

# île de Ré immobilier

---





## TRANSACTIONS - CONSEILS - AVIS DE VALEUR

CYRILLE DROUIN, AGENT IMMOBILIER DEPUIS 22 ANS

---

AGENCE DE L'ABBAYE  
9 BIS RUE JEAN-HENRY LAINÉ - LA FLOTTE  
05 46 69 27 55 - [agencedelabbaye@orange.fr](mailto:agencedelabbaye@orange.fr)  
[www.agencedelabbaye.com](http://www.agencedelabbaye.com)



LA FLOTTE



Maison

735 000 €

Un quartier calme du village, maison lumineuse, 4 chambres + mezzanine, une grande pièce de vie de 40 m<sup>2</sup>, une cuisine moderne aménagée et équipée, 3 salles d'eau, 2 grands espaces extérieurs, une belle exposition, une dépendance, du stationnement pour 2 à 3 véhicules. DPE : E

Réf : 20.474

LE BOIS PLAGE EN RE



Maison

1 908 000 €

Dans une rue calme, magnifique restauration pour cette maison de village à quelques minutes à pied du marché. Elle vous séduira par sa luminosité grâce à sa triple exposition et ses nombreuses ouvertures, ses deux grands espaces extérieurs ensoleillés, son studio indépendant avec terrasse, sa belle pièce de vie avec cheminée, sa cuisine au design contemporain, ses 5 chambres au total, sa piscine de conception Laghette et son précieux carport. DPE : NC

Réf : 20.492



Agence de L'Abbaye

9 Bis rue Jean-Henry Lainé - 17 630 La FLOTTE

Tél : 05 46 69 27 55 - Por : 06 99 07 61 82

@ : agencedelabbaye@orange.fr

Site : [www.agencedelabbaye.com](http://www.agencedelabbaye.com)



ST MARTIN DE RE



Maison de village

1 298 000 €

Un vrai coup de cœur pour cette maison de charme, entièrement rénovée et à la décoration soignée. Agréable pièce de vie percée de nombreuses ouvertures donnant directement sur le jardin et apportant beaucoup de lumière. belle cuisine indépendante. 3 chambres dont 1 en rez de chaussée avec chacune douche / baignoire et wc. Un jardin idéalement exposé et sans vis-à-vis pour passer des vacances de rêve. Possibilité de rentrer une voiture. DPE : F

Réf : 20.495

AYTRE



Maison

1 365 000 €

A 5 mn de la gare de La Rochelle en voiture. villa de 248m<sup>2</sup>, un salon de 95m<sup>2</sup>, une large cuisine dinatoire avec baie atelier donnant sur la piscine, quatre chambres, plus une chambre d'invités avec accès par l'extérieur, un bureau, et un grand espace qui peut servir de bureau. Garage. Une dépendance de 95 m<sup>2</sup>, avec accès séparé et parking privatif et sécurisé, + trois logements de qualité ( un studio de 21m<sup>2</sup>, un T2 de 27m<sup>2</sup>, et un T3 de 47m<sup>2</sup>). DPE : NC

Réf : 20.494



Agence de L'Abbaye

9 Bis rue Jean-Henry Lainé - 17 630 La FLOTTE

Tél : 05 46 69 27 55 - Por : 06 99 07 61 82

@ : agencedelabbaye@orange.fr

Site : [www.agencedelabbaye.com](http://www.agencedelabbaye.com)





### Maison

1 050 000 €

Magnifique emplacement pour cette maison à quelques pas du port et avec vue mer. Extension possible pour ceux qui le souhaitent. Actuellement la maison se compose d'une pièce de vie avec cuisine US, nombreuses et grandes ouvertures, d'une salle d'eau, et de deux chambres dont une en rez de chaussée. Un studio indépendant, et une dépendance. Jardin d'environ 500 m<sup>2</sup>. Stationnement possible sur parcelle. DPE : NC

Réf : 20.495



### Agence de L'Abbaye

9 Bis rue Jean-Henry Lainé - 17 630 La FLOTTE

Tél : 05 46 69 27 55 - Por : 06 99 07 61 82

@ : [agencedelabbaye@orange.fr](mailto:agencedelabbaye@orange.fr)

Site : [www.agencedelabbaye.com](http://www.agencedelabbaye.com)



Voyage





# CAPOUEST Transactions, une Agence de proximité



**CAPOUEST Transactions** est une Agence Immobilière créée il y a 15 ans à Loix.

L'Agence propose les prestations suivantes :

- **Ventes Immobilières** (maisons, vieux chais, propriétés d'exception, terrains, appartements)
- Conciergerie de locations saisonnières sur Loix.

- Immobilier d'Entreprise (Fonds de commerce, locaux professionnels, entreprises)

Les estimations avant mise en vente sont gratuites.

**CAPOUEST Transactions** c'est une expertise acquise au fil des années !

Notre secteur géographique : toute l'île de Ré et La Rochelle et plus particulièrement Loix notre village et Le Bois-Plage où notre Négociateur Mr J. Guittou réside.

Agence Immobilière Indépendante et à taille humaine, les relations avec la clientèle sont privilégiées pour rechercher le bien qui correspond le mieux à vos attentes.

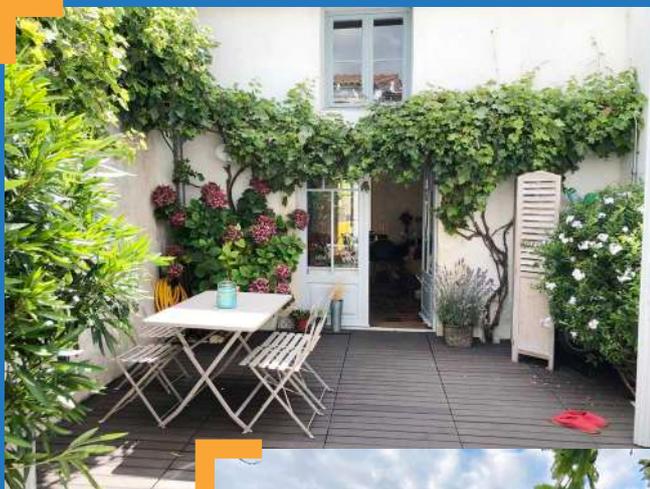
*« Prioritairement nous écoutons nos clients. Nous recherchons des relations basées sur une confiance réciproque. Notre métier se doit de véhiculer une réelle éthique. C'est un véritable engagement »*

**Valérie Franchet.**

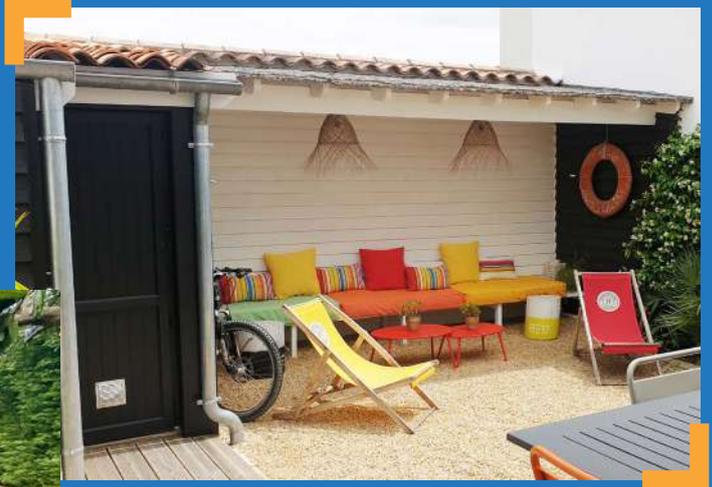




## L'AGENCE IMMOBILIÈRE DE LOIX



VENDUS PAR  
L'AGENCE



DES PROFESSIONNELLES DE L'IMMOBILIER À VOTRE ÉCOUTE POUR  
VOS PROJETS DE VENTE OU D'ACHAT D'UN BIEN SUR L'ÎLE DE RÉ

*N' hésitez pas à nous contacter  
Valérie et Louise Franchet*

### Adresse

Place du Marché  
17111 Loix - Île de Ré  
**05 46 31 33 40**

agence.capouest@gmail.com  
 capouest-transactions  
www.capouest-transactions.com

TRANSACTIONS  
ESTIMATIONS  
CONSEILS



## 1 – Quelle différence y a-t-il entre un prêt à taux fixe et un prêt à taux révisable ?

Un prêt à taux fixe est un prêt dont le taux est fixé dès l'origine et reste constant pendant toute la durée du prêt.

Un prêt à taux révisable suit l'évolution de l'indicateur financier sur lequel il est indexé (à la hausse comme à la baisse). Le prêt à taux révisable est légèrement moins cher en taux de départ, en revanche le risque existe que les taux montent et que le taux plafond devienne supérieur au prêt à taux fixe.

On parle de prêt capé, lorsque les variations sont limitées à la hausse comme à la baisse.

Exemple de conditions actuelles (sur 15 ans) :

- Taux fixe : 4,55 % sur 15 ans
- Taux révisable avec limitation (capé) : 3,65 % plus ou moins 2 %
- Taux révisable sans limitation (non capé) : 3,30 %

Dans ces exemples les mensualités du prêt à taux fixe seront constantes pendant 15 ans (taux 4,55 % + assurance). Les mensualités appliquées au prêt à taux révisable seront revues chaque trimestre en appliquant l'indice de référence plus une marge, le taux d'intérêt pourra être limité à 5,65 % (prêt capé), ou au contraire ne pas être limité (prêt non capé).

Dans certains cas, une augmentation de l'indicateur financier peut se répercuter à la fois sur le taux d'intérêt qui augmente dans certaines limites et sur la durée du prêt qui se trouve allongée de 1 à 7 ans.

