

LES CLÉS DE L'IMMO

SPÉCIAL IMMOBILIER DANS LES DEUX-SÈVRES

COMMENT ACHETER ? POURQUOI VENDRE ?

TOUS LES PRIX VILLE PAR VILLE



la Nouvelle
République

www.lanouvellerepublique.fr

CAHIER DE LA NOUVELLE RÉPUBLIQUE - Jeudi 27 avril 2023 - N° 23.913 - Ne peut être vendu séparément - 79



AMÉNAGEMENTS
INTÉRIEURS

AMÉNAGEMENTS
EXTÉRIEURS



MENUISERIES
EXTÉRIEURES

CHARPENTES
ESCALIERS



ISOLATION THERMIQUE
ET ACCOUSTIQUE

MENUISERIE
Ariana

05 49 05 33 14
www.arianamenuiserie.com

79260 Sainte-Néomaye



5 rue Ernest Pérochon, 79000 Niort - 05 49 28 35 22 - niort.contact@citya.com

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ citya.com



sommaire

Enquête immobilière : Karl Duquesnoy, Mélanie Papillaud
Textes : Agnès Aourousseau, Laure d'Almeida, Élisabeth Segard
Photo Une : Adobe Stock
Photos : Karl Duquesnoy, Archives NR, Laure d'Almeida, Adobe stock.
Réalisation : service des Thématiques NR
Secrétariat de rédaction : Agnès Aourousseau
PAO : Alexandra Chérioux

**La Nouvelle République
du Centre-Ouest**

15 rue de l'Hôtel-de-Ville
79000 Niort
Tél. 05.49.77.27.77
Fax 05.49.77.27.50

**Directeur de la publication
président du Directoire**
Olivier Saint-Cricq

Directeur de la rédaction
Christophe Hérigault

Rédacteur en chef
Luc Bourriane

Responsable Thématiques
Agnès Aourousseau

Régie publicitaire
NR Communication
Niort : 05.49.77.25.99

CPPAP 0525 C 87037 - ISSN 2260-6858

Imprimerie La Nouvelle République Tours



Origine principale du papier : France
Taux de fibres recyclées : supérieur
ou égal à 50 % / Eutrophisation (pâte
et papier) : Ptot inférieur ou égal à
0,014 kg/tonne.



**LA CONJONCTURE
NATIONALE**..... 4

L'enquête en Deux-Sèvres

**LA CONJONCTURE
DÉPARTEMENTALE**..... 5

*Les données statistiques et prix de l'immobilier présentés
dans ce supplément proviennent des agences interrogées,
des notaires et du site Meilleurs Agents.*

**NIORT : QUARTIER
PAR QUARTIER**.....7

**L'AGGLOMÉRATION
NIORTAISE**..... 8

L'INVESTISSEMENT LOCATIF..... 9

LE MARAIS POITEVIN..... 9

**LE PAYS MELLOIS
ET LE HAUT VAL DE SÈVRES**.....10

LE THOUARSAIS..... 21

LA GÂTINE ET LE BRESSUIRAIS..... 12

LES TERRAINS À BÂTIR..... 13

**habitat
votre projet**

TOUS NOS CONSEILS.....16

Étude gratuite **SANS ENGAGEMENT**



Présents à
NIORT EXPOS
du 28 Avril
au 1er Mai

Envie d'une maison performante ?

Nos architectes au service de votre projet !

Découvrez nos terrains à MOUGON,
CHERVEUX, FRESSINES, LA CRECHE

Constructeur à Chauray
www.architectes-batisseurs79.fr

05 49 24 72 18

**architectes
bâtisseurs**



Le niveau des prix baisse en température

Après un emballement historique, les transactions immobilières reviennent à un peu plus de calme en volume. Côté prix, les baisses ne se font pas encore vraiment sentir.

Malgré le deuxième meilleur score de ventes en France l'an passé, le secteur immobilier commence à marquer le pas. Les volumes des ventes baissent un peu, mais les prix pourraient aussi suivre, en raison du renchérissement des crédits. « Porté par la bonne santé du 1^{er} semestre et des taux d'intérêt toujours attractifs, le marché immobilier est resté globalement dynamique en 2022. Cependant, nous constatons une forte décélération en fin d'année, impactant l'ensemble du marché, et qui devrait se poursuivre dans les mois à venir », analyse Loïc Cantin, président de la Fnaim. Les prix ont déjà baissé de 1,5 % à Paris et Lyon et de 1,3 % à Nantes. Bordeaux et Toulouse sont stables, tandis qu'ailleurs la hausse est toujours d'actualité (+ 10 % à Annecy et + 6,6 % à Brest). La façade atlantique s'en sort très bien, ainsi que le secteur du luxe qui voit revenir les clients américains. Dans notre région, Tours compte une hausse de 4,9 % et Poitiers de 4,6 %, toujours selon les calculs de la Fnaim. Selon l'analyse annuelle de Laforêt, « les zones rurales et les communes à faible densité atteignent un plafond de verre, avec des appartements et maisons éloignés des centres-villes, dont les prix avaient flambé ces dernières années ». Selon cette même enseigne, « on observe une

double tendance contradictoire au niveau national : tandis que la demande pour les appartements progresse (+ 2 %), elle recule pour les maisons (- 4 %) ». C'est le coût de l'énergie qui fait peur aux acheteurs, estimant qu'un appartement sera moins onéreux.

Le volume des ventes devrait baisser de 10 % en 2023 selon la Fnaim

Pour la Fédération nationale de l'immobilier, les volumes de ventes devraient baisser en 2023 (d'environ 10 % s'établissant à un million de ventes). Elle anticipe une baisse des volumes dans l'année à venir, qui devraient ainsi « recouvrer leur niveau de l'automne 2020 ».

Les freins sont liés à l'inflation record (6,7 % en 2022) et aux perspectives inchangées pour cet indicateur. Les hausses énergétiques ont privé les acheteurs d'une partie de leur pouvoir d'achat. Par ailleurs, les banques gagnent moins d'argent sur les emprunts immobiliers en raison de la hausse des taux directeurs, ce qui les

pousse à resserrer leurs propositions aux particuliers. Certains biens commencent à poser problème : c'est le cas des copropriétés non rénovées, aux charges devenues trop pesantes, mais aussi des bâtiments classés en diagnostic énergétique F et G – ces derniers ne peuvent déjà plus être loués s'ils dépassent 450 kWh/m²/an d'énergie finale ; ce sera aussi le cas pour tous les biens classés G, en 2025. Ce secteur de l'offre a d'ailleurs déjà bondi selon les calculs de Laforêt, avec + 12 % au national – dont 11 % en région et 25 % à Paris.

Conséquence globale, les acheteurs repartent en négociation et les délais de vente s'allongent. Pour autant, la hausse de la population, ainsi que des décohabitations (séparations, etc.), conduit à un maintien de la demande. Le neuf semble de son côté toujours en panne, en raison de la loi limitant l'étalement urbain qui freine les autorisations de chantiers et de la pénurie de matériaux.

C'est donc un retour à plus de raison et de bon sens qui se profile. Les équilibres devraient se rétablir, avec moins d'envie de mise au vert et des achats plus raisonnés.

Agnès Aourousseau

TERRAINS À BÂTIR à partir de 5€/m²

CAMPAGNE NATURE
TERRAIN ESPACES

AUTHENTICITÉ
TRANQUILLITÉ

contact au 05.49.87.67.88 ou contact@civraisienpoitou.fr

CIVRAISIEN EN POITOU

En Deux-Sèvres : juste un retour à la normale

Le marché est soumis à diverses influences qui infléchissent son dynamisme effréné. Les feux restent au vert, mais il convient de régler les curseurs pour éviter les blocages.

Après les records historiques de transactions de début 2021 à mai 2022, les nuages sont apparus sur fond de guerre en Ukraine, de tensions sociales, d'inflation, de remontée des taux. La crise couverte-elle pour autant ? « Les discours alarmistes ont laissé croire que les prix allaient chuter de façon vertigineuse, mais rien de tout cela n'est advenu », note Virgile Taudière de Laforêt immobilier à Thouars. Même si le fameux taux d'usure, dont peu connaissaient l'existence avant l'automne dernier, a bloqué un certain nombre de dossiers : « nous n'avons pas eu autant de refus de prêts que les prédictions le laissaient penser ». Karine Lamiche, notaire à Chef-Boutonne a bien entendu parlé d'un tassement mais « sans le ressentir à l'étude. Nous avons toujours beaucoup d'activité ». Si les prix connaissent une petite érosion dans les grandes villes, notre département n'est pas concerné. « Entre janvier 2022 et janvier 2023, les prix ont continué à augmenter de 7,8 % en zone rurale. Même si une baisse devait s'amorcer maintenant, il faudrait faire un bilan sur



(Photo Karl Duquesnoy)

deux ou trois ans », ajoute Virgile Taudière. Pourtant il y a bien un changement de marché. On assiste notamment à un retour de la négociation. La toute-puissance des vendeurs laisse place à un rééquilibrage. « Les marges de négociation se situent autour des 5 à 10 % ». Un juste retour à la normale somme toute. La typologie des acheteurs a changé. « Les primo-accédants ont plus de difficulté à financer leur projet à cause de l'augmentation des taux d'intérêt. Quant aux plus âgés, c'est plutôt le taux d'usure avec l'assurance qui les pénalise », remarque Julien Joly de la FNAIM 79. Certains dossiers ont même été refusés à des gens finançables. « Des personnes qui pouvaient assumer le prêt qu'ils demandaient, puisqu'ils payaient autant sous forme de loyer », ajoute la notaire. Un assouplissement des critères d'octroi des crédits serait à l'étude. Cumulé aux beaux jours qui s'annoncent, le marché pourrait repartir, avant même d'avoir réellement ralenti.

Karl Duquesnoy



ACHAT / VENTE / VIAGER / AVIS DE VALEUR



MALLEREAU

07 88 21 68 29



A. GRATIEN

06 76 04 33 96

20 RUE LÉON GAMBETTA - 79000 NIORT
05.49.79.22.46. agenceproust.com

Choisir l'agence Proust, c'est opter pour :

- Une agence immobilière de proximité : indépendante, spécialiste du marché immobilier Niortais
- Un savoir-faire, des compétences : une équipe expérimentée pour vous accompagner au quotidien dans la gestion de vos projets



Am. B.
Avril 2023

Chez Proust Immobilier, on est accueilli chaleureusement, entouré à tout moment, épaulé efficacement, avec professionnalisme, sourire et bienveillance, de la prise de contact à la signature chez le notaire. Agence proche de ses clients à recommander absolument !

Orpi

Nouveau
SERVICE
GESTION



Présent à la foire de Niort
du 28 avril au 2 mai

Venez nous rencontrer au halle
des peupliers stand P75 pour tous
vos projets immobilier

Estimation
offerte

10 rue de la Gare - Niort - **05 16 64 04 74**

www.orpi.com/ocm - ocm@orpi.com

NOUS RECRUTONS

Nous recherchons des personnalités qui souhaitent apprendre un métier

TROUVEZ LE TERRAIN qui vous convient !

DÉPÔT P.C. IMMÉDIAT
2^e TRANCHE

RÉSERVEZ VOTRE PARCELLE

ÉCHIRÉ
Les vergers du Patrouillet

Terrains à bâtir
de 234 à 411 m²



Pierres & Territoires
de France

PROMOTEUR - LOTISSEUR

Pierres & Territoires de France Centre Atlantique
10, Avenue de Verdun - NIORT - a.savin@ptfca.fr

www.ptfca.fr

05 49 32 94 11 - 06 89 84 96 87

LA SÉCURITÉ DE VOTRE DOMICILE

N'A PAS DE PRIX

ENFIN SI :

À PARTIR DE
19  **€90** ^{TTC}
/MOIS

Avec ma Protection Maison, bénéficiez d'une télésurveillance 24h/24
contre les intrusions et les incendies.

