

Octobre 2023 - N° 408

# NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE



**1<sup>er</sup> ACHAT IMMOBILIER**

Montez sur la plus haute marche !

**DONS AUX ASSOCIATIONS** Quand le fisc aussi vous dit merci

**MENUISERIES** Pour une vision adaptée à votre vie

Vernon@aterrom

[www.cr-rouen.notaires.fr](http://www.cr-rouen.notaires.fr) | Plus d'annonces sur [immonot.com](http://immonot.com)

**immo not**

# COUP DE PROJECTEUR SUR LE NOUVEAU SITE 36H IMMO



Acheter

Vendre

Professionnels

Estimer mon bien

Actualités



Trouvez votre bien idéal  
et participez à nos enchères.

📍 Ville

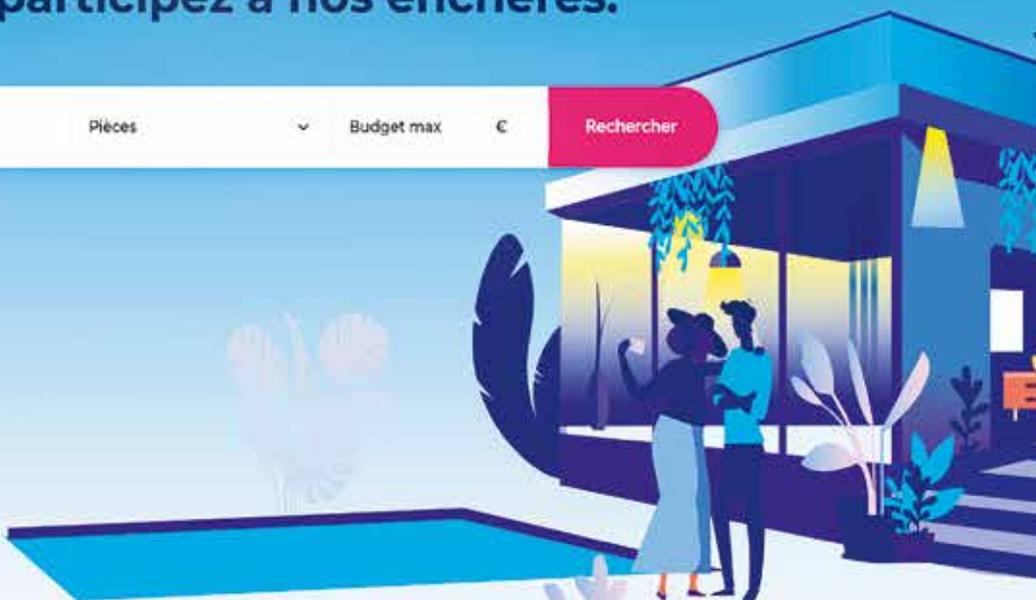
Pièces



Budget max



Rechercher



Plus **DESIGN** | Plus **FONCTIONNEL** | Plus **INTUITIF**

Une plateforme unique d'annonces immobilières en ligne pour  
**OPTIMISER LE PRIX DE VOTRE BIEN IMMOBILIER**



[www.36h-immo.com](http://www.36h-immo.com)





## Sommaire



### ANNONCES IMMOBILIÈRES

**Maisons** 5

**Terrains à bâtir** 6

**FLASH INFO** 7

**MON NOTAIRE M'A DIT**

**Changer ou aménager son régime matrimonial** 9

**DOSSIER**

**1<sup>er</sup> achat immobilier : montez sur la plus haute marche !** 10

**PATRIMOINE**

**Associations, quand le fisc aussi vous dit merci** 12

**HABITAT**

**Nouvelles menuiseries : pour une vision adaptée à votre vie !** 14

### LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



**Le web**  
Toute l'offre immobilière des notaires



**Le mobile**  
Applications iPhone et Android



**La tablette**  
Application iPad



**La vidéo**



**Les réseaux sociaux**  
Suivez-nous !

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

Sortie du prochain numéro le **23 octobre 2023**

# édito

IMPRIMÉ  
sur du papier  
100 % recyclé

## TRAVAIL À LA MAISON...

Les jeunes retrouvent les satisfactions... et privations des soirées désormais bien occupées pour effectuer les devoirs à la maison.

Ils peuvent être rassurés car ils devraient être accompagnés par leurs - sages - parents. En effet, ces derniers vont devoir consacrer un peu de temps libre pour effectuer des travaux pratiques.

Bien déterminés à acheter, ils savent qu'il faut désormais s'intéresser aux biens à « reconfigurer » s'ils veulent accéder à la propriété. Une sage décision qui leur permet de trouver une maison - ou un appartement - meilleur marché et de décrocher ainsi le crédit immobilier pour le financer.

Avec un budget environ 30 % moins élevé, ce projet plus modeste permet néanmoins de prendre place dans un nouveau logement qui ne sacrifiera en rien le côté agréable et confortable à terme.

Pour parvenir à ce résultat, ils vont accorder quelques week-ends aux travaux de rénovation qui se trouvent à leur portée. Bien sûr, il ne s'agit pas de se former au point de devenir un artisan ultra qualifié. Simplement, il faut se livrer à quelques séances de travail manuel pour installer des dressings, créer une ambiance cocooning, peaufiner son coin living...

Autant de sujets qui vont mériter réflexion et précision pour aboutir à de belles réalisations. Sans oublier d'agréables moments de distraction en famille, autour des devoirs des petits et grands.

Voici une première leçon du maître expert en immobilier. Celui qui endosse aussi l'uniforme de notaire, et accompagne les parents dans bien des projets.

Christophe Raffailac  
craffailac@immonot.com  
Rédacteur en chef

**Société éditrice** : NOTARIAT SERVICES Tél. 05 55 73 80 00 Siège social : 13 rue Bois Vert - 19230 POMPADOUR - SA au capital de 143 448 € - info@notariat-services.com  
**Directeur de la publication** François-Xavier DUNY **Rédaction** Christophe RAFFAILLAC - N. DUNY - M-C MÉNOIRE - S. SWIKLINSKI **Graphisme** S. ZILLI **Maquette** A. BOUCHAUD **Publicité** Gildas RACAPÉ - gracape@immonot.com Tél. 07 87 95 71 74 **Petites annonces** M. MAGNIEUX - mmagnieux@immonot.com Tél. 05 55 73 80 12 Fax 05 55 73 36 43 **Diffusion** M-L REY Tél. 05 55 73 80 58 **Iconographie** Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) **Impression** IPS PACY - 27120 PACY SUR EURE  
**Distribution** DPD - CIBLÉO Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces et les surfaces ne valent sollicitation. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Citeo : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets, vous participez à la préservation de l'environnement. www.citeo.com Ne pas jeter sur la voie publique. Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001 par l'AFAQ pour vous donner satisfaction.