L'indicateur financier utilisé est un taux défini par les marchés financiers, en général l'Euribor. Les taux peuvent être révisés :

- Tous les trimestres (Banque Woolwich, CDE La Hénin, UCB),
- Tous les semestres (Crédit Immobilier de France),
- Tous les ans (Crédit Foncier de France, Crédit Mutuel, Crédit Agricole, Crédit Lyonnais, La poste...) et jusqu'à deux ans (BNP).

## 2 – Qu'appelle-t-on un prêt modulable ?

C'est un prêt dont le taux reste fixe mais dont les mensualités peuvent être :

- Suspendues pendant une période allant de 6 mois à deux ans, et les mensualités reprennent à l'issue de la période d'interruption en rallongeant la durée initiale du prêt d'autant.
- Augmentées (de 20 % à 30 % en général) de façon à raccourcir la durée du prêt.

Ce type de prêt est recommandé, car il offre une grande souplesse en matière de remboursement : en cas de difficultés ou d'autres projets, il sera possible de suspendre le remboursement, en cas de revenu supplémentaire il sera possible d'accélérer le remboursement et donc de réduire le coût total du prêt.

## 3 – Quel est le montant maximum des mensualités que peuvent accepter les banques ?

Les mensualités maximum généralement admises se montent à 33 % du revenu net annuel (tel qu'il apparaît sur la dernière déclaration d'impôt annuelle) divisé par douze. Ce qui signifie que vos revenus mensuels doivent être trois fois plus élevés que vos mensualités.

Le taux d'endettement accepté est fonction :

- Du niveau de revenu,
- De la composition de la famille, (revenu résiduel par personne après le paiement des charges de prêt)
- De la durée du prêt (plus le prêt est court, plus le taux d'endettement élevé est accepté, car il sera toujours possible en cas de difficultés de rallonger la durée du prêt). Ceci est particulièrement valable pour les prêts dont la durée initiale est inférieure ou égale à 8 ans.
- de la nature des revenus (ne seront généralement pas pris en compte les allocations familiales, l'aide personnalisée au logement, sauf pour certains prêts réglementés exemple : le PAS, la pension alimentaire) .

Dans le cas de certains prêts réglementés (1% patronal ou caisse de retraite) le fait de dépasser le seuil de 33 %, (même de très peu) peut être un obstacle à l'obtention du prêt.

## 4 – Quels sont les éléments que prennent en compte les banques dans le calcul du revenu ?

Les banques vont utiliser le critère de pérennité, elles vont essayer de déterminer si ce revenu est ponctuel sur une année ou s'il a des chances de se maintenir dans le temps. Ainsi les banques additionneront tous les revenus qui ont un réel caractère de pérennité, en général :

- Le salaire fixe,
- Les loyers perçus,
- Les bénéfices (activité non salariée).

En ce qui concerne les revenus variables (commissions, dividendes, remboursement de frais), ils sont donc à pondérer en fonction de l'ancienneté dans la profession et en fonction de la part qu'ils représentent par rapport au revenu fixe.

Prenons l'exemple d'un VRP qui a 5 ans d'ancienneté, avec un revenu annuel de 38.000 euros dont 23.000 euros de variables. La banque acceptera de prendre en compte la totalité de son revenu.

Prenons l'exemple d'un commercial débutant qui gagne 1.070 euros par mois de fixe et 15 % de commissions liées à ses résultats. Compte tenu de la faible durée d'historique, la banque ne retiendra que la partie fixe des revenus dans le calcul de l'endettement. (En revanche il est par contre tout à fait possible que, dans cet exemple, le commercial débutant ait droit au prêt 0%, qui prend en compte les revenus de l'année n-1).

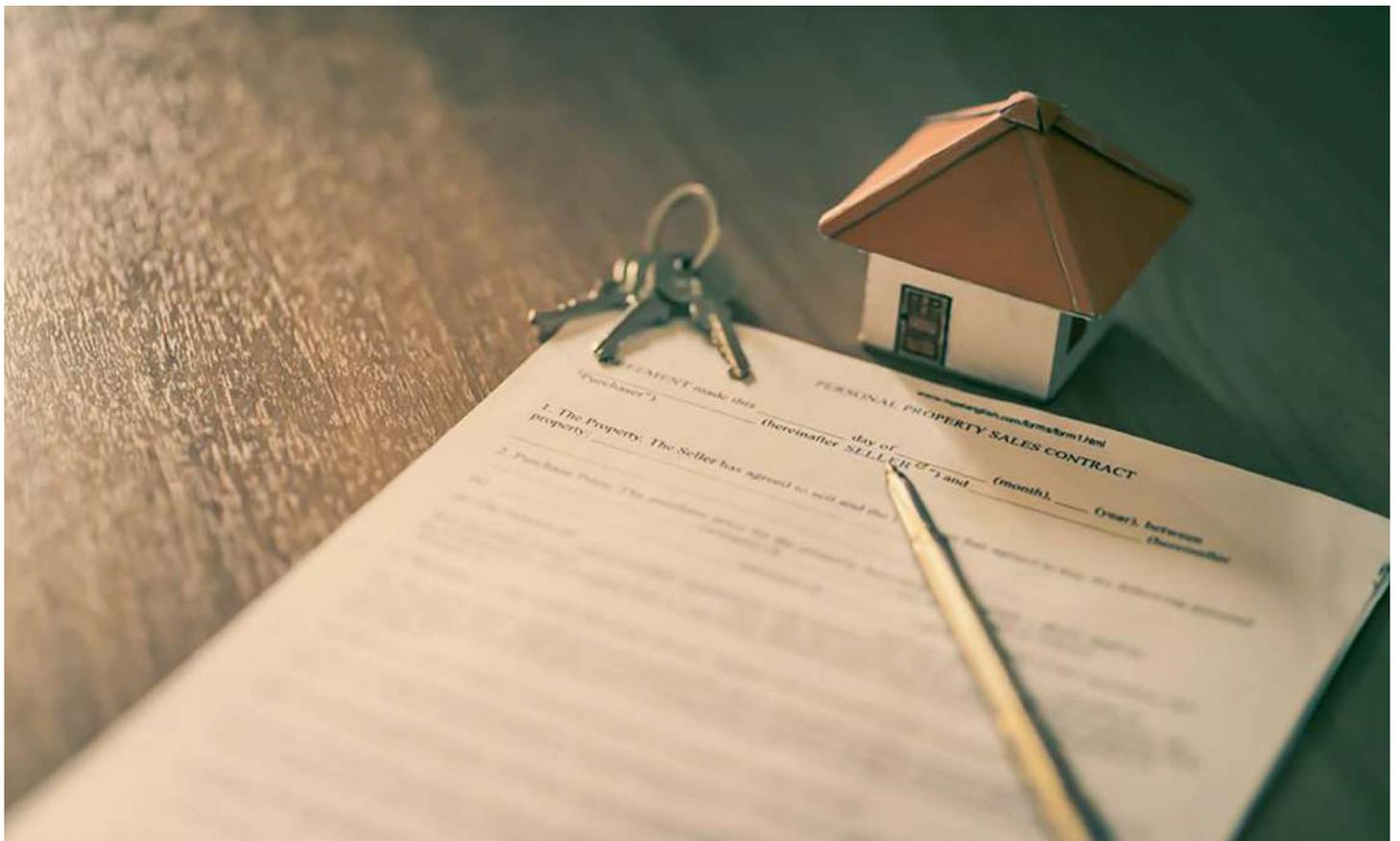
On notera que les pensions alimentaires ne sont, en général, pas prises en compte dans le revenu compte tenu de leur caractère aléatoire (risque de non-paiement). En tout état de cause la pension alimentaire reçue ne doit pas être un élément déterminant dans le calcul du ratio d'endettement.

## 5 – Quels sont les éléments qui vont être pris en compte par les banques pour apprécier mon dossier ?, comment savoir si mon dossier est bon ?

De nombreux éléments vont entrer en compte, mais certains éléments sont toujours importants :

- Stabilité et ancienneté professionnelle pour les salariés,
- Capacité d'épargne prouvée (exemple : présence d'un PEL, capacité à épargner environ 300 euros par mois depuis 3 ou 4 ans),
- Comparaison entre ce qui est payé chaque mois avant le prêt ( loyer plus épargne) et ce qui sera payé une fois le prêt mis en place (mensualités de remboursement),
- Montant de l'apport personnel, même si la limite minimum est de 10 %, les banques préféreront un pourcentage de 25 voire 30 %,
- Taux d'endettement, qui ne doit pas dépasser 33 %,
- Qualité du projet, les banques attacheront une certaine importance à la qualité du logement (construction, localisation géographique).

Pour les salariés, les banques demandent au minimum un Contrat à Durée Indéterminée (CDI) même si des exceptions peuvent être faites, par exemple pour certaines personnes qui ont choisi depuis longtemps de travailler en intérim.



## 6 – Quel est le montant minimum d'apport personnel que demandent les banques ?

Dans le cadre de l'acquisition d'une première résidence principale les banques demanderont généralement 10 % d'apport personnel en plus des frais divers (frais de notaire, garanties : hypothèques, caution). Les frais d'agences sont considérés comme faisant partie intégrante du prix de vente.

Par exemple, un appartement acheté 75.000 euros plus 5000 euros de frais d'agence, pourra faire l'objet d'un prêt de 80.000 euros moins 10 % soit 72.000 euros. L'apport personnel doit se monter au minimum à 8.000 euros plus les frais de notaire et de garanties.

Dans le cas d'investissement locatif ou de prêt travaux, la banque pourra accepter de financer l'intégralité de l'opération.

