

NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

Mai 2023 - N° 404

27



1^{er} ACHAT IMMOBILIER

C'EST TOUJOURS LE MOMENT DE FONCER !

LIGHTFIELD STUDIOS ©

www.cr-rouen.notaires.fr | Plus d'annonces sur immonot.com

immo not

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 Enriqe 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 LETHAIS

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.cacheleux@notaires.fr



14

SOMMAIRE

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartements	4
Maisons	4
Terrains à bâtir	6

FLASH INFO 7

LA TENDANCE DU MARCHÉ 9

DOSSIER 10

Premier logement : 4 clés pour bien acheter

MON NOTAIRE M'A DIT 12

Se marier avec ou sans contrat

Réserve et quotité : les 2 inséparables du partage... 13

TRAVAUX DE PRINTEMPS 14

C'est dans l'air du temps

INTERVIEW 15



10

ÉDITO



NE JETEZ PAS LA PIERRE !

Avec le contexte d'inflation sur les prix et de tension sur les marchés de l'énergie, bien des Cassandres s'emploient à prédire les pires scénarios économiques. La Pierre n'échappe pas aux critiques au motif que les taux d'intérêt viennent d'augmenter et que les factures de rénovation énergétique grèvent les budgets.

Une situation certes obstruée par ces difficultés passagères mais qui ne doit pas empêcher de se projeter...

L'investissement immobilier permet de se forger un patrimoine sur le long terme avec l'avantage de ne pas être exposé aux aléas des places boursières et autres menaces du secteur bancaire...

Bien encadré au niveau français, le crédit constitue un outil unique pour financer son acquisition en toute sécurité et sérénité.

Il offre un effet de levier unique qui permet de s'endetter afin de replacer le montant emprunté avec un rapport plus élevé.

Pour preuve, un crédit sur 15 ans se négocie à 2,62 % alors que les maisons en province se sont valorisées de 7,3 % à fin novembre 2022 sur 12 mois, selon les valeurs issues de Marchés immobiliers des notaires.

Alors, faites un geste pour votre avenir et pensez à investir ! Que vous soyez en situation d'acheter votre premier logement, de mener à bien un projet locatif ou de projeter l'acquisition d'une résidence secondaire, la Pierre vous réserve les meilleures attentions. Vous serez agréablement surpris... et séduits par ses bonnes prestations en termes d'habitation, de capitalisation ou de valorisation.

Ne jetez surtout pas la pierre à l'immobilier ! Voyez-y un allié pour mettre en échec des attaques économiques et marquer des avancées stratégiques. L'immobilier vous réserve des résultats bénéfiques !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef

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 **30 mai 2023**





BERNAY
258 kWh/m² an 8 kgCO2/m² an **E**

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

Appartement à vendre Bernay dans l'Eure (27), Centre Ville Bernay-Dans résidence sécurisée avec ascenseur. Appartement comprenant : entrée, cuisine, séjour/salon avec balcon, chambre avec dressing, salle d'eau et wc. Chauffage électrique. Garage en sous-sol Copropriété de 56 lots, 1079€ de charges annuelles. RÉF 20R59

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



BERNAY
160 kWh/m² an 33 kgCO2/m² an **D**

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

Appartement à vendre Bernay dans l'Eure (27), Au coeur du centre ville- Résidence Sécurisée avec ascenseur- Au premier étage- Appartement lumineux en parfait état comprenant : entrée avec placards, cuisine aménagée et équipée ouverte sur séjour, chambre avec dressing, salle d'eau et wc. Chauffage au gaz de ville-Double vitrage-Volets roulants électriques-Cellier et place de parking. Copropriété 1152€ de charges annuelles. RÉF 20L68

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



BERNAY
421 kWh/m² an 114 kgCO2/m² an **G**

147 000 € 140 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € 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



BRIONNE
288 kWh/m² an 9 kgCO2/m² an **E**

176 550 € 165 000 € + honoraires de négociation : 11 550 € soit 7 % charge acquéreur

Axe EVREUX - BERNAY Maison de plain-pied comprenant : entrée dans séjour avec cheminée (insert) ouvert sur cuisine aménagée et équipée, trois chambres dont une avec placard, salle d'eau, WC. Chauffage électrique. Garage (porte électrique) attenant composé d'une cave, un grenier, une buanderie et garage avec fosse voiture. Assainissement non collectif. Jardin de 1 008 m². "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . RÉF 27049-772

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



CHARLEVAL
222 kWh/m² an 6 kgCO2/m² an **D**

292 000 € (honoraires charge vendeur)

A Charleval, pavillon sur sous-sol complet, construction traditionnelle de qualité. 1 Au RDC, entrée avec double hauteur, vaste pièce de vie de 67 m² avec cuisine aménagée, donnant sur terrasse. A l'étage, une pièce palière et trois chambres avec balcon (dont deux de 15 m²). RÉF 27063-993837

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



ETREPAGNY
207 kWh/m² an 14 kgCO2/m² an **D**

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
sbis@hubert-gradin.com



FONTAINE LA SORET
329 kWh/m² an 10 kgCO2/m² an **E**

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

Maison à vendre Fontaine-la-Soret dans l'Eure (27), Bel environnement pour ce pavillon sur sous-sol complet comprenant : entrée, séjour/salon avec insert, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, salle d'eau et wc. Chauffage électrique. Beau terrain de 2979 m². RÉF 20J69

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



FOURMETOT
324 kWh/m² an 79 kgCO2/m² an **F**

136 840 € 130 000 € + honoraires de négociation : 6 840 € soit 5,26 % charge acquéreur

