

NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

Mars 2023 - N° 402

27

RÉNOVATION

ÉNERGÉTIQUE

Vivez surclassé !

alexandre zveiger ©

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)

SAS 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)

SELARL OFFICE NOTARIAL DE MESNILS-SUR-ITON

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 09 - Fax 02 32 98 90 68
accueil.27063@notaires.fr

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



10

SOMMAIRE



14

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartements	4
Maisons	4
Propriétés	5
Immeubles	6
Terrains à bâtir	6

FLASH INFOS 7

TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER 8

3 QUESTIONS À MON NOTAIRE 9

DOSSIER

Rénovation énergétique 4 étoiles : vivez surclassé ! 10

ENCHÈRES EN LIGNE

Organisez votre casting acquéreur 12

PATRIMOINE

Pilotez vos enchères et devenez l'as du volant ! 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 **27 mars 2023**

ÉDITO



IL FAUT CULTIVER SON BIEN...

L'approche des beaux jours nous rappelle qu'il « faut cultiver notre jardin »... Eh oui, la célèbre tirade de Voltaire n'a pas pris une ride.

En effet, le contexte actuel vient renforcer tout l'intérêt de disposer d'une maison avec terrain. Elle procure bien des agréments au niveau bien-être... Sans oublier tous les beaux plants que l'on peut faire naître.

Des attentions qu'il faut aussi porter à notre maison dans la perspective de réduire sa consommation. Avec la hausse du prix de l'énergie et la nécessaire prise en compte de l'écologie, notre cher bien immobilier gagne à évoluer au niveau de ses performances énergétiques.

Raison pour laquelle de nombreuses incitations existent pour remplacer notre système de chauffage, changer nos menuiseries, isoler nos murs.... Autant de travaux qui peuvent être financés, partiellement, par le dispositif « Ma prime rénov ».

Des équipements qui de surcroît servent à verdir la classe énergie d'un logement qui va évoluer de la classe « F » à « C » par exemple, grâce à des travaux ciblés.

Des efforts qui porteront leurs fruits puisque la maison profitera d'une meilleure valorisation sur le marché au regard de sa belle évolution.

Voilà le secret des biens qui atteignent la maturité souhaitée pour y résider dans de bonnes conditions ou réaliser une belle transaction...

Avec l'arrivée du printemps, il ne nous reste plus qu'à se retrousser les manches pour cultiver notre propriété, comme le dossier du mois de ce numéro nous y invite.

Christophe Raffailac

craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef

PONT AUDEMER



215 9 D

131 660 € 125 000 € + honoraires de négociation : 6 660 € soit 5,33 % charge acquéreur

CENTRE VILLE - PONT AUDEMER, T2 - A Pont-Audemer. Un appartement au 1er sans ascenseur, comprenant : entrée avec placard, séjour, kitchenette, cellier, chambre avec placard, salle de bains, wc, balcon. Place de parking. - Réf : 065/178 Copropriété de 91 lots, 800 € de charges annuelles. RÉF 065/178

SAS JEAMMET-JEZEQUEL et LETHIAIS
02 32 41 08 86

negociation.27065@notaires.fr

BERNAY



421 114 G i

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

Maison à vendre Bernay dans l'Eure (27), BERNAY-AU CALME Maison normande comprenant : salle à manger, cuisine, salon, 2 chambres, salle de bains et wc. Chauffage central au fuel. Grenier aménageable. Remise attenante. Dépendance à usage de garage. Beau terrain d'environ 5600 m2. RÉF 20H63

SCP LEBEAUT et LECA
02 32 47 51 00

scp.lebeaut-leca@notaires.fr

BERVILLE SUR MER



372 12 F

243 000 € 235 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 3,40 % charge acquéreur

Village bord de seine : longère comp: Cuis ouverte sur salon, séjour, wc, salle de douches, bureau, pièce 20m2, gd dégagement desservant deux escaliers: Un pour mezzanine avec chambre de 20m2. Un autre pour combles aménagés : pièce de jeu ou gde chambre. RÉF 27069-926830

SELAS FELICIEN ET MARTIN
02 32 20 26 26

negociation.27069@notaires.fr

BRIONNE



DPE
exempté

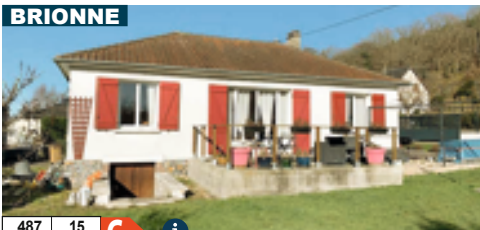
59 140 € (honoraires charge vendeur)

Maison à restaurer au RDC : une gde pièce. Etage : chbre, 2 pièces à aménager en sdb et wc séparés. 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

BRIONNE



487 15 G i

155 150 € 145 000 € + honoraires de négociation : 10 150 € soit 7 % charge acquéreur

BRIONNE Maison de plain-pied sans travaux comprenant : entrée, séjour avec poêle à granulés, cuisine aménagée et équipée, deux chambres, salle d'eau, WC. Chauffage électrique. Garage. Cave. Assainissement au tout à l'égout. Portail électrique récent. Le tout sur un terrain clos et arboré de 687 m2. "Logement à consommation d'énergie excessive". "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . Réf 27049-766

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

ETREPAGNY



207 14 D i

183 750 € (honoraires charge vendeur)

Pavillon d'habitation sur sous sol total comprenant : entrée, séjour, salon, deux chambres, cuisine, salle d'eau. Autre pièce en sous-sol. Le tout édifié sur un terrain clos de 596m2. Consultez nos tarifs : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . georisques.gouv.fr RÉF 984394

Me M. HUBERT-GRADIN
02 32 55 70 82

sbsis@hubert-gradin.com

ETREPAGNY



386 82 F i

189 000 € (honoraires charge vendeur)

ETREPAGNY Tout proche centre ville : Maison ancienne comprenant au rez-de-chaussée : couloir desservant une cuisine, une salle-salon. Au premier étage : trois chambres, salle de bains avec coin buanderie, wc. Au deuxième étage : trois chambres mansardées. Placard. Chauffage central au gaz de ville. Cave avec chaufferie. Cour à l'arrière donnant sur agréable jardin. Petites dépendances. Garage. Consultez nos tarifs : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . georisques.gouv.fr RÉF 931325