## 7 – Comment est calculé le montant de mon apport personnel ?

L'apport personnel réel au sens propre du terme est constitué de l'épargne existante (comptes en banque, Sicav, actions, soldes des CEL, PEL, CODEVI).

Au niveau réglementaire, sont considérés également comme de l'apport les prêts suivants : le prêt employeur, le prêt d'épargne logement, une partie du prêt à 0 %, les prêts départementaux, etc On notera qu'au niveau de l'octroi du crédit les banques restent libres d'apprécier leur risque et n'accepteront pas, sauf cas particuliers, de financer globalement (tous prêts confondus) 100 % de la valeur du bien.

## 8 – Que se passe-t-il si je n'ai pas d'apport personnel ?

Avant d'étudier cette question importante en détail, nous pouvons vous rassurer tout de suite : de manière générale, le fait de ne pas avoir d'apport personnel n'est pas pour les banques un critère bloquant dans la mise en place d'un crédit.

Les chiffres sont éloquent à ce sujet. On estime qu'à l'heure actuelle, 1/3 des crédits sont octroyés sans apport personnel et/ou sans épargne préalable. Ceci est notamment dû au fait que la conjoncture économique globale est bonne : baisse du chômage, bonne croissance, bonne tenue du marché immobilier.

Sur un plan plus précis, il peut y avoir quatre raisons pour que vous ne disposiez pas d'apport personnel :

- **Vous n'avez pas d'épargne disponible** car vous n'avez pas constitué d'économies,
- **Vous souhaitez conserver vos placements actuels** compte tenu de la rémunération qu'ils génèrent,
- **Vous souhaitez bénéficier au maximum des réductions d'impôts**, (loi de Robien, loi Pons).
- **Vous financez des travaux.**

### Vous n'avez pas d'épargne disponible

Si vous êtes jeune et que vous n'avez pas épargné, votre situation est compréhensible. Dans ce cas, les banques pourront anticiper sur le futur et prendre en compte votre évolution professionnelle.

Ceci sera d'autant plus vrai que le montant des mensualités sera plus ou moins égal au montant des loyers que vous versez déjà. Le cas échéant, un versement d'épargne sur un PEL depuis quelques mois ou quelques années pourra être additionné au montant du loyer payé actuellement pour déterminer la mensualité acceptable du prêt. Les banques auront alors une raison supplémentaire de considérer votre dossier de manière positive.



Si des événements familiaux particuliers (divorce, veuvage, maladie) expliquent le manque d'épargne les banques pourront en tenir compte dans leur analyse. En règle générale, elles ne vous en tiendront pas rigueur dans l'analyse du dossier et s'attacheront plus particulièrement à la pérennité des revenus (sécurité d'emploi, ancienneté professionnelle...).

Si votre train de vie en terme de dépenses ne vous a pas permis de constituer une épargne et que vous êtes visiblement habitué à faire des dépenses importantes, les banques seront plus critiques sur votre dossier et feront en tout état de cause moins d'efforts sur les conditions proposées. Il est important de souligner que, si les banques acceptent souvent l'absence d'apport personnel, elles continuent à demander le paiement par l'emprunteur des frais de notaires et de garantie. Il vous faudra donc être en mesure d'effectuer ces paiements.

On rappellera que pour un logement ancien d'environ 75.000 euros les frais de notaire se monteront à environ 5.700 euros et les frais de garantie à environ 1.050 euros. Dans ce cas particulier vous devrez donc faire un versement de 6.750 euros. On rappellera également que, au sens de la législation, le Prêt Epargne Logement, le prêt à taux zéro, les prêts sociaux (prêt allocations familiales, caisse de retraite), le prêt 1 %, sont considérés par les banques comme de l'apport personnel. En revanche, les mensualités de ces prêts seront additionnées à votre taux d'endettement pour évaluer si le prêt peut être mis en place (en général les mensualités ne doivent pas excéder 33 % des revenus mensuels).

Enfin, il est courant de constater que, en cas d'absence d'apport personnel, le taux proposé par les banques sera plus élevé de l'ordre de 0,40 % à 0,60 % voire plus.

**Vous souhaitez conserver vos placements actuels** La banque ne vous en tiendra absolument pas rigueur. C'est bien souvent elle qui vous conseillera ce type de montage financier. La banque conserve alors le bénéfice de vos placements et vous continuez à profiter de leurs rémunérations.

**Vous souhaitez bénéficier au maximum des réductions d'impôts.** Les avantages fiscaux (loi de Robien, loi Pons) sont très souvent liés à un financement bancaire à 100 % du projet (déductibilité des intérêts d'emprunt), et la structure même de l'opération conduit à ne pas verser d'apport personnel. Le but recherché par les pouvoirs publics étant de favoriser ce type d'investissement afin de maintenir un volume d'activité élevé dans le secteur de la construction ou des biens neufs.

**Vous financez des travaux** Les banques vont prendre en compte la valeur de revente du bien objet des travaux (ou du patrimoine mobilier et immobilier dans son ensemble) et déduire les capitaux restant dus sur les prêts en cours. En fonction de ces critères financiers et de la valeur économique du bien, elles détermineront si le prêt peut être accordé.

Prenons un exemple. Valeur estimée du bien : 150.000 euros, prêt immobilier restant dû : 30.000 euros, les banques considèrent que votre patrimoine se monte à environ 120.000 euros. Dans ce cas particulier, pour un prêt travaux de 75.000 euros, elles considéreront que la valeur du bien après opération se montera à environ 195.000 euros et que le prêt sollicité ne posera pas de problème. En effet, le montant du prêt représente une partie raisonnable de la valeur totale du bien (ici 40 % environ).

## 9 – Comment est déterminé le taux d'intérêt qu'appliquent les banques ?

Les banques prennent en compte plusieurs facteurs :

- Le coût de refinancement, c'est à dire le prix auquel elles achètent l'argent sur les marchés financiers,



- Les frais de fonctionnement,
- La prime de risque.

À cela s'ajoutera bien entendu la marge bénéficiaire que les banques souhaitent réaliser. C'est naturellement le coût de refinancement qui constitue le coût principal pour les banques et qui explique pour l'essentiel les évolutions dans les taux des prêts immobiliers. En général, le coût de refinancement est de deux natures :

- Pour les prêts à taux fixe, l'emprunt à long terme dont la référence est intitulée : OAT 10 ans,
- Pour les prêts à taux variable, l'emprunt à court terme dont la référence est intitulée : Euribor (le plus souvent trois mois ou un an).

Les marges globales ajoutées par les banques à ces taux d'intérêt sont comprises entre 0,80 % et 1,80 %.

Le fait de disposer d'un apport personnel élevé (par exemple supérieur à 25 %) permet aux banques de diminuer leur prime de risque et donc de proposer un taux plus intéressant.

## 10 – Quelles sont les charges prises en comptes dans le calcul de mon endettement ?

L'ensemble des charges récurrentes : prêt à la consommation, crédit revolving, prêt voiture, achats à tempérament. Ces charges seront ajoutées aux mensualités du prêt immobilier pour déterminer le taux d'endettement. Une pension alimentaire versée étant déjà déduite du revenu fiscal n'est pas à retenir dans les charges existantes.

## 11 – Ai-je droit au prêt à taux zéro ?

Vous trouverez le détail des modalités du prêt à taux zéro dans le guide pratique du site MeilleurTaux.com. Cinq éléments clé sont à connaître :

- Vous devez respecter un plafond de ressources, ce plafond est fonction de vos revenus de l'année n-1, soit de l'année 2002,
- Votre projet doit concerner (a) votre résidence principale exclusivement et (b) un logement neuf ou qui nécessite énormément de travaux (plus de 50% de la valeur du logement),
- Le montant total du prêt sera limité selon la composition du ménage et la localisation du logement,
- Le prêt à taux zéro ne peut pas dépasser 20% du prix du logement et 50% des autres prêts accordés,



- Toutes les banques sont habilitées à délivrer des prêts à taux zéro qui viennent en complément des autres prêts. Ainsi la mise en place sera facilitée.

## 12 – À combien se montent les frais de notaire ?

Vous trouvez le détail du calcul des frais de notaire dans le guide pratique. N'hésitez pas à vous y référer. Les frais de notaire couvrent quatre domaines :

- Les honoraires du notaire proprement dits. Ils sont fixés par un barème officiel et évoluent entre 1,5 % pour un bien de 75.000 euros (1.125 euros TTC), 1,2 % pour un bien de 150.000 euros (1.800 euros TTC) et se stabilisent autour de 1,1 % de la valeur du bien pour des biens d'une valeur de 300.000 euros ou plus (3.300 euros TTC).
- Les taxes de mutation (départementale et communale) qui sont proportionnelles à la valeur du bien et se montent aujourd'hui à environ 4,9 % de la valeur du bien.
- Les frais d'actes du notaire (Etat civil, copies authentiques, dossier) qui varient selon les dossiers et les actes effectués, mais qui s'échelonnent de 230 euros à 300 euros pour un dossier de 122.000 euros.
- Les débours du notaire qui sont des charges que le notaire doit payer (hypothèque, cadastre, géomètre) qui là encore varient selon les dossiers mais peuvent atteindre environ 150 euros.

## 13 – Combien puis-je emprunter ?

Il est évidemment difficile de répondre à cette question de manière précise. Chaque dossier est un cas particulier. Vous trouverez ici quelques éléments qui vous donneront la démarche à suivre pour savoir quel est le montant du prêt que vous pouvez obtenir :

- Les mensualités maximum : prenez les revenus de votre ménage sur les 2 ou 3 dernières années (déclaration d'impôt), et vous pouvez estimer vos mensualités maximum à environ 33 % de ces revenus. N'oubliez pas de consulter la question 8 de ce guide, pour savoir quel revenu prendre en compte.