LE PERREY, Maison d'habitation - Une maison, comprenant : - au rez-de-chaussée : salle à manger, cuisine, arrière-cuisine, salle de bains avec WC, buanderie, - à l'étage : deux chambres légèrement mansardées. Un bâtiment. Terrain. 2000 m² RÉF 065/198

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



LE NEUBOURG
358 kWh/m² an 78 kgCO2/m² an **F**

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

Maison comprenant : Au RDC : Cuisine, wc, salle salon de 25.m² Au 1er étage : 2 chambres, un bureau, SDB. Au 2ème chambre sous mansardées. Une cave commune avec l'habitation mitoyenne. Chauffage au gaz de ville. Terrain clos de 207 m² Informations des risques site à consulter : . georisques.gouv.fr RÉF 27061-977924

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



LE NEUBOURG
39 kWh/m² an 6 kgCO2/m² an **A**

470 000 € 450 000 € + honoraires de négociation : 20 000 € soit 4,44 % charge acquéreur

Maison centre LE NEUBOURG contemporaine de plain pied avec vue dégagée : Entrée, cuisine am. buanderie/chaufferie, salle salon de 37.1 m²,wc, sdd, 3 chambres dont une avec dressing. Chauffage au gaz. Garage de 27 m². Terrain clos de 980 m² RÉF 27061-977204

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



LE THUIT DE L'OISON
245 kWh/m² an 24 kgCO2/m² an **D**

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

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

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



264 kWh/m² an 57 kgCO2/m² an **E**

158 000 € 152 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 3,95 % charge acquéreur

A Lery, maison de village à deux pas des commerces. Au RDC, beau séjour avec baie vitrée (sofre motorisé) offrant un accès à la terrasse. Entrée, cuisine, salle de bains et chambre. A l'étage, deux grandes chambres d'environ 20 m². RÉF 27063-1000557

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



231 kWh/m² an 11 kgCO2/m² an **E** **i**

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. A 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 Electrique). Chauffage électrique à fluide caloripporteur 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



252 kWh/m² an 8 kgCO2/m² an **E**

188 500 € 180 000 € + honoraires de négociation : 8 500 € soit 4,72 % charge acquéreur

MANNEVILLE SUR RISLE, Maison T4 - MANNEVILLE SUR RISLE (27) Maison de plain pied comprenant : Salle à manger / salon, cuisine ouverte, salle de bains, trois chambres. Garage. Chauffage électrique Terrain 1000 m² RÉF 065/193

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



581 kWh/m² an 19 kgCO2/m² an **G**

115 900 € 110 000 € + honoraires de négociation : 5 900 € soit 5,36 % 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'égoût. *Dépendances et jardin *Maison d'env 90m²: -RDC : entrée, cuisine, séjour -1er : 3 chbres, SDB wc. RÉF 27046-981401

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



286 kWh/m² an 65 kgCO2/m² an **E**

240 700 € 230 000 € + honoraires de négociation : 10 700 € soit 4,65 % charge acquéreur

Maison d'env 152 m² compr RDC : entrée, cuisine amé et équi, séjour avec insert, véranda, 1 chambre, SDD, wc Etage: couloir, SDB wc, 3 chbres, dressing, bureau Sous-sol: double garage, atelier, buanderie et chaufferie. Fenêtres PVC double, chauff fuel, tout à l'égoût Jardin 750m² RÉF 27046-963983

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



309 kWh/m² an 58 kgCO2/m² an **E**

240 440 € 230 000 € + honoraires de négociation : 10 440 € soit 4,54 % charge acquéreur

CENTRE VILLE - PONT AUDEMER, Maison d'habitation - A PONT-AUDEMER (EURE), SS : en garage, caves, buanderie, RDC : vestibule, séjour avec loggia, Wc, cuisine et une autre pièce, 1er: palier, trois chambres, salle de bains, 2ème: chambre mansardée et grenier. Terrain 190 m² RÉF 065/200

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



204 kWh/m² an 6 kgCO2/m² an **D**

179 000 € 172 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 4,07 % charge acquéreur

Alizay, au calme, pavillon en bon état général, Au RDC, vaste entrée, cuisine, séjour et WC,A l'étage, salle de douche avec WC, deux chambres et une petite chambre. Au sous-sol, RÉF 27063-999493

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



331 kWh/m² an 103 kgCO2/m² an **G**

189 900 € 180 000 € + honoraires de négociation : 9 900 € soit 5,50 % charge acquéreur

A Pont de l'Arche, Maison de 139 m² + un comble à aménager,exposée au Sud.Au RDC, cuisine, séjour de 43 m² avec cheminée, pièce d'eau et WC.A l'étage, 3 belles chambres dont une avec balcon (12, 14 et 14 m²), salle de bains de 11 m² et salle de douche avec WC + comble.2 garages, cave, petite dépendance. Parcelle de 528 m². RÉF 27063-994863

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

reduc
avenue
.com

bons de réduction
& codes promo



ST LEGER DE ROTES



433 60 kWh/m² an kgCO2/m² an **G**

215 250 € 205 000 € + honoraires de négociation : 10 250 € 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

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

MENNEVAL



53 500 € 50 000 € + honoraires de négociation : 3 500 € soit 7 % charge acquéreur

Un terrain à bâtir de 1131m² situé sur la commune de MENNEVAL. Non viabilisé. RÉF 27046-981212

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

QUETTEVILLE



260 8 kWh/m² an kgCO2/m² an **E**

330 800 € 320 000 € + honoraires de négociation : 10 800 € soit 3,38 % charge acquéreur