Me M. HUBERT-GRADIN
02 32 55 70 82

sbsis@hubert-gradin.com



LE THUIT DE L'OISON



245 24 D

183 750 € 175 000 € + honoraires de négociation : 8 750 € soit 5 % charge acquéreur

LE THUIT-SIGNOL - Maison au RDC : salle salon de 24 m2 avec ch insert, cuisine ouverte am, SDB, buanderie, une chambre. A l'étage : c4 chambres sous mansardes, un dressing. Chauffage au gaz de ville. Garage accolé c Terrain clos de de 375 m2. RÉF 27061-985234

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

LES DAMPS



352 110 G

137 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison de plain-pied se situe dans la commune des Damps, dans un secteur calme et proche de toutes les commodités. Elle se compose d'une entrée, une cuisine, un séjour, deux chambres et une salle de douche. Le tout sur un terrain de 700 m2. RÉF 27082-992368

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr

LOUVIERS



216 46 D

249 500 € (honoraires charge vendeur)

Au centre ville de Louviers. Cette maison se compose d'une entrée, un séjour, un salon, une cuisine aménagée, une salle à manger, quatre chambres et une salle de bain. Elle dispose aussi d'une cave et d'une dépendance. Le tout sur un terrain clos de murs 236 m2. RÉF 27082-987423

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr

MONTREUIL L'ARGILLE



581 19 G

147 100 € 140 000 € + honoraires de négociation : 7 100 € soit 5,07 % charge acquéreur

Ensemble immo : *Maison d'env 110m2 : -RDC : entrée, wc, cuisine aménagée, salle à manger, salon. -1er : 2 chbres, SDB, wc. -2e : chbre. chauff élec, tout à l'égout. *Dépendances et jardin *Maison d'env 90m2 : -RDC : entrée, cuisine, séjour -1er : 3 chbres, SDB wc. RÉF 27046-981401

SELARL MICHEL-POUCHER et VIEL
06 75 55 56 46
pauline.cadinot.27046@notaires.fr

MARTAGNY


231 kWh/m².an
11 kgCO2/m².an
E

257 250 € (honoraires charge vendeur)

Dans charmant village, maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : cuisine aménagée ouverte, dégagement, séjour avec poêle à bois, salon, bureau, wc, salle de bains. À l'étage : grande pièce palière, trois chambres dont une avec dressing, salle d'eau avec douche et wc. Fenêtres à double vitrage à gaz Argon (économique pour le chauffage électrique). Chauffage électrique à fluide caloporteur et/ou à cœur de chauffe. Garage accolé avec coin buanderie. Abri de jardin. Le tout édifié sur un terrain de 1.217 m2. Consultez nos tarifs : informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : : georisques. gouv. fr RÉF 983171

Me M. HUBERT-GRADIN
02 32 55 70 82
sbis@hubert-gradin.com



PONT AUDEMER


411 kWh/m².an
90 kgCO2/m².an
F

157 560 € 150 000 € + honoraires de négociation : 7 560 € soit 5,04 % charge acquéreur

PONT AUDEMER, Maison d'habitation - Une maison d'habitation située à PONT-AUDEMER. Édifiée sur sous-sol total, comprenant : entrée, cuisine aménagée, salon-salle à manger, deux chambres, w.c, salle de bains. Sous-sol divisé en garage, RÉF 065/173

SAS JEAMMET-JEZEQUEL et LETHIAIS
02 32 41 08 86
negociation.27065@notaires.fr

PONT AUDEMER

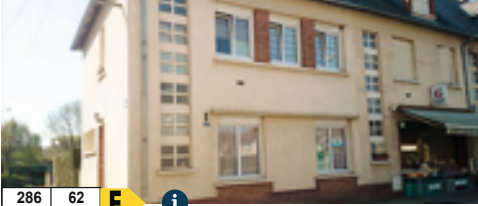

316 kWh/m².an
51 kgCO2/m².an
E

296 384 € 284 000 € + honoraires de négociation : 12 384 € soit 4,36 % charge acquéreur

CENTRE VILLE - Maison d'habitation dans le centre ville de Pont-Audemer au rez-de-chaussée un bureau, une cuisine ouverte sur salon, à l'étage trois chambres, w.c. et salle d'eau. Une cour intérieure commune - RÉF 065/174

SAS JEAMMET-JEZEQUEL et LETHIAIS
02 32 41 08 86
negociation.27065@notaires.fr

PONT AUTHOU


286 kWh/m².an
62 kgCO2/m².an
E

127 260 € (honoraires charge vendeur)

Maison de centre-ville: cuisine, salle, salon. 1er ét: 3 ch, sdb et wc. 2ème: grenier. Chauffage gaz de ville. Terrain 200 m2. Garage. Tout à l'égout. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : : georisques. gouv. fr RÉF 27074-990502

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

QUITTEBEUF


247 kWh/m².an
58 kgCO2/m².an
E

230 000 € 220 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 4,55 % charge acquéreur

Maison à rénover partiellement comprenant : salle salon de 40 m2, cuisine, salle à manger, 2 chambres, SDB. À l'étage : palier, 2 chambres en enfilade, SDD. Chauffage central au fuel. Menuiseries en DV. Sous-sol complet Terrain de 2941 m2 avec diverses remises RÉF 061/2344

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

ST GEORGES DU VIEVRE


574 kWh/m².an
19 kgCO2/m².an
G

84 700 € 80 000 € + honoraires de négociation : 4 700 € soit 5,88 % charge acquéreur

Maison à usage actuel mixte habitation/professionnelle comprenant : - RDC : bureau, salle d'examen, salle d'attente, entrée, wc. - 1er étage: cuisine, chambre avec placard, SDD et WC. - 2ème étage: grenier, et 2 pièces. Fenêtres double, chauffé élec, tout à l'égout. PAS DE JARDIN RÉF 27046-957814

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL
06 75 55 56 46
pauline.cadinot.27046@notaires.fr