# 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

## 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.cacheleux@notaires.fr



**BEAUMONTEL**

235 kWh/m².an 7 kgCO2/m².an **D** **i**

**245 000 € 235 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 4,26 % charge acquéreur**

Maison de 130 m² au calme, terrain de 2346 m² RDC : salle salon ( ch insert), cuisine, une chambre, SDD. Etage : 3 chambres, SDB. Chauffage insert et électrique. Sous sol : Garage Info sur les risques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Coût annuel d'énergie de 1810 à 2500€ - année réf. 2021.\* RÉF 27061-1011399

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



**BRIONNE**

320 kWh/m².an 79 kgCO2/m².an **F** **i**

**130 000 € 123 600 € + honoraires de négociation : 6 400 € soit 5,18 % charge acquéreur**

Une maison d'env 67m² comprenant : - Au RDC : cuisine aménagée et équipée, séjour avec cheminée, 3 chambres, salle de douche, WC. - Au sous-sol : 2 pièces. Chauff gaz de ville, fenêtres PVC double, tout à l'égout. Terrain 550m² édifié d'un bâtiment. Coût annuel d'énergie de 2560 à 3510€ - année réf. 2021.\* RÉF 27046-1015803

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



**CORNEVILLE SUR RISLE**

314 kWh/m².an 10 kgCO2/m².an **E** **i**

**252 000 € 240 000 € + honoraires de négociation : 12 000 € soit 5 % charge acquéreur**

Un pavillon avec vue dégagée comprenant:entrée, séjour salon, deux chambres, salle de bains, wc, terrassesous-sol totalgrenier aménageable Coût annuel d'énergie de 2070 à 2850€ - année réf. 2021.\* RÉF 27069-1017005

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



**HONDOUVILLE**

172 kWh/m².an 30 kgCO2/m².an **D** **i**

**398 000 € (honoraires charge vendeur)**

Cette maison mélangeant ancien et modernisme se situe à Hondouville. Elle se compose d'une entrée, une cuisine AE, une salle à manger, un salon et une chambre. Aux étages, 4 chambres, un dressing et deux salles de douche. Elle dispose aussi d'une salle de sport. Terrain 699 m². RÉF 27082-1019548

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



**LE NEUBOURG**

352 kWh/m².an 11 kgCO2/m².an **F** **i**

**270 000 € 260 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 3,85 % charge acquéreur**

Maison de 106 m² centre LE NEUBOURG en rdc : cuisine am. salle salon en L avec possibilité chambre, wc. Etage : 2 chambres wc, SDB Chauffage élect. Sous sol : garage. Tout à l'égout. Terrain clos de 757 m². Infos sur les risques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Coût annuel d'énergie de 2230 à 3070€ - année réf. 2021.\* RÉF 27061-1012157

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



**LE VAUDREUIL**

317 kWh/m².an 10 kgCO2/m².an **E** **i**

**127 000 € (honoraires charge vendeur)**

Cette maison se situe dans la commune du Vaudreuil, proche de toutes les commodités. Elle se compose d'une cuisine ouverte sur le séjour, une salle de douche et deux chambres à l'étage. Elle dispose aussi d'un grand garage et d'un terrain clos de 215 m². RÉF 27082-1019762

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

**SALON IMMOBILIER DE ROUEN**

**29 > 01**  
SEPT OCT

HABITAT déco

PARC DES EXPOSITIONS DE ROUEN

**LES RENDEZ-VOUS LOGIC-IMMO**

Pendant 3 jours, retrouvez tous les professionnels du secteur de l'immobilier neuf et ancien et bénéficiez des meilleurs conseils pour votre projet.

Venez rencontrer nos courtiers et banquiers pour réaliser votre financement dans les meilleures conditions.

**AVEC "ROUEN NORMANDIE AMÉNAGEMENT"** découvrez les nouveaux quartiers de la Métropole de Rouen.

**VENDRE VOTRE BIEN IMMOBILIER.** Profitez des meilleurs conseils pour bien vendre votre logement !

**DES QUESTIONS SUR VOTRE BIEN ?** L'ADIL 76 répond à vos question juridique, fiscale, réglementaire ou financière sur votre logement.

**CONSTRUIRE SA MAISON INDIVIDUELLE.** Rencontrez des constructeurs de maisons individuelles, des aménageurs fonciers (plus de 200 terrains à proximité de Rouen)

**IMMOBILIER NEUF.** Pour l'acquisition d'une résidence principale, réaliser un investissement locatif ou pour défiscaliser.

**LES ATOUTS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE :** Isolation, performance énergétique, confort, témoignage, revende... 30m² pour découvrir et comprendre tous les bénéfices de l'immobilier neuf.

Animation gratuite à télécharger sur [www.calendardeslogiciens.com](http://www.calendardeslogiciens.com)

**LOGIC-IMMO**

ASSURANCE  
FÉDÉRATION  
PROFESSEURS  
IMMOBILIERS

**NOSTALGIE**  
ROUEN 105.3

DÉCOUVREZ NOS ANIMATIONS ET LES CONFÉRENCES DANS LE DÉTAIL EN FLASHANT CE CODE.