Une maison individuelle refaite à neuf - au rez-de-chaussée: Entrée, wc, cuisine aménagée, salon, chambre, salle de douches. - 1er étage: chambre-2ème étage: chambre mansardée. Terrasse avec vue panoramique Terrain avec bois RÉF 27069-993216

SELAS FELICIEN ET MARTIN
02 32 20 26 26
negociation.27069@notaires.fr

HONFLEUR



381 10 kWh/m² an kgCO2/m² an **F**

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, wc transformable en 3 logements. RÉF 27069-982972

SELAS FELICIEN ET MARTIN
02 32 20 26 26
negociation.27069@notaires.fr

LE GRAND QUEVILLY



228 49 kWh/m² an kgCO2/m² an **D** **i**

126 000 € 120 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 5 % charge acquéreur

Appartement à vendre Le Grand-Quevilly en Seine-Maritime (76), comprenant : entrée, cuisine, séjour-salon, deux chambres, salle d'eau et WC, cave. DPE:D Copropriété RÉF PECE

SCP F. CACHELÉUX - ROUTOT
02 32 56 80 66
f.cacheleux@notaires.fr

BIENTÔT CHEZ VOUS



**Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France**

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !

CONSUMMATION



LA FIN DES TICKETS DE CAISSE REPORTÉE

Le 1^{er} avril devait marquer la fin de l'impression automatique des tickets de caisse, factures de carte bancaire, bons de réduction ou encore bons d'achat. Mais, pour cause d'inflation, le ministère de l'Économie et des Finances a préféré reporter cette mesure à l'été 2023.

ALLOCATIONS FAMILIALES CERTAINES SERONT VERSÉES AUTOMATIQUEMENT

Par manque d'informations, certaines aides versées par la CAF ne sont jamais réclamées. Pour y remédier, le gouvernement met en place un dispositif de demande simplifié, dans l'objectif d'un « territoire zéro non-recours ». Pour y parvenir, la CAF adressera directement au bénéficiaire une déclaration préremplie, comme pour l'impôt sur le revenu. Cela suppose qu'une nouvelle ligne soit intégrée au bulletin de salaire, mentionnant le montant net social, c'est-à-dire le montant servant de référence au calcul des prestations sociales. Dans un premier temps, cette mesure concernera le Revenu de solidarité active (RSA), la prime d'activité et l'aide personnalisée au logement (APL).



Taux d'intérêt du prêt Accession d'Action Logement depuis le 1^{er} mars.



ACHAT D'UN VÉLO

Les aides sont reconduites

Que ce soit pour les loisirs ou comme moyen de locomotion quotidien, les ménages français ont fait l'acquisition de plus de 10 millions de bicyclettes au cours des cinq dernières années. Dans le même temps, de nombreuses aides à l'achat ont été mises

en œuvre. Et en 2023, c'est encore plus intéressant car les seuils d'éligibilité sont réévalués. Si vous achetez un vélo classique ou à assistance électrique, vous pouvez, sous conditions, bénéficier d'un bonus écologique.

MONTANT DU BONUS VÉLO 2023		
	Revenu fiscal de référence par part inférieure ou égale à 6 358 € ou si l'acquéreur est une personne en situation de handicap (sans condition de revenu)	Revenu fiscal de référence par part inférieure ou égale à 14 089 €
Vélo classique	150 €	Pas de prime
Vélo à assistance électrique	400 €	300 €
Vélo à assistance électrique adapté à une situation de handicap (pliant, cargo, allongé)	2 000 €	1 000 €
Vélo classique adapté à une situation de handicap	2 000 €	1 000 €

COMPTEUR LINKY

Les frais de mise en service vont baisser

Selon les dires d'Enedis, en cas d'emménagement dans un nouveau logement, les frais de mise en service du compteur Linky vont diminuer à compter de cet été. Plus précisément en août prochain.

Rappelons que depuis le 1^{er} janvier, les clients qui ne sont pas équipés et qui n'ont pas adressé un auto-relevé de leur consommation au cours des 12 derniers mois doivent payer « des frais de relevés relatifs à la gestion spécifique de la relève des compteurs ancienne génération », soit 8,48 € tous les 2 mois.

À partir du 1^{er} janvier 2025, les clients qui ne seront toujours pas équipés seront sanctionnés, qu'ils réalisent ou non des auto-relevés. Sauf si l'installation n'a pas pu être réalisée pour des raisons d'impossibilité technique.

FLASH INFO



MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV

Votre chef de chantier à partir du 30 avril !

Issu de la loi « Climat et résilience » d'août 2021, « Mon Accompagnateur Rénov » donne un coup de main à toutes les personnes qui engagent une rénovation énergétique.

Chargé d'assister les particuliers dans leur projet, cet expert apporte notamment son concours pour définir les travaux, conseiller dans le choix des entreprises, faciliter les démarches administratives...

À compter du 1^{er} septembre prochain, le recours à cet accompagnateur deviendra obligatoire lorsque le scénario de travaux respectera une double condition :

- avoir recours à plus de 10 000 € d'aides MaPrimeRénov' ;
- et opérer au minimum deux gestes de travaux.

Dans cette perspective, le dépôt des demandes d'agrèments pourra être effectué à partir du 30 avril prochain sur le portail France rénov'.

Source : www.batiactu.com

LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

Comment déclarer vos revenus en ligne ?

Les dates de la déclaration d'impôts 2023 ne doivent pas faire d'ombre aux échéances qui concernent les revenus des locations meublées. En effet, l'activité de loueur en meublé non professionnel (LMNP) vous accorde jusqu'au 18 mai pour télédéclarer vos revenus locatifs.

DATES À RESPECTER

En mai « fais ce qu'il te plaît » mais pense à déclarer les revenus de ton meublé ! Une maxime qui correspond bien au calendrier à respecter par le loueur avec comme date clé le 18 mai pour la télédéclaration.