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ



CHARENTE-MARITIME
DEUX-SÈVRES

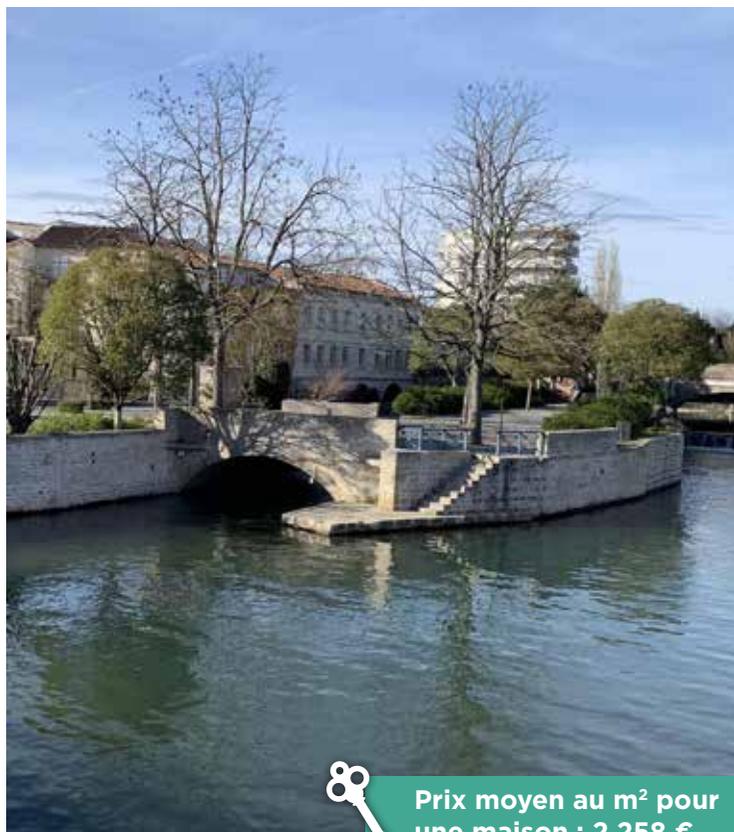
SERVICE OPÉRÉ PAR Nexecur
Protection

Prestations exécutées par Nexecur Protection (coordonné signifié d'ordre et pour compte en agence bancaire, sur mandat confié par Nexecur Protection) SAS au capital de 12547560 €, Siège social : 33, rue de Belle-Île - 72190 Coubrin, SIREN 799 889 542 RCS Le Mans, Autorisation d'exercice CHAPS AUT-072-2118-05-28-20190589140 « l'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ni aux personnes qui en bénéficient » L'offre Ma Protection Maison n'est pas certifiée APSAD R31/RB2/D32 pour les prestations d'installations.
04/2023 - Édité par CASSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, prêtout. Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit. Siège social : 14 rue Louis Tardy 17140 LAGORD - 399 354 810 RCS LA ROCHELLE. Société de Courtage d'Assurance Immobilière au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro : 07 023 464 consultable sur www.orias.fr. Identifiant unique CITEO : FR234291_03H02Z.

Centre-ville

Lorsque Mohamed et Baha Abou Agar ont ouvert l'agence Plaza en 2021, en plein boum de l'immobilier post-Covid, ils ont été surpris par le dynamisme du marché. « On s'est dit que ça allait très vite ! ». Et puis les choses se sont calmées. « Niort est toujours attractive, mais on perçoit un ralentissement. Au regard de la folie d'avant, c'est peut-être ça la réalité du marché local. »

Didier Lavault de l'agence AMI observe lui aussi « une baisse de la demande depuis novembre, encore plus avec la hausse des taux du début d'année, en cumul d'une inflation générale ». Nombre de primo-accédants essuient le refus des financements bancaires par manque d'apport, tout comme des personnes plus âgées, en dépassement du taux d'usure. La ville a fait l'objet de reportages télévisés vantant son attractivité immobilière notamment. Le marché y est sensible. « À chaque fois, nous avons plus d'appels. Les gens de l'extérieur se renseignent », expliquent les gérants de Plaza immobilier. « Si 2.000 € du m² paraissent élevés ici, ça reste assez faible par rapport à d'autres villes. Nous pensons que les prix ne baisseront plus maintenant ou alors très peu. » Didier Lavault n'a pas le même avis : « Même si nous entendons dans les médias que Niort est une des villes les moins chères, avec un bon pouvoir d'achat, si les propriétaires veulent vendre leur bien il va falloir arrêter de penser au marché d'il y a un an. Une baisse des prix me semble inévitable au printemps si on ne veut pas un immobilisme total. »



(Photo Karl Duquesnoy)



Prix moyen au m² pour une maison : 2.258 €

en chiffres

1.780 €/m²

Le prix médian d'un appartement ancien, en hausse de 11,9 %. Soit 91.500 €, pour une surface de 57 m².

5,9 %

Pour les maisons anciennes, le prix médian est de 169.500 €, soit une hausse de 5,9 %, pour une surface habitable de 95 m², terrain 380 m².

(Sources : Conjoncture immobilière départementale de la Chambre des notaires du 79)

Champommier-Champclairot



(Photo Karl Duquesnoy)

Le quartier de Champommier-Champclairot est idéalement placé, proche de la place de la Brèche et de la gare de Niort notamment. « On trouve ici beaucoup de maisons des années 70 sur étage. On constate un renouvellement de générations à l'œuvre dans le quartier », confie Baha Abou Agar de l'agence Plaza. Maxime était propriétaire à Chaban de Chauray et n'avait pas prévu d'acheter à nouveau. « Mais je suis tombé sur cette annonce par hasard. J'ai tout de suite contacté notre agent immobilier, Didier Lavault de l'agence AMI pour faire une visite. »

Et ce fut le coup de cœur pour cette maison non mitoyenne de 150 m² des années 1930, comme il y en a beaucoup dans ce quartier calme, tout proche de la rue de Brioux, avec un vaste jardin de 1.400 m². Son cachet ancien est très préservé avec ses moulures, ses parquets, ses briques... « Elle cohabit beaucoup de critères, même s'il y a beaucoup de travaux à réaliser pour la mettre au goût du jour », précise Maxime. Aux 290.000 € de prix de base, il faut ajouter 60.000 € dans un premier temps pour revoir l'électricité, les fenêtres, la salle de bains, la cuisine... Maxime s'installera en mai, « même s'il restera beaucoup à faire ».

Tour Chabot - Gavacherie - Clou-Bouchet

Niort a toujours ses quartiers phares : Chabaudy, quai Métayer, les Halles... mais les biens à vendre y sont rares et chers. Qu'à cela ne tienne, la ville n'est pas très étendue et les acheteurs consentent à s'éloigner un peu sans grand impact sur le mode de vie. Mais certains quartiers pâtissent toujours d'une image moins attirante : la Tour Chabot-Gavacherie et le Clou Bouchet par exemple. « Ils ont toujours une réputation moyenne par rapport à beaucoup d'autres », confirme Didier Lavault de l'agence AMI. « De plus, il y a une grosse concentration de logements sociaux, donc peu de biens à vendre ici, ajoute Mohamed Abou Agar de Plaza immo. Mais des programmes neufs vont émerger. »

Les choses sont peut-être en train de changer. Il y a dans les cartons « des projets

de construction de logements étudiants et seniors, ainsi qu'une petite vingtaine de maisons individuelles, dans un milieu arboré et végétalisé », dévoile Didier Lavault. Au-delà des grandes barres d'immeubles, ces quartiers proposent aussi des maisons des années 60 ou 70. « Beaucoup de personnes âgées habitent ici, dans des zones pavillonnaires paisibles et bien placées, près de la rocade et des mutuelles. » Les personnes en mutation, qui découvrent la ville pourraient être moins influencées par la réputation locale. « Les clients venant de l'extérieur se renseignent sur les quartiers à privilégier, soit via les réseaux, les agences... En fonction de leur proximité des immeubles, les prix pratiqués ici sont entre 10 à 15 % moins chers que dans les quartiers plus appréciés. »



(Photo Karl Duquesnoy)



Prix moyen au m² d'un appartement au Clou Bouchet : 1.318 € ; à la Tour Chabot : 1.442 €.

agglomération niortaise

La périphérie en forme

Les mutuelles niortaises et les entreprises qui gravitent autour sont pourvoyeuses d'emplois et attirent une population venue de l'extérieur. « J'ai beaucoup vendu à des informaticiens, des ingénieurs qui sont arrivés ici après avoir cédé des biens à 500.000 € à Paris », témoigne Vincent Pigeau, agent immobilier installé à Vouillé, commune de l'agglomération. Sa zone de chalandise s'étend de Niort intra-muros à plus 15 km. Le marché est devenu compliqué dans la ville centre. « Parce que tout le monde veut la même chose : la maison de ville près de l'hypercentre avec un garage et un bout de jardin. »

Il est difficile de contenter le plus grand nombre. Alors les acheteurs ont consenti à s'écarter au profit des cités limitrophes comme Vouillé, Chauray, Aiffres, Échiré... « Il y a quinze ans je me disais que ces communes étaient sympas sans plus. » La donne a changé. Ces villes de la première couronne ont évolué et offrent plus que les « charmes » des cités-dortoirs. Elles ont des centres agréables et bien équipés, confèrent la possibilité d'une vie à la campagne et de disposer d'un vaste jardin, à trois minutes en voiture ou en bus de la zone commerciale Mendès-France en plein développement. Et elles sont proches des grands axes routiers qui mènent aux entrées d'autoroute.

En conséquence les prix montent et atteignent, voire dépassent dans certains cas, ceux en vigueur dans le centre niortais. Vincent Pigeau « vend rarement des maisons en dessous de 200.000 €. Les dernières étaient mêmes plutôt situées entre 300.000 et 600.000 € ». Le télétravail qui se généralise dans le secteur des services influence aussi le marché de l'immobilier. « Je pense à un couple qui vivait à Paris avec ses deux enfants dans un appartement de 55 m². Le mari a trouvé du travail ici, et la femme fait quatre jours de télétravail et un aller-retour en TGV par semaine. Ils ont pu acquérir ici une maison de 170 m², à 420.000 € avec du terrain. » Le phénomène commence à gagner la deuxième couronne autour de Niort. « Les alentours, jusqu'à Prahecq, Saint-Maixent ou La Crèche sont moins saturés et restent intéressants même si les prix sont en hausse, explique Julien Joly, président délégué de la FNAIM. Mais je ne pense pas que l'influence de l'agglo ira au-delà. »



Prix de vente médian d'une maison ancienne autour de Niort : 200.000 €.

(Photo Karl Duquesnoy)

PROPRIO À TOUT PRIX

Arthurimmo.com
LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER 100% EXPERT

SAISON 2

Tous les matins à partir de **8h15**

CONSULTANTS ET CHRONIQUEURS OFFICIELS

TMC

| MY TFI |

Conciergerie de l'émission
01 76 502 502

13 Pl. Saint-Jean
Niort 79000

LA PREMIÈRE ÉMISSION DE VENTE IMMOBILIÈRE

CASTING DE BIENS EN COURS

Contactez-nous par téléphone: **05 49 09 92 84** ou
par mail: **niort@arthurimmo.com**

7 AGENCES,
LES MÊMES COMPÉTENCES POUR VOUS SERVIR

Calizé
Contrôles & diagnostics immobiliers

Saint-Maixent - Niort - Parthenay
Poitiers - Châtelleraut - Loudun - Chauvigny

Certifié Efficacité

Pierre DUCLOS - A2C DIAG
SAINT-MAIXENT L'ÉCOLE / NIORT
06 60 94 15 35 - a2cdiag@gmail.com

Pierre BERNARD - A2C DIAG
PARTHENAY (PROCHAINEMENT NOUVELLE AGENCE)
06 72 05 84 45 - pierre@a2cdiag.fr

investissement locatif

Investissements fructueux dans le sud



(Photo Karl Duquesnoy)



Une maison de 90 m² à Loubillé, avec courette et parking, 21.000 € et 30.000 € de travaux : loyer de 450 €.