ST LEGER DE ROTES


433 kWh/m².an
60 kgCO2/m².an
G

241 500 € 230 000 € + honoraires de négociation : 11 500 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Saint-Léger-de-Rôtes dans l'Eure (27), Maison normande comprenant : - au rez de chaussée : cuisine, cellier, bureau, séjour/salon avec cheminée, chambre, salle d'eau et wc. - à l'étage : belle pièce palière desservant 2 chambres, salle d'eau et wc. Chauffage au gaz. Garage-bucher- Terrain arboré de 1333 m2. RÉF 20D60

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

ST VICTOR DE CHRETIENVILLE


374 kWh/m².an
118 kgCO2/m².an
G

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

Maison à vendre Saint-Victor-de-Chrétienville dans l'Eure (27), Pavillon de plain-pied comprenant : entrée, séjour/salon, 3 chambres, cuisine, wc et salle d'eau. Chauffage central au fuel. Bâtiment à usage de remises. Terrain de 968 m2. RÉF 19L100

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

ST VICTOR DE CHRETIENVILLE


369 kWh/m².an
71 kgCO2/m².an
F

209 500 € 200 000 € + honoraires de négociation : 9 500 € soit 4,75 % charge acquéreur

Propriété normande composée : D'une maison du 19^e siècle d'env 144m2: - RDC: entrée, salon, salle à manger, cuisine, chambre, SDD, WC, véranda - 1er: 3 chambres, SDB, WC - 2e: grenier Chauffé gaz, fosse toutes eaux Terrain 7589m2 avec puits et dépendance. RÉF 27046-989263

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL
06 75 55 56 46
pauline.cadinot.27046@notaires.fr

ST VINCENT DU BOULAY


DPE
exempté

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

Maison à vendre Saint-Vincent-du-Boulay dans l'Eure (27), A la campagne-8 kms de BERNAY Maison ancienne comprenant : séjour/salon, cuisine aménagée, salle d'eau avec wc. À l'étage : pièce palière, 2 chambres, bureau et wc. beau terrain avec remises d'une surface de 1050 m2. RÉF 20M62

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

STE COLOMBE LA COMMANDERIE


264 kWh/m².an
8 kgCO2/m².an
E

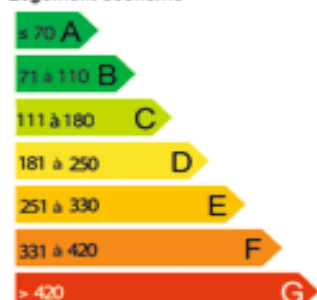
157 500 € 150 000 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 5 % charge acquéreur

Maison de plain pied à rafraîchir, salle salon de 29 m2, cuisine, SDD, 2 chambres. Chauffage électrique. Menuiseries en bois DV Terrain clos de 956 m2 avec une annexe à usage de garage. RÉF 061/3504

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

Les lettres ci-contre, contenues dans les annonces, indiquent la classe énergie du logement

Logement économe



Logement énergivore

INCARVILLE



50 000 € (honoraires charge vendeur)

Ce terrain à bâtir se situe sur la commune d'Incarville. Sa superficie est de 335 m². IL est vendu non viabilisé et libre de constructeur. RÉF 27082-988786

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

THIERVILLE



325 10 E
kWh/m².an kgCO₂/m².an

169 180 € (honoraires charge vendeur)

Pavillon: au RDC : une cuisine ouverte sur séjour, une salle de bains à aménager, WC,- au 1er étage : 3 chambres dont 2 grandes, WC aménageable en salle de douche. Chauffage électrique. Terrain 1700 m² RÉF 27074-986265

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

VIRONVAY



239 7 E
kWh/m².an kgCO₂/m².an

253 000 € (honoraires charge vendeur)

Vironvay. Cette maison se compose d'une entrée, une cuisine A ouverte sur le séjour, un salon avec et une chambre. A l'étage, une grande pièce pallière à usage de bureau, deux chambres et une salle de bain avec baignoire et douche. Le tout sur un terrain de 1087 m². RÉF 27082-986493

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

HONFLEUR



381 10 F
kWh/m².an kgCO₂/m².an

412 500 € 400 000 € + honoraires de négociation : 12 500 € soit 3,12 % charge acquéreur

Immeuble comprenant : au rez-de-chaussée commerce loué 580 euros par mois au dessus: appartement triplex avec séjour cuisine, 3 chambres, salle de douches, wctransformable en 3 logements. RÉF 27069-982972

SELAS FELICIE et MARTIN
02 32 20 26 26
negociation.27069@notaires.fr

ST LAURENT EN CAUX



197 18 D
kWh/m².an kgCO₂/m².an

189 500 € (honoraires charge vendeur)

Cette Maison se compose d'une entrée, une véranda, une cuisine aménagée, un séjour avec cheminée, deux chambres et une salle de douche. A l'étage, une pièce pallière et une chambre. Le tout sur un terrain clos de 908 m². RÉF 27082-983420

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

NOUVELLE
APPLI

immo not

La meilleure appli
pour trouver

LE BIEN DE VOS RÊVES !

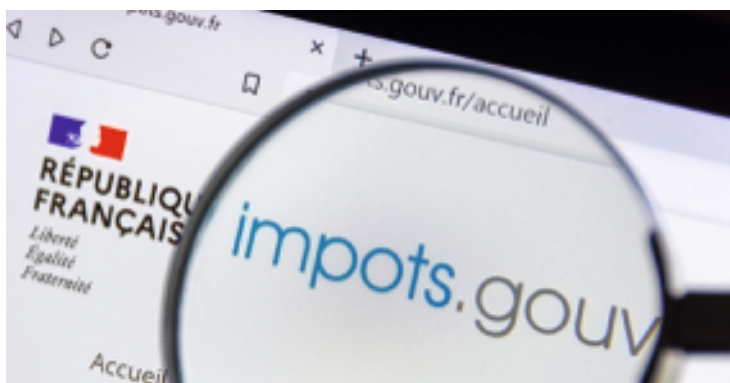
- Navigation **PLUS SIMPLE**
- Annonces **PLUS DÉTAILLÉES**
- Design **PLUS TENDANCE**

Téléchargez-la

en scannant ce QR Code



Des annonces immobilières de notaires dans toute la France



BIEN IMMOBILIER

Qu'avez-vous à déclarer ?