Celle-ci vaut pour les personnes profitant du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) qui déclarent leurs revenus au régime Réel Simplifié. Les adeptes du « print » peuvent adresser leur déclaration papier jusqu'au 3 mai 2023 seulement. En revanche, les loueurs qui préfèrent opter pour le régime du Micro BIC reportent les sommes perçues avec leur meublé en même temps qu'ils effectuent leur déclaration de revenus.

REVENUS À DÉCLARER

Les revenus issus de la location de meublés s'apparentent à des bénéfices

industriels et commerciaux si les recettes annuelles n'excèdent pas 23 000 € ou qu'elles restent inférieures au total des autres revenus du foyer fiscal.

SOMME À DÉFISCALISER

Si les recettes perçues en 2022 ne dépassent pas 72 600 €, le régime micro-BIC (micro-entreprise) peut s'appliquer. Il autorise un abattement forfaitaire de 50 % sur le bénéfice imposable. Conditionné au même plafond de revenus (72 600 €), le régime de bénéfice réel consiste à déduire des loyers du meublé certaines charges.

Source : immonot.com



#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 !



BIENS IMMOBILIERS

Qu'avez-vous à déclarer ?

La Direction générale des finances publiques (la DGFIP) vient d'adresser un mail pour informer qu'une nouvelle déclaration incombe aux propriétaires de locaux d'habitation.

À effectuer jusqu'au 30 juin 2023, il s'agit de se rendre en rubrique « **Gérer mes biens immobiliers** » (GMBI), dans son espace personnel, sur le site impots.gouv.fr.

CRÉDIT IMMOBILIER

Le bon usage du taux d'usure !

Pour limiter l'impact de la hausse des taux d'intérêt, la Banque de France dispose d'un levier. Il s'agit du **taux d'usure** qui comprend l'ensemble des frais liés à un prêt immobilier.

Exceptionnellement révisé chaque mois, il vient d'être porté à 4,24 % pour les prêts d'une durée de 20 ans et plus, depuis le 1^{er} avril 2023.

Source : Observatoire crédit logement/CSA

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 2,82 % en février 2,61 % en janvier
15 ans	2,62 %
20 ans	2,83 %
25 ans	2,96 %

LA TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

by Immonot

Atterrissage en douceur pour l'immobilier !

Après un horizon dégagé assurant à l'immobilier une trajectoire sans histoire, ce début 2023 s'accompagne de quelques secousses ressenties chez les professionnels de l'immobilier comme les notaires de ce panel. Si les transactions devraient conserver un bon rythme de croisière, les prix pourraient amorcer leur descente.



S'ils font toujours grise mine, les notaires semblent moins pessimistes que cet hiver et parfois même rassurants tel Matthieu RIOUAL, négociateur à Brest observant : « le marché actuel correspond à un marché plus équilibré entre vendeurs

ACTIVITÉ • Trou d'air évité !

et acquéreurs, ce qui conduit à voir réapparaître des négociations de prix, des délais de vente plus longs. Cela se retrouve dans leurs prévisions d'activité pour la fin avril. La proportion de nos correspondants à prévoir une activité en déclin se réduit de 70 % à 58 %, ceux anticipant sa stabilité remontant de 27 % à 35 % et enfin le nombre des optimistes doublant de 3 à 6 %. Le renversement de situation que l'on prévoyait il y a 2 mois semble ainsi se confirmer.

Prévisions sur l'évolution des transactions dans les 2 mois



La très légère amélioration de l'activité est liée à la détente sur les prix. Entre augmentation des taux d'inflation qui réduit la proportion de l'épargne à s'investir dans l'immobilier, augmentation des taux

PRIX • Baisse de pression constatée

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. C'est ainsi que, pour le logement, la proportion de nos correspondants prévoyant une baisse des prix passe en 2 mois de 56 % à 67 %, alors que 33 % estiment leur maintien au niveau actuel et 0 % une hausse. Pour les terrains, les proportions étant respectivement de 50 %, 46 % et 4 %.

Prévisions sur l'évolution des prix dans les 2 mois



CONSEIL DES NOTAIRES

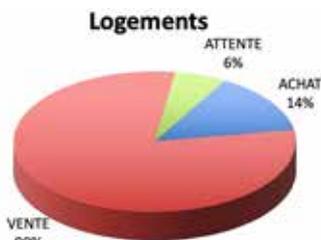
Vendre en priorité

Pour les logements, pas d'hésitation du moins pour plus des ¾ de nos correspondants.

Il faut d'abord vendre son logement avant d'en acquérir un autre. Il s'agit de profiter de l'écart provenant de la baisse des prix, soit sous forme d'amélioration de la localisation ou du confort, soit d'une plus-value.

Cependant, cette position très favorable pour les acquéreurs risque de ne pas durer très longtemps car la demande reste forte, notamment en Bretagne et dans les Hauts de France.

Donc cette répartition des conseils, beaucoup plus équilibrée, entre acheteurs et vendeurs de terrains constructibles avec 40 % pour les premiers et 44 % pour les seconds qui pourrait constituer les prémices d'un retournement du marché en fin d'année.