Il y a deux ans, Jeanne Robert et son mari se sont lancés dans l'investissement locatif. Le couple, qui habite à Saint-Fraigne en Charente, a acheté trois biens à rénover entièrement sur les communes des Loubillé et de Chef-Boutonne dans le sud Deux-Sèvres. Dès la mise sur le marché de leur première maison, ils ont été surpris par la très forte demande de location. « On a reçu jusqu'à cent appels. On ne s'attendait pas à en recevoir autant en milieu rural. Les gens ne trouvent rien. » Les candidats sont de toute nature : des jeunes sans travail, des mamans solos, des couples de retraités qui ont trop de charges avec leur maison, des couples en instance de divorce... « Depuis cette année, nous recevons beaucoup de personnes qui ont essayé des refus d'emprunt. Des gens qui ont des salaires tous les deux pourtant. » Jeanne et son mari, salariés tous les deux, ne comptent pas les heures de travail, le week-end et pendant les vacances. « En deux ans, le prix des matériaux a beaucoup augmenté. » Mais le jeu en vaut la chandelle. « Comme nous rénovons, nous pouvons déduire jusqu'à 10.000 € de nos impôts, c'est très intéressant, ajoute Jeanne. Et nous sommes dans une optique d'avenir, en prévoyant notre retraite et pour laisser quelque chose aux enfants. »

Un marché très tendu

Le secteur des Deux-Sèvres, et en particulier de Niort, est propice aux investissements locatifs. « Nous accueillons des acheteurs de Bordeaux, de Paris, note Julien Joly de la FNAIM. Pourtant les rendements ont baissé ces derniers mois, passant de 9 à 10 % à 6 ou 7 %. Mais c'est toujours plus intéressant que le livret A. »

Toutefois, le marché est moins favorable aux investisseurs. La montée des taux d'emprunt, la plus grande rigueur des banques quant à l'endettement des ménages, font baisser leur nombre. « Le profil global des acheteurs a changé, présente Virgile Taudière, directeur du groupement d'agences Laforêt. Au niveau national, les investisseurs sont moins de 20 % aujourd'hui, ils étaient plus de 30 % avant 2021. » Julien Joly nuance aussi : « Par investisseur il ne faut pas toujours entendre gros sous. Le profil est aussi

celui du modeste particulier qui propose un bien en location, pour anticiper sa retraite par exemple ».

Les exigences en termes de rénovation thermique se corsent - bientôt, il sera interdit de louer les logements classés F et G à l'issue du diagnostic de performance énergétique. Elles pourraient dissuader certains propriétaires de louer ou les contraindre à effectuer des travaux, dans un contexte de forte hausse du prix des matériaux. Les conséquences sont déjà sensibles sur les loyers : ils augmentent. « On note d'ailleurs une forte hausse des retards et des impayés, ajoute Virgile Taudière. Je conseille aux propriétaires de prendre des garanties. » Autre conséquence du côté des locataires : la tension monte. Le nombre de biens disponibles se tarit, alors que celui des candidats est à la hausse.



(Photo Karl Duquesnoy)

Marais poitevin : par ici les envies de verdure



(Photo Karl Duquesnoy)



Une maison en pierres de 126 m² habitables, trois chambres et un terrain de 500 m² : 320.000 €.

Le Marais poitevin n'est pas une entité homogène. L'environnement diffère selon qu'on habite à Saint-Hilaire-la-Palud ou Arçais et à Magné ou Coulon. Une petite vingtaine de kilomètres de route de campagne séparent la Venise verte, juste à la sortie de Niort, des confins du département en bordure de la Vendée et de la Charente-Maritime. « Nous avons beaucoup de clients d'origine rochelaise, car l'immobilier est trop cher là-bas », constate Mélanie Larue, mandataire depuis trois ans chez iad. Cette partie occidentale du marais deux-sévrien, située presque à équidistance de Niort et de La Rochelle, propose un mode de vie paisible, des services développés, au sein d'une nature préservée. « Beaucoup de jeunes familles avec des enfants dont le budget n'excédait pas les 200.000 € se sont installées ici. Mais aujourd'hui, il est difficile de trouver des biens à ce tarif-là. » Après une forte montée des prix ces dernières années, une légère descente semble s'amorcer pour certaines maisons : « Mais celles en dessous de 200.000 € ne baissent pas, ou alors s'il y a beaucoup de rénovation. » Le parc des habitations est varié : de la maison en pierres oui, mais aussi des bâtisses en parpaings des années 60-70, du pavillon de plain-pied... La population se renouvelle doucement dans cette partie du marais. Le marché est plutôt devenu celui des deuxièmes projets de vie, « celui des quinquagénaires qui ont envie de se mettre au vert dans une jolie maison typée ».

Florent Giraud est le directeur de l'agence Envie d'immo à Magné, tout proche de Niort. « Nous avons beaucoup de demandes de nouveaux arrivants, salariés des mutuelles. Des personnes mutées sur le secteur qui souhaitent limiter les déplacements en voiture vers le travail », observe-t-il. Une autre part importante de sa clientèle est composée des locaux eux-mêmes. « Quand on a habité à Magné on ne veut plus en partir ». Des personnes qui prennent de l'âge, qui décident de laisser leur maison de village et cherchent du neuf et plus petit. À ce titre, le nouveau lotissement de la Chaume aux Bêtes, proche du futur Pôle médical, rencontre le succès. « Des maisons du centre seront bientôt disponibles, pressent l'agent immobilier qui souligne : Coulon est aussi dynamique sur le plan des nouveaux lotissements. » La demande est là.

Pays mellois - Haut Val de Sèvre

Des délais de vente qui se rallongent

Une baisse de volume dans un marché au ralenti

« Je rentre des biens régulièrement mais la demande est très timide », fait savoir Marie-Hélène Pageot, conseillère immobilier indépendante du réseau Capifrance. « Les gens préfèrent attendre, se posent des questions sur l'avenir... Actuellement, il y a plus de biens que d'acquéreurs. » Moins d'acheteurs et une baisse des prix, c'est le constat aussi des professionnels de l'agence Human immobilier à Melle. « C'est national et on le ressent localement depuis janvier, l'augmentation des taux bancaires a une incidence sur le budget des acquéreurs », relèvent Romain Renaudeau et Cécilia Constantin. « Il y a désormais de grosses négociations. Jusqu'alors, les propriétaires vendeurs étaient en position de force, aujourd'hui c'est l'inverse. » Une tendance moins flagrante dans des communes comme Melle ou Lezay, attractives et avec des commodités, mais qui s'accroît dans celles plus isolées, où la voiture est indispensable.

À l'agence Berland Bernett, on a constaté un ralentissement du marché en novembre, décembre et janvier. « Le printemps est toujours une bonne période et l'on a de nouveaux acheteurs », souligne Brigitte Berland. « Après l'emballement post-Covid, on retrouve une certaine stabilité au niveau des prix, amorcée en 2022. Et l'audit énergétique, obligatoire depuis avril, peut être un argument de négociation pour les acheteurs. » « Nous avons actuellement une demande ciblée sur les biens classés F et G : le budget est moindre et des aides de l'État peuvent être accordées pour les travaux de rénovation énergétique », signalent Romain Renaudeau et Cécilia Constantin.

Tous les professionnels s'accordent sur un point : « Si le bien est vraiment au prix du marché, qu'il coche les cases en termes d'emplacements et de possibilités, il peut partir vite ».



Le prix moyen au mètre carré pour une maison ancienne dans Melle : 1.193€.

(Photo archives NR, Cor. Didier Darrigrand)

Haut Val de Sèvres : les prix se stabilisent



Le prix de vente médian dans le secteur de Saint-Maixent-l'École pour une maison : 150.000 €.

Comme partout, le dernier semestre 2022 et le début d'année 2023 ont été compliqués relèvent les professionnels. « Nous avons noté un ralentissement de l'offre et de la demande, dû notamment au durcissement des conditions de prêts, le fameux taux d'usure a beaucoup joué », constate Damien Olivier, directeur de l'agence ADI de Saint-Maixent. Depuis février et en ce printemps, les transactions redémarrent. Mais la dynamique n'est plus la même. « Les maisons au juste prix partent, mais la marge est serrée : la tendance de la courbe est à la stagnation des prix. Les taux d'intérêt vont continuer d'augmenter, donc la capacité d'emprunt va baisser. » Conséquence : le budget des acheteurs se resserre. « Il y a encore moins d'un an, une maison pouvait se vendre dans la journée. Aujourd'hui, si elle n'est pas au prix, elle peut rester une semaine, un mois, voire nécessiter une baisse de prix... »

« Pendant toute la période post-Covid et jusqu'à il y a peu, on manquait de bien à vendre. La tendance est en train de s'inverser : il y a désormais plus de biens que d'acquéreurs. L'activité reste cependant importante, malgré un léger ralentissement, et le marché se resserre vraiment sur les acquéreurs locaux », remarque Ophélie Félix, directrice de l'agence Human Immobilier à Saint-Maixent.

Les professionnels de l'immobilier invitent donc les acheteurs à faire attention à la surestimation de leur bien. « Même s'il reste toujours intéressant, il ne faut pas se tromper : le marché s'est infléchi, en termes de ventes et de prix, en 2022 », souligne Damien Olivier.

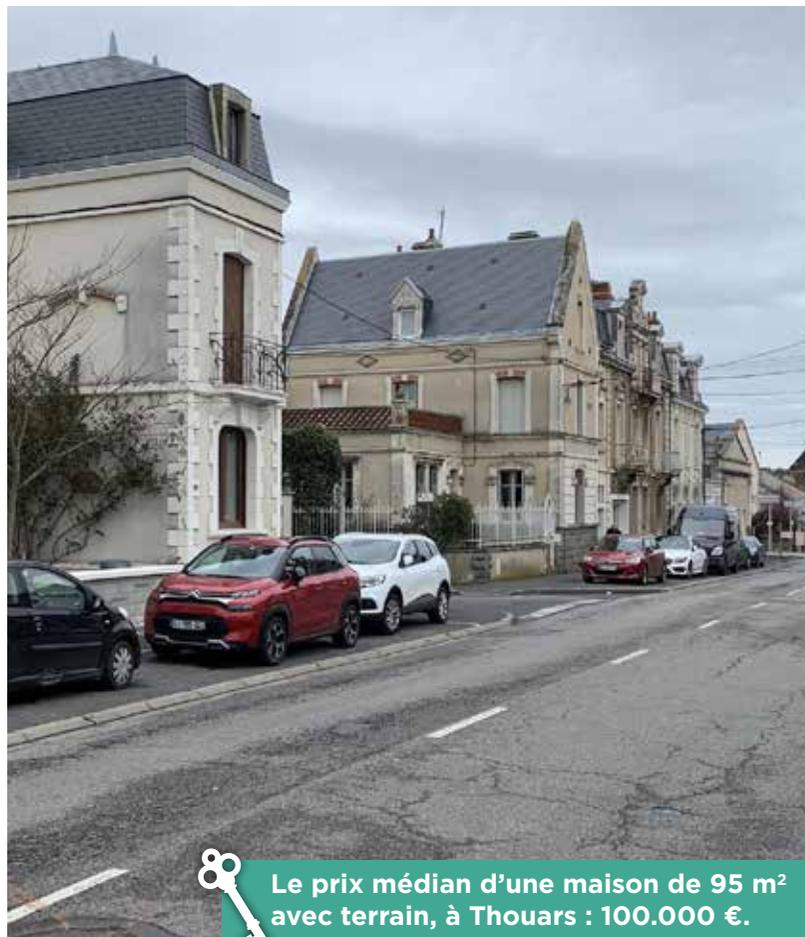
Thouarsais

De plus en plus d'achat sans recours aux emprunts

Thouars

Le marché de l'immobilier à Thouars et ses environs n'est pas trop impacté par les événements extérieurs. « Ni baisse des prix ni baisse des volumes, au contraire », constate Virgile Taudière, le directeur des agences Laforêt qui rayonnent sur le nord Deux-Sèvres. Entre les mois de février 2022 et 2023, le réseau a même enregistré une hausse des prix de 1,9 %, loin des 7,8 % de l'année précédente certes. « On assiste plutôt à un ralentissement de la hausse, un assagissement, un retour à la normale et à la négociation après des records. »

Ce qui change en revanche c'est le mode de financement des projets immobiliers. Avant 2021, la majorité des transactions reposaient sur des emprunts, aujourd'hui l'achat « cash » est plus courant. « Depuis début 2023, 40 % des achats ont été réalisés sans emprunts, note l'agent. Il y a plus de ventes en cascade, soumises à la condition de vendre un bien acquis avant. » Les candidats primo-accédants sont de fait moins nombreux, l'âge des acquéreurs a tendance à augmenter, « ce qui contribue au maintien des prix ».