## LOUVIERS



274 8 E i

**149 800 € (honoraires charge vendeur)**

Cette maison se situe sur la commune de Louviers. Elle se compose d'une entrée, un séjour avec cheminée, une cuisine aménagée et une buanderie. A l'étage, un couloir desservant deux chambres et une salle de douche. Le tout sur un terrain clos de 171 m<sup>2</sup> avec garage. RÉF 27082-101939

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr

## PONT AUDEMER



309 58 E

**188 640 € 180 000 € + honoraires de négociation : 8 640 € soit 4,80 % charge acquéreur**

CENTRE VILLE - PONT AUDEMER, Maison d'habitation Au rez-de-chaussée : en garage, caves, buanderie, Etage en entresol : vestibule, séjour avec loggia, WC, cuisine et une autre pièce, 1er : palier, trois chambres, salle de bains, 2ème : chambre mansardée et grenier. Terrain 190 m<sup>2</sup> - Coût annuel d'énergie de 2719 à 3679€ - année réf. 2023.\* RÉF 065/200

SAS JEAMMET-JEZEQUEL et LETHIAIS

02 32 41 08 86

negociation.27065@notaires.fr

## PONT AUDEMER



208 6 D

**364 760 € 350 000 € + honoraires de négociation : 14 760 € soit 4,22 % charge acquéreur**

LA ROQUETTE - PONT AUDEMER, Maison T5 - Ville de PONT-AUDEMER (Eure) Maison d'habitation comprenant : Rdc : Entrée, cuisine ouverte, salle à manger avec insert, séjour, salle d'eau, wc, 1er : Trois chambres dont une avec salle d'eau. Coût annuel d'énergie de 1416 à 1916€ - année réf. 2023.\* RÉF 065/218

SAS JEAMMET-JEZEQUEL et LETHIAIS

02 32 41 08 86

negociation.27065@notaires.fr

## ST PIERRE DE CERNIERES



489 16 G

**85 000 € 80 300 € + honoraires de négociation : 4 700 € soit 5,85 % charge acquéreur**

Une maison de village à finir de restaurer d'env 85m<sup>2</sup> comprenant : -RDC : entrée, cuisine, salon avec cheminée, SDD avec wc, salle à manger. - Au 1er : 2 chambres - Au 2ème : grenier. - Au sous-sol : cave. Chauff élec : fosse septique. Terrain de 769m<sup>2</sup> Coût annuel d'énergie de 2490 à 3410€ - année réf. 2021.\* RÉF 27046-1015718

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL

06 75 55 56 46

pauline.cadinot.27046@notaires.fr

## ST PIERRE DU VAL



265 8 E i

**269 900 € 260 000 € + honoraires de négociation : 9 900 € soit 3,81 % charge acquéreur**

Dans le parc naturel des boucles de la Seine Une maison comprenant entrée, cuisine aménagée et équipée, chambre, salle de bain, salon avec cheminée insert, WC. A l'étage : palier, trois chambres, salle d'eau avec WC. Sous-sol complet. Charretterie. terrain clos et arboré. Coût annuel d'énergie de 1785 à 2415€ - année réf. 2021.\* RÉF 27069-1017641

SELAS FELICIEN ET MARTIN

02 32 20 26 26

negociation.27069@notaires.fr

## STE COLOMBE LA COMMANDERIE



233 7 D i

**220 000 € 210 000 € + honoraires de négociation : 10 000 € soit 4,76 % charge acquéreur**

Maison de 122 m<sup>2</sup> RDC : salle salon, cuisine am, buanderie, une chambre parentale avec sa SDD et dressing. Etage : SDD, 3 chambres. Chauffage électrique. Terrain clos de 1026 m<sup>2</sup>. Info sur les risques: Coût annuel d'énergie de 1570 à 2170€ - année réf. 2021.\* RÉF 27061-980548

SCP PATY et PELLETIER

02 32 35 62 12

helene.hoogterp.27061@notaires.fr

## SURTAUVILLE



DPE exempté i

**69 000 € (honoraires charge vendeur)**

Cette grange à réhabiliter se situe sur la commune de Surtauville, village avec école. Elle est vendue viabilisée et sa superficie est de 120 m<sup>2</sup>. Le tout sur un terrain de 807 m<sup>2</sup>. RÉF 27082-1018508

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr

## BEAUMONT LE ROGER



461 46 G i

**251 100 € 240 000 € + honoraires de négociation : 11 100 € soit 4,62 % charge acquéreur**

Un ensemble immobilier de 2 logements, une maison et 3 garages avec une cour : 1/-Un appart T2 au RDC d'env 48m<sup>2</sup> loué pour 580 €/mois. 2/-Un appart T4 sur 2 niveaux d'env 99m<sup>2</sup>, libre. 3/-Une maison d'env 40m<sup>2</sup> avec sous-sol loué 540 €/mois. 4/-Un bâtiment de 3 garages. Coût annuel d'énergie de 2880 à 3950€ - année réf. 2021.\* RÉF 27046-1017258

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL

06 75 55 56 46

pauline.cadinot.27046@notaires.fr

## ST PIERRE DES IFS



140 4 C

**399 500 € 383 500 € + honoraires de négociation : 16 000 € soit 4,17 % charge acquéreur**

Maison de maître divisée au rez de chaussée en couloir, grande cuisine, salle à manger / salon, salle d'eau, chaudière, buanderie, wc, bureau. 1er : 3 chambres, salle de bains wc, débarras. 2ème : Grenier, chambre. L'ensemble sur un terrain d'environ 1 hectare. Coût annuel d'énergie de 1310 à 1820€ - année réf. 2022.\* RÉF 065/175

SAS JEAMMET-JEZEQUEL et LETHIAIS

02 32 41 08 86

negociation.27065@notaires.fr

## SURTAUVILLE



**60 000 € (honoraires charge vendeur)**

Ce terrain à bâtir se situe sur la commune de Surtauville. Sa superficie est de 955 m<sup>2</sup> avec une façade de 38 mètres. Il est vendu viabilisé et libre de constructeur. RÉF 27082-1012749

SCP POTENTIER et PELFRENE

02 32 40 17 91

etude.potentier@notaires.fr



Pour vos **annonces immobilières**  
presse et internet,  
**priorité à l'efficacité !**

**NOTAIRES**  
UNION NOTAIRES ET JURIDIQUE OFFICE NOTAIRES



**immo not**  
l'immobilier des notaires

**Marine MAGNEUX** - 05 55 73 80 34  
mmagneux@immonot.com

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

## Ma prime rénov : des changements en 2024

À l'horizon 2024, Ma Prime Rénov devrait subir quelques aménagements.