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 janvier 2023 : + 0,75 % ↑

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



2 680 €/M²



Prix de mise en vente sur immonot*

Évolution sur 3 mois à fin janvier 2023 : + 1,33 % ↑

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

*Source : Indicateur immonot au 21/03/23

PREMIER LOGEMENT

4 CLÉS POUR BIEN ACHETER

Acheter... vous n'avez plus que cet objectif en tête. C'est décidé, en 2023, fini la location et les loyers à payer... Vous allez devenir propriétaire. Il s'agit là d'un beau projet mais qui demande un minimum de préparation pour l'envisager de la façon la plus sereine et efficace possible.

par Marie-Christine Ménoire



Devenir propriétaire est le rêve partagé par beaucoup. Quel que soit le contexte, la pierre est toujours considérée comme une solide valeur refuge. Quelques conseils pour réaliser votre premier achat immobilier dans les meilleures conditions.

1^{RE} CLÉ : LE PROJET

Neuf ou ancien ? À la ville ou à la campagne ? Maison ou appartement ? Commencez par définir le mieux possible vos critères de choix. Et surtout adaptez vos recherches à vos besoins. Selon que vous êtes seul, en couple, avec ou sans enfant, votre futur logement ne sera pas le même. Alors, posez-vous les bonnes questions : votre situation géographique est-elle stable ? De quelle surface avez-vous besoin à long terme ? Souhaitez-vous être à proximité des commerces, des écoles, de votre lieu de travail ?...

Renseignez-vous sur les éventuels projets d'aménagements prévus aux alentours (construction d'un centre commercial, d'un lotissement, d'une route...). Cela peut être un « bonus » ou tout le contraire.

Notre conseil : pensez également à une éventuelle revente. Mitoyenneté, absence de garage... peuvent la rendre plus difficile.

ET SI VOUS ACHETIEZ UNE PASSOIRE THERMIQUE ?

C'est peut-être un bon plan pour acheter à moindre coût. En effet, la loi Climat et résilience veut éliminer tous les logements énergivores d'ici 2034. De nombreux propriétaires de « passoires thermiques » ne peuvent pas effectuer les travaux nécessaires. Pour s'en « débarrasser » avant cette échéance, ils les mettent en vente,

souvent à prix décoté. De belles opportunités en perspective à condition de ne pas avoir peur des travaux. Pour que l'achat soit intéressant, il faudra estimer au préalable leur coût. Pour sortir par exemple un logement F ou G du statut de passoire thermique, gagner réellement en confort et alléger sa facture, l'acquéreur devra privilégier la rénovation globale. Mais le jeu en vaut la chandelle. Le coût des travaux sera largement amorti par les économies d'énergie qui en découleront. Une rénovation globale permet d'atteindre des gains énergétiques entre 35 et 75 %.

2^e CLÉ : LE BUDGET

Vous avez défini le type de bien qu'il vous faut et fixé les critères qu'il devra remplir. Maintenant, il vous reste une autre étape avant de consulter les annonces : "ficeler" votre budget. L'objectif étant de pouvoir financer votre achat sans y consacrer toutes vos économies et vos revenus.

Pour déterminer votre capacité d'emprunt, scindez vos finances en deux colonnes : l'une avec vos revenus mensuels réguliers et sûrs (salaires, allocations familiales...), l'autre avec vos charges mensuelles (crédits...). Cela vous permettra de connaître le budget que vous pourrez mobiliser tous les mois pour rembourser votre prêt immobilier (sans vous priver par ailleurs).

Dans vos calculs prévisionnels, n'oubliez pas d'intégrer les frais liés à votre acquisition : frais d'actes, garantie du prêt, frais de déménagement, assurance du logement...

Notre conseil : si vous disposez d'un apport personnel, cela vous facilitera les choses et vous permettra d'obtenir de meilleures conditions de prêt. Vos économies, une donation, voire certains prêts aidés (prêt à taux 0 %, Prêt épargne logement...) pourront vous aider à le constituer.

3^e CLÉ : LE BON PRÊT

Votre premier réflexe sera de vous adresser à la banque qui gère vos comptes courants. C'est une bonne idée, mais ce n'est peut-être pas elle qui vous fera les meilleures propositions de prêt. N'hésitez pas à consulter d'autres établissements et à faire jouer la concurrence ! Et surtout demandez des simulations en fonction des différents types de prêts qui vous seront proposés. Vous pourrez ainsi mieux appréhender les conséquences des options choisies. Toutes les formules de prêt existantes ne sont pas forcément adaptées à votre situation.

Avant de choisir la vôtre, prenez le temps de réfléchir à deux points essentiels :

- **le type de taux** : fixe ou variable. Si vous êtes du genre à préférer la sécurité et à vouloir savoir où vous allez, un prêt à taux fixe vous conviendra parfaitement.

Avec lui pas de surprise. Dès la signature du prêt, vous connaîtrez le taux applicable qui ne variera pas jusqu'à la fin. Avec un prêt à taux variable (ou révisable), le taux d'intérêt est revu périodiquement, en général chaque année à la date anniversaire du prêt. Pour limiter les risques liés à la hausse des taux, privilégiez un prêt à taux variable «capé», qui ne pourra pas fluctuer au-delà d'une certaine limite ;

- **la durée du prêt**. Pour combien de temps envisagez-vous de vous engager ? La réponse dépendra essentiellement de votre apport personnel, du montant emprunté et de votre capacité de remboursement.

Notre conseil : si vous manquez de temps pour faire le tour des banques, vous pouvez bénéficier de l'expertise des courtiers en prêt immobilier.

LES CRITÈRES POUR EMPRUNTER EN 2023

- **Le taux d'endettement** est limité à 35 % des revenus nets de l'emprunteur, avant impôt et assurances de prêt incluse ;

- **La durée de remboursement** ne peut pas excéder 25 ans. Ce délai est prorogé jusqu'à 27 ans pour les ménages qui ont une entrée en jouissance du bien décalée par rapport à l'octroi du crédit. Cela concerne les particuliers qui achètent un bien sur plan (VEFA) ou qui auront des travaux à effectuer avant d'emménager ;

- **un apport personnel** de 10 à 20 % du prix du bien est recommandé.