Après les contrôles de papier, voici les déclarations de biens immobiliers où vous devrez présenter quelques justificatifs.

Peu de risque de voir débarquer un agent des services fiscaux à votre domicile puisque cette procédure va se dérouler sur le site www.impots.gouv.fr. Rendez-vous dans la rubrique «**Mes biens immobiliers**» pour compléter cette «déclaration d'occupation».

Il s'agit de décliner les coordonnées de l'occupant, le type de logement, résidence principale ou secondaire, la durée d'utilisation...

Concernant les biens loués, les informations relatives à chaque nouvel occupant devront être mises à jour.

Toute absence de déclaration ou une saisie incomplète pourront se traduire par une amende forfaitaire de 150 € par logement ou local (article 1770 terdecies du CGI).

LOGEMENT

Un carnet de santé au service du suivi



Objet de toutes les attentions, les biens immobiliers disposent d'un «**carnet d'information du logement**» (CIL) depuis le 1^{er} janvier 2023. Un document qui accompagne la signature du compromis lors de la vente d'un bien neuf ou rénové.

Objectif du CIL

À l'heure où les travaux de rénovation énergétique fleurissent dans bien des logements, ce nouveau

document vise à accompagner leur mise en œuvre.

Attribution sous condition

Dans un premier temps, le CIL cible les biens neufs ou rénovés qui ont fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration déposés à compter du 1^{er} janvier 2023.

Contenu de ce carnet

Véritable reflet de la santé du bien concerné, le CIL doit comporter :

- les plans de surface et les coupes du logement ;
- plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de

gaz et d'aération du logement ;

- les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des ouvrages ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement.

Bonne utilisation...

Établi et mis à jour par le propriétaire, les éléments du CIL sont transmis dans un format numérique. Cela vaut lors de toute cession (vente, donation, etc.) du logement, et, au plus tard, à la date de la signature de l'acte authentique.

Source : anil.org - Loi «Climat et résilience» du 22 août 2021



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

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

#ENCHÈRES

36h-immo.com

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

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



PRENEZ L'AIR !

Au moins 4 m² à Rennes

Conséquence du confinement, hausse du télétravail, vieillissement de la population et besoin de densification : la métropole de Rennes a gravé dans le marbre l'obligation de doter tous les appartements nouvellement construits d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse. Ainsi, chaque nouveau logement doit disposer d'un «**espace extérieur privatif**» de 4 m².

CRÉDIT IMMOBILIER

Bientôt la baisse ?

Positionné à 2,34 % en décembre 2022, le taux de crédit devrait se situer à 2.85 % cette année pour atteindre 3 % au 4^e trimestre 2023.

La décrue s'amorcerait au cours du 1^{er} semestre 2024 pour redescendre à 2.20 % fin 2024 (2.45 % en moyenne en 2024).

Source : Observatoire crédit logement / CSA

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 2,59 % en janvier 2,34 % en décembre
15 ans	2,43 %
20 ans	2,59 %
25 ans	2,74 %

LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

by Immonot

Soldes d'hiver pour l'immobilier !

Avec la hausse des prix et du coût du crédit, les acheteurs se trouvent contraints de négocier. Affichant des prétentions toujours élevées, les vendeurs devraient profiter de cette période pour lancer les soldes d'hiver. À défaut, leur produit risquerait de rester en stock, comme le pressentent les notaires de la Tendence immonot !



Après une descente aux enfers durant les derniers mois de l'année, la situation semble se calmer légèrement avec une apparente stabilité dans le niveau des transactions. Un atterrissage en douceur avec un peu plus d'1 million de

ACTIVITÉ • Reprise en vue

transactions sur l'année 2022, on redescend au niveau des chiffres atteints fin 2019 avant la période COVID. alors que la proportion des négociateurs ayant vu leur activité déclinée sur les 2 derniers mois de l'année augmentait de 64 % à 68 %, ceux prévoyant pour les deux prochains mois la poursuite de cette chute sont un peu moins nombreux, en diminution de 71 % à 69 %. Ce qui pourrait correspondre à un début de renversement de la situation.

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois



stable pour **27%**

en hausse pour **4%**

en baisse pour **69%**



Cette contraction de l'activité résulte d'une inadéquation de plus en plus marquée entre les prix offerts et les prix demandés. Entre augmentation des taux d'inflation qui réduit la proportion de l'épargne

PRIX • Place à l'accalmie !

à investir dans l'immobilier, hausse des taux d'intérêt qui renchérit le coût des emprunts et difficultés créées par les banques pour distribuer des prêts immobiliers, les acheteurs potentiels sont bien obligés de réduire leurs prétentions. On se retrouve ainsi dans une configuration très particulière où plus personne ne croit à une hausse des prix. Pour le logement, parmi nos correspondants, 56 % anticipent une baisse des prix, 44 % leur maintien au niveau actuel et 0 % une hausse.

Prévisions sur l'évolution des prix dans les 2 mois



stable pour **44%**

en hausse pour **0%**

en baisse pour **56%**

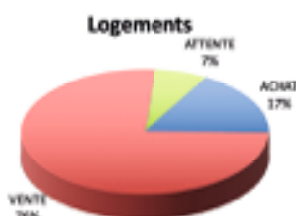
CONSEIL DES NOTAIRES

Vendre... et racheter

Peu d'évolution dans les conseils sur l'opportunité d'acheter ou de vendre un bien immobilier. Les prévisions à plus long terme dépendent non seulement des anticipations sur la hausse des taux d'intérêt qui conditionne celui des crédits immobiliers, mais aussi de la nécessité de se prémunir contre les aléas économiques.

La pierre, comme l'or, a la réputation de valeur refuge, ce qui va influencer sur la décision de se constituer un patrimoine immobilier garant de notre retraite.

Si à court terme l'augmentation des taux qui s'accompagne d'une baisse des prix paraît évidente et oriente à la vente, à plus long terme le montant des retraites devant se réduire, l'investissement dans l'immobilier peut paraître une bonne opportunité !



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

QUEL BUDGET POUR ACHETER ?