Afin de favoriser les projets de travaux de rénovation énergétique, le budget alloué à cette aide par les pouvoirs publics sera revalorisé à hauteur de 66 %. Portant son budget à 4 milliards (contre 2,4 milliards actuellement). L'objectif de l'exécutif est de parvenir à 200 000 rénovations d'ampleur en 2024.

Par ailleurs, les aides seront structurées en deux parties distinctes :

- **un pilier « performance »** pour financer les rénovations « d'ampleur ». Les barèmes seront plus incitatifs, en vue de s'approcher d'un reste à charge minimal pour les ménages les plus modestes s'engageant ;
- **un pilier « efficacité »** qui permettra de poursuivre les aides Ma Prime Rénov pour les changements de chaudière et les petits bouquets de travaux combinant les gestes d'isolation et d'équipement de chauffage décarboné.

## CHIFFRE DU MOIS

# 6,82 %

Taux de l'intérêt légal applicable au créancier en cas de retard de paiement d'une dette. Taux en vigueur jusqu'au 31/12/2023.



## BONUS RÉPARATION TEXTILE

### Réparer au lieu de jeter

**Après le bonus réparation dédié aux appareils électriques et électroniques, le gouvernement met en place un dispositif similaire pour les textiles.**

Cette mesure, applicable dès cet automne, est née d'un constat : en 2022, 3,3 milliards de vêtements, chaussures et pièces de linge de maison ont été mis sur le marché en France, soit 500 000 de plus qu'en 2021. Et les Français « jettent 700 000 tonnes de vêtements chaque année », a rappelé la secrétaire d'État chargée de l'Écologie, Bérangère Couillard, et les deux tiers « finissent dans des décharges ».

Prévu par la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire du 10 février 2020, dite loi Agec, ce bonus s'inscrit dans une vaste réforme de la filière textile. Tous les vêtements et chaussures, excepté

dans un premier temps les sous-vêtements et le linge de maison, seront éligibles au bonus réparation.

Son montant dépendra du type de réparation. Par exemple :

- 6 € pour la réparation d'une couture défectueuse sur un vêtement non doublé ;
- 7 € pour réparer un trou, un accroc ou une déchirure sur un vêtement ou refaire un talon ;
- 8 € pour recoller une semelle ;
- 8 à 15 € pour la réparation d'un zip ;
- 10 à 25 € pour raccommoder une doublure ;
- et jusqu'à 25 € pour le ressemelage d'une chaussure en cuir.

Pour bénéficier de ce bonus, il suffit de vous rendre chez les couturiers et cordonniers labellisés par l'éco-organisme Refashion. La remise sera directement appliquée sur la facture de la réparation.

**reduc  
avenue**  
.com

## bons de réduction & codes promo





## TAXE FONCIÈRE

### Rénovation = exonération ?

La taxe foncière peut aisément disparaître sous l'effet d'une rénovation énergétique du bien soumis à l'impôt. Une bonne mesure alors que cette taxation subit une forte augmentation cette année ! Cependant, il faut réunir quelques conditions pour bénéficier jusqu'à 5 ans d'exonération.

**Quelles communes ?** Le conseil municipal doit délibérer pour adopter la mesure avant le 1<sup>er</sup> octobre chaque année.

**Quels travaux ?** Le logement se doit d'être rénové énergétiquement au niveau du système de chauffage ou de son isolation thermique. Les équipements, matériaux ou appareils éligibles figurent à l'article 18 bis du Code général des impôts, annexe IV.

**Quel investissement ?** Le montant des travaux doit être supérieur à 10 000 € TTC et peut grimper à 15 000 € si les dépenses ont été échelonnées au cours des trois dernières années précédant l'exonération.

**Quelle exonération ?** Il s'agit d'une réduction de 50 %, ou d'une exonération à 100 % durant les 5 ans qui suivent l'année de réalisation des travaux.

**Quels logements ?** Ceux construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989 autorisent une exonération pour tous les travaux d'économie d'énergie. Pour les biens achevés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la rénovation doit se traduire par un niveau de performance énergétique supérieur aux exigences législatives. Pour profiter de cette mesure, il faut déposer sa déclaration avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année de l'exonération.

Source : [www.service-public.fr/](http://www.service-public.fr/)



## PRIX DE L'ÉNERGIE

### Faites vos courses !

**Cette rentrée ne s'accompagne pas de bons points du côté du prix de l'énergie.** La hausse du coût de l'électricité de 10 % au 1<sup>er</sup> août et la fin du tarif réglementé du gaz au 1<sup>er</sup> juillet se traduisent par une note plus sévère ! Il importe de poser quelques équations pour trouver la bonne tarification. Des comparateurs en ligne aident à prendre la bonne décision.

#### CONTRAT à déchiffrer

L'étude repose sur l'identification de

l'abonnement souscrit et le détail des consommations réelles ou estimées. Figurent également sur le contrat le caractère réglementé (ou non) des prix ainsi que les informations relatives aux taxes et contributions. De même, les sources d'énergie primaire utilisées pour produire l'électricité doivent être indiquées...

#### FORMULES à privilégier

Dominés par deux acteurs, Engie et EDF, les approvisionnements de gaz



## #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 !



## SQUATTEURS

### Hors-la-loi...

La loi du 27 juillet 2023, communément appelée « anti-squat », simplifie le processus d'expulsion des locataires. Elle prévoit également de sévères amendes pour les squatteurs et les locataires ne respectant pas une décision judiciaire ordonnant leur départ. Les squatteurs pourraient aussi encourir des peines d'emprisonnement.

[www.village-justice.com](http://www.village-justice.com)

## CRÉDIT IMMOBILIER

### Bonne mesure pour l'usure !

Le fameux taux d'usure revient sur le devant de la scène chaque début de mois. Au 1<sup>er</sup> septembre, il vient d'être revalorisé pour tenir compte de la hausse des taux d'intérêt. Il se situe désormais à 5,56 % pour un emprunt supérieur à 20 ans et 5,28 % pour une durée entre 10 et 20 ans. Rappelons qu'il correspond au taux d'intérêt maximum légal que les banques et autres établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt immobilier. Il vise à protéger les emprunteurs du surendettement.