4^e CLÉ : LES PRÊTS AIDÉS

Le financement ne doit pas être un obstacle à la réalisation de votre projet immobilier. En tant que primo-accédant, vous pouvez sans doute bénéficier des aides publiques à l'accession de votre résidence principale. Quelques exemples :

- **le PTZ (Prêt à taux Zéro)**. Souscrit en complément d'un crédit classique et accordé sous conditions de ressources, il permet de financer jusqu'à 40 % du montant de l'opération ;

- **le PSLA (Prêt Social location-accession)**. Accordé notamment sous conditions de ressources, il permet aux locataires de devenir propriétaires du logement qu'ils louent ;

- **le Prêt Accession Action Logement**. Réservé aux salariés du privé, son montant maximum peut atteindre jusqu'à 40 000 € à un taux préférentiel.

Notre conseil : certaines collectivités ont mis en place des aides spécifiques pour aider les ménages souhaitant accéder à la propriété. Selon le cas, elles prendront la forme d'un prêt à taux réduit ou encore de prime.



LES ACQUÉREURS ONT DE NOUVELLES ATTENTES. POUR 91 %, LA PRÉSENCE D'UN ESPACE EXTÉRIEUR ET LA LUMINOSITÉ SONT DES CRITÈRES IMPORTANTS. SUIVIS PAR LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES (90 %) ET L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE (87 %).





3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

SE MARIER

avec ou sans contrat

Vous allez vous marier et vous vous posez peut-être la question : devons-nous faire un contrat de mariage ? Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, répond à vos interrogations.

1 SI JE NE FAIS PAS DE CONTRAT DE MARIAGE, QUE SE PASSE-T-IL ?

Pas d'inquiétude à avoir ! Beaucoup de personnes sont mariées sans contrat de mariage. Faire un contrat est une possibilité et si l'on ne fait rien, on se retrouve tout simplement marié sous le régime légal. Faire un contrat de mariage n'est donc pas un passage obligé. Tout dépend des situations patrimoniales, financières... ou juste de vos convictions en la matière. Le plus sage est de se faire conseiller par son notaire avant de prendre une décision. Il faut surtout savoir qu'un contrat de mariage se rédige et se signe avant le mariage. À défaut, vous serez mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts. Ce régime matrimonial s'applique automatiquement, sans aucune formalité. Il s'agit d'un ensemble de règles de base applicables à tout le monde, à défaut d'autres dispositions. Son fonctionnement est simple. Chacun des époux a un patrimoine «propre», composé des biens qu'il avait avant le mariage et de ceux qu'il reçoit par donation ou succession pendant le mariage. Le patrimoine commun est constitué des biens achetés pendant le mariage. Chacun des époux a des droits équivalents. Il recevra la moitié des biens en cas de partage (divorce ou décès).



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.

2 À QUOI SERT UN CONTRAT DE MARIAGE ?

Un contrat de mariage sert avant tout à vous protéger des aléas de la vie. Il vous permet également d'anticiper, de vous projeter en vous posant les bonnes questions. Le but n'étant pas de voir l'avenir de manière négative... bien au contraire ! Ainsi, si vous êtes plutôt indépen-

dant ou que vous avez pour projet de créer une entreprise par exemple, le régime de la séparation de biens semblera le plus adapté à votre situation. Il est en effet plus protecteur vis-à-vis des créanciers. Dans le cas où vous souhaitez rester indépendant tout en vous assurant une protection mutuelle, le régime de la participation aux acquêts pourrait être votre solution. Ce régime hybride fonctionne comme une séparation de biens pendant le mariage et comme un régime communautaire au moment de sa dissolution. Pour les adeptes du «tout ce qui est à toi est à moi», il existe la communauté universelle. Votre notaire pourra vous proposer de nombreuses variantes et adaptations par des clauses sur mesure dans chaque contrat de mariage. À signer évidemment avant de se marier !

3 ET SI JE VEUX CHANGER DE RÉGIME MATRIMONIAL EN COURS DE ROUTE ?

La route du mariage est longue et sinueuse. Ce qui était opportun au moment de se marier peut avoir changé. Heureusement, il est possible de changer de régime matrimonial et depuis la loi du 23 mars 2019, il n'y a plus à attendre deux ans de mariage. Certains peuvent en effet souhaiter un simple aménagement de leur régime, d'autres envisagent un changement plus radical, d'un régime communautaire à un régime séparatiste. Tout changement de régime matrimonial se réalise par acte notarié. Ce dernier contiendra la liquidation du régime antérieur, s'il s'agit de passer de la communauté de biens réduite aux acquêts, par exemple, à une séparation de biens. Le notaire devra évidemment veiller à ce que ce changement soit fait dans l'intérêt de la famille. Pour les couples sans enfant ou avec des enfants majeurs, l'homologation du juge n'est plus obligatoire.

RÉSERVE ET QUOTITÉ

Les 2 inséparables du partage...

Réserve héréditaire et quotité disponible, deux termes qui impactent le règlement d'une succession. Découvrons toute leur portée lorsque l'on envisage la transmission de son patrimoine.

par Marie-Christine Mémoire



Vous souhaitez préparer votre succession et gratifier certaines personnes qui vous sont chères, par le biais d'une donation ou d'un testament. Mais vous devrez rester dans les limites du possible et du légal. Vous devrez tenir compte de la réserve héréditaire et de la quotité disponible.