(Photo Karl Duquesnoy)



Le prix médian d'une maison de 95 m² avec terrain, à Thouars : 100.000 €.

ils en parlent



Alexis Prévost, 39 ans, cherchait une maison en plein cœur de Thouars pour limiter au maximum les déplacements en voiture. Il a trouvé son bien en novembre dernier, après plusieurs visites orchestrées par l'agence Laforêt. Il s'agit d'une ancienne maison de cheminot, mitoyenne, de 92 m², construite sur trois niveaux, avec un petit terrain de 100 m². « Je cherchais une maison à 80.000 €, mais à ce tarif je ne trouvais rien qui correspondait à mes attentes, témoigne-t-il. Je voulais pouvoir poser les valises en arrivant, sans travaux ou très peu. Tout ce que je visitais nécessitait au moins 50.000 € de rénovation. J'ai remonté le budget à 125.000 €. » La hausse des taux de 0,3 % sur la période a compliqué l'obtention du prêt d'Alexis qui est toujours propriétaire

d'une autre maison dans l'Hérault, où réside encore sa compagne et ses deux enfants. Toujours élu de sa commune de Nissan-lez-Ensérune (entre Béziers et Narbonne) le nouveau directeur des systèmes d'Information du Grand Thouars ne regrette pas du tout son choix, « même si la température est en moyenne de 4 °C plus élevée dans le Sud ». L'environnement et la ville lui plaisent. « J'ai une grande confiance dans le potentiel de développement de Thouars et de son intercommunalité », indique-t-il. Originaire de Leigné-les-Bois, dans la Vienne, il a décidé de partir il y a six ans « pour le soleil et l'évasion ». Son retour dans notre région est aussi l'occasion de se rapprocher de ses parents.

Aux alentours



(Photo Karl Duquesnoy)

Le marché des communes du Grand Thouars a l'avantage d'être particulièrement varié. De la ville centre à Missé, en passant par Vrines, Saint-Jacques ou Sainte-Verge, on trouve des maisons de ville, des pavillons de plain-pied, à rénover ou non, des demeures en pierres, parfois à la campagne mais jamais loin des services et commerces. « Et nous avons ici un vrai marché du standing. » Depuis la période du Covid, les Thouarsais ont vu arriver un nouveau type de clientèle en provenance de l'extérieur du département. « Il y a toujours des gens du Sud, qui viennent chercher un climat plus tempéré, des Parisiens aussi qui achètent et qui restent. Cela nous surprend moins aujourd'hui. »

INSTALLATION, RAMONAGE, ENTRETIEN

- entretien et installation **POÊLES À BOIS et GRANULÉS**
- vente et installation **ÉLECTRO-MÉNAGER**
- pose **CLIMATISEUR MONOBLOC**

Couverture, Charpente, Réparations, Pose de fenêtre de toit, Zinguerie, Gouttières, etc...

06 03 52 29 89
sebastien.carlier79@orange.fr
78 route de Parthenay - 79100 Saint-Jean de Thouars

Carlier
Sébastien

RECO artisan

AMAROL
envoi du bois.

Pour des projets bois en toute sérénité

Maison de la Peinture
mdp

PEINTURE - PAPIER PEINT - REVETEMENT DE SOL - OUTILLAGE

9, Rue Ludwig Van Beethoven - 79200 PARTHENAY - Tél. 05 49 71 12 78

Gâtine et Bressuirais

Des secteurs toujours aussi demandés

Parthenay

Parthenay se prête bien à l'investissement locatif. « Il y a pas mal d'immeubles de rapport ici », présente Yoan Servant de l'agence de courtage Y & C. Déjà parce que la demande de biens à louer est soutenue. Les jeunes étudiants en sont les premiers clients potentiels : les élèves du BTS du lycée Ernest-Pérochon, ceux du lycée Les Grippeaux ou du Campus des métiers. La commune est aussi bien placée sur la route des loisirs et des vacances. Un événement comme le FLIP, festival des jeux en juillet, booste la demande de logements ponctuels. « Nous avons reçu beaucoup d'investisseurs bordelais et nantais, car les prix de l'immobilier à Parthenay restent faibles et les loyers ont été revalorisés, explique le courtier. Le rendement de l'investissement est bon. » Un loyer de 650 € pour une maison achetée 100.000 € est très faisable ici. « À Niort par exemple, l'investisseur ne trouvera rien à moins de 200.000 € et le loyer ne pourra pas doubler pour autant. »

Certains investisseurs sont plutôt en quête de capital et misent sur la valorisation à long terme du bien acheté. Ce n'est pas la même approche. « Dans ce cas, mieux vaut investir à Niort où le bien prendra potentiellement plus de valeur. La ville offre plus de garanties de prise de valeur. À Parthenay, le marché est plus fluctuant. Nous sommes sur des prix hauts aujourd'hui qui pourraient baisser. »



(Photo Karl Duquesnoy)



Le prix d'un pavillon de plain-pied à Parthenay centre, sur 94 m², avec un terrain de 1.000 m² : 188.000 €.

Bressuire



(Photo archives NR)



Prix moyen au m² : 1.478 € pour une maison.

Un retour à la normale pour Bressuire : c'est le constat sur lequel s'accordent tous les professionnels du secteur. « Il y a eu un tassement au dernier trimestre 2022, mais nous sommes repartis sur les chapeaux de roues : on a de l'offre et toujours la demande. Finalement, on retrouve une certaine normalité : un bien peut mettre deux mois à se vendre et ce n'est pas inquiétant, à la suite du Covid c'était 48 heures ! Il faut que les vendeurs se réhabituent », souligne Méлина Clochard, de Julie Immobilier. Face à la frilosité des banques, la professionnelle encourage ses clients à recourir à un courtier pour consolider leur dossier. « Il y a peu de biens par rapport à la demande, donc les prix ne baissent pas pour l'instant mais peut-être va-t-on rebasculer sur des prix plus cohérents par rapport aux revenus des acheteurs ? », interroge Élodie Bouet, de Bocage immobilier. « Les vendeurs doivent être réalistes par rapport au marché : ce ne sont plus les prix post-Covid ! Le coût des travaux augmente, les prêts sont plus difficiles à obtenir. Mais un bien au prix du marché continuera à se vendre rapidement », développe Aurélie Vrignaud, de Le Tuc Immobilier. « Il faut bien étudier l'offre de l'acheteur et ne pas être trop gourmand et, du côté des acquéreurs, il n'est pas forcément utile d'attendre : les taux vont augmenter et la baisse des prix ne va pas s'emballer non plus », conseille Virgil Taudière, co-dirigeant de l'agence Laforêt nord Deux-Sèvres.

Les biens « clés en mains » continuent à se vendre vite. Le centre-ville de Bressuire étant saturé, les quartiers du château, de la Malabrie, de Réas, les quartiers résidentiels et tranquilles aux portes de la ville sont très demandés.

Autour de Bressuire

Dans le Bressuirais, le constat est identique : il y a de la demande et peu de biens. Les communes de Breuil-Chaussée, Terves, Saint-Sauveur-de-Givre-en-Mai, limitrophes de Bressuire et avec accès à la rocade, sont très recherchées. Mais l'ensemble des communes tirent aujourd'hui leur épingle du jeu. « L'axe Moncoutant fonctionne très bien, comme désormais l'axe de l'Argentonnois, longtemps boudé. C'est plus difficile en revanche pour le Thouarsais », remarque Méлина Clochard de Julie immobilier à Bressuire.

Le pavillon de plain-pied est, là encore, le bien plébiscité. « Sur nos transactions en 2023, le prix moyen de vente pour une maison dans ce secteur est de 130.000 €, signale Virgile Taudière, codirigeant de l'agence Laforêt nord Deux-Sèvres. Pas d'incidence sur les prix pour le moment. « Nos estimations sont valables un mois : le marché est tellement instable que l'on fait très attention à nos estimations à l'instant T », souligne néanmoins Élodie Bouet, de Bocage immobilier. « Les maisons anciennes avec travaux, énergivores, vont être plus difficiles à vendre en 2023, analyse la professionnelle. Les gens sont informés et font très attention : le gaz, l'électricité, le fioul... Tout a augmenté ! » Les travaux énergétiques peuvent ainsi bloquer les acheteurs à la visite. « Cela ralentit les transactions : les prix des matériaux augmentent, un devis est obsolète en à peine deux mois. Tout rentre en ligne de compte : on n'est plus dans l'achat coup de cœur », abonde Aurélie Vrignaud, de Le Tuc Immobilier.



(Photo archives NR)

Les constructions sont en baisse

Affaibli par des écueils conjoncturels, le secteur devrait connaître une bonne année même si la suite est plus incertaine.

En ce début d'année, le secteur de la construction souffre d'un coût d'arrêt, entre hausse du coût des matériaux et pouvoir d'achat en baisse. Localement, le secteur tire néanmoins son épingle du jeu. « Aujourd'hui, la construction neuve est en forte baisse au niveau des ventes. Ce que l'on fait actuellement en production et en mise en chantier a été vendu en 2022 », expose Willy Brothé, président du pôle habitat de la Fédération française du bâtiment 79 (regroupant dix-neuf constructeurs, promoteurs et aménageurs). Et de citer un chiffre éloquent : sur ces douze mois, on constate + 10 % de déclarations de chantiers et de permis de construire sur les logements individuels mais - 17 % sur les trois derniers mois (novembre, décembre et janvier). « Pour notre secteur avec une forte inertie, le vrai enjeu se joue maintenant pour préparer 2024, qui risque d'être une année difficile, pour les constructeurs comme pour les artisans », abonde Franck Chavignon, gérant des Pavillons du Bocage, à la tête de trois agences à Bressuire, Cholet et La Roche-sur-Yon. La remontée rapide des taux d'intérêt, conjuguée à la réglementation sur le taux d'usure, a empêché des acquéreurs de décrocher leur crédit. « Les gens ont leur permis de construire, mais ce qui était finançable il y a quelques mois ne l'est plus aujourd'hui et certains sont obligés de

résilier », constate aussi Willy Brothé, à la tête de la SARL Constructions pour tous à Niort. Les professionnels pointent également « le pessimisme ambiant ».

Hausse des coûts

Élément d'importance : la hausse du coût de la construction depuis plus d'un an et demi. Guerre en Ukraine, inflation : le prix des matériaux s'est envolé. Mais ce n'est pas la seule raison. « Avec la norme RE 2020, entrée en vigueur en janvier 2022 et qui met notamment l'accent sur la performance de l'isolation, on construit mieux : cela s'amortit sur la durée avec les économies d'énergie réalisées, mais cela à un coût à la construction. »

Le département tire son épingle du jeu néanmoins : « On part de loin, l'immobilier est attractif avec des terrains parmi les moins chers du marché au niveau régional. Avec une enveloppe de 220.000 €, on peut avoir un projet global », estime Willy Brothé. Le professionnel veut rester confiant : « L'immobilier reste une valeur refuge. On va être six mois dans le dur et après ça ira ». Même écho pour Franck Chavignon : « Nous avons passé la crise de 2008, ça a été des années difficiles, mais nous sommes une entreprise familiale avec beaucoup de flexibilité. »

Mélanie Papillaud



Le marché de la construction souffre de la hausse des prix de matériaux. (Photo Adobe Stock)

(Publi-info)

Niort Constructions & Piscines, votre partenaire qualité.



Vous souhaitez faire construire, rénover ou agrandir votre maison ?

Vous souhaitez vous rafraîchir au bord de votre piscine ?

Niort Constructions & Piscines est le partenaire qu'il faut avoir à vos côtés.

D'excellente réputation dans la région niortaise et même au-delà, le dirigeant, Filipe PEREIRA, coordonne de manière efficace ses équipes de professionnels.

->Choix de matériaux de qualité, devis gratuit, tarifs raisonnables, prise en charge des formalités administratives (déclarations, plans...), mais aussi les indispensables garanties décennales...

Pour vos prochains travaux, ayez le réflexe Niort Constructions & Piscines.

NIORT CONSTRUCTIONS & PISCINES
121 Rue de l'Aérodrome
79000 NIORT
Tél. 05 49 73 54 77
niortconstructions@gmail.com



BATIPRO OUEST

Solution de promotion immobilière dédiée aux entreprises et aux particuliers



4D, route de La Rochelle - 79000 Bessines

05 49 75 17 08

www.batipro-ouest.com

Vila nova
CONSTRUCTION

“ Construisons ensemble votre projet tel que vous l'avez rêvé ”



4D, route de La Rochelle - 79000 Bessines

05 49 75 17 08

www.vila-nova.fr

L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PAR L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1^{er} avril 2023, un nouveau document doit être fourni par le vendeur d'un logement considéré énergivore : l'audit énergétique. Ce nouveau rapport doit permettre à l'acquéreur d'avoir une vision concrète et chiffrée des travaux à réaliser pour améliorer la performance énergétique du bien qu'il envisage d'acquérir.

Quelles sont les situations concernées ?