Source : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr/)

## Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen
	3,80 % en août 2023 3,64 % en juillet
15 ans	3,72 %
20 ans	3,92 %
25 ans	4,08 %

et d'électricité méritent d'être comparés. Pour obtenir des réponses, il faut utiliser le comparateur du Médiateur de l'énergie à l'adresse [energie-info.fr](http://energie-info.fr). D'autres fournisseurs y proposent leurs services avec des offres à tarif fixe mais souvent plus onéreux...

#### DES TARIFS À COMPARER

ÉLECTRICITÉ	GAZ
Tarif réglementé EDF d'électricité	Tarif Engie
au 1 <sup>er</sup> août 2023 pour un compteur de 9 kVA :	au 1 <sup>er</sup> juillet jusqu'à 3.999 kilowattheures (KWh) par an :
0,2276 €	0,10818 € TTC

**Le contrat de mariage est un véritable outil de protection du conjoint. Une fois établi, il est possible d'en changer ou d'y apporter des modifications pour l'adapter aux évolutions de la vie. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, vous éclaire sur la question.**

# CHANGER OU AMÉNAGER Son régime matrimonial

## + d'infos

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

## 1

### QUELLES SONT LES RAISONS QUI PEUVENT INCITER À CHANGER DE RÉGIME MATRIMONIAL ?

Votre notaire intervient avant la célébration du mariage pour vous aider à choisir le régime matrimonial adapté à votre situation. Il est également un acteur incontournable dans la procédure de changement de régime matrimonial, que ce soit dans sa mise en œuvre mais aussi comme conseil. Les raisons qui poussent les couples à changer « carrément » de régime matrimonial sont variées. S'installer comme commerçant, créer son entreprise ou se remarier sont autant de situations particulières qui entraînent une inadaptation de votre régime matrimonial à votre vie d'aujourd'hui. Ainsi, adopter un régime séparatiste au lieu du régime de la communauté se révélera plus opportun pour quelqu'un souhaitant créer une entreprise, tout en protégeant son conjoint des créanciers éventuels par exemple. Adopter une communauté universelle est aussi une demande fréquente pour des couples âgés. Le conjoint fera dans ce cas l'objet d'une protection optimale, avec une communauté universelle comportant une clause d'attribution intégrale. Les enfants du couple n'hériteront alors qu'au second décès. Chaque situation est à examiner avec soin pour savoir s'il faut changer de régime ou simplement l'adapter.

## 2

### EST-IL POSSIBLE D'APPORTER SEULEMENT DES MODIFICATIONS AU RÉGIME MATRIMONIAL ?

Il est en effet possible de conserver son régime matrimonial initial tout en y insérant des clauses matrimoniales augmentant les droits du conjoint survivant.

On peut modifier les règles relatives à la composition des patrimoines, celles relatives à leur liquidation ou à leur partage. Ainsi, vous pouvez être marié sous la séparation de biens et aménager votre contrat en mettant une société d'acquêts pour certains biens comme la résidence principale par exemple.

Si vous êtes marié sous un régime communautaire, on peut mettre une clause de prélèvement moyennant indemnité, permettant à un des époux de se faire attribuer un bien commun.

La clause de préciput est très courante également car elle permet à l'époux survivant de prélever un bien sur la communauté, cette fois avant tout partage.

La clause d'attribution intégrale de communauté est aussi très utilisée en cas de changement de régime portant adoption de la communauté universelle. Le but est de protéger le conjoint au maximum.

## 3

### QUELLE EST LA PROCÉDURE À SUIVRE POUR CHANGER DE RÉGIME MATRIMONIAL ?

Depuis la loi du 23 mars 2019, il n'y a plus à attendre deux ans de mariage avant de pouvoir changer de régime matrimonial.

Tout changement ou modification se fait 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 cette évolution soit faite dans l'intérêt de la famille. L'homologation du juge n'est plus obligatoire pour les couples sans enfant ou avec des enfants majeurs.

Une notification de l'acte signé par les époux est adressée aux enfants majeurs qui disposent d'un délai de trois mois pour s'opposer à ce changement de régime. En cas d'opposition de leur part, il sera cette fois obligatoire d'obtenir l'homologation judiciaire.



## 1<sup>er</sup> ACHAT IMMOBILIER

*Montez sur la plus haute marche !*



**L'épreuve qui conduit à votre premier bien immobilier peut aisément être couronnée de succès. Il suffit d'être bien initié à cette pratique et d'user de tactique. En suivant les conseils du notaire, vous réunissez toutes les conditions de la réussite de votre acquisition.**

par Christophe Raffailac

**L**e moment de s'élancer dans la course à l'achat immobilier doit faire partie de vos bonnes résolutions de cette rentrée. Certes, le terrain de jeu

ne semble pas aussi favorable que la saison dernière, à l'automne 2022. En effet, les conditions de crédit compliquent le parcours avec des taux d'intérêt qui viennent de passer de 1,30 % en moyenne à 4 % pour un emprunt sur 20 ans ! Pour autant, il ne faut pas s'avouer vaincu et se donner les moyens de réussir cette première acquisition. En effet, il faut saisir quelques opportunités que cette saison 2023 nous réserve... À commencer par le tarif de la pierre qui exige de fournir un moins gros sacrifice financier. En effet, dans leur dernière analyse du marché immobilier, les Notaires de France pronostiquent des évolutions de prix négatives comprises entre 4 et 9 % dans les agglomérations d'Angers, Saint-Étienne, Nantes, Lille, Dijon, Toulouse, Rouen et Strasbourg. À ce gain financier s'ajoute une plus grande diversité de l'offre immobilière.



### **NÉGOCIATION IMMOBILIÈRE**

Le service immobilier de l'étude notariale accompagne les primo accédants dans la prospection, la sélection et la négociation du bien. Un partenaire de choix pour tenter une nouvelle aventure qui réserve de bonnes conditions de logement à l'arrivée.

Sans oublier de s'intéresser aux biens à rénover qui se voient pénalisés par leur classe énergie. Bien des propriétaires préfèrent s'en séparer plutôt que d'engager des travaux. Forcément cela se traduit par un budget « achat » moins élevé même s'il faut ajouter le coût de la rénovation. Cependant, les efforts se voient récompensés par l'octroi de Ma prime rénov' et un nouveau Prêt à taux zéro. Deux dispositifs qui viennent donner plus de capacité financière aux acquéreurs de biens à rénover.