RÉSERVE ET QUOTITÉ : JAMAIS L'UNE SANS L'AUTRE

Vos biens sont divisés en deux parties bien distinctes :

- la **réserve héréditaire** qui revient obligatoirement à certains de vos héritiers (« héritiers réservataires »). Il vous est interdit de disposer, par donation ou testament, de cette partie de vos biens. Elle leur est réservée. C'est notamment en vertu de ce principe que vous ne pouvez pas déshériter un de vos enfants, même si vos relations avec lui sont des plus mauvaises ;
- la **quotité disponible** correspond à la partie restante. Comme son nom l'indique, vous pouvez en disposer à votre guise au profit de qui bon vous semble : vos héritiers réservataires (qui verront ainsi leur part augmenter), mais aussi des personnes ne faisant pas partie de votre famille.

LES ENFANTS D'ABORD PUIS LE CONJOINT

Tous les enfants ont droit à la réserve héréditaire, qu'ils soient nés de parents mariés ou non ou adoptés.

À SAVOIR : en cas d'adoption simple, l'enfant est héritier réservataire dans la succession de ses parents adoptifs, mais pas dans celle de ses grands-parents adoptifs.

Depuis la loi du 3 décembre 2001, le conjoint est également héritier réservataire, à une double condition :

- que le défunt n'ait pas de descendants (enfants, petits-enfants...) ;
- et, qu'au moment du décès, les époux ne soient pas divorcés.

Si ces deux conditions sont remplies, la loi attribuera à votre conjoint le quart de la succession. Les trois autres quarts pourront être librement légués aux personnes de votre choix.

TOUT DÉPEND DU NOMBRE D'ENFANTS

La répartition entre la réserve et la quotité ne se calcule pas au hasard. Elle varie selon le nombre d'enfants.

RÉPARTITION ENTRE RÉSERVE ET QUOTITÉ EN PRÉSENCE D'ENFANTS		
Le défunt a :	La réserve est de :	La quotité est de :
1 enfant	1/2 du patrimoine	1/2 du patrimoine
2 enfants	2/3 du patrimoine	1/3 du patrimoine
3 enfants et plus	3/4 du patrimoine	1/4 du patrimoine

LE CONSEIL DU NOTAIRE : il est possible d'augmenter la quotité revenant au conjoint par le biais d'une donation entre époux (également appelée donation au dernier vivant) ou d'un testament.

SI LES COMPTES NE SONT PAS BONS...

Si un héritier réservataire ne reçoit pas la part minimale de la succession qui lui est due, il peut demander que les donations ou legs excessifs soient réduits. On parle d'action en réduction.

À noter que sous certaines conditions, un héritier réservataire peut décider de renoncer par avance à son droit de bénéficier de la réserve héréditaire, et donc de renoncer à son action en réduction. Cette décision, appelée renonciation anticipée à l'action en réduction, sera matérialisée dans un acte authentique signé par deux notaires. Cette renonciation devra être faite au profit d'un ou de plusieurs bénéficiaires déterminés : il peut s'agir d'un autre héritier réservataire ou d'une personne extérieure à la famille.

À SAVOIR : renoncer à l'action en réduction ne signifie pas renoncer à la succession. La personne qui a fait cet acte conserve sa qualité d'héritier.

C'est dans l'air du temps

LES TRAVAUX DE PRINTEMPS

Les jours rallongent et la nature se réveille. Vous êtes sans doute plein d'énergie. Mettez à profit votre enthousiasme pour vous lancer dans ce petit nettoyage de printemps. Check list des 7 travaux capitaux, si vous voulez être paré pour l'été et ne penser qu'au farniente.

par Stéphanie Swikinski

1. DÉMOUSSER VOS EXTÉRIEURS : Pensez au démoussage et traitement de vos extérieurs (toiture, terrasse, façades...) avec un traitement adapté à la surface. Il existe des produits au PH neutre, respectueux de l'environnement. Faites-vous conseiller par un spécialiste qui interviendra en utilisant une technologie moderne et compatible avec le support.

2. ASSURER LE SUIVI DE VOTRE TOITURE : C'est le moment de prendre rendez-vous avec votre couvreur, avant qu'il n'y ait des fuites ! Inutile de jouer les équilibristes, faites appel à un professionnel pour remettre vos tuiles et ardoises en place, nettoyer et changer les gouttières si nécessaire.

3. NETTOYER PORTES ET FENÊTRES : Lancez-vous dans le nettoyage et le dépoussiérage de vos huisseries intérieures, extérieures et faites les vitres. N'oubliez pas de faire le point sur l'isolation et les éventuels travaux de peinture à prévoir.

4. RESSORTIR LE MOBILIER DE JARDIN : Mis à l'abri pour l'hiver, il est temps de ressortir et d'installer votre salon de jardin, vos chaises longues et parasol. Après un petit « coup de propre », tout sera prêt pour organiser les premiers barbecues en famille et entre amis.

5. REMETTRE EN ROUTE LA PISCINE : Pour profiter d'une piscine propre dès le retour des beaux jours, nettoyez les parois et le fond pour éliminer tous les éventuels dépôts. Ensuite, si vous avez fait un hivernage actif, relancez la filtration de l'eau. N'oubliez pas de mesurer et ajuster le pH pour une baignade en toute sérénité.

6. NE PAS NÉGLIGER LES PETITS TRAVAUX DU JARDIN : La nature se réveille ! Occupez-vous de la pelouse et offrez-lui une belle tonte de printemps. Nettoyez vos massifs, désherbez. Commencez à semer et planter dans votre potager. Attention cependant ! Ne replantez vos semis de légumes d'été que les saints de glace passés.