- La stabilité et le niveau de vos revenus : c'est un élément clef pour déterminer si les banques accepteront de vous prêter sur la base d'un taux d'endettement de 33 %. Si vos revenus sont variables dans le temps et que vous n'avez pas de garantie sur leur évolution future les banques seront plus prudentes et le taux d'endettement peut être ramené à 20 % voire 25 %, si, au contraire, vos revenus sont en augmentation régulière ou prévisible, vous pourrez atteindre 40 % d'endettement.

- Le montant du prêt : une fois vos mensualités maximum estimées, vous pouvez utiliser l'assistant financier pour déterminer le montant du prêt auquel celles-ci correspondent (utilisez une durée de 15 ans, et le taux d'intérêt fourni par l'indicateur de taux, pour faire les calculs). En cas de besoin et sous certaines conditions, vous pourrez porter la durée du prêt à 20 ans.

- Votre apport personnel : le montant de votre apport personnel est un élément essentiel pour évaluer votre qualité de crédit, votre capacité à épargner et bien entendu votre capacité à contribuer pour au moins 10 % au coût total du projet. Les banques accepteront d'inclure les frais d'agence dans le prêt qu'elles feront, en revanche vous devrez payer les frais de notaire et les frais de garantie.

- Les prêts aidés : en fonction de votre niveau de revenu de nombreux prêts et aides existent qui vont contribuer largement à réduire le coût total du projet : prêt à taux zéro, prêt 1 %, prêt accession sociale. Tous ces prêts et aides obéissent à des conditions strictes d'attribution qu'il faut connaître.

Votre dossier personnalisé : une fois les calculs faits, et votre projet engagé, il est bien entendu indispensable de contacter différentes banques, elles auront des

conseils utiles à vous prodiguer, et les conditions qu'elles vous feront viendront influencer sur le montant que vous pouvez emprunter.

## 14 – Combien de temps faut-il pour obtenir un crédit et que les fonds soient versés ?

Les différentes étapes seront les suivantes :

- Visite auprès de la banque, n'oubliez pas d'apporter les justificatifs nécessaires, ces documents sont indispensables pour que la banque puisse faire une offre qui l'engage juridiquement,
- La réponse de la banque se fait en général entre 3 et 5 jours, parfois moins,
- Vous recevrez par courrier l'offre de prêt en trois exemplaires,
- Vous bénéficiez d'un délai de réflexion minimum de 10 jours (loi Scrivener), les offres de prêt sont en général valables 30 jours, (pendant cette période la banque s'oblige à mettre les fonds à votre disposition en respectant notamment les conditions de taux indiquées),
- Vous retournez par courrier l'offre acceptée à la banque,
- Une date de signature chez le notaire doit alors être convenue entre vous et votre vendeur, et les fonds sont débloqués chez le notaire le jour de la signature définitive. Par sa comptabilité le notaire constate le paiement du bien.

## 15 – Qu'appelle-t-on une offre de prêt ?

C'est un document juridique, défini par le droit bancaire qui récapitule et qui régit les obligations du prêteur et de l'emprunteur (montant, taux, durée, assurance, modalités de remboursement, obligations et interdictions réciproques). A partir du

moment où ces conditions sont acceptées par les deux parties, l'offre de prêt se transforme en contrat de prêt.

L'offre de prêt est une étape absolument obligatoire et préalable à la mise à disposition des fonds. Elle obéit à un formalisme très stricte : envoi par la poste, délai de réflexion minimum de 10 jours (et maximum de 30 jours), retour par la poste.

## 16 – Comment se monte un crédit relais ?

On utilise comme point de départ la valeur estimée du bien à vendre (expertise par une agence immobilière), la banque vous demandera généralement un mandat de vente accepté par une agence immobilière. Celui-ci permet à la banque d'avoir un descriptif du bien et de connaître sa valeur de mise en vente.

Partant du prix de vente escompté et en déduisant les capitaux restant dus sur les éventuels prêts en cours, la banque acceptera généralement de vous prêter entre 60 et 70 % de la valeur nette du bien. La banque met à votre disposition cette somme qui servira à payer le nouveau bien.

Deux cas de figure peuvent se présenter en fonction de vos capacités de remboursement :

- Soit un prêt relais avec paiement mensuel des agios, c'est à dire que vous paierez mensuellement les remboursements des intérêts, le capital étant lui remboursé à la vente du bien ;
- Soit un relais « in fine », c'est à dire que vous rembourserez le capital majoré des intérêts à la vente du bien.

En matière de garantie, il sera alors préférable de passer par une société de caution mutuelle afin d'éviter les frais d'hypothèque et de main levée sur le bien en vente. La banque peut également vous proposer d'inclure dans le montant du relais, le





rachat des capitaux restant dus sur le bien en vente. Si vous vendez un bien de 150.000 euros avec 40.000 euros de capital restant du, la valeur nette se monte à 110.000 euros, le montant maximum de crédit relais serait alors de 77.700 euros (70 % de 110.000 euros). La banque pourra dans certains cas accepter de prêter 105.000 euros (70 % de 150.000 euros) qui seront remboursables in fine à la vente du bien en même temps que le remboursement du prêt initial.

## 17 – Y a-t-il des conditions rédhibitoires pour l'acceptation d'un dossier ?

Préalablement à l'octroi de tout prêt, les banques sont légalement obligées de consulter l'ensemble des fichiers risques (Banque de France) et ne pourront pas accorder de prêt si le client potentiel est recensé dans ces fichiers.

## 18 – Si une banque refuse mon dossier, une autre banque a-t-elle des chances de dire oui ?

Si la décision négative de la banque est basée sur des éléments objectifs (endettement élevé, précarité professionnelle...), il est peu probable qu'un autre établissement réserve une suite favorable à la demande. Toutefois, des éléments subjectifs peuvent entrer en ligne de compte (ancienneté de clientèle, environnement familial, parents...) et conduire deux établissements à prendre des décisions différentes.

## 19 – Si je ne peux plus payer une ou plusieurs mensualités que va-t-il se passer ?

Contractuellement et en terme juridique trois mensualités consécutives impayées entraînent la déchéance du terme. La conséquence immédiate est simple : le ca-

pital restant dû devient immédiatement exigible, c'est à dire que dans un délai de trente jours, vous devez régler l'intégralité des sommes dues à la banque.

Légalement, la banque peut alors mettre le bien en vente (vente sur saisie immobilière).

Toutefois, les banques comme les sociétés de cautions mutuelles vont, si possible, privilégier une solution amiable, de façon à préserver les intérêts des deux parties (emprunteur et créancier). Il est donc souhaitable de prévenir la banque en cas de difficultés ponctuelles ou durables de façon à convenir avec elle des modalités de régularisation.

Si vous n'êtes pas certain de pouvoir assurer le paiement régulier des échéances il est souhaitable de prendre un prêt modulable ou crédit évolutif qui permettra de reporter le remboursement du capital de votre prêt pendant une certaine période (de l'ordre de 3 à 12 mois). Cependant attention, cette facilité de paiement ne doit absolument pas vous conduire à emprunter plus que ce que vos moyens financiers vous permettent.

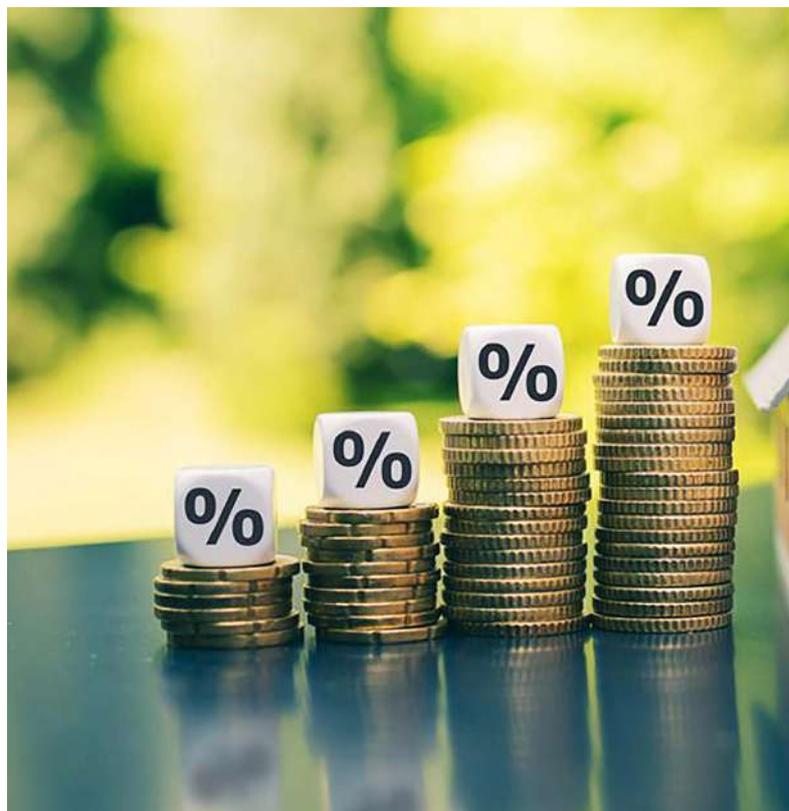
## 20 – Une fois mon dossier accepté, la banque peut-elle se rétracter au dernier moment ?

Non, si vous acceptez l'offre préalable dans les délais légaux (10 jours minimum, 30 jours maximum) la banque ne peut pas revenir sur son offre.

## 21 – Si j'emprunte aujourd'hui pour acheter un bien, et que je décide de déménager dans quelques années, cela sera-t-il possible ?