Prix médian de mise en vente d'une maison



180 000 €

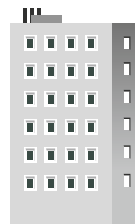
Prix de mise en vente sur immonot*

Évolution sur 3 mois à fin décembre 2022 :

+ 0,57 % ↑



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



2 613 €/M²

Prix de mise en vente sur immonot*

Évolution sur 3 mois à fin décembre 2022 :

- 0,25 % ↓



*Source : Indicateur immonot au 16/01/23



3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

DROITS DE SUCCESSION *L'État fait-il crédit ?*

Hériter n'est pas forcément un cadeau. Selon la valeur du patrimoine ou le degré de parenté, l'addition peut être « salée » concernant les droits de succession. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous explique les modalités de paiement de cette taxe sur les successions.

1 Que sont les droits de succession ?

Hériter n'est pas gratuit ! Dans la plupart des cas, même si la personne décédée ne possédait pas un gros patrimoine, ses héritiers peuvent avoir à payer ce que l'on appelle des droits de succession.

Il s'agit d'un impôt que l'État va prélever sur la succession du défunt. Il ne faut pas confondre les droits de succession avec les frais relatifs au règlement de celle-ci et qui concernent la rédaction des actes (acte de notoriété, attestation de propriété immobilière...). L'élément déclencheur pour le paiement de cet impôt est la transmission gratuite des biens lors d'un décès, que cette transmission ait été prévue par testament ou déterminée par la loi. C'est pour cela qu'on les appelle les droits de mutation à titre gratuit. Ainsi, quand on hérite, on doit acquitter cet impôt sur la part d'héritage qui nous revient.

Ces droits de succession ne sont pas à payer systématiquement. Tout va dépendre de l'importance de l'héritage, des abattements fiscaux applicables et enfin du degré de parenté qui lie l'héritier au défunt.

Pour les services fiscaux, la part taxable = l'actif successoral taxable - l'abattement personnel (ex : 100 000 € en ligne directe parent / enfant).

sion. Il est possible de procéder au règlement par :

- espèces jusqu'à 300 €,
- chèque,
- carte bancaire ou virement,
- des valeurs du Trésor sous conditions,
- ou un don fait à l'État.

Cela peut être la remise d'œuvres d'art ou d'objets de collection par exemple (comme pour la succession Picasso). Il faut pour ce faire que les droits soient supérieurs à 10 000 € et cela nécessite d'avoir obtenu une autorisation ministérielle.

3 Est-il possible d'avoir un délai de paiement ?

L'administration fiscale peut « aménager » le paiement des droits, mais elle peut aussi refuser. Il faut faire la demande en même temps que le dépôt de la déclaration de succession. Pour les successions « classiques », seul un fractionnement des droits de succession peut être demandé. Cette facilité de paiement est accordée sur une période maximale d'un an et demi (soit 3 versements espacés de 6 mois). Exceptionnellement, elle peut atteindre 3 ans (soit 7 versements espacés de 6 mois), si l'actif successoral comprend au moins 50 % d'actifs non liquides. Pour les successions comportant des biens reçus en nue-propriété, la loi prévoit un mode de paiement différé. Le paiement des droits peut alors être reporté au maximum jusqu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à partir de la date de la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété, ou de la date de la cession totale ou partielle de celle-ci. Dans les 2 cas, des intérêts sont à payer en plus au Trésor Public.

2 Comment peut-on les payer ?

Suite à un décès, les héritiers ont 6 mois pour s'acquitter du paiement des droits de succession. Généralement, ils sont payés en même temps que le dépôt de la déclaration de succes-

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.

DOSSIER

Immobilier

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE 4 ÉTOILES

Vivez surclassé !

La maison peut réserver les prestations d'un 4 étoiles à condition de lui accorder certaines attentions en matière de rénovation. Des travaux suffiront à en faire une bonne adresse offrant une parfaite alchimie entre confort de vie et trésor d'écologie.

par Christophe Raffaillac

ENVIRONNEMENT

Les chaudières à gaz seront exclues du dispositif « Ma prime rénov » en 2023.

avec la tension qui règne sur le marché de l'énergie, les biens immobiliers s'apprécient en particulier au regard de leurs performances énergétiques... Une vaste demeure qui ne peut accueillir ses occupants en leur réservant la meilleure hospitalité en termes de degrés risque de froisser...

De même, une maison qui impose des factures de gaz et électricité trop salées peut vite mettre en difficulté !

Face à ces nouveaux standards de confort, les étoiles qui auréolent les maisons découlent de la note obtenue lors de l'établissement du fameux DPE (diagnostic de performances énergétiques). Ce précieux classement se traduit par l'attribution d'une valeur allant de A à G. Les meilleurs logis afficheront fièrement leur label A ou B indiquant qu'ils se montrent particulièrement respectueux de l'environnement et ne consomment pas plus de 90 kWh/m²/an.

À l'inverse, les villas les moins avenantes se verront décerner les lettres F ou G qui les renvoient au rang de passoire thermique.

Dans ce nouveau paysage immobilier caractérisé par la sobriété énergétique, quelques travaux de rénovation permettront d'afficher la classe la plus valorisante et efficiente.

1^{re} étoile PRIORITÉ AUX ÉCONOMIES

À l'instar des voitures, les qualités des maisons se mesurent désormais à leur sobriété. Il faut bien avouer, les incitations politiques et les tensions énergétiques incitent fortement à engager des travaux de rénovation. Qu'il s'agisse d'isoler ou de moins consommer, les aides vont permettre de mener de beaux chantiers...

Quels travaux envisager ? Une des principales actions vise à améliorer l'isolation des murs et de la toiture. L'ensemble de ces parois génèrent environ 2/3 des déperditions de chaleur qui peuvent s'échapper d'une maison. Il s'agit par conséquent d'isoler la construction par l'intérieur ou l'extérieur. Si cette dernière solution s'avère plus efficiente eu égard aux ponts thermiques, elle représente un coût plus élevé. En optant pour un isolant dans les pièces, ce procédé diminue l'espace habitable. Quant à la toiture, il convient de fixer des panneaux de laine de roche ou



de chanvre dans les sous-pentes. En cas de combles perdus, il faut souffler de la laine de verre sur le plafond.