Un propriétaire-vendeur doit faire établir l'audit énergétique lorsque son logement (uniquement les logements individuels, non soumis au régime de la copropriété) est classé F ou G pour les consommations énergétiques. Ce classement résulte du diagnostic de performance énergétique réalisé préalablement, obligatoire depuis de nombreuses années dans les ventes et mises en location. Il est à préciser que l'obligation de fournir l'audit énergétique sera élargie aux logements classés E à compter du 1^{er} janvier 2025, et aux logements classés D à partir du 1^{er} janvier 2034.

L'audit énergétique, comme tous les autres diagnostics, est à la charge du vendeur, et doit être remis à l'acquéreur le plus tôt possible, et surtout, avant la signature de la promesse de vente. De cette manière, l'acquéreur formule son offre et s'engage en connaissance de cause sur les travaux à réaliser.

Quel professionnel compétent ?

L'audit énergétique peut être réalisé par un architecte, ou un diagnostiqueur certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique et justifiant des compétences nécessaires pour établir un audit énergétique. Le professionnel doit également être assuré pour l'accomplissement d'une telle mission.

Le contenu de l'audit énergétique

Pour établir l'audit, le professionnel partira de l'existant, en identifiant les déperditions thermiques selon les caractéristiques techniques du logement, pour ensuite émettre des propositions de travaux à réaliser pour améliorer la performance énergétique, et ainsi « faire remonter le bien dans le classement ». Ces propositions de travaux doivent permettre d'atteindre différents seuils de classement, de E à B.

Le propriétaire doit être informé, pour chaque étape de classement, de la consommation prévisionnelle annuelle totale d'énergie, de l'émission de gaz à effet de serre, et de l'estimation des économies d'énergie à réaliser grâce aux travaux.

En outre, chaque proposition doit être chiffrée, pour permettre au candidat acquéreur d'intégrer ces dépenses dans son budget global. Si le coût des

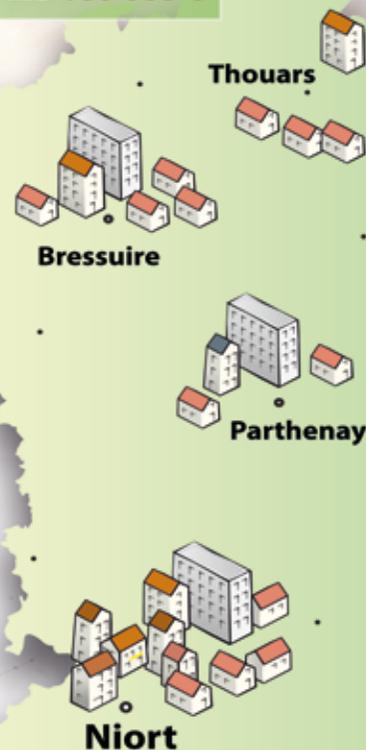
travaux permettant d'atteindre la classe B est disproportionné par rapport à la valeur du bien, le diagnostiqueur sera dispensé de formuler ces propositions ; il pourra, dans ce cas, se contenter d'un parcours de travaux permettant d'atteindre une classe moyenne, comprise entre E et C selon le classement de départ.

Les conséquences des prescriptions énergétiques

La volonté affichée du législateur est de réduire le nombre de logements énergivores, dans un souci d'économie d'énergie et d'écologie. Il est donc nécessaire d'identifier les « passoires thermiques », avec un ordre de priorité, grâce au diagnostic de performance énergétique, pour déterminer précisément les travaux à réaliser, grâce à l'audit énergétique. Par exemple, les logements classés G sont qualifiés d'« indécents », et ne seront plus admis à la location à compter du 1^{er} janvier 2025. Des travaux devront être réalisés pour remettre un tel bien sur le marché locatif.

L'audit énergétique est le dernier exemple de la multiplication des prescriptions légales en matière de vente immobilière ; consultez votre notaire le plus tôt possible pour qu'il vous conseille sur les démarches à réaliser pour une vente efficace !

DEUX-SEVRES 130 000 €



PRIX MÉDIANS DE VENTES
DE MAISONS DE L'ANCIEN

Secteur de Bressuire 125 500 €

Périphérie Niortaise 195 000 €

Niort 170 010 €

Secteur de Saint Maixent l'Ecole 150 000 €

Secteur de Thouars 134 000 €

Canton de Mauléon 75 000 €



LES NOTAIRES du POITOU

vous présentent

www.immobilier.notaires.fr



MON NOTAIRE UN CONCENTRÉ D'INFORMATIONS, ET DE CONSEILS

- 100% DE DISCRÉTION
- 100% DE PÉDAGOGIE
- 100% DE DIPLOMATIE
- 100% DE DISPONIBILITÉ
- 100% DE CONSEILS
- 100% DE CONNAISSANCES DE LOI

LE NOTAIRE, UN EXPERT DE VOTRE PROJET **IMMOBILIER**

Confiez à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier. Il vous conseillera sur l'opportunité de votre achat et son organisation dans les conditions les plus adaptés à votre situation.

Votre notaire vous accompagnera de l'avant-contrat à l'acte définitif en passant par l'ensemble des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...).

Il vous guidera dans le respect des nombreuses réglementations et de la complexité fiscale.

De plus, votre notaire établira l'éventuelle déclaration de plus-value immobilière et versera l'impôt à l'administration fiscale par prélèvement « à la source » sur le prix de vente.

**Chambre
des Notaires du Poitou**

32 rue des Trois Coigneaux
Niort

05 49 24 45 53

www.chambre-poitou.notaires.fr

Nos conseils, votre maison

Votre projet, étape par étape

Une succession en douceur	16
Prêt : le point sur les taux	17
Shopping : la vie en rose	19
Construction : quel toit pour moi ?	20
Aménagement intérieur : 50 nuances d'éviers	21
Shopping : une salle à manger particulière.....	22
Énergie : pompe à chaleur, attention au bruit	23
Aménagement : lutter contre l'humidité.....	24
Consommation : diagnostic quoi de neuf	25
Extérieur : un jardin haut en couleurs	26
Extérieur : une piscine plus abordable	27
Extérieur : une douche en plein air.....	27



(Photo Adobe Stock)

financement

Une succession en douceur

Comment transmettre son patrimoine immobilier ? Le mieux est d'anticiper, explique M^e Marie-Sophie Brocas-Bezault, présidente de la Chambre interdépartementale des notaires du Val de Loire.



Il vaut mieux anticiper dans le partage de ses biens. (Photo Adobe Stock)

En cas de succession en ligne directe, l'abattement actuel est de 100.000 €. Au-delà, les droits à régler s'échelonnent de 20 à 45 % par palier. Lorsque la résidence principale est aussi celle de l'héritier conjoint ou enfant mineur, elle peut bénéficier d'un abattement supplémentaire de 20 %. « Anticiper sa succession peut être avantageux fiscalement et limiter les droits de succession payés par les héritiers, mais c'est surtout une manière de gagner en sérénité en évitant à ses proches des prises de décisions compliquées au moment du décès », souligne maître Marie-Sophie Brocas-Bezault, présidente de la Chambre interdépartementale des notaires du Val de Loire. Pour transmettre son patrimoine immobilier, plusieurs solutions existent. La donation est particulièrement adaptée si le donateur possède plusieurs biens : chaque enfant devient attributaire d'un appartement, d'une terre ou d'une maison. Cette répartition évite les problèmes d'indivision. Et l'on peut compenser les différences de valeur avec des liquidités, des bijoux, des

tableaux... « La donation de son vivant offre une franchise de fiscalité de 100.000 € tous les quinze ans », explique maître Brocas-Bezault. Cette solution a un deuxième atout : le donateur n'a plus à se préoccuper de la gestion de ses biens immobiliers, puisqu'ils appartiennent en propre à ses héritiers. Ce sont donc eux qui gèrent les travaux et les éventuels locataires, et perçoivent les revenus générés par le bien. Cette solution est donc confortable pour les deux parties. Dans le cas d'une donation simple, les biens donnés sont réévalués au moment du décès et rapportés à la succession. Dans celui d'une donation partage, la valeur des biens attribués est estimée au moment de la donation et reste figée. La donation partage est réservé aux héritiers directs ; elle peut concerner l'ensemble du patrimoine ou seulement une partie. Si le donateur a le droit d'avantager l'un de ses enfants, il doit respecter la réserve héréditaire. En revanche, transmettre un bien en indivision n'est pas considéré comme un partage. ■

É. S.

**Isolation par l'extérieur
Enduit/Bardage - Imitation pierre
Ravalement de façade**

ISOLATION EXTÉRIEURE

IMITATION PIERRE

www.lesfacadesduthouet.fr/realisations >

Aide au montage
des dossiers
d'aides d'état

LES FACADES du Thouet
votre solution thermique par l'extérieur

13, route de Saint-Maixent
79200 Pompaire

05 49 95 32 53



contact@lesfacadesduthouet.fr



Prêt : le point sur les taux

Les taux de prêts immobilier ont triplé en un peu plus d'un an. Une évolution qui peut inquiéter les futurs acheteurs mais qui devrait se stabiliser.

L'augmentation des taux et le durcissement des conditions d'emprunt écartent certains acheteurs, regrette Sarah Bionier, gérante de l'agence Human Immobilier de Sainte-Maure-de-Touraine. Un constat partagé par de nombreux agents immobiliers qui voient certains de leurs clients en difficulté, notamment les primo-accédants. « L'évolution du taux d'usure (le taux maximum autorisé) apporte beaucoup d'incertitudes, souligne Sébastien Godeau, gérant de l'agence GSM de Montbazou. En ce moment, il change tous les mois. »

Après plusieurs années de stabilité autour de 1%, les taux des crédits immobiliers ont triplé en un peu plus d'un an. Pour Damien Pacouil, directeur général de Preylis Courtage, cette évolution entraîne d'importantes différences d'une banque à l'autre. « Se faire conseiller par un banquier ou un courtier devient essentiel. Il y a désormais une marge de négociation qui n'existait pas lorsque les taux étaient à 1%. » Si la capacité d'emprunt des futurs acquéreurs a baissé, les économies permises par les négociations se comptent, selon lui, en dizaine de



La marge de négociation reste importante. (Photo Adobe Stock)

milliers d'euros.

La situation actuelle, avec des taux autour des 3 ou 4% n'est cependant pas exceptionnelle. En 2009 ils atteignaient par exemple les 5% avant de retomber à 3% de moyenne en 2013. « Ce sont les années passées autour des 1% qui étaient particulières, affirme Damien Pacouil. En s'adaptant à l'inflation, les taux vont sans doute finir par atteindre les 4,5% et ils baisseront certainement dans les prochaines années. »

Les difficultés que peut connaître le marché de l'immobilier ne viennent pas seulement de l'augmentation des taux d'emprunt. « L'augmentation des coûts de construction freine les ventes de terrains et la construction », remarque Sarah Bionier.

Malgré ce contexte particulier, l'immobilier n'a pas perdu de son attrait selon Damien Pacouil, au contraire. « Cela reste le meilleur placement retraite, estime le courtier. On parle de valeur refuge. Plus les personnes décalent leur achat, plus elles attendent d'en avoir les bénéfices, et les taux ne seront pas plus faibles dans quelques mois. » ■

L. d'A.

en chiffres

4,24 %

Pour le mois d'avril 2023, le taux d'usure pour les prêts à taux fixe, d'une durée de 20 ans et plus, s'élève à 4,24%. Il est revu chaque mois jusqu'au 1^{er} juillet par la Banque de France.

4,9 %

En fin d'année 2022, l'Insee estimait à 4,9% la hausse des prix sur les logements neufs et anciens confondus (sur douze mois).

5,6 %

Sur douze mois, soit de décembre 2021 à novembre 2022, 491.200 logements ont été autorisés à la construction en France, soit 25.900 de plus qu'au cours des douze mois précédents, donc une progression de 5,6%.

Cet afflux s'explique par une hausse de demandes avant l'application de la nouvelle réglementation RE 2020 - depuis le 1^{er} juin 2022 - plus contraignante en matériaux biosourcés.

(Source Insee)



Votre maison devient votre plus bel environnement

**VOTRE MAISON,
VOTRE PLUS BEL ENVIRONNEMENT**

Architecture unique • Performances énergétiques • Bien-être & confort

Constructeur de maisons haut de gamme depuis plus de 30 ans

143 avenue de La Rochelle - NIORT • 05 49 73 12 00

www.villa-tradition.com

La vie en **rose**

Rose puissant et tons affirmés, le magenta entre en force dans nos intérieurs et se mêle aux années 50.