Pour ne pas se trouver pénalisé financièrement par ce déménagement trois éléments doivent être étudiés :

- Les pénalités de remboursement anticipées ne doivent pas être dues en cas de déménagement,
- La possibilité de transférer le capital restant du prêt actuel sur le nouveau bien,
- Le choix d'une garantie sous forme de caution plutôt que sous forme d'hypothèque dont les frais sont plus élevés (mise en place et main levée).



## 22 – Qu'appelle-t-on un primo accédant, quelles en sont les spécificités ?

C'est la premier achat immobilier effectué par un emprunteur. Les banques y sont favorables c'est l'occasion pour elle de s'attacher et de fidéliser de nouveaux clients. Il s'agit souvent d'opérations financées à 100 %.

## 23 – Je travaille dans une petite entreprise, est-ce que cela est un désavantage ?

Non, les banques ne prennent pas ce critère en compte, l'ancienneté et la stabilité professionnelle sont des éléments plus importants.

## 24 – Je suis à découvert de temps en temps, aujourd'hui je souhaite un crédit immobilier est ce que cela va gêner mon banquier ?

Tous les matins, votre chargé de clientèle étudie un état des comptes débiteurs en dehors de leurs autorisations. Il est donc préférable de respecter la limite autorisée, le cas échéant d'en demander une augmentation, afin de préserver une relation satisfaisante avec la banque. Chaque dossier de prêt étant analysé au cas par cas et de manière individuelle cet aspect jouera dans l'appréciation que la banque fera de votre dossier.

## 25 – Quelle est la durée moyenne des prêts, quelle est la durée maximum des prêts ? que me recommandez vous comme durée raisonnable ?

La durée de départ moyenne des prêts en France est de 15 ans, la durée réelle oscille entre 10 et 12 ans (revente du bien avec solde du prêt, héritage...). Pour choisir la durée du prêt, il est important de garder en tête l'adage suivant :  
« Plus c'est court moins c'est cher, mais il faut pouvoir vivre tous les mois ! »  
Dans ce contexte, le prêt modulable (ou crédit évolutif) permet de démarrer avec

des mensualités faibles sur une longue période et de les augmenter en fonction de l'évolution des revenus, réduisant alors la durée et le coût final du prêt.

La loi oblige la banque à respecter certains critères d'endettement et en tout état de cause à ne pas surendetter son client et donc à proposer des durées suffisamment longues, quitte à accepter des remboursements par anticipation sans pénalité.

## 26 – Pendant ma période de réflexion de 10 jours, je change d'avis, est-ce que c'est possible ?

Oui, vous pouvez obtenir plusieurs offres de plusieurs banques et choisir celle qui vous convient le mieux en matière de taux, de souplesse, de durée et de services offerts globalement. La durée de 10 jours est un minimum légal, vous ne pouvez pas accepter une offre avant ce délai, les conditions des banques restent valables contractuellement pendant 30 jours (le cachet de la poste faisant foi).

Si mes revenus augmentent durant la période de prêt, est ce qu'il sera possible d'accélérer les remboursements ?

Si vous avez choisi un prêt modulable (ou crédit évolutif), cela sera possible, dans le cas contraire cela ne sera pas possible. Le fait d'accélérer les remboursements viendra limiter le coût total du crédit puisque la durée et/ou le montant seront réduits.

## 27 – Quelles sont les clauses les plus importantes à analyser dans un contrat de prêt ?

Essentiellement : (a) le taux d'intérêt, son mode de calcul, les limitations à la hausse (b) les pénalités de remboursement anticipés, (c) le caractère évolutif (possibilité de repousser certaines échéances) (d) l'éventuel transfert d'un bien vers un autre, (e) les assurances (DIAD, ITT), (f) les garanties (caution ou hypothèque).

## 28 – Les banques font elles expertiser les biens financés ?

Certaines banques le font systématiquement, d'autres très rarement, ceci concerne environ 2 % du marché immobilier. En général pour des biens avec des valeurs très importantes. Le coût d'une expertise est faible (environ 150 euros), et celle-ci se fait dans un délai de quelques jours.

## 29 – Si je finance ma résidence principale avec un Prêt à Taux Zéro puis je décider plus tard de mettre ce bien en location ?

La mise en location d'un bien financé avec un Prêt à Taux Zéro n'est pas autorisée sauf si elle est motivée par des raisons professionnelles (mutation) ou familiales (décès d'un des conjoints, divorce, invalidité ou chômage supérieur à 1 an). Deux cas se présentent alors :

- Vous mettez le bien en location sans en racheter un autre : vous conservez alors le bénéfice du Prêt à Taux Zéro.
- Vous mettez le bien en location et vous en achetez un nouveau. Sachant que si vous sollicitez à nouveau un Prêt à Taux Zéro il vous faudra alors rembourser par anticipation le solde du précédent. ■



## LA FLOTTE



**Exclusivité**

**Villa**

**2 205 000 €**

Quartier calme du village - magnifique propriété - beaux espaces de vie - 7 chambres - piscine chauffée - garage - jardins paysagers avant et arrière. Honoraires à la charge du vendeur.  
Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : NC

Réf : IH3014

## ARS EN RE



**Nouveauté**

**Maison**

**714 000 €**

Centre village - maison de bourg à étage - ravissant jardin sud - 3 chambres. Honoraires à la charge du vendeur.  
Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : NC

Réf : IH3022

## LA COUARDE SUR MER



**Maison**

**1 365 000 €**

Cœur du village - propriété familiale composée de 2 maisons - 6 chambres - 5 sde/sdb - stationnements. Honoraires 5 % à la charge de l'acquéreur 1.300.000 € net vendeur.  
Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : NC

Réf : IH2846

## LA COUARDE SUR MER



**Maison**

**640 000 €**

Proche centre et village - Maison en très bon état - 3 chambres. Belle cour - Petite dépendance - 2 accès. Honoraires 4.92% à la charge de l'acquéreur. Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : NC

Réf : IH3000



**HEN AULT**  
l'immobilière de Ré

**SAINTE MARIE DE RÉ**

17740  
4, rue Montamer  
agence@henaultimmo.com  
Tél : 05 46 30 22 30

**RIVEDOUX**

17940  
29, rue Edouard Herriot  
agence@henaultimmo.com  
Tél : 05 46 66 52 37

**LA COUARDE SUR MER**

17670  
2 Avenue d'antioche  
agence@henaultimmo.com  
Tél : 05 46 30 24 25



[www.henaultimmo.com](http://www.henaultimmo.com)

## RIVEDOUX-PLAGE



**Maison**

**840 000 €**

Sur un magnifique jardin arboré -Maison de plain-pied - Lumineuse - A rénover - 3 chambres - Terrain piscinable. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.66.52.37 - DPE : NC

Réf : SR3024

## LA FLOTTE



**Maison**

**1 785 000 €**

Belle maison de village - 8 chambres - 8 salles d'eau. Idéal pour se retrouver en famille ou pour une activité de chambres d'hôtes. Patio paysagé - calme garantie. 5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur. Tél : 05.46.66.52.37 - DPE : C

Réf : SR2031

## LE BOIS-PLAGE-EN-RÉ



**Maison**

**1 908 000 €**

Au cœur du village - Au Calme - Maison ancienne rénovée - Belles prestations - Beaux volumes - 5 chambres. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : NC

Réf : PV3015

## LOIX



**Maison**

**329 500 €**

Au cœur du village - environ 50 m<sup>2</sup> habitables - 3 chambres - Grand Garage. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : NC

Réf : PV2960



**HENAUT**  
L'immobilière de Ré

**SAINTE MARIE DE RÉ**

17740  
4, rue Montamer  
agence@henaultimmo.com  
Tél : **05 46 30 22 30**

**RIVEDOUX**

17940  
29, rue Edouard Herriot  
agence@henaultimmo.com  
Tél : **05 46 66 52 37**

**LA COUARDE SUR MER**

17670  
2 Avenue d'antioche  
agence@henaultimmo.com  
Tél : **05 46 30 24 25**



[www.henaultimmo.com](http://www.henaultimmo.com)

Exclusivité



Maison

997 500 €

Maison 167 m<sup>2</sup> sur parcelle 917 m<sup>2</sup> - maison ppale 3 ch - annexe pièce de vie/2ch. Garage, stationnements. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30

PV3025



HENAUT  
L'immobilière de Ré

**SAINTE MARIE DE RÉ**  
17740  
4, rue Montamer  
agence@henaultimmo.com  
Tél : 05 46 30 22 30

**RIVEDOUX**  
17940  
29, rue Edouard Herriot  
agence@henaultimmo.com  
Tél : 05 46 66 52 37

**LA COUARDE SUR MER**  
17670  
2 Avenue d'antioche  
agence@henaultimmo.com  
Tél : 05 46 30 24 25



[www.henaultimmo.com](http://www.henaultimmo.com)

V O L V O

## En route vers le futur.

Avec le Volvo XC40, le premier modèle 100% électrique de la gamme Volvo, découvrez une nouvelle manière de penser la route. N'attendons plus pour évoluer.



RCS Nanterre n° 479 807 141.

**Volvo XC40 : Consommation en cycle mixte (L/100 km) WLTP : 0-7.2  
CO<sub>2</sub> rejeté (g/km) WLTP : 0-185.**

[VOLVOCARS.FR](http://VOLVOCARS.FR)

**Volvo La Rochelle**  
3 Rue Gaspard Monge, 17000 La Rochelle  
05 46 31 11 11

**Volvo Saintes**  
5 Rue de l'Echallas, 17100 Saintes  
05 46 92 15 70



[www.groupebarbier.fr](http://www.groupebarbier.fr)

## Le design éco responsable de Shoodrik

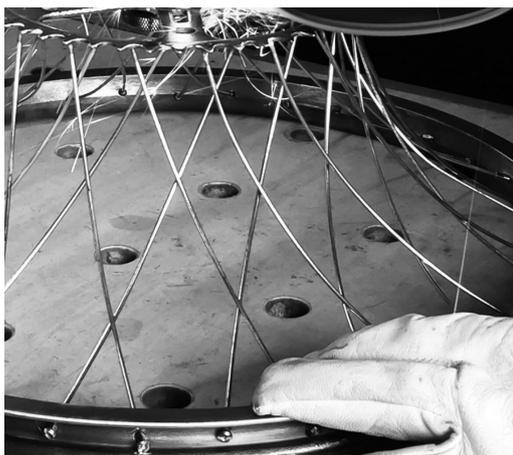
### Fallait y penser !



