligatoire, il semble pourtant plus prudent de le faire ! Le contrat devra être signé par les deux parties qui en conserveront un exemplaire.

2 Quelle est la différence entre verser des arrhes ou un acompte ?

Si vous avez versé des arrhes et que vous changez d'avis, vous pourrez renoncer à la location en les abandonnant. Reprendre sa liberté aura un prix ! Le propriétaire de la location de vacances pourra lui aussi renoncer à vous louer. Pour lui, ce ne sera

pas le même tarif : il devra vous rembourser le double du montant des arrhes versés.

En revanche, si vous avez versé un acompte, le contrat entre propriétaire et vacancier est considéré comme définitif. De ce fait, si vous vous désistez et que vous ne souhaitez plus partir en vacances dans cet appartement avec vue sur la mer, vous devrez tout de même verser la totalité du prix. Si c'est le propriétaire qui change d'avis, vous pourrez lui réclamer des dommages et intérêts.

Par ailleurs, bien que la location soit de courte durée, le logement peut subir des dégradations. Pour prévenir cette situation, le propriétaire est en droit de demander aussi un dépôt de garantie. Il sera restitué à la fin du séjour, sauf si des dégradations sont constatées ; d'où l'importance de faire un état des lieux d'entrée et de sortie.

3 Que faire si ce que j'ai loué ne correspond pas à mes attentes ?

Arrivé sur place, quelle déconvenue ! La mer est beaucoup plus loin que prévu et il y a un bar en bas de l'immeuble... Les contentieux les plus fréquents portent évidemment sur la nature de la location. Il y a une grosse différence entre l'annonce et la réalité. Si après avoir contacté votre loueur il n'y a pas d'arrangement possible, envoyez-lui une lettre de réclamation par recommandé avec accusé de réception. Il faut dans ce cas faire une description précise des manquements, photos à l'appui.

Faute de règlement amiable, vous pouvez porter plainte auprès du procureur de la république ou saisir la direction départementale de la protection des populations du lieu de la location, pour qu'une peine d'amende soit prononcée.

PLUS

d'INFOS



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

ÉTUDE GÉOTECHNIQUE

Richesse et faiblesse du sol en pleine exploration !

Un terrain à bâtir renferme beaucoup de secrets ! D'où l'intérêt de l'inspecter en profondeur avant de poser le socle de sa maison. Cela permet d'assurer à la construction une belle stabilité et durabilité grâce à l'étude géotechnique.

Christophe Raffailac

CONSEIL

Pensez à consulter le site www.georisques.gouv.fr qui détaille l'exposition aux risques par secteur géographique.

Les nouvelles maisons peuvent démarrer sur de bonnes bases puisque la réglementation impose depuis le 1^{er} octobre 2020 la réalisation d'une étude de sol. Qu'il s'agisse de vendre un terrain ou de signer un contrat de construction, il convient de fournir ce nouveau diagnostic à son client acheteur. Un précieux sésame qui ouvre les portes du chantier et barre la route aux difficultés.

ÉRADIQUEZ LES RISQUES LIÉS À LA NATURE DU SOL

L'étude de sol vient s'ajouter à l'arsenal de diagnostics nécessaires pour vendre un bien immobilier. Si la majorité des points de contrôle concernent le bâti, cette nouvelle mesure s'applique aux terrains à bâtir. Elle vise à prendre les bonnes dispositions avant de démarrer la construction.

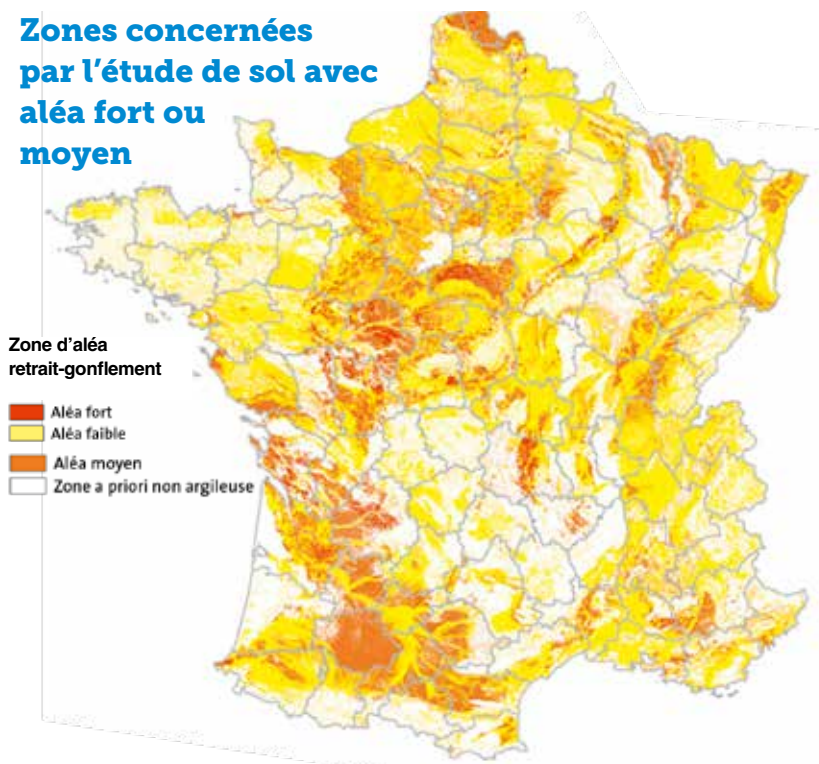
Quelle exposition aux risques naturels ?