### **DE LA PRÉPARATION**

*Étudiez le terrain...*

Le début de l'aventure commence par une visite chez son banquier ou courtier en crédit. L'un ou l'autre de ces interlocuteurs vous sert de boussole pour donner la direction de votre projet. Il s'agit de définir l'enveloppe financière que vous pouvez consacrer à cette première acquisition. Cette simulation bancaire mérite la plus grande attention car elle doit tenir compte de l'apport personnel et des revenus du foyer.

Ces fameuses liquidités permettent souvent de faire la différence car le banquier y voit une certaine prise de risque de la part de l'acheteur. Comme le précise Cécile Roquelaure, directrice de la communication du courtier Empruntis : « Désormais, il doit représenter en moyenne 10 % du prix du bien, ce qui correspond aux droits de mutation, frais de garantie, frais de dossier... En apportant 5 à 10 % supplémentaires, cela permet d'adresser un message fort à la banque ». Tout l'enjeu consiste à s'assurer de la finançabilité du projet. En respectant cette étape, c'est autant de temps de gagné !

Côté « chiffres », cette rentrée ne permet pas de profiter de taux de crédit en repli. Ils se situent en moyenne autour de 4 % pour un emprunt sur 20 ans, comme l'indique Cécile Roquelaure. Si ce contexte vient compliquer le parcours immobilier, rappelons tout l'avantage des taux fixes. Cela permet de bloquer son budget logement pour les 25 prochaines années en empruntant sur cette durée par exemple. À l'inverse, les loyers viennent d'être revalorisés de 3 %. Lorsque la baisse des taux sera amorcée, vous pourrez renégocier votre crédit et abaisser vos mensualités.

## DE LA NÉGOCIATION

### *Prospectez bien !*

Une fois votre simulation bancaire en main, vous disposez de la road map pour accéder à votre future maison. Il s'agit de faire le voyage avec le bon copilote. Vous pouvez accorder toute votre confiance au notaire qui vous guide dans cette aventure. Il possède une excellente connaissance du marché immobilier et dispose d'informations en avant-première sur les biens qui vont faire l'objet d'une négociation.

Au fil du projet, le notaire vous oriente vers des produits qui correspondent à votre budget. Forcément, car il peut avoir connaissance de biens provenant d'une succession dont les héritiers vont être pressés de se séparer par exemple. Sans oublier les nombreux produits que le service négociation de l'étude propose à la vente. Avec l'avantage de trouver des biens au juste prix puisque le notaire maîtrise lorsqu'il s'agit d'évaluer un patrimoine immobilier. Formé à l'expertise, il se réfère à une méthode dite « par comparaison » qui se base sur les transactions réalisées dans le même quartier, à proximité du bien concerné. Il importe de se fier à l'avis de valeur du notaire car ce dernier possède une parfaite connaissance du marché local. Il intervient au service du contrat et alerte en cas de prix décorrélé de la logique économique.

Au plan budgétaire, il convient de rappeler que les honoraires de négociation du notaire comptent parmi les plus avantageux en matière de transaction immobilière. Compris dans une fourchette allant de 4 à 6 % du prix, ils correspondent aux prestations effectuées par le notaire pour médiatiser, négocier et organiser la transaction.

## DES BONIFICATIONS

### *Cumulez les bons points*

En tant que primo accédant, vous profitez de quelques bonifications pour mener à bien votre projet. Surtout si vous vous dirigez vers un bien avec travaux, vous allez profiter de coups de pouce intéressants.

Pour remettre sur la bonne voie des biens un peu trop énergivores, le dispositif « MaPrimeRénov' » fait merveille. Il permet de limiter le coût des travaux en percevant une aide financière. Elle se destine à l'ensemble des propriétaires avec un vrai bonus pour les ménages à faibles revenus. Par exemple, pour une rénovation globale, un ménage éligible à « MaPrimeRénov'Bleu » perçoit une aide allant jusqu'à 15 000 € ou 50 % du coût des travaux ht.

« Le notaire met à profit son savoir-faire pour que l'acte authentique entre acquéreur et vendeur offre la sécurité au plan juridique et technique ».

### **PORTRAIT DU PARFAIT**

#### **PRIMO ACCÉDANT :**

L'achat d'un bien immobilier nécessite une bonne tactique que le notaire vous aide à déployer autour des axes suivants :

- Identifiez les points forts et les points faibles du bien que vous souhaitez acquérir, ainsi que les raisons pour lesquelles vous pensez que le prix devrait être ajusté.
- Commencez par une offre raisonnable, évitez une proposition trop basse qui pourrait être mal considérée et décourager le vendeur de négocier.
- Rédigez votre offre de façon claire et argumentée, accompagnée d'un plan de financement validé par une banque ou un courtier.
- Consultez votre notaire et son cleric négociateur qui possèdent une connaissance approfondie du marché grâce aux bases de données indiquant les tendances en temps réel.

Autre exemple, pour l'installation d'une Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique, l'enveloppe s'élève à 11 000 €. Rappelons que le montant de MaPrimeRénov' dépend des revenus du foyer et du gain énergétique procuré. Cela donne lieu à quatre profils avec des montants décroissants selon les catégories ci-dessous :

- MaPrimeRénov'Bleu
- MaPrimeRénov'Jaune
- MaPrimeRénov'Violet
- MaPrimeRénov'Rose.

En plus de ce bel atout, les primo accédants profitent du prêt à taux zéro prorogé, qui devait prendre fin en décembre 2023. Il va connaître quelques aménagements avec un recentrage sur les zones tendues - où la demande est particulièrement forte - pour l'achat d'un logement neuf en habitat collectif. Par ailleurs, le gouvernement étudie des aménagements pour encourager un PTZ plus "vert" qui devrait mieux accompagner la transition énergétique.

## DE LA VISION

### *Signez avec soin !*

Au moment de vous positionner sur un bien, vous pouvez compter sur les conseils du notaire. Il vous informe du plan de travaux à envisager pour que le bien sorte du rang de passoire thermique par exemple. De même, le notaire s'assure que tous les diagnostics immobiliers sont annexés à l'avant-contrat. Il vérifie que des servitudes ou autres droits de passage ne viennent pas grever la parfaite jouissance du bien. S'il s'agit de réaliser une extension, le notaire vérifie que les règles d'urbanisme autorisent le droit à construire.