Du meuble au luminaire jusqu'aux accessoires de déco, Shoodrik pense et réalise toutes ses créations à partir de pièces de vélos recyclées !

Un style unique et un Savoir Faire qui s'adapte à toutes vos envies :

Dans son atelier sur l'île de Ré, Shoodrik concrétise vos projets les plus originaux !



**Osez des  
Luminaire  
remarquables**

*Vous l'avez peut être déjà croisée ?*

Cette Sardine à Vélo bordant l'esplanade de Rivedoux, effigie du Musée de la Sardine, est une œuvre de Shoodrik, entièrement réalisée à partir de chaînes et de pignons de vélos.



Photos de Jacques Trinh van



Les créations de Shoodrik s'adressent autant aux particuliers qu'aux professionnels souhaitant apporter une touche unique et tendance à leur décoration.

**Meublez et décochez votre espace**



Implanté actuellement à Loix, dans le village artisanal, vous pourrez dorénavant découvrir sa nouvelle collection de meubles et de luminaires dans son nouveau showroom qui ouvrira au Bois Plage au printemps prochain.

shooodrik  
l'atelier

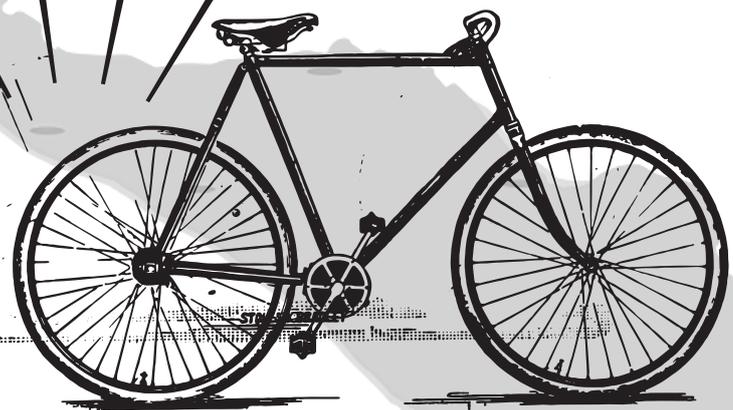
Pour nous voir en chair et en os : vous pouvez toujours venir au village artisanal de LOIX sur l'île DE RÉ

**Retrouvez Shoodrik sur les réseaux sociaux et sur notre chaîne Youtube**

Informations et commandes en ligne :

**06 04 50 49 54 ou 06 81 69 76 91**

Par mail : [contact@shoodrik.com](mailto:contact@shoodrik.com)



**Les vieux vélos reprennent vie dans votre intérieur**

## LE SPÉCIALISTE DE LA LOCATION SAISONNIÈRE

### Pourquoi nous

Conseil, proximité, réactivité. Nous sommes là pour vous, en saison et tout au long de l'année.

Nous vous aidons à valoriser votre résidence, à la positionner dans l'univers concurrentiel rétais, à la marketer au niveau national et international.

Nos tarifs sont compétitifs, nos 10 ans d'expérience et notre implantation locale depuis plusieurs générations font la différence.

### Nos services

- Accueil des locataires dans chaque maison.
- État des lieux d'entrée et de sortie.
- Ménage par notre équipe professionnelle.
- Accessoires de puériculture et location de linge.
- Hivernage des biens.

### AGENCE RE IMMO

11, rue de Philppsburg - 17410 Saint-Martin de Ré  
05 46 29 64 07 - 06 45 51 51 84 - 06 75 35 99 40  
relocationservices@orange.fr  
[www.re-immo-locations.com](http://www.re-immo-locations.com)





## 1<sup>ER</sup> CRÉATEUR ET ÉDITEUR DE **EMAGAZINES** IMMOBILIERS PERSONNALISÉS

LA COMMUNICATION AU SERVICE DES AGENCES IMMOBILIÈRES  
PLUS DE **400** MAGAZINES IMMOBILIERS **EN LIGNE**

### VOUS ÉDITEZ UN MAGAZINE IMMOBILIER ?

- Réduisez vos délais d'impression
- Bénéficiez de meilleurs tarifs



VOUS PROPOSE ÉGALEMENT DE **CRÉER** ET D'**IMPRIMER**  
VOS DOCUMENTS IMMOBILIERS

CARTES DE VISITE, CHEMISES FLYERS, CALENDRIERS, AKILUX...

**N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER !**

07 84 17 03 59 - [INFO@EMAG.IMMO](mailto:INFO@EMAG.IMMO)

[www.emag.immo](http://www.emag.immo)



**abaca**  
IMMOBILIER



**Béatrice PROUZEAU**  
06 49 32 83 13

[beatrice.prouzeau@abaca-immo.com](mailto:beatrice.prouzeau@abaca-immo.com)



**Stéphane BÉCHON**  
06 73 99 03 27

[stephane.bechon@abaca-immo.com](mailto:stephane.bechon@abaca-immo.com)

## LES PORTES EN RÉ



**Votre nouvelle agence**  
**LES PORTES EN RÉ**  
11 place de la liberté  
Tél : **05 46 07 27 33**  
[lesportes@abaca-immo.com](mailto:lesportes@abaca-immo.com)

[www.abaca-iledere.com](http://www.abaca-iledere.com)

LE BOIS-PLAGE-EN-RÉ



Maison

1 908 000 €

Superbe maison ancienne, entièrement rénovée avec matériaux de qualité, lumineuse, climatisée, au calme, elle se compose d' une pièce de vie avec cheminée ouverte sur une cuisine aménagée équipée de qualité, une suite parentale avec dressing/bureau/salle de douche et wc, une chambre avec salle d'eau, une belle chambre d'ortoir avec salle d'eau/wc, chambre 4 avec salle d'eau/wc. A l'étage : chambre 5 avec salle d'eau/wc avec solarium. Cour au sud avec piscine hors sol chauffée, parking pouvant accueillir deux voitures. Cour à l'est pour le petit déjeuner. Bel emplacement. Produit rare. DPE : NC

Réf : A2245

**abaca**  
IMMOBILIER

[www.abaca-iledere.com](http://www.abaca-iledere.com)

2, avenue de la Plage - 17580 LE BOIS PLAGE EN RÉ  
Tél : **05 46 68 44 60** - [agence.boisplage@abaca-immo.com](mailto:agence.boisplage@abaca-immo.com)

11 place de la liberté 17880 LES PORTES EN RÉ  
Tél : **05 46 07 27 33** - [lesportes@abaca-immo.com](mailto:lesportes@abaca-immo.com)





**Maison de bourg**

**662 500 €**

Au cœur du village de Sainte-Marie de Ré, à 2 pas des commerces, jolie maison de village, idéal résidence secondaire, composée de 2 corps de bâtiments reliés par une grande cour. Belle pièce de vie avec cheminée et beaux volumes, 3 grandes chambres, 2 salles de douches (1 bain) et 2 wc. A voir très vite. DPE : NC