Les aides à décrocher ! Il faut se tourner vers le dispositif «Ma prime rénov» qui donne lieu à une enveloppe significative pour l'isolation des murs par l'extérieur. Elle se chiffre à 75 €/m² avec «Ma prime rénov'bleue» auxquels s'ajoutent environ 37 €/m² au titre des CEE (certificats d'économie d'énergie), soit un total de 112 €/m².

Raisons d'être surclassé ! Isoler les combles représente une baisse d'environ 27 % sur le montant de la consommation d'énergie.

2^e étoile PLACE AU CONFORT DE VIE

À l'efficacité énergétique rendue possible grâce à l'isolation s'ajoute le bien-être procuré par le remplacement des menuiseries extérieures. Elles participent elles aussi aux économies car les fenêtres occasionnent 10 à 15 % des pertes de chaleur dans un intérieur.

Quelles solutions privilégier ? Si le choix entre PVC, alu ou bois importe peu, il faut surtout s'assurer de la compatibilité de l'ouvrant avec le bâtiment au moment de changer les fenêtres.

Les avantages à en retirer ! Si le remplacement des menuiseries extérieures se traduit par une aide de 100 € par ouvrant, il ne faut pas oublier d'autres coups de pouce. Cela concerne l'Éco-prêt à taux zéro qui donne lieu à un prêt sans intérêts d'un montant maximal de 50 000 € sur 20 ans pour financer une rénovation énergétique. Atout : il peut être cumulé avec «Ma prime rénov», les aides de l'Anah (l'Agence nationale pour l'habitat), celles des collectivités territoriales, le certificat d'économie d'énergie (CEE) et le prêt à taux zéro accession (PTZ).

Raisons d'être surclassé ! Avec l'audit énergétique qui arrive au 1^{er} avril 2023, les préconisations dans le cadre d'un bouquet de travaux viseront à atteindre la classe énergie B, alors qu'un bien pouvait se situer au rang de passoire thermique étiqueté G !

3^e étoile BIENVENUE À LA TECHNOLOGIE !

Les performances de la maison n'oublient pas de s'appuyer sur des technologies de pointe pour optimiser l'efficacité énergétique. Les pompes à chaleur et autres panneaux solaires participent à la production d'énergie renouvelable.

Quels équipements installer ? Astucieuse, la PAC puise les calories dans l'air ou le sol pour les réinjecter dans la maison sous forme de chaleur.

Il faut distinguer deux grandes familles de pompe à chaleur :

- **la PAC air/eau** transmet directement la chaleur au système de chauffage central et d'eau chaude sanitaire.
- **La PAC air-air** fonctionne à l'inverse d'un frigo. Plutôt que de capter l'air chaud à l'intérieur et de le rejeter dans la cuisine, la pompe à chaleur capte cet air à l'extérieur et le rejette à l'intérieur de la maison.

De leur côté, les panneaux solaires offrent une ressource qui peut être immédiatement utilisée ou complètement réacheminée. Ainsi, le surplus ou la totalité d'énergie peuvent être revendus à EDF.

Les bénéfices à espérer ! Conditionnée à un système d'obligation d'achat, l'électricité produite par des panneaux photovoltaïques peut être revendue à un tarif fixé par la loi. Ainsi, le particulier producteur peut vendre tout ou partie de l'électricité qu'il produit à des prix fixés par arrêté qui évoluent chaque trimestre. Par exemple, pour une installation photovoltaïque de 3 kWc, le producteur perçoit 17,89 cents €/kWh s'il vend la totalité de sa production ou 10 cents €/kWh s'il vend uniquement le surplus.

Par ailleurs, les installations qui permettent l'autoconsommation (installations de vente en surplus), s'avèrent éligibles à une prime à l'investissement. Pour une installation inférieure ou égale à 3 kWc, la prime se chiffre à 380 €/kWc.

Raisons d'être surclassé ! En moyenne, une PAC permet de diminuer ses factures d'énergie d'environ 900 €/an, selon Engie.

4^e étoile ZOOM SUR LA CLASSE ÉNERGIE

Les maisons qui peuvent se targuer d'afficher une belle classe énergie se voient promises à un bel avenir immobilier.

Intérêt du DPE (diagnostic de performances énergétique) ? De plus en plus précis, les acheteurs ou locataires en font un critère de sélection privilégié...

Les résultats à observer ! La réalisation du DPE s'avère obligatoire lors de la vente d'un bien immobilier ou de la signature d'un contrat de location, ainsi que pour les bâtiments neufs. Le DPE s'intègre dans le dossier de diagnostic technique (DDT) qui regroupe l'ensemble des constats ou états qui doivent être annexés à l'avant contrat de vente ou au contrat de location.

Tenu à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire, le DPE doit être effectué dès la mise en vente ou location du logement ou bâtiment.

Raisons d'être surclassé ! Une passoire thermique se négocie jusqu'à 15 % moins cher qu'un bien plus efficient...

*LES BIENS
CLASSÉS
«A» ET «B» NE
CONSOMMENT
PAS PLUS
DE 90 KWH/
M²/AN !*

Nouveau

En plus du DPE, **l'audit énergétique** débarque à compter du 1^{er} avril 2023 prochain pour les biens hors copropriété et classés F et G.

ENCHÈRES 36 HEURES IMMO

Organisez votre casting acquéreur

Lorsque votre bien se retrouve sur le devant de la scène immobilière, reste à trouver le parfait acquéreur. La plateforme «36 heures immo» permet de sélectionner le candidat idéal grâce à son principe d'enchères en ligne.

par Christophe Raffailac

CONTACT UTILE !

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

avec son principe d'enchères en ligne, la plateforme «36 heures immo» réserve le plus grand succès à votre bien immobilier qui arrive sur le marché. Les appels d'offres sur internet servent à présélectionner les meilleurs offrants. Pour les départager au terme de la vente qui dure 36 heures, il suffit d'observer les prix qui résultent des enchères et de vérifier la capacité financière des clients. Dans tous les cas, vous fixez vos critères de choix puisque vous avez le dernier mot pour désigner la personne qui mérite de repartir avec les clés de votre maison.