1. GOURMANDISE

Un ensemble à porter en total look ou à mixer avec d'autres couleurs pour s'amuser. En polyester et coton, il sèche plus rapidement.

Linge de lit Lauréat, 29,92 € la housse de couette 140 x 200, Becquet.

2. EN ÉQUILIBRE

Sobre et fantaisiste, elle s'installe dans le salon comme dans la chambre. Étagère murale en métal laqué noir. Dimensions : H 180 x Larg. 120 x P 40 cm.

Modèle Trapp, Casa, 199 €.

3. OH ! SHOCKING...

Un coup de framboise sur les murs ! Carrelage en verre mosaïque, à poser au mur ou sur le sol.

15,47 € la plaque, en vente sur leroymerlin.fr.

4. EXOTIQUE

Un soupçon d'inspiration victorienne et quelques touches de rose foncé pour égayer la salle de bains ou un couloir. Rouleau de 53 cm x 10 m.

Papier peint intissé Jalapa, 8,97 € le rouleau, 4 Murs.

5. STYLÉ

Caréné comme un yacht. Fauteuil de table en noyer massif huilé, recouvert de tissu bouclette. Tissu bouclette 40% acrylique, 20% polyester, 15% coton, 15% lin, 5% polyamide, 5% viscose.

Modèle Izag, 579 €, AMPM.

6. CINTRÉE

Furieusement années 50. Table basse en bois, piétement en acier noir. Dimensions : H 46 x L 80 x PR 80 cm.

Modèle Tectake, 99 €, Maisons du monde.

7. FUCHSIA

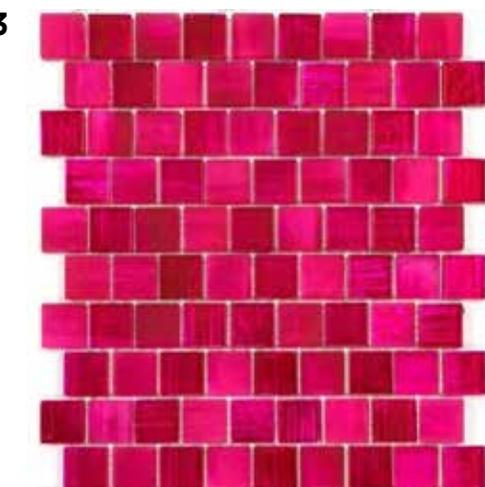
Dessiné par Sacha Lakic, ce fauteuil forme une bulle futuriste. Recouvert de tissu Techno 3D. Mousses en forme, structure en sapin massif, multiplis de pin et panneaux de particules.

Modèle Bubble, 2.770 €, Roche Bobois.

8. COSY

Canapé 3 places recouvert de velours vert foncé. Pieds en acier chromé. Dimensions : L 204 cm x P 89 cm x H 78 cm.

Modèle Landskrona, Ikea, 749 €.



Quel toit pour moi ?

Exposition, coût, durabilité : les matériaux de couverture sont de plus en plus variés. Leur choix dépend des goûts, mais aussi des règles imposées. par **Élisabeth Segard**



De manière générale, la toiture doit respecter les règles d'esthétique et les normes techniques définies par un DTU (document technique unifié) et les règles locales, dont le Plan local d'urbanisme.

1. Léger et esthétique

Chouchou de l'architecture haussmannienne, le zinc a fait son grand retour. On l'utilise de plus en plus sur des extensions ou des constructions neuves. Il garantit une bonne isolation, il résiste bien aux intempéries et il est léger. Il s'installe rapidement et se plie à tous les styles pour chapeauter aussi bien des murs en bois qu'en pierre ou crépis. Autre avantage : il est bon marché.

Tout en rondour

Comme l'ardoise, la tuile en terre cuite est un matériau naturel. La tuile ronde a fait ses preuves, puisqu'il s'agit de l'un des plus anciens matériaux de couverture. Elle convient bien aux toits à pentes légères. Sa longévité est moindre que celle de l'ardoise et du zinc mais elle offre de bonnes qualités thermique et elle est moins coûteuse.

2. Esprit tourangeau

Matériau historique de la région, l'ardoise naturelle se fond parfaitement dans le décor. Cette pierre résiste parfaitement au gel. Ses inconvénients : elle est réservée aux toits pentus (25 % minimum) et aux charpentes solides, car elle est lourde. Le toit doit être inspecté régulièrement, afin de remplacer les ardoises abîmées. Bien entretenue, une toiture en ardoise dure une centaine d'années, comme celles en zinc.

4. Version minimaliste

Petite sœur de la tuile ronde, la tuile plate est elle aussi d'origine naturelle et partage les mêmes qualités. Sa terre cuite s'adapte bien aux toits très pentus et elle reste très prisée dans le Berry. Son élégance discrète séduira les amoureux du patrimoine.

(Photo Adobe Stock)

Avec l'audit énergétique, nous avons les solutions pour améliorer la valeur verte de votre bien classé F ou G

EN SAVOIR PLUS

Pourquoi faire appel à nos services ?

- Notre cabinet réalise l'audit énergétique des maisons individuelles en complément du DPE.
- Nous établissons un état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale.
- Les futurs acquéreurs pourront ainsi anticiper les travaux de rénovation à effectuer lors de l'emménagement.

Pourquoi faire un Audit énergétique du logement ?

La loi Climat et Résilience oblige à faire un audit énergétique des maisons individuelles classées D, E, F et G. Cet audit, réalisé avant la vente du logement, complète le DPE dans le dossier de diagnostic technique. À partir du 1^{er} avril 2023, les biens classés F et G (passoires thermiques) sont concernés. L'audit s'appliquera aux logements classés E en 2025, puis aux habitations classées D en 2034. L'objectif est de proposer un parcours de travaux aux propriétaires, vendeurs et acquéreurs. En effet, à l'horizon 2050, tous les logements devront avoir une étiquette A ou B. La réalisation des travaux n'est pas obligatoire avant la vente.



VOS DIAGNOSTICS pour la vente, la location et les travaux de vos biens

Experts indépendants
A votre service depuis 15 ans

Société de Contrôle d'Expertise et Diagnostic Immobilier

- Diagnostics (termite, amiante, plomb, Gaz, électricité)
- Mesurage Loi Carrez-Boutin
- Diagnostics avant travaux ou démolition
- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
- Audit Énergétique

16 place du Boël
79100 THOUARS
Tél : **05 49 66 00 86**

Mail: contact@scedi-gobin.fr

WWW.SCEDI-GOBIN.FR



COUTANT entreprise

CHAUFFAGE PLOMBERIE ELECTRICITÉ CARRELAGE

Depuis + de 45 ans, l'entreprise Coutant vous accompagne dans vos projets de rénovation et d'amélioration de votre habitat.

T. 05 49 28 19 50

WWW.ENTREPRISECOUTANT.FR

RÉNOVATION **illico travaux** **EXTENSION**
GROUPE HEXA80M

Interlocuteur unique pour tous vos travaux

Accompagnement et suivi de chantier

AGENCE THOUARS - PARTHENAY - BRESSUIRE
29 place du Boël 79100 Thouars
Ophélie LARGEAU
05 49 96 36 63

aménagement intérieur

50 nuances d'éviers

Couleurs, taille, matériau... Les éviers se mettent en quatre pour s'adapter à nos besoins. Petit inventaire de l'offre.

Avec le point de cuisson, l'évier est l'un des poumons de la cuisine et on l'utilise plusieurs fois par jour. Pour se faciliter la vie, le choix d'un évier doit être le mieux adapté possible à notre mode de vie.

Grande famille et grandes casseroles ? Privilégiez un bac unique, aux proportions généreuses, assez profond, dans lequel les cocottes et les salades pataugeront à l'aise. Pensez à installer un espace égouttoir d'une taille approprié.

Les petits espaces apprécieront les modèles avec un bac et demi, ou ceux ronds comme une cuvette. Les modèles d'angle peuvent offrir un gain de place malin et les mitigeurs rabattables permettent d'installer l'évier devant une fenêtre.

Côté look, la mode est à l'évier minimaliste, aux rebords fins et aux angles carrés. L'inox est le matériau qui s'entretient le plus facilement et qui est le plus abordable. Résistant, hygiénique, il se marie parfaitement à des meubles colorés. Assorti à une crédence en céramique blanche style métro, il prendra des airs industriels ; assorti à un plan de travail en bois et à des meubles noirs, il créera une décoration atemporelle.

Plus traditionnel, le timbre en céramique reste la référence à adopter pour une cuisine de style rustique (avec un modèle à deux bacs) ou champêtre (avec une grande cuve et sans égouttoir). Son gros inconvénient ? La vaisselle fragile ne l'aime pas ! On peut opter pour un modèle avec la face avant visible, pour le mettre en valeur, et même pour un timbre à poser au bout du plan de travail.

Fan de design ? Optez pour un bac unique en granit noir ou en pierre. Plus chic que la céramique, ils seront également plus chers, mais ces matériaux sont indestructibles et permettent de vous offrir une vasque sur-mesure. Attention, la pierre de Bourgogne étant un calcaire, n'utilisez pas d'anti-calcaire mais entretenez-la avec une brosse, du savon noir ou de l'eau de Javel diluée.

Pour une cuisine ouverte ou sur un îlot, l'évier sous-plan, ultra discret, est la solution idéale. Son prix est un peu plus élevé que celui des modèles à encastrer mais il se fondera totalement dans le décor et apportera à l'ensemble un bel accent moderne. ■



É. S.

L'évier, point fort dans la cuisine. (Photo Adobe Stock)

Téléchargez l'appli NR.

Google play | App Store

la Nouvelle République.fr

Sélectionnez votre ville
Suivez des articles qui vous intéressent **en direct...**

Restez connecté à l'info locale

M@ Nouvelle Cuisine
Etude Personnalisée • Vente
Cuisine • Verrière • Dressing

Dressing fermé

Dressing ouvert

Avec son équipe, Stéphane réalise des études personnalisées pour tirer le meilleur de vos espaces et les optimiser en accord avec vos attentes.

Il se déplace chez vous afin de vous proposer des aménagements personnalisés adaptés à votre intérieur. Tendances, qualité et fonctionnalité sont ses trois axes de son travail, avec le souci constant de respecter votre budget et de vous garantir un seul interlocuteur tout le long du chantier.

Fort de son expérience, Stéphane va au-delà de la simple pose, vous concevant des pièces uniques et très créatives : Cuisines bien sûr, mais aussi salons, bureaux, dressing, verrières... qui mixent souvent les matériaux pour donner à votre projet une identité forte, aussi ergonomique que stylée. C'est réussi !

Un espace de vie convivial qui vous ressemble

62 avenue de Paris - 79260 La Crèche
05 16 25 73 73 - 06 48 29 96 49

contact@manouvellecuisine.com
www.manouvellecuisine.com

FABRICATION LOCALE

Les bons COÛTS

289€
1 Tondeuse thermique tractée 140 cm³

139€
2 Barbecue charbon Kettle Ø 57 cm

13€95
3 Charbon de bois 40 L

74€90
4 Parasol déporté Alto III Ø 3 m

Mr. Bricolage
Route de Parthenay - 79130 Secondigny
Tél. 05 49 63 52 59
Ouvert de 9h à 12h15 et de 14h à 18h30 du lundi au samedi
mr-bricolage.fr

Une salle à manger particulière

Récup, fait maison, méli-mélo de style et couleurs intemporelles : votre salle à manger sera unique.



(Photo notreloft.com)



1. GUINCHER À DOMICILE

Piqué aux brasseries parisiennes, elles détendent l'atmosphère et s'installent dedans comme dehors. En rotin et plastique tressé.

Modèle Musette, lot de 2 chaises 358 €, laredoute.fr.

2. COUP DE LUMIÈRE

Et si on peignait le plancher d'un beau blanc crèmeux ? Pas trop salissant et lumineux, c'est le ton idéal pour donner bonne mine à la pièce à vivre.

3. COUP DE SOLEIL

On se confectionne une nappe en lin sur-mesure en achetant son métrage précis. 100 % lin lavé en 150 cm de large.

Tissu lin moutarde 23 € le mètre, sur marynap.com

4. BIJOUX SUSPENDUS

Et à combiner, pour renforcer l'effet bricolo chic. Suspension en verre teinté, avec un câble de 100 cm. Ampoule à led de type E27.