Ce diagnostic, encore appelé étude géotechnique, permet de détecter en particulier tous les risques de mouvement de terrain. Essentiellement lié à la sécheresse et à la réhydratation des sols, ce phénomène se présente sous le terme de "gonflement et retrait des argiles". Certains sols se compressent lors de grandes sécheresses et prennent du volume sous l'effet des fortes précipitations.

Un contrôle d'autant plus important qu'une même parcelle peut afficher des caractéristiques bien différentes selon que l'on se trouve en bordure de rivière ou non, par exemple. Ainsi, le terrain peut varier d'un état quasi liquide à extrêmement dur en fonction des conditions climatiques observées.

À ce constat s'ajoutent les mouvements de terrain et coulées de boue qui constituent un réel danger pour les constructions. Sans oublier la présence de radon (gaz émanant de certaines roches, cancérigène à forte concentration) que l'on retrouve essentiellement dans les secteurs granitiques comme le Massif armoricain, Massif central, la Corse, les Vosges... Enfin, il ne faut pas occulter les affaissements ou effondrements de terrain qui constituent des risques majeurs qu'il faut également bien identifier.

Zones concernées par l'étude de sol avec aléa fort ou moyen



CREUSEZ LES BONNES INFOS AVEC L'ÉTUDE GÉOTECHNIQUE

Face au "gonflement et retrait des argiles", les pouvoirs publics ont rendu obligatoire l'étude de sol en secteur argileux, soit environ 48 % du territoire français.

Quel niveau d'information ? Lors de la vente d'un terrain à bâtir dans les zones classées à niveau de risque « moyen » ou « fort », le vendeur doit fournir à l'acheteur une étude de sol de type G1 ES (Étude de Site). Cette étape consiste à déterminer les premières caractéristiques et spécificités du terrain dans le cas où le projet de construction n'est pas encore défini. Cela permet d'effectuer le recensement documentaire de toutes les informations liées au terrain, à son histoire et à la visite du site par un géotechnicien. Des prélèvements d'échantillons et essais en laboratoire peuvent être réalisés lors de cette mission.

S'ensuit l'étude G1 PGC (Principes Généraux de Construction) qui sert à définir le système constructif en fonction des informations collectées lors de la mission précédente (G1 ES).

Afin d'entreprendre la construction ou l'agrandissement d'une maison individuelle, il convient ensuite de procéder à la réalisation des missions de type G2 (Avant-Projet).

Elle permet de fixer les principes constructifs et d'adapter le projet au sol avec l'ébauche dimensionnelle des ouvrages géotechniques. La mission G2 (Projet) va au-delà avec une synthèse du site, des méthodes d'exécution pour les ouvrages géotechniques et les valeurs associées.

TENEZ COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE L'ÉTUDE DE SOL

Les bâtiments sur un sol argileux, exposés au phénomène de retrait-gonflement, obéissent à différentes règles de construction.

Quelles solutions techniques ? En premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol. La profondeur d'ancrage équivaut à celle imposée par la mise hors gel. À titre indicatif, on considère qu'elle atteint au minimum 0,80 m en zone d'exposition faible à moyen et 1,20 m en zone d'exposition forte.

Il faut un ancrage homogène sur tout le pourtour du bâtiment.

Par ailleurs, une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux provoqués par le phénomène de retrait-gonflement, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes horizontaux (haut et bas) et verticaux pour rigidifier la structure du bâtiment.

De plus, les éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables (par exemple garages, vérandas, dépendances, etc), doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

1 000 €

Coût moyen
**d'une étude
de sol**

BON À SAVOIR !

Depuis août 2020, la Loi ÉLAN oblige le vendeur à joindre au compromis de vente un rapport sur le risque de retrait-gonflement des argiles.

LOTISSEMENT COMMUNAL DE LA CÔTE ROUGE

Accéder à la propriété
dans un ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

21 LOTS
Libres
de
constructeur

Superficie des lots
de **535 à 896 m²**
Prix de vente
de **31 820 € à 42 819 € TTC**

Toutes les personnes intéressées peuvent
contacter la mairie
au 02 32 47 32 20





HÔTEL DE VILLE Rue de la soie - BP 110 **27800 BRIONNE**
☎ 02 32 47 32 20 ✉ secretariat.mairie-brionne@orange.fr 🌐 www.ville-brionne.fr

DENIS GUILLOPE

Depuis 1992, 30 ans de qualité !



FENÊTRES
PVC-ALU

VOLETS ROULANTS
BATTANTS

PORTAILS
MOTORISÉS

PORTES
DE GARAGE

STORES



Ne jetez plus l'argent par les fenêtres...
Changez de fenêtres !



• MAGASIN EXPO : 19 rue de la Ravine - LOUVIERS •

Tous les jours de 9h à 12h30 et de 14h à 18h30 - Fermé le mercredi (magasin seulement), le samedi après midi et le dimanche

02 32 50 47 61

contact@guillope.fr
www.guillope-fenetres.fr

K•LINE
LA FENÊTRE LUMIÈRE

SELO

H
HUBER

Installateur conseil
CHARUEL

BUREAU
POINT CONSEIL

CORRE
FERMETURES

VERMOREL

KARLA
CHÂSSIS EN ALUMINIUM
ET PVC