Réf : A2247

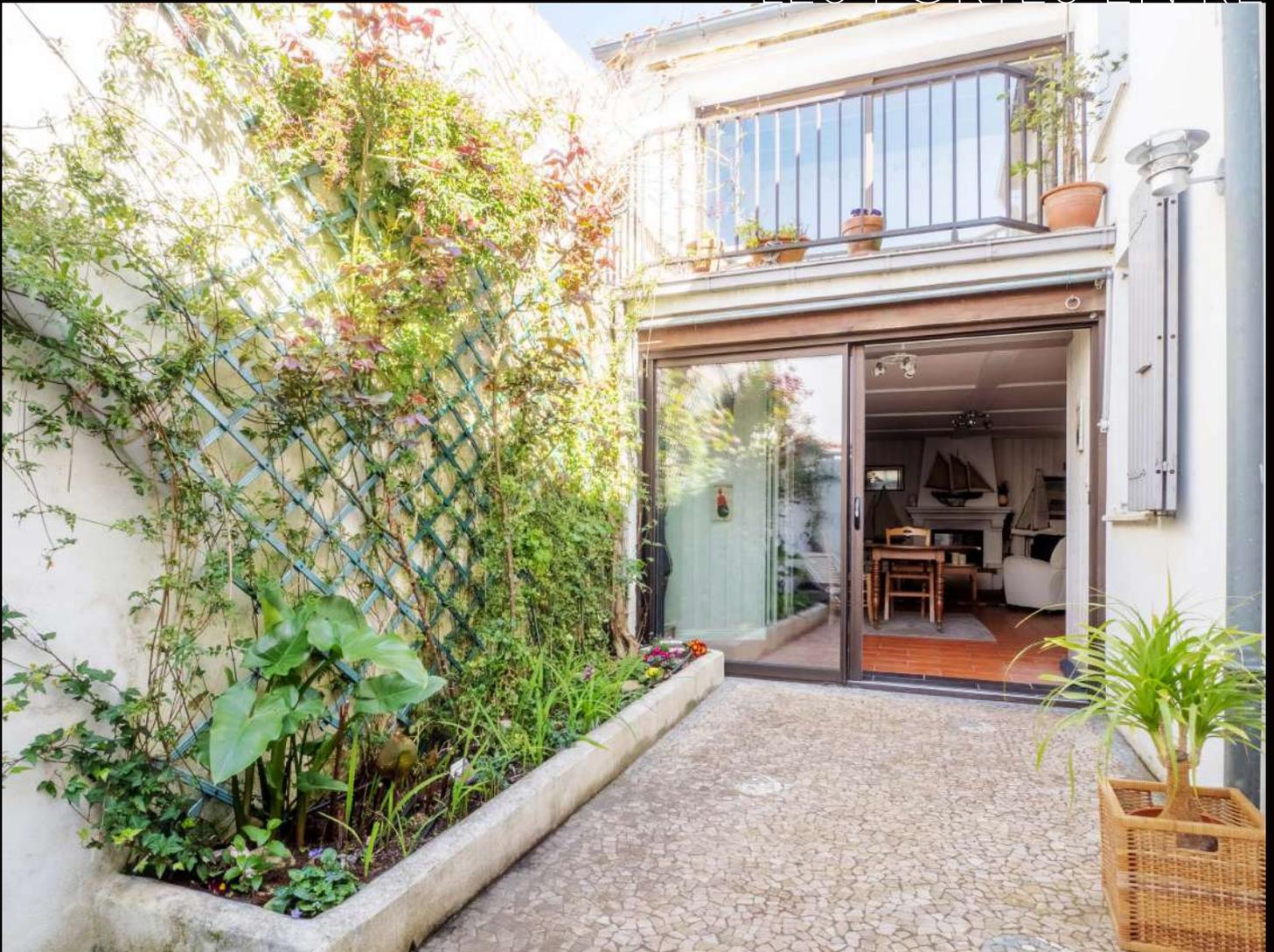
**abaca**  
IMMOBILIER

[www.abaca-iledere.com](http://www.abaca-iledere.com)

2, avenue de la Plage - 17580 LE BOIS PLAGE EN RÉ  
Tél : **05 46 68 44 60** - [agence.boisplage@abaca-immo.com](mailto:agence.boisplage@abaca-immo.com)

11 place de la liberté 17880 LES PORTES EN RÉ  
Tél : **05 46 07 27 33** - [lesportes@abaca-immo.com](mailto:lesportes@abaca-immo.com)





Maison de village

598 000 €

Au cœur du village, au calme, maison de bourg composée d'une pièce de vie avec cheminée, cuisine ouverte, 3 chambres dont deux avec mezzanine, salle de bain/ douche. Partie indépendante à aménager. Cour ensoleillée, préau et double accès. DPE : E

Réf : A2249

**abaca**  
IMMOBILIER

[www.abaca-iledere.com](http://www.abaca-iledere.com)

11 place de la liberté 17880 LES PORTES EN RÉ  
Tél : 05 46 07 27 33 - [lesportes@abaca-immo.com](mailto:lesportes@abaca-immo.com)

2, avenue de la Plage - 17580 LE BOIS PLAGE EN RÉ  
Tél : 05 46 68 44 60 - [agence.boisplage@abaca-immo.com](mailto:agence.boisplage@abaca-immo.com)



# Les Vols de Max - Livre Ph

Mon rêve devenu réalité...



Je suis Maxime Pagnoux, j'ai 28 ans et plein de beaux projets en tête. Suivi par 90.000 personnes, vous me connaissez peut-être sous le pseudo des «Vols de Max» sur les réseaux sociaux. 67 jours - 1600 heures - 96480 minutes, c'est le temps que j'ai passé en l'air aujourd'hui (et ce n'est que le début). Il y a 10 ans, j'ai commencé à capturer les instants magiques de la Terre vue du Ciel avec mon appareil photo. J'ai commencé dans un petit avion léger, et aujourd'hui dans un jet privé, parfois à 12.500 mètres au dessus du sol à 700 km/h. La Terre est ce que nous avons de plus précieux, elle nous réunit tous et j'ai envie de vous la montrer d'une manière que vous ne connaissez pas. La nature est incroyable, un observatoire indispensable, un livre unique pour partir à la découverte du territoire comme vous ne l'avez jamais vu. Passionné du ciel et de ce qui vole en général, je vous propose ce nouveau livre d'images aériennes.

Mon dernier livre photographique étant en rupture de stock (2000 livres vendus grâce à vous !), je me suis dit, qu'au lieu de faire une réédition, j'allais vous proposer des images inédites ! Dans ce nouveau livre qui s'intitule «Là-Haut» je vous parlerai de mon parcours, comment je suis passé de Photographe à Pilote de ligne ainsi que les avions que je pilote. Je vous montrerai la Charente-Maritime vue du ciel (un des plus beaux départements de France à mes yeux) mais également d'autres jolis coins de France et d'ailleurs.



# Photographique « Là-Haut »



Suivez également le projet sur :



Site internet :  
[www.les-vols-de-max.fr](http://www.les-vols-de-max.fr)

flashez moi  
pour avoir le livre



# *Découverte de l'île de Ré*



## Fort-du-grouin

Situé sur la pointe du Grouin, ce fort du XIX<sup>ème</sup> siècle a été vendu par l'État après la Seconde Guerre mondiale. C'est aujourd'hui une propriété privée.

Le Fort du Grouin remplace une batterie d'artillerie installée dès 1742, modifiée, puis désarmée en 1814. Le bâtiment a été construit en 1861 dans le cadre d'un plan de défense des côtes françaises. Son emplacement judicieux permettait de couvrir la pointe du Grouin, la fosse de Loix et les abords de Saint-Martin-de-Ré.

Vendu par l'État à des particuliers en 1949, qui avaient effectué des travaux d'aménagement et de restauration, il a appartenu à cette famille jusqu'en 2013. Depuis, ses actuels propriétaires ont entrepris des travaux de restauration. Le Fort du Grouin est un bâtiment privé qui ne se visite pas.



# Découverte de l'île de Ré

## Port-la-flotte

La Flotte fait partie des quelques 150 Plus beaux Villages de France. Ce bourg très ancien s'est développé le long de la côte nord de l'île de Ré et fait face au pertuis breton. Ce bras de mer sépare l'île des côtes de Charente-Maritime et de Vendée.

Le village présente plusieurs visages. Sa côte est composée de falaises et de plages. Le cœur du village s'organise autour du port, bordé de demeures d'armateurs et de négociants. La Flotte est aussi un ravissant labyrinthe de ruelles et venelles, bordées de roses trémières.

La plage de l'Arnérault est située à deux pas du centre de La Flotte et l'on peut s'y rendre à pied depuis le port. Cette crique bordée d'arbres accueille les familles car elle est abritée des vagues et permet aux jeunes baigneurs de découvrir les joies de l'océan.

Les écarts du village offrent des paysages variés. Au milieu des vignes et des champs surgissent les ruines d'une abbaye cistercienne, un lieu paisible et inspirant. De l'autre côté du bourg, une zone est dédiée à l'ostréiculture. Et dans les terres, ce sont des bois et landes qui entourent la commune. Enfin, La Flotte est aussi un village animé : le port accueille chaque été des concerts, feux d'artifices et fêtes qui remportent un grand succès.