Modèle ambre, de 99 à 199 € selon le modèle, sur luminairechic.fr

5. EN TOUTE SIMPLICITÉ

Elle est moderne mais intemporelle, elle s'empile, et elle existe en blanc ou en noir pour un style minimaliste. En plastique et fibre de verre.

Modèle Node vert foncé, le lot de 4 chaises 379,80 €.

6. DES CHAISES À CHINER

Pour personnaliser une salle à manger, les chaises dépareillées restent une valeur sûre. Bonus : c'est bon pour le budget ! A shopper en brocante, chez Emmaüs, ou au fil des promotions.

Paire de chaises bistrot anciennes Gebrüder Thonet, 139 €, sur label-emmaus.co

7. PETIT PRIX, GRAND EFFET

À poser, seule ou en duo, pour un bel éclairage d'appoint. Lampe de table en laiton et verre, hauteur 28 cm.

Modèle Solklint 29,99 €, Ikea.

8. RONDE COMME LE MONDE

La table ronde se met en quatre pour accueillir jusqu'à 10 convives et permet de circuler plus facilement. Ici, en teck massif et pied en métal.

Diamètre : 120 cm, pour 4 à 6 convives. Modèle Opian, 1020 €, sur khahomedesign.com

Pompe à chaleur : attention au bruit

Au moment de changer de système de chauffage pour installer une pompe à chaleur, le bruit peut entrer dans la balance. Il existe des solutions pour le réduire.

Le bruit peut être un problème, clairement, concède Yann Bonsens, plombier-chauffagiste à Ballan-Miré en Indre-et-Loire. Au moment de choisir une pompe à chaleur, la question du bruit fait partie des premières interrogations de ces clients. « Il n'est pas très important mais s'apparente à un ronronnement continu dû au ventilateur qui évacue les calories. On y fait très attention au moment de l'installation et les constructeurs continuent de travailler dessus », précise-t-il. Avant chaque installation, il propose à ses clients d'aller voir des systèmes existants pour se rendre compte de la nuisance.

Au cours de l'étude préliminaire qui précède l'installation d'une pompe à chaleur, l'emplacement de celle-ci est ensuite mûrement réfléchi. L'étude permet de choisir le matériel le plus adapté en termes de puissance et de température nécessaire en fonction de l'habitation mais aussi de la placer au bon endroit. « Cela nous est déjà arrivé de refuser une installation chez une personne qui souhaitait installer sa pompe sous les fenêtres de son voisin, sourit le spécialiste. En plus de nos conseils, chaque installation doit aussi être validée par la mairie. »

Des solutions existent pour réduire les nuisances sonores de ces pompes à chaleur. Bien diriger la direction du souffle, ne pas les installer à l'angle d'un mur pour éviter que le bruit ne résonne, mais aussi les camoufler. « Il existe des petits murs végétaux qui absorbent un peu le bruit des pompes et qui vont les camoufler. Car on note également un effet psychologique. Les gens ont peur que la pompe fasse du bruit au point qu'un client se soit plaint avant même que la pompe ne soit mise en marche », raconte Yann Bonsens. Il s'agit donc pour l'installation de se faire oublier.

Le chauffagiste ne manque tout de même pas de rappeler les avantages de ce système, notamment en termes d'économie d'énergie. « Quand l'installation est bien dimensionnée, on peut diviser par trois la consommation d'énergie. Même si le gaz naturel reste aujourd'hui deux fois moins cher que l'électricité, l'énergie la moins chère est celle qu'on ne consomme pas. » ■

L. d'A.



Yann Bonsens conseille de juger les modèles existants.
(Photo Laure d'Almeida)

**J'ADORE
QUE MES
RECRUTEMENTS
NE SOIENT PAS
UNE GALÈRE !**

**mon-assistant
recrutement**

Une solution simple et rapide
pour diffuser en toute autonomie
vos offres d'emploi et gérer les candidatures.



www.monassistantrecrutement.fr

NOUVEAU EN GATINE
Dites STOP aux bouchons...
confiez-nous vos évacuations !

Appelez **hydroénergie**
07 88 98 33 48 79130 ALLONNE

hydroénergie
Débouchage haute-pression
& inspection caméra

ENTRETIEN & DEBOUCHAGE

HYDROCURAGE :
Nettoyer et entretenir les canalisations avant la formation d'un bouchon
Désincruster les matières solides (rouille, calcaire, etc.), fixé dans les canalisations

DEBOUCHAGE :
Extraction d'un bouchon dans une canalisation grâce à un jet à haute pression

INSPECTION CAMERA
Enregistrement de vidéo et prises de photos pour un diagnostic complet des réseaux.

PROFESSIONNEL & COLLECTIVITÉ
Nettoyage des bac à graisses
Entretien des grilles de récupération d'eau et avaloirs
Contrôle des évacuations après travaux
Poste de relevage
Entretien sanitaires bases vie de chantiers

ANTHONY PRUDHOMME
ARTISAN PEINTRE DÉCORATEUR
Ensemble Créons l'impossible !

Terrasse en Béton ciré Rasico

79100 Saint-Cyr-la-Lande
06 82 16 12 87
www.anthony-prudhomme.com

Peinture intérieure extérieure - Pose revêtement mur et sol - Rénovation et décoration
Relooking meubles - Façade - Traitement toiture - Trompe l'œil - Béton décoratif
Peinture menuiseries en bois et peinture sur acier (portes, fenêtres, volets...)

aménagement

Lutter contre l'humidité

L'humidité dans les maisons est souvent due à des problèmes de ventilation et d'isolation inadaptée. Pour en venir à bout, il faut parfois changer ses habitudes et savoir faire appel à des professionnels.

M₂S
Miroiterie 2 Sèvres

Découpe de verre plat
Façonnage

DELAVAUULT
Jean-François

Tél. 05 49 26 32 94
miroiterie2sevres@orange.fr

Z.A. du Luc - Rue des Longées - 79410 ÉCHIRÉ



La première étape est de connaître les symptômes, comme chez le médecin, explique Dominique Berson du groupe Le Carré. Ventilation, isolation, rénovation, l'entreprise met son expertise au service de la lutte contre l'humidité. « Il peut s'agir de traces sur les murs, sur le plafond... On prend toujours rendez-vous pour réaliser un diagnostic et proposer les solutions adaptées. »

À Jaunay-Marigny (Vienne), dans l'une des maisons où est intervenu le groupe dernièrement, le plafond de l'une des chambres présentait d'importantes traces d'humidité et de moisissures. « L'odeur est très désagréable pour mon fils, confie la locataire des lieux, et il est souvent enrhumé. » Le problème ? Avec le temps une partie de la toiture s'est affaissée, laissant l'eau s'infiltrer entre les tuiles, mais il y a aussi un système de ventilation inadapté. « Dans une grande partie des cas, l'humidité est due au manque de ventilation dans la maison, constate Dominique Berson. Cela peut venir des installations mais il est aussi difficile de faire changer leurs habitudes aux personnes qui n'ouvrent pas assez leurs fenêtres par exemple. » Les rénovations successives qu'ont pu connaître les habitations à travers les années peuvent aussi engendrer des problèmes si la ventilation n'a pas été repensée. « On a alors le cas de maisons surchauffées ou sur-isolées où le mode de chauffage n'est pas optimal et l'air est mal renouvelé. » Sur le chantier de Jaunay-Marigny, les ouvriers compléteront leur travail sur la toiture par une nouvelle bouche d'aération à l'intérieur de la maison. « Nous allons aussi créer un espace important sous la porte de la chambre concernée, afin que l'air circule plus facilement », détaille Dominique Berson.

Au-delà des petits gestes du quotidien tels qu'aérer ses pièces, la prise en charge des problèmes d'humidité par des professionnels permet de régler la situation et surtout de ne pas l'aggraver en conservant du matériel et des installations inadaptées à l'habitation. « Sur une maison où il faut tout créer, une installation de ventilation coûtera entre 1.500 et 2.000€, indique Dominique Berson. Les installations de systèmes plus importants, comme le double flux, peuvent aller jusqu'à 4.000 € en fonction des maisons. » ■

L. d'A.

PELLETIER 

DÉSAMIANTAGE
BÂTIMENT INDUSTRIEL
BÂTIMENT AGRICOLE
CHARPENTE MÉTALLIQUE
COUVERTURE - BARDAGE
SERRURERIE

Tél. 05 49 27 51 68
www.sas-pelletier.com

Diagnostics : quoi de neuf ?

Créé en 2000, le dossier de diagnostic technique immobilier, ou DDT, a évolué ces dernières années. Récapitulatif des obligations et de son intérêt.

par Élisabeth Segard

Au-delà de l'obligation légale, le diagnostic technique est l'occasion de faire de la pédagogie et d'expliquer les risques éventuels, souligne Stanislas Bienaimé, fondateur de la société Althéa Diagnostic et diagnostiqueur depuis 2007 : « *Un disjoncteur qui marche mal ou des prises défectueuses peuvent être dangereux et provoquer un incendie* ».

Le DDT intègre des diagnostics différents et d'une validité variable selon que le logement est destiné à une vente à usage d'habitation principale ou de location, selon s'il est en copropriété ou non et en fonction de sa localisation géographique.

1. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) : il permet à l'acheteur ou au locataire d'estimer la consommation d'énergie du logement. Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement situé en Métropole peut être mis en location uniquement si sa consommation d'énergie ne dépasse pas le seuil de 449 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Attention aux tarifs trop alléchants ! Un DPE prend du temps. Un diagnostiqueur qui ne demande aucun document est à fuir. Depuis le 1^{er} juillet 2021, les DPE sont valables 10 ans. Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017 sont caducs depuis le 31 décembre 2022. Un DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 inclus est valable jusqu'au 31 décembre 2024. Tous sont enregistrés à l'Ademe et sont consultables en ligne.

Bon à savoir : la base d'un bon DPE est la récolte d'informations sur le logement. Présenter un maximum de documents au diagnostiqueur, comme une facture d'isolation ou de chaudière, permet de connaître leurs diverses caractéristiques (épaisseur de l'isolant, modèle à condensation...) et de fiabiliser la classification. Plus le diagnostiqueur possède d'informations, plus les chances d'être mieux classé augmentent ; un diagnostic précis permet parfois de gagner une à deux lettres sur l'étiquette.

2. Constat de risque d'exposition au plomb (Crep) : valable 1 an pour une mise en vente et 6 ans pour une mise en location.

3. État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante. Illimité si absence.

4. État de l'installation intérieure de l'électricité et du gaz si l'installation a plus de 15 ans : valable 3 ans dans le cas d'une mise en vente, 6 ans pour une mise en location.

5. Mesurage loi Carrez s'il s'agit de la vente d'un logement en copropriété, ou mesurage loi Boutin pour la mise en location : validité illimitée si aucune modification n'est apportée.

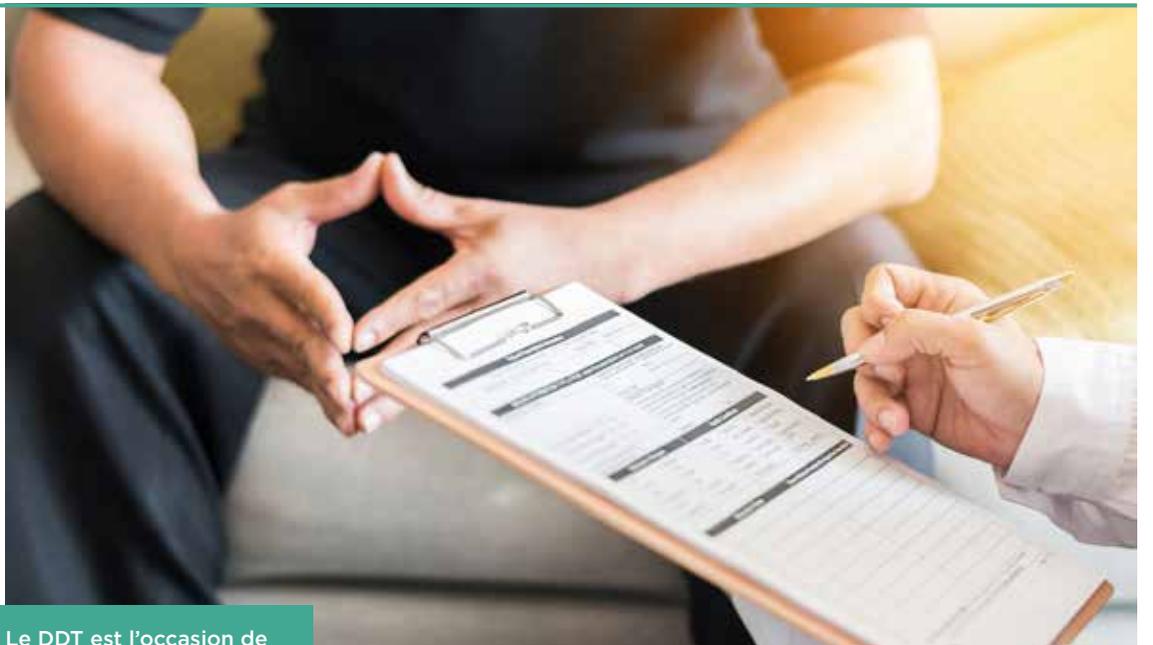
Quatre diagnostics complémentaires peuvent être demandés selon les zones géographiques :

6. État de l'installation d'assainissement : valable 3 ans.