7. ENTREtenir LES SURFACES : Faites le tour de la maison, il y a plein de petits détails qui nécessitent de l'entretien. Poncez, traitez, repeignez les surfaces rouillées. Entretenez le bois de vos volets et avant-toits en passant un produit adapté. Un hiver rigoureux, ou pas, laisse toujours des traces !

Plein gaz sur l'écologie avec GRDF !

Le gaz continue de faire des étincelles pour chauffer les logements. Sa production plus respectueuse de l'environnement et ses installations de chauffage plus performantes limitent les émissions de CO2 et la consommation, comme l'explique Emmanuel BAVOUX, responsable du Pôle Marchés de GRDF.

« Dites-nous en plus sur « Le mois du chauffage » ? »

Emmanuel BAVOUX : En effet, cette 8^e édition du « Mois du chauffage » se déroule du 1^{er} au 30 avril et associe environ 2 000 professionnels sur tout le territoire. L'occasion pour eux d'informer les particuliers sur les solutions à privilégier car ils peuvent accorder des offres promotionnelles avec cette opération.

« Pour quelles raisons faut-il s'intéresser au gaz ? »

Emmanuel BAVOUX : le gaz reste une énergie majeure en France qui équipe 1 logement sur 2. Distribué dans les zones urbaines et péri-urbaines, le gaz peut ainsi alimenter 80 % des logements grâce au maillage de son réseau souterrain. La question du prix reste centrale puisque la tension s'est exacerbée depuis la fin de la crise Covid et le déclenchement de la guerre en Ukraine, à l'instar de toutes les énergies. Cependant, l'instauration du bouclier tarifaire limite la hausse du prix du gaz à 15 % avec ce que nous avons connu début 2023.

« Comment le gaz se met-il au vert ? »

Emmanuel BAVOUX : l'urgence climatique impose de se préoccuper de l'empreinte carbone.

La réduction des gaz à effet de serre repose sur 3 leviers :

- l'abaissement de sa consommation de gaz à partir d'éco-gestes pour mieux gérer la température de son logement ;
- le remplacement de ses équipements de chauffage par une nouvelle chaudière autorisant jusqu'à 40 % d'économies d'énergie, grâce à la pompe à chaleur hybride (accouplée à une chaudière gaz) par exemple ;
- le verdissement de l'énergie gaz avec la production de gaz vert dans les exploitations agricoles via le processus de méthanisation représentant l'équivalent de 2,3 millions de logements neufs ou la puissance d'un réacteur nucléaire. D'ores et déjà, toutes les chaudières peuvent fonctionner au gaz vert, sans modification. Avec les «garanties d'origine», lorsque vous achetez l'équivalent d'un mètre cube de gaz vert, le fournisseur s'engage à l'injecter dans le réseau, quelle que soit sa situation géographique sur le territoire. La liste des fournisseurs se trouve sur www.energie-info.fr avec des offres de prix proches des tarifs réglementés du gaz.

« Quel est le dispositif de chauffage à préconiser ? »

Emmanuel BAVOUX : dans les maisons neuves, la dernière RE 2020 (réglementation environnementale) impose de recourir à une solution hybride gaz + énergie renouvelable avec la **pompe à chaleur (PAC) hybride**. Dans les collectifs, la chaudière gaz peut toujours être installée jusqu'en 2025. Ensuite, il faudra recourir à des solutions d'hybridation. L'enjeu actuel consiste à limiter les rejets de gaz à effet de serre et à trouver les dispositifs les plus efficaces. Quant aux biens anciens, je préconise la chaudière gaz à «très haute performance énergétique» (THPE). En outre, elle permet de gagner une classe lors de l'établissement du DPE (diagnostic de performances énergétiques). Une



«Une pompe à chaleur hybride gaz permet de réaliser jusqu'à 40 % d'économies d'énergie par rapport à une ancienne chaudière»

solution plus avantageuse que la PAC classique qui recourt largement à l'électricité par temps froid, énergie qui coûte 2 fois plus cher que le gaz. Sans compter la puissance de la chaudière gaz qui nécessite un temps de chauffe très réduit comparé à une PAC qui présente une grande inertie. D'où l'intérêt de recourir également à la PAC hybride/gaz pour moderniser son système de chauffage dans un bâtiment existant.

« Comment devrait évoluer le prix du gaz ? »

Emmanuel BAVOUX : maintenu jusqu'à la fin de l'année, le bouclier tarifaire devrait protéger de toute augmentation, même si nous constatons d'ores et déjà une **détente importante des prix du gaz** sur les marchés de gros. Ils reviennent à leur niveau antérieur à la guerre en Ukraine. C'est un signal positif à ce jour !

« Que conseillez-vous pour moins consommer ? »

Emmanuel BAVOUX : 1^{er} conseil : **moderniser**. Les PAC hybrides se caractérisent par leur pouvoir modulant et s'adaptent aux besoins du logement. De fait, le parcours de rénovation peut commencer par la pose de la PAC Hybride, notamment en cas d'urgence à remplacer un équipement en panne puis se poursuivre par l'isolation du logement. Le module gaz de la pac hybride dosera sa puissance. 2^e conseil : **réguler**. Un degré de chaleur en moins entraîne 7 % d'économies. D'où l'intérêt de surveiller sa consommation via son espace client GRDF, c'est gratuit !

DENIS GUILLOPE

Depuis 1992

30 ANS
de QUALITÉ !

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

K-LINE
LA FENÊTRE LUMIÈRE

SELO

H
HIMMEL

Installateur conseil
CHARUEL
FENÊTRES ET VOILETS

REPERE
BURENDORF
POINT CONSEIL

CORRE
FERMETURES

VERMOREL

KARLA
CONCEPTEUR FABRICANT
D'ALUMINIUM