Critère 1

UN PROSPECT PASSIONNÉ

Cette vente «36 heures immo» promet un spectacle des plus éblouissants ! En effet, elle va donner lieu à la rencontre d'acheteurs qui aspirent à donner le meilleur pour obtenir le bien proposé selon un système d'enchères en ligne.

Qualité à déceler : l'ouverture d'esprit.

Séduits par l'annonce immobilière sur le bien diffusée dans la presse spécialisée ou sur immonot, les acquéreurs peuvent dans la foulée se rendre sur la plateforme **www.36h-immo.com** pour découvrir le bien en détail.

Cette présentation comprend des informations essentielles telles que :

- les caractéristiques du bien ;
- le jour(s) de visite ;
- la date du début des offres en ligne ;
- le prix de la première offre possible et le pas d'enchères...

Ainsi, les prétendants à l'acquisition se font connaître auprès du notaire chargé de la vente ou de l'interlocuteur «36 heures immo» au 05 55 73 80 02.

Votre atout 36h-immo : vous présentez un bien légèrement décoté, d'environ 10 %, qui permet d'attirer un large public !

Critère 2

UN ACHETEUR SOLVABLE

L'histoire va réserver un heureux dénouement si les acheteurs peuvent disposer de leur financement. Un élément d'autant plus important à vérifier que les conditions d'accès au crédit se sont légèrement durcies avec la hausse des taux d'intérêt.

Qualités à apprécier : la capacité de financement. À l'occasion de la visite du bien,

VENTE RÉCENTE À TAVERNY (95)



36h immo

Maison 4 pièces - 78 m²

5 acquéreurs

13 enchères



1^{re} offre : 294 000 €

Dernière offre

339 500 €

VENTE RÉCENTE À PARIS 16^E (75)



Appartement 3 pièces - 67 m²

6 acquéreurs
16 enchères

1^{re} offre : 550 000 €
Dernière offre
710 000 €



MODE D'EMPLOI

5 ÉTAPES POUR ACHETER

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

les acheteurs en profitent pour confirmer leur intention de se positionner. Dans cette optique, ils vont bénéficier d'un agrément pour participer aux offres en ligne. Une étape qui nécessite pour le client de présenter une simulation bancaire afin d'attester de la possibilité du client de financer le bien. Naturellement, les personnes qui effectuent le réemploi d'argent provenant d'une précédente transaction sont invitées à le préciser également.

Votre atout 36h-immo : vous bénéficiez d'une visite groupée qui permet de présenter votre bien à un maximum d'acquéreurs à un instant T.

Critère 3 MOTIVÉ

Vous voilà arrivé à un moment crucial de la transaction puisque tout le dénouement va se dérouler sous vos yeux à l'occasion des enchères en ligne.

Qualité à remarquer : l'engagement. Prévue pour se dérouler au cours d'une période de 36 heures, la vente réunit tous les protagonistes ! Pour se distinguer, ils s'activent au clavier et valident une nouvelle offre en ajoutant le pas d'enchères. Effectuées en direct sur la plateforme www.36h-immo.com, ces propositions d'achat réservent toujours un grand suspense ! Plus la passion guide l'action et plus les prix connaissent une belle progression. En témoigne l'émotion du vendeur qui ne s'attendait pas à pareille émulation entre participants. Surtout que la scène réserve encore plus de sensations fortes dans les dernières minutes de la vente.

Votre atout 36h-immo : vous désignez l'acheteur qui mérite d'obtenir le bien, puisqu'il ne s'agit pas du meilleur offrant mais de celui qui présente le plan de financement le plus rassurant par exemple.

Critère 4 RAISONNABLE

Vous voilà arrivé au dernier acte mais pas le moindre car il s'agit de procéder à la signature du compromis de vente, comme pour une transaction traditionnelle.

Qualité à exiger : la transparence. Ce scénario bien huilé de la vente «36 heures immo» s'appuie sur une grande rigueur juridique. Avant la signature du mandat exclusif de courte durée, le notaire réalise une expertise du bien à vendre. En découle un « prix de réserve » en dessous duquel la vente ne peut se réaliser. Pour attirer un maximum d'acheteurs, le notaire préconise de décoter légèrement le bien - environ 10 % - afin d'afficher un prix attractif. Une fois le moment de la signature du compromis arrivé, le notaire prend soin de rassembler les diagnostics immobiliers, de vérifier les servitudes, d'analyser le cadre réglementaire... dans la perspective de mener la négociation sur de bonnes bases. Dans ces conditions, il existe peu de risque que la transaction ne se déroule dans de bonnes conditions jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Votre atout 36h-immo : profitez d'une transaction parfaitement sécurisée grâce au notaire tout au long du processus «36 heures immo».

**10 jours
suffisent pour
une vente
«flash»
d'un bien
recherché dans
un secteur prisé,
grâce aux offres
en ligne sur
«36h-immo».**

VOITURE DE COLLECTION

Pilotez vos enchères et devenez l'as du volant !

Pour signer de belles performances avec votre prochaine voiture, il suffit de piloter votre achat grâce aux enchères. Cette «aide à la conduite» permet de vivre de belles émotions et de saisir une super occasion dans les véhicules de collection !

par Christophe Raffailac

Si les voitures de collection aiguisent de plus en plus les passions, les réseaux de distribution restent limités au moment de faire son marché. Sauf à prendre la direction des salles de ventes où de plus en plus de modèles trônent en vitrine et s'affichent sur les sites d'enchères en ligne. Les commissaires-priseurs arrivent à présenter une large gamme, allant des voitures populaires en passant par les fameuses «yougtimers», sans oublier des coupés plus statutaires... De quoi satisfaire une large clientèle d'amateurs ou d'investisseurs, qui se livre à une saine confrontation au fil des offres d'achat. Objectif : repartir au volant du bolide tant convoité !

VOITURE DE COLLECTION ?

C'est la Fédération française des véhicules d'époque (FFVE) qui définit les critères pour qu'un véhicule puisse accéder au rang de voiture de collection : date de plus de 30 ans, production stoppée et caractéristiques inchangées.