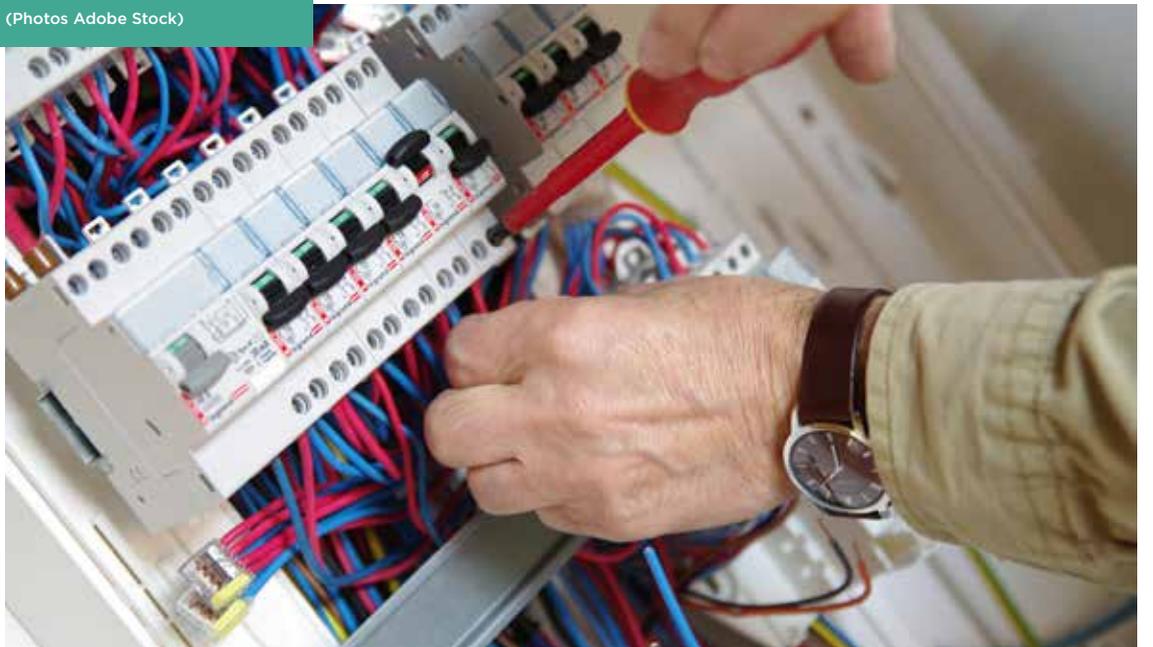
7. État relatif à la présence de termites : valable 6 mois et uniquement en cas de vente.

8. État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) : valable 6 mois. Il peut être réalisé par l'agence ou le notaire.

9. Diagnostic Bruit : valable 6 mois. Il peut aussi être réalisé par l'agence ou le notaire. ■



Le DDT est l'occasion de mieux connaître son bien.
(Photos Adobe Stock)



Un jardin haut en couleurs

Alors que l'eau manque, les massifs peuvent se parer de belles teintes en restant sobres. On mise sur les vivaces et les semis malins.

Des tons pimpants

Pour un jardin pimpant toute la belle saison, privilégiez les tons orangés, rouges ou roses dont la floraison va durer. Le choix est vaste avec les bulbes comme les freesias, les renoncules ou les dahlias pour l'automne. Les rosiers offrent une palette du blanc crème au violet, en version floraison flash ou longue (variétés remontantes) et peuvent être très parfumés. On peut compléter avec des arbres aux feuillages se colorant à l'automne, à l'image des érables du Japon ; attention, ils préfèrent la mi-ombre.

Du pourpre en contraste

En contraste, on pense aux teintes sombres comme dans les petites succulentes (plantes grasses) que sont les aeoniums ou les sedums pourpres, charmants en potées. Au sol, au premier plan des massifs, pensez au muguet du Japon dont les feuilles fines ourlent les bordures. Le penstemon 'Dark Tower' et les heuchères, en vivaces moyennes, se plairont en bordure également. Côté arbustes, le sureau pourpre ou le gainier du Canada créent un fond d'écran mettant en valeur les autres couleurs.

Des vrais chameaux

Au palmarès des plantes très sobres, les sauges gagnent haut la main ; d'autant qu'elles proposent des teintes du jaune au rose ou violet. En version ananas, on a l'odeur du fruit quand on froisse les feuilles ; pour l'option 'Amistad', un bleu profond très vibrant. En variété officinale ou scolarée, la fleur prend des formes différentes et parfois spectaculaires. La floraison est longue et peut se produire plusieurs fois dans la saison. Autre variante, le cinéraire maritime 'Angel Swing' (obtention récente) dont les feuilles larges et enroulées apportent une touche graphique.

De la légèreté

Les graminées, comme la molinie, permettent d'alléger les massifs et d'introduire une légèreté quand le vent agite leurs tiges. Elles résistent à la chaleur et peuvent se parer de feuilles jaunes, pourpres, ou de verts en dégradé. Quelques sauvageonnes en semis, comme la nigelle, le cosmos ou le pavot de Californie, ajoutent des touches éclatantes. Et pourquoi pas un fenouil aux feuilles de dentelle ? ■



Un jardin lumineux et facile. (Photo Adobe Stock)



7, rue Maurice Caillon
79000 NIORT

Tél. 05 49 09 37 10

0 800 500 045 Service & appel gratuits

La piscine, plus abordable

Produit alléchant pour de nombreux Français, la piscine est un poste budgétaire important. Comment la rendre plus économe ? Voici des pistes... par A. A.

1. Mini, c'est tendance

Plus du tiers des piscines enterrées (35 %) est construit dans des jardins inférieurs ou égaux à 700 m², selon les données de la Fédération des professionnels de la piscine. Elles font 29 m² en moyenne depuis 2019. Le budget moyen des modèles enterrés est ainsi passé de 19.500 € à 17.300 €.

2. Et pour l'eau ?

Selon les pros, une piscine ne se vide pas chaque année : le renouvellement d'un tiers du bassin est suffisant. Une couverture permet d'éviter l'évaporation. Enfin, il est possible de profiter de l'eau de pluie (avec un bon filtre). Les plus de trois millions de piscines enterrées consomment 0,1 % de l'eau en France (source, FPP 2022).

3. Sans coup de pompe

La pompe, appareil gourmand en énergie, est à choisir en fonction du bassin, bien adaptée à son volume. On peut s'équiper d'une pompe à vitesse variable pour une consommation énergétique annuelle à seulement 860 kW/h/an. Il faut nettoyer régulièrement les filtres, assurant 80 % du traitement de l'eau.

5. À quel prix ?

Selon le fabricant Abrisud, il faut compter 50 € par an pour 12.000 l d'eau, 250 € pour l'électricité, les produits d'entretien vont de 150 € (sel) à 230 € (chlore). L'usage du sel demande un investissement dans l'électrolyseur (1.500 €, plus 150 € tous les quatre ans dans les électrodes). Soit 530 € minimum.



(Photo Adobe Stock)

Une douche en plein air



(Photo Hozelock)

Pour se rafraîchir dans le jardin, ou tout simplement se rincer les pieds, la douche extérieure est là. Le fabricant Hozelock propose un modèle astucieux, à l'énergie solaire. D'une capacité de 8 l, son réservoir d'eau emmagasine la chaleur du soleil et permet d'offrir, à tout moment, une production d'eau chaude sans consommer d'électricité. Grâce à sa large base noire faisant office de réservoir, elle peut ainsi chauffer plus rapidement une grande quantité d'eau. Le modèle coûte 149,99 €. Gardena propose, lui, un dispositif plus facile à transporter et avec une hauteur réglable, mais plus dépouillé. Il s'agit d'un long pied métallique sur trépied, qui se fiche dans la pelouse, et doté d'une douchette à la pomme flexible et

amovible. Son prix : 74,10 €. Plus sommaire, le simple sac de douche idéal - pour le camping, mais qui peut dépanner au jardin : compter autour d'une trentaine d'euros pour une contenance de 30 l. Plus chic, la marque suédoise Douche de jardin propose des versions métalliques, inspirées de la salle de bains. Les pommes de douche sont en cuivre ou en laiton, et disposent d'une vanne ou même d'un robinet à fiche dans la pelouse. Un travail de plomberie est à prévoir, d'autant que certains modèles sont à installer dans le mur avec un raccordement. Les tarifs sont d'environ 200 € pour l'ensemble pomme et tuyauterie, à commander en ligne.

Publi info

Travertin-direct.com, pierres naturelles en direct des fabricants.

VOTRE DALLAGE EN QUELQUES CLICS ET EXPÉDIÉ SOUS 48H

TRAVERTIN direct est un site marchand qui propose des dallages de qualité en travertin et autres pierres naturelles.



« Le travertin est l'un des cinq plus grands types de revêtement en pierre naturelle », explique Thomas Fidèle, l'un des gérants. Cette pierre a l'avantage d'être durable, résistante à l'eau et à l'épreuve du temps. C'est un dallage naturellement antidérapant, ce qui en fait une matière idéale pour l'extérieur (terrasses, tours de piscine) et l'intérieur (salle de bain, cuisine). Afin d'offrir un aménagement extérieur de qualité, l'équipe de TRAVERTIN direct sélectionne les meilleures pierres directement auprès de leurs fabricants partenaires. TRAVERTIN direct s'adresse aussi bien aux artisans qu'au grand public.

Envie de profiter de votre terrasse dès cet été ? TRAVERTIN direct vous permet de réaliser rapidement vos projets en expédiant partout en France vos commandes sous 48 heures après réception du paiement. Si, à contrario, vous hésitez pour votre terrasse ou autre projet, TRAVERTIN direct vous donne l'occasion de réaliser un devis en ligne afin de vous projeter. Vous pouvez acheter directement sur le site en toute facilité et sans limite d'achat. Vous y retrouverez également des produits complémentaires pour la pose (colle, joints) et la protection de votre dallage.

UN SITE INTERNET QUI S'APPUIE SUR 25 ANS D'EXPÉRIENCE

TRAVERTIN direct a été créé par Thomas et Cédric Fidèle, carreleurs et gérants de la société Fidèle & Fils à Prahecq dans les Deux-Sèvres. Créée en 1997, l'entreprise familiale est spécialisée dans la pose de revêtements intérieurs (cuisines, salles de bains, ...) et extérieurs (cours, allées et terrasses).



TRAVERTIN direct
Réglementé tout-marché

- Produits : Travertin, dallage, pavés, margelles, bordures, côles et joints, produits de protection
- 6 000 m² de stock
- Expédition sous 48h

Et si ça existait...

Une maison confortable
qui consomme peu ? *



... Eh si !

avec

MAISONS DU MARAIS

Construction de maisons
depuis 1976



Passez du Rêve
à la Réalité !

*Maison conforme à la RE 2020

4 agences en Deux-Sèvres :

📍 Niort 05 49 33 22 11 📍 Parthenay 05 49 64 55 24 📍 Bressuire 05 49 80 24 56 📍 Thouars 05 49 96 13 90

www.maisonsdumarais.com



Les Hauts de la Blauderie

NIORT

Votre maison clés en
mains tout confort en
plein cœur de ville.

6 maisons
de type T3 et T4
avec terrasse et jardin
privatif orienté Sud

TRANCHE 2



À partir de
247.000 € TTC



4 Rue Martin Luther King 79000 Niort / Tél. 05 49 33 73 11 / niort@maisonsdumarais.com

www.maisonsdumarais.com