### **en résumé**

Respectez les étapes suivantes pour mener à bien votre première acquisition :

- Obtenez une simulation bancaire pour définir votre capacité d'emprunt ;
- Prospectez avec l'aide de votre notaire pour rechercher un bien au prix du marché et correspondant à votre budget ;
- Profitez des coups de pouce de l'État avec Ma prime rénov' et le Prêt à taux zéro pour alléger le coût du projet ;
- Signez un compromis de vente rédigé par le notaire qui assure de bonnes conditions d'utilisation du bien.

# ASSOCIATIONS

## Quand le fisc aussi vous dit merci

**Quel que soit leur domaine d'activité (environnement, santé et recherche, culture, action sociale...), les associations jouent un rôle crucial dans la société. Pour atteindre leurs objectifs, elles ont besoin de votre générosité. Et même si ce n'est pas votre priorité, sachez que cela rime aussi avec fiscalité et réduction d'impôts.**

Par Marie-Christine Ménoire

### À SAVOIR

Chaque année, près de 58 500 cas de cancer du sein sont détectés. Si c'est à un stade précoce, ce cancer peut être guéri dans 9 cas sur 10.

\* Source :  
Epidémiologie des cancers en France en 2018 - Santé Publique

**Le monde associatif est toujours aussi actif. Ce ne sont pas moins de 66 500 nouvelles structures qui ont été créées entre juillet 2021 et juin 2022.** Ce qui représente entre 1,4 et 1,5 million d'associations en activité à ce jour. Pour beaucoup d'entre elles, pour ne pas dire toutes, les dons des particuliers sont indispensables pour atteindre leurs objectifs. Et sachez que votre bonne action sera en grande partie remboursée par les impôts. Une raison de plus de faire un geste en faveur de la cause qui vous tient le plus à cœur.

### POUR LA BONNE CAUSE

Malgré un contexte incertain, les Français se sont encore montrés très généreux en 2022. Selon les chiffres communiqués par France générosités, sur la base de 56 associations et fondations, plus d'1 milliard d'euros de dons ont été collectés l'an dernier.

La recherche médicale reste une des causes qui mobilisent le plus les Français, tous âges et toutes régions confondus. Elle figure en bonne place à côté d'autres causes telles que l'aide et la protection de l'enfance, la protection des animaux ou encore la lutte contre l'exclusion et la pauvreté.

Votre don à un centre de recherche médicale

soutient les scientifiques dans leurs projets de recherche pour lutter contre les maladies et découvrir de nouveaux traitements. Votre contribution financière les aidera à développer des programmes de recherche et à soutenir les patients dans leur combat contre la maladie. Vous participez à votre niveau aux projets de recherche innovants et prometteurs.

**À savoir : transférer une partie de son patrimoine à une association ou une fondation est un acte qui demande réflexion. Il est recommandé de consulter un notaire.**

### TOUS LES MOYENS SONT BONS

La crise du Covid a fait évoluer la façon de donner. Depuis 2020, la part de dons en ligne progresse sensiblement (+ 60 % en 3 ans). En 2022, ce sont près de 3,9 millions d'euros de dons qui ont été versés par SMS. Entre 2018 et 2022, cette pratique a été multipliée par 7.

Les formes de dons plus « classiques » ne sont pas pour autant en perte de vitesse. Les prélèvements automatiques représentent encore 41,5 % des montants des dons en 2022.

Selon France générosités, à titre indicatif, le montant moyen des dons par chèque est de 84 €, 131 € pour les versements en ligne et 152 € pour les prélèvements automatiques annualisés.

**À savoir : votre don peut prendre d'autres formes que de l'argent. Vous pouvez faire un don en nature (tableaux, bijoux...) ou faire ce que l'on appelle un abandon de revenus ou de produits (abandon de droits d'auteur, mise à disposition d'une association d'un local à titre gratuit...).**

### UNE GÉNÉROSITÉ RÉCOMPENSÉE

Au-delà de la satisfaction de participer à une bonne cause et d'apporter sa pierre à l'édifice, sachez que votre générosité a les bonnes grâces du fisc. Le montant de la réduction d'impôt à laquelle vous pouvez prétendre va dépendre du type d'organisme bénéficiaire. Comment faire ? C'est simple. Chaque année, au moment de votre déclaration annuelle de revenus, vous devez indiquer le montant des versements effectués. Les dons que vous avez réalisés en année N devront être déclarés avec vos revenus au printemps de l'année N+1. Par exemple, en 2024, vous devez déclarer les dons réalisés en 2023.

#### RÉDUCTIONS D'IMPÔTS

TYPE D'ORGANISMES BÉNÉFICIAIRES	RÉDUCTIONS D'IMPÔTS
Organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique	66 % dans la limite de 20 % du revenu imposable
Organismes d'aide aux personnes en difficulté	75 % pour un don d'un montant inférieur ou égal à 1000 €. La fraction au-delà de 1000 € ouvre droit à une réduction d'impôt de 66 % du montant donné.

\* La réduction d'impôt de 75 % pour un don d'un montant inférieur ou égal à 1000 € s'applique jusqu'au 31 décembre 2023.



# NOUVELLES MENUISERIES

*Pour une vision adaptée à votre vie !*

**En corrigeant les excès de consommation d'énergie, de nouvelles fenêtres vous changent votre cadre de vie. Avec des verres mieux adaptés et des montants parfaitement assemblés, elles améliorent le confort d'utilisation de votre maison.**

Par Christophe Raffailac

**Si votre maison présente des infiltrations d'air, souffre de déperditions de chaleur, affiche des excès de consommation d'énergie, sans doute qu'un rendez-vous avec votre menuisier s'impose.** Il va examiner l'état des fenêtres de votre habitation et procéder à des tests d'étanchéité. En fonction des valeurs obtenues, il va proposer de changer les verres et les montants. De nouveaux équipements qui vont largement améliorer les conditions de logement. Surtout que les procédés ne manquent pas entre le PVC, l'aluminium et le bois pour trouver le bon rapport qualité/prix. Tout en prenant soin de choisir des vitrages qui assurent un confort thermique et phonique d'une grande efficacité. Il ne reste plus qu'à vous laisser guider pour trouver le matériel le mieux adapté à votre situation.