PRIX DE PASSION

Pour la voiture de collection

Ces belles caisses que les moins de 20 ans ne peuvent pas connaître ne s'attendaient pas à pareil succès en accédant au rang de véhicule de collection. À leur sortie, elles ne pouvaient se permettre de jouer les stars car elles ciblaient une clientèle populaire. Qu'il s'agisse de la 2CV Citroën, de la Renault 5 ou encore de la Fiat 500... leur large diffusion ne les destinait pas forcément au statut de voiture de

Avis D'EXPERT



MAÎTRE CHEROYAN

Hôtel des Ventes
de la Seine



Les voitures de collection : une valeur sûre

Pourquoi faut-il s'intéresser aux voitures de collection proposées dans les salles de vente ?

La vente aux enchères publiques offre toutes les garanties de bonne fin de la transaction. Le véhicule est assuré dès son dépôt. Il fait l'objet d'une expertise qui en expose les qualités et les défauts, ce qui est transparent vis-à-vis de l'acheteur. De son côté, le vendeur est assuré d'être réglé car la maison de vente aux enchères doit souscrire une caution à cet effet. De surcroît, le mécanisme des enchères assure l'optimisation du prix final pour le vendeur.

Que conseillez-vous pour réaliser une bonne acquisition ?

Pour réaliser une bonne acquisition, il faut s'attacher à bien lire le descriptif de l'expert concernant le véhicule. Une première main provenant d'une succession, par exemple, est le gage d'une conformité proche de l'origine qui est toujours une plus-value pour un véhicule de

collection. Si l'on préfère un véhicule fiabilisé, on cherchera un véhicule restauré à neuf mais le prix sera alors plus élevé.

Quels modèles constituent selon vous un bon placement ?

Il faut s'intéresser aux yougtimers, les véhicules de petite série des années 80 à 90 qui commencent seulement à prendre de la cote. Il est encore possible de trouver des opportunités à acquérir maintenant pour un placement fructueux à moyen terme. L'exemple type est la Citroën 2 cv, voiture populaire produite à des millions d'exemplaires, et dont la production a cessé au début des années 90. Les transactions qui se situaient il y a encore 5 ans autour de 4/6 000 € avoisinent les 8/10 000 € à présent. Un exemplaire neuf d'époque a même atteint les 142 000 € en 2021. Le prix d'un mythe.

Propos recueillis le 07/02/2023

collection... Cependant, leur capital sympathie atteint de telles proportions que nombre de collectionneurs en font leur véhicule culte. Au point que les ventes s'envolent à l'instar de la 2CV Citroën qui a totalisé 23 136 exemplaires immatriculés avec «carte grise collection» en 2021, selon les chiffres de l'assureur Hiscox, pour le marché français. En deuxième place des meilleures ventes, la Renault 4 a vu 7 403 de ses exemplaires changer de main.

Quels bolides deviennent voiture de collection ? L'accès à ce club fermé des voitures de collection ne se traduit pas par une sélectivité à toute épreuve. Il suffit que la voiture date de plus de 30 ans, ne soit plus produite et présente des caractéristiques inchangées. Certes, les places ne sont pas comptées mais il faut bénéficier d'une belle notoriété pour attirer les acheteurs dans les salles de vente...

PLACE AUX ÉMOTIONS

Au volant de belles versions !

Outre la popularité, la sportivité contribue largement à propulser les bolides au sommet de leur gloire. En témoignent les voitures des années 1990 qui ne se montraient pas avares en sensations contrairement aux modèles actuels qui procurent une conduite plus aseptisée... Les moteurs rageurs et châssis joueurs, qui caractérisent les fameuses 205 GTI et Golf GTI, participent à la célébrité de ces sportives...

Ces modèles promis à un bel avenir... Intéressez-vous aux «youngtimers» ! Pas assez anciennes pour intégrer le clan des voitures de collection, elles affichent de belles

prédispositions pour performer auprès des amateurs de vieille mécanique. Elles se caractérisent par leur esthétique et technique conformes à leur sortie d'usine. Sujettes à la spéculation, le prix et la valeur de ces voitures augmentent avec leur âge, leur rareté... Parmi les modèles qui affolent les compteurs en 2023, il faut relever la BMW Z3, l'Audi TT, la Ford Escort Cosworth ou encore la Peugeot 406 coupé. En raison de leur valeur grandissante, elles peuvent constituer un bon investissement...

À FOND DANS LA NÉGOCIATION

Les enchères en pleine action

La cote des voitures de collection reste compliquée à évaluer compte tenu de l'ancienneté et de la rareté des véhicules concernés. Le mécanisme des enchères permet de fixer le juste prix en toute transparence au regard de l'offre et de la

demande. Mises à prix par les commissaires-priseurs, les voitures peuvent ainsi livrer tout leur potentiel au fil des offres de prix. Celles-ci peuvent aussi bien s'effectuer en présentiel qu'en distanciel grâce aux plateformes de vente en ligne. Le site www.interencheres.com regroupe de nombreuses offres et invite à se positionner sur diverses opportunités...

Comment repérer les bonnes «occasions» ? Ce n'est pas l'ancienneté qui fait la valeur d'un véhicule de collection mais sa rareté ! Les véhicules anciens qui prennent le plus de valeur le doivent à leur production en très petite série. À l'exception des voitures dont la commercialisation s'est arrêtée car elles ne plaisaient pas.

**« LE MARCHÉ DU VÉHICULE
DE COLLECTION A EXPLODÉ
AVEC DES PRIX MULTIPLIÉS
PAR 3 EN DIX ANS »**



HÔTEL DES VENTES DE LA SEINE

40 RUE VICTOR HUGO 76000 ROUEN - hdvs76@gmail.com - 02 35 88 60 64

2023
OSEZ LES ENCHÈRES

Rendez nous
visite :
les vendredis
14H00-17H30
sans RV

*Faites estimer vos biens :
objets d'art ou de collections,
tableaux, or & bijoux, arts d'Asie,
jouets anciens, véhicules de collection ...*

Connectez vous
sur Whatsapp pour
une estimation en direct
tous les vendredis
9h30-13h00 :
www.prendre-mon-rv.com



Envoyez vos photos
par mail
via notre site :
www.rouen-encheres.com

WWW.ROUEN-ENCHERES.COM

FENÊTRES PVC-ALU | VOILETS 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