le barjolé

Le Bistrot

LR 036 82

PETITEOU 630

PÉTIT JOUR

LR

# *Découverte de l'île de Ré*



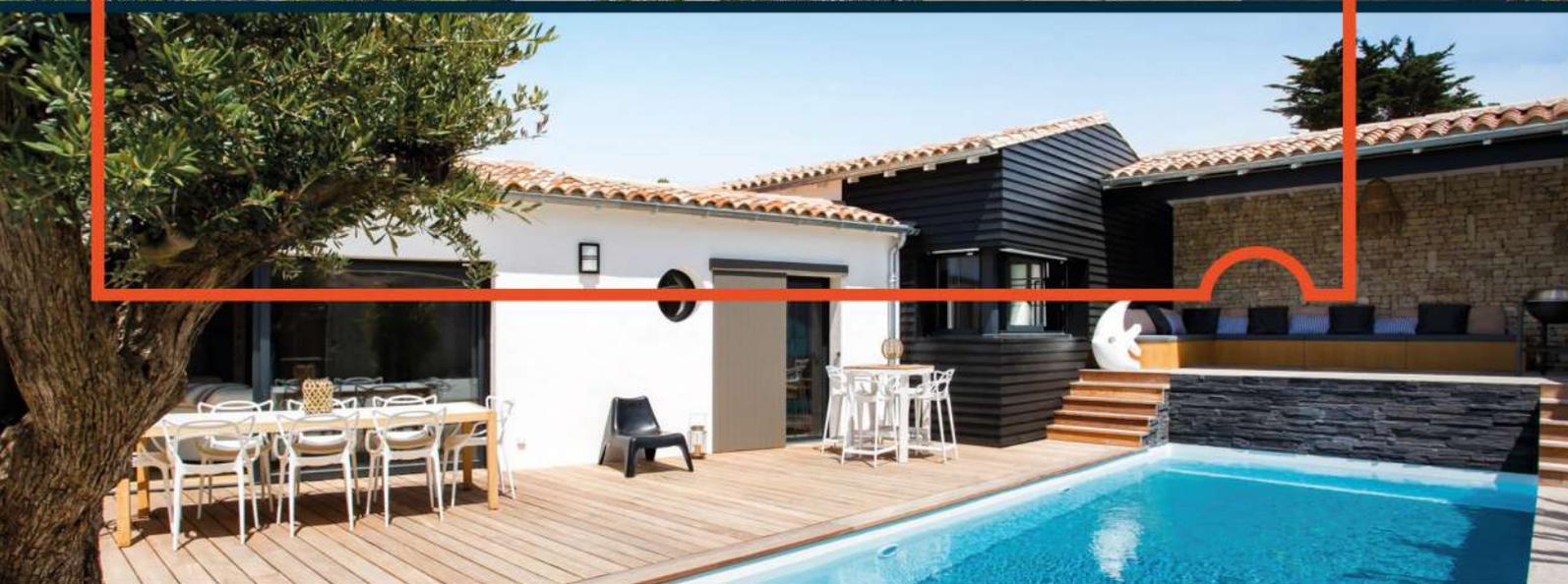
## Pont Île de Ré

Depuis le 19 mai 1988, l'île de Ré est reliée au continent par un pont. L'ouvrage a fait couler beaucoup d'encre et remplace les bacs. La cousine Oléron a vu le sien ouvrir en juin 1966 et une partie de la population rétaise convoite alors ce trait d'union lancé vers le continent. En 1974, le conseil général de Charente-Maritime vote pour la construction du pont de l'île de Ré. Le pont commence à faire parler de lui bien avant sa construction. Parmi les Rétais, certains s'inquiètent des conséquences d'un tel ouvrage – spéculation immobilière, routes saturées, dégradation de l'environnement – et des associations anti-pont voient le jour. Plusieurs personnalités, comme le Commandant Cousteau, s'opposent aussi au projet. Malgré les débats et les actions en justice, les travaux commencent en février 1987. Quelques mois plus tard, le tribunal administratif de Poitiers annule la déclaration d'utilité publique. Le chantier ne s'arrête pourtant pas et l'ouvrage de 2,9 km est ouvert à la circulation en mai 1988 alors que le dernier bac effectue une traversée en passant entre les piles de l'ouvrage. Malgré la construction de l'ouvrage, le sentiment d'insularité reste une réalité partagée par les habitants de l'île.



**ESPACES  
ATYPIQUES**

# QUI SE RESSEMBLE S'ASSEMBLE



**ESTIMATION | ACHAT | VENTE | LOCATION**

RÉTAISE CONTEMPORAINE, RÉNOVATION D'ARCHITECTE,  
MAISON DE CARACTÈRE, SURFACE À RÉNOVER, VUE MER.

# L'agence Espaces Atypiques Ile de Ré

Imaginé comme un réseau de rêveurs, Espaces Atypiques est une agence immobilière ancrée dans son territoire, en quête de biens d'expression...

Depuis 3 ans, notre équipe locale arpente l'île de Ré à la recherche de pépites, une sélection de biens différents par leur conception, leur décoration et leur emplacement.

Nichée au cœur de Saint-Martin de Ré, notre agence de l'Île de Ré ouvre ses portes pour vous accueillir dans un lieu que nous

avons imaginé intime et convivial, un écrin pour une mise en valeur unique de votre bien.

Venez à la rencontre de notre équipe locale dans ses nouveaux locaux 2 place Anatole France, 17410 Saint Martin de Ré !

**L'agence spécialisée dans  
les #biensdexpression**

**ESPACES ATYPIQUES ILE DE RÉ**

2 place Anatole France, 17410 Saint Martin de Ré

T : +33 5 46 35 37 44

[iledere@espaces-atypiques.com](mailto:iledere@espaces-atypiques.com)

**ESPACES ATYPIQUES LA ROCHELLE - ROYAN**

2 rue de Dompierre, 17000 La Rochelle

T. +33 5 46 35 37 44

[larochelle@espaces-atypiques.com](mailto:larochelle@espaces-atypiques.com)



**parasol LES JARDINS Mobilier**

Parasol excentré 3x3m structure en aluminium gris espace, toile Novasun gris moyen, base en granit



**Canapé Bellevie FERMOB**

CANAPÉ 2 PLACES COUSSINS BLANC GRISÉ  
Design : Pagnon & Pelhaître

**Canapé HOME SPIRIT**

La gamme Biarritz est caractérisée par son côté cocoon et naturel, ses coussins d'assise, ses multi-coussins de dos et son revêtement en lin froissé.



La gamme Baltic est caractérisée par son style design et son allure attrayant, avec ses formes aériennes et arrondis.



**TRANSAT LAFUMA**  
Maxi Transat Batyline



**MAXI POP LAFUMA**  
Fauteuil d'extérieur

**Lampe FERMOB**  
Lampe BALAD



**Table Roma de KOK**



**Pouf orange SHELTO**

NOM : big bag piscine, interieur, exterieur

DIMENSIONS : 125 X 175 CM

POIDS : 7 Kg

COMPOSITION DU TEXTILE : MESH et BILLES PSE



**Bain de soleil FERMOB**  
ALIZÉ  
Design : Pascal Mourgue

Le magasin **ESPACE DECO MANDON** est situé sur la zone commerciale de La croix Michaud à la Flotte en Ré.

Un espace d'exposition de 400 m<sup>2</sup> pour vous accompagner à trouver tout le nécessaire afin d'embellir, décorer, meubler votre maison et votre jardin. De grandes marques Nationales et Internationales y sont présentées : Fermob, Lafuma, Vlaemyck, Les Jardins, Aubry Gaspard, Home Spirit, Kok et bien d'autres à découvrir sur place.

Profitez de notre stock disponible toute l'année sur la literie, et les canapés de fabrication Française ainsi que de nombreux accessoires tendances : tapis, lampes, miroirs...

Livraison rapide des commandes passées, nous sommes ouvert à l'année sauf dimanche et jours fériés.



Za la Croix Michaud  
2 Rue des Caillotieres  
17630 LA FLOTTE EN RÉ  
Tél. 05 46 09 53 92

[www.ilederecoration.com](http://www.ilederecoration.com)



SAINTE MARIE DE RÉ



Coup de cœur

Cadre Exceptionnel

630 000 €

Visite Virtuelle : Flashez moi ! EXCEPTIONNEL A deux pas de la Plage, - Laissez vous bercer par le bruit des vagues dans cette belle maison contemporaine très lumineuse. Emplacement privilégié et rare ! DPE : B

Réf : 2383

SAINTE MARIE DE RÉ



Beau jardin

Proche centre

686 000 €

Visite Virtuelle : Flashez-Moi ! Proche centre, jardin clos dce mur, maison de plain pied avec pièce de vie donnant sur terrasse et jardin, 3 chambres plus une quatrième en mezzanine. Stationnement plus garage... DPE : D

Réf : 2378

RIVEDOUX-PLAGE



Proche Mer

Au calme

848 000 €

Visite virtuelle sur demande. Havre de paix, nichée au cœur d'un jardin arboré de 1500 m<sup>2</sup> et pourtant proche centre et mer, maison sans vis à vis, orientée plein sud, 3 chambres, grand sous-sol, nombreux stationnements... A découvrir... DPE : NC

Réf : 2395



**LA FLOTTE**  
05 46 01 75 94

10 Cours Félix Faure - 17630 La Flotte  
laflotteenre@guyhoquet.com



**ARS EN RÉ**  
05 46 29 34 24

17,rue Thiers - 17590 ARS EN RÉ  
laflotteenre@guyhoquet.com



[www.guyhoquet-immobilier-la-flotte.com](http://www.guyhoquet-immobilier-la-flotte.com)

SAINT MARTIN DE RE

**Avec jardinet**



360°



**Superbe appartement** **212 000 €**

Visite virtuelle, Flashez moi ! Au cœur du village, dans une résidence de qualité, bel appartement de 33 m<sup>2</sup> parfaitement rénové avec son séjour ouvert sur jardinet privatif et parc. Piscine et stationnement. Copropriété : 163 lots Charges : 2 200 € / ans DPE : D

Réf : 2216

SAINTE MARIE DE RE

**Grand jardin**



**2 maisons** **699 000 €**

Visite Virtuelle sur demande. Sur un terrain boisé de 1200 m<sup>2</sup>, une première maison ensoleillée aux beaux volumes de 4 chambres, une deuxième maison lumineuse, mitoyenne, de 60 m<sup>2</sup>. grand garage... DPE : NC

Réf : 2396

LE BOIS PLAGE

**Exclusivité**



360°



**Coup de cœur** **600 000 €**

Visite Virtuelle : Flashez-moi ! EXCLUSIVITÉ - MAISON AU CALME Cette agréable maison de plain-pied, exposée Sud, composée d'une pièce de vie très lumineuse, 2 chambres, 1 annexe aménageable en studio avec accès indépendant, son jardin sans vis à vis, vous séduira sans aucun doute !!!! Il est possible de construire un étage si vous le souhaitez. Elle est parfaite pour y vivre à l'année ou y passer des vacances inoubliables.. DPE : NC

Réf : 2384



**LA FLOTTE**  
**05 46 01 75 94**

10 Cours Félix Faure - 17630 La Flotte  
laflotteenre@guyhoquet.com



**ARS EN RÉ**  
**05 46 29 34 24**

17,rue Thiers - 17590 ARS EN RÉ  
laflotteenre@guyhoquet.com



[www.guyhoquet-immobilier-la-flotte.com](http://www.guyhoquet-immobilier-la-flotte.com)

**ESPACES  
ATYPIQUES**

# QUI SE RESSEMBLE S'ASSEMBLE



**ESTIMATION | ACHAT | VENTE | LOCATION**  
RÉTAISE CONTEMPORAINE, RÉNOVATION D'ARCHITECTE,  
MAISON DE CARACTÈRE, SURFACE À RÉNOVER, VUE MER.

**ESPACES ATYPIQUES ILE DE RÉ**  
2 place Anatole France, 17410 Saint Martin de Ré  
T : +33 5 46 35 37 44  
iledere@espaces-atypiques.com

**ESPACES ATYPIQUES LA ROCHELLE - ROYAN**  
2 rue de Dompierre, 17000 La Rochelle  
T. +33 5 46 35 37 44  
larochelle@espaces-atypiques.com