## DES GAINS ÉNERGÉTIQUES

Le remplacement des fenêtres s'accompagne d'un impact réel sur le niveau de consommation d'énergie. Cela se traduit par une réduction d'environ 15 % de déperditions de chaleur. D'où l'intérêt d'entreprendre ce chantier qui améliore les performances énergétiques de la maison. En effet, le remplacement des fenêtres arrive en troisième position au rang des travaux les plus efficaces après l'isolation de la toiture (30 % de déperditions) et des murs (20 %). Par conséquent, il convient d'examiner la qualité d'une fenêtre au regard de l'indice Uw. Cette valeur permet d'apprécier les caractéristiques thermiques des menuiseries. Cet indice « Uw » s'exprime en watt par mètre carré Kelvin [W/m<sup>2</sup>K], soit « W » pour watt, « m<sup>2</sup> » pour la surface de vitrage et du châssis et « K » pour l'unité de température Kelvin.

## MaPrimeRénov' ouvre la porte aux travaux...

Attribuée pour réaliser des travaux de rénovation énergétique, MaPrimeRénov' se traduit par le versement d'une aide financière pour l'isolation thermique des parois vitrées. Pour en bénéficier, selon les niveaux de ressources, il faut que les matériaux installés viennent en remplacement de parois en simple vitrage.

Celle-ci indique la différence de température entre l'intérieur et l'extérieur du logement. Plus l'indice « Uw » est bas, plus les performances de la menuiserie s'avèrent élevées. Parmi les différents matériaux utilisés pour fabriquer les fenêtres, le bois et le PVC représentent les meilleurs isolants, tandis que l'aluminium se montre plus conducteur. Précisons que les montants en aluminium disposent désormais de rupteurs de ponts thermiques afin de limiter la perte de chaleur. Une conception qui leur permet d'être aussi isolants que les modèles en PVC. Ainsi, les fenêtres affichent des performances variables selon les matériaux utilisés pour leur fabrication. Découvrons les valeurs obtenues au niveau de l'indice « Uw » :

MATÉRIAUX	PERFORMANCE	INDICE
PVC	TRÈS BONNE	UW ≤ 1,4 W/M <sup>2</sup> K
BOIS	BONNE	UW ≤ 1,6 W/M <sup>2</sup> K
ALUMINIUM	MOYENNE	UW ≤ 1,8 W/M <sup>2</sup> K

## DU CONFORT THERMIQUE

En plus de son châssis, l'efficacité d'une fenêtre repose largement sur la qualité de son vitrage. Pour s'en rendre compte, il convient de s'intéresser à son épaisseur et à son coefficient thermique. Des valeurs qui indiquent le nombre et l'épaisseur des vitres et des couches d'isolant. Il s'agit de lames d'air ou de gaz argon / krypton, des substances 10 % plus performantes. Ainsi, un double vitrage classique présente une épaisseur moyenne de 4/16/4 :

- la première valeur « 4 » correspond à l'épaisseur de la vitre extérieure de 4 millimètres ;
- la seconde donnée « 16 » indique l'espacement en millimètres entre les deux parois vitrées contenant le gaz ;
- enfin, le troisième chiffre « 4 » donne l'épaisseur en millimètres de la vitre intérieure.

De son côté, le triple vitrage comporte 3 feuilles de verre, séparées entre elles par des lames d'air ou de gaz. Il se caractérise par une épaisseur standard de 4/18/4/18/4, composée de 5 chiffres.

À ces critères, s'ajoutent les coefficients thermiques du vitrage exprimés en « Ug » et « Sg », pour une unité de mesure en W/m<sup>2</sup>.K (watts par

mètre carré kelvin). Plus le coefficient « Ug » - qui traduit l'épaisseur du verre - est faible et plus le vitrage se révèle isolant. Par ailleurs, plus la valeur « Sg » s'avère élevée et plus le vitrage laisse passer lumière et chaleur... Il importe par conséquent de choisir le vitrage selon que la fenêtre se trouve exposée au nord ou au sud ! D'ailleurs, rien n'empêche de combiner les double et triple vitrages.

Par ailleurs, en présence d'un environnement bruyant, près d'un boulevard ou dans une rue passante, le vitrage avec renforcement acoustique se compose d'une vitre intérieure plus épaisse qu'à l'extérieur. Cela permet de réduire le bruit de 25 à 40 décibels, soit une nuisance divisée par deux pour l'oreille humaine, par rapport au double vitrage standard.

#### UN APPORT TECHNOLOGIQUE

Avec les excès de chaleur que nous pouvons connaître durant la période estivale, le vitrage à contrôle solaire peut optimiser l'effet de serre en hiver et le réduire au maximum en été. Recouverte d'une couche de sels mé-

#### à savoir

un vitrage performant et adapté au logement permet de bénéficier de certaines aides, telles que Ma Prime Rénov ou l'éco-prêt à taux zéro.

talliques sur sa face interne (argent ou oxydes métalliques), la vitre intérieure réfléchit les infrarouges des rayons du soleil. Cette surface limite ainsi le transfert de chaleur, de l'intérieur vers l'extérieur du logement. Face aux risques d'effractions, la vitre peut aussi servir de rempart. Composée de plusieurs couches de verre, séparées entre elles par un film plastique, le double vitrage feuilleté se montre très résistant en cas de tentative d'intrusion.

Dans cette optique, les vitrages feuilletés d'une épaisseur 10/10/4 (aussi appelés vitrages SP10) répondent à l'ensemble des normes garantissant à la fois le confort et la sécurité des individus.

Ces modèles de vitrage anti-effraction font office de référence sur le marché actuel, et sont même obligatoires dans les cas suivants :

- sur les fenêtres des bâtiments accueillant du public ;
- sur les fenêtres des étages supérieurs d'une habitation, si ces dernières descendent jusqu'au sol.



# DENIS GUILLOPE

Depuis 1992  
**31** 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

REINOLD  
BÜRENBOFF  
POINT CONSEIL

**CORRE**  
FERMETURES

**VERMOREL**  
VOILETS

**KARLA**  
CONCEPTEUR FABRICANT  
D'ALUMINIUM