



— Ile de Ré —
2022 - 2023



Maison de village au cœur de La Flotte
Vendue par **L'Agence de l'Abbaye** en 2022

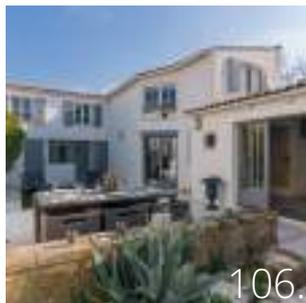


Sylvie Curty 

Sommaire



105.



106.

- 6. Edito
- 7. 10 ans
- 9. Notre Communication
- 10. Nos Services
- 14. Notre Mission
- 16. Vos avis
- 18. Ile de Ré
- 20. Infos Propriétaires : DPE
- 28. Rivedoux-Plage
- 30. Expert en Bâtiment



72.



8.

- 32. Vesta
- 34. Sainte-Marie-de-Ré
- 36. Maître d'oeuvre / Architecte
- 38. Infos Propriétaires : Diagnostics
- 40. La Flotte
- 42. Gestion locations saisonnières
- 46. Infos Immo : Jeu des Acronymes
- 48. Saint-Martin-de-Ré
- 50. Médiateur / Expert Immobilier
- 52. Nos Dernières Ventes



58.



93.

- 54. Le Bois-Plage-en-Ré
- 56. Maison d'Hôtes
- 60. Infos Propriétaires : Piscines
- 62. La Couarde-sur-Mer
- 64. Pisciniste
- 66. Jeu Estimation
- 68. Infos Propriétaires : RE 2020
- 74. Infos Propriétaires : LMNP
- 76. Loix
- 78. Photographe
- 80. Nos Biens Vendus



- 82. Ars-en-Ré
- 84. Infos Propriétaires : Surfaces
- 88. Saint-Clément-des-Baleines
- 90. Traductrice assermentée
- 92. Les Portes-en-Ré
- 94. Diffuseur d'annonces
- 96. Infos Pratiques : Distances Routières
- 97. Numéros Utiles
- 98. Ile de Ré - Claude Nougaro
- 100. Who's who
- 102. Concours Avis de Valeur



Cyrille DROUIN
Directeur de l'Agence

Pour la deuxième année consécutive, nous avons décidé d'éditer notre magazine dédié à l'immobilier sur l'île de Ré.

Qu'elle soit votre maison de famille, votre résidence principale ou secondaire, un pur placement immobilier, chaque maison a une histoire, chacune raconte son histoire... L'histoire d'une vie, avec ses bons et ses mauvais moments, ses rires, ses pleurs, ses retrouvailles, ses séparations, ses fêtes entre amis, ses dîners en famille, ses disputes, ses naissances, ses mariages, ses retours de plages, de marché, de pêche...

Vous l'avez peut-être acquise lors d'une succession, d'une donation ou après une vie de labeur, peu importe, le jour de sa mise en vente, ce sera certainement l'une de vos transactions les plus importantes. A ce moment-là, il sera peut-être nécessaire pour vous d'en discuter avec un professionnel de l'immobilier. Pourquoi ? Parce que chacun de nos villages a sa spécificité, chaque quartier son attractivité, sa côte immobilière. Chacune de vos maisons ont leurs atouts, leurs pathologies, leur niveau de finition ou d'équipement.

Une évaluation précise sera donc nécessaire.

Mais pour nous, le métier d'Agent Immobilier ne s'arrête pas là.

Nous nous devons d'être à votre service au moment où vous en avez besoin et pas seulement quand vous souhaitez mettre en vente.

Être à vos côtés pour vous accompagner dans tous vos projets immobiliers, vous conseiller dans vos choix à court, moyen et long termes, vous tenir informés régulièrement des nouveaux dispositifs législatifs concernant notre secteur d'activité ou de certaines mesures gouvernementales prises en matière de donation partage, fiscales ou successorales. Vous parler aussi des nouvelles technologies arrivant sur le marché pour mettre vos biens en avant. Vous épauler dans vos démarches d'urbanisme ou tâches administratives, vous parler aussi de la RE 2020, de la loi Lagleize, de la LMNP, de la réglementation sur les piscines, de l'évolution des diagnostics, du DPE, des zones de submersion, du PLUI...

C'est pourquoi vous trouverez dans notre revue toutes nos offres de services, des conseils pratiques, des informations et numéros utiles, des partenaires (architectes, maitres d'œuvre, expert bâtiment et immobilier, déco...).

Nous espérons que vous prendrez autant de plaisir à la parcourir que nous en avons eu à la mettre en page. Un très grand merci à notre stagiaire Lucie, étudiante en deuxième année de commerce à Excelia La Rochelle, sans qui cette revue n'aurait pas pu voir le jour et aussi à Gwendoline pour l'avoir épaulée.

10 ans de l'Agence —

J'ai découvert pour la première fois l'île de Ré en 1975. Il fallait encore à cette époque prendre le bac pour rejoindre « Ré la Blanche ». Le pont arrivera en 1988 et en facilitera grandement l'accès. Depuis elle a su être préservée d'un bétonnage irraisonné tout en s'équipant d'infrastructures modernes. Chaque village a conservé son identité, son atmosphère, son patrimoine... Ma passion aujourd'hui pour cette île est toujours aussi grande. C'est cette même passion qui m'anime pour vous accompagner dans tous vos projets immobiliers.

Agent Immobilier depuis 1998, j'ai eu l'opportunité d'intégrer l'un des plus grands groupes immobiliers européens et d'y être formé à la gestion technique, au syndic de copropriété, à la location, à la promotion et bien évidemment à la transaction immobilière. Fort de cette expérience, j'ai décidé en 2012 de m'installer dans le village de la Flotte et de créer l'Agence de L'Abbaye, une agence traditionnelle, indépendante et connectée.

Pourquoi Traditionnelle ?

Car à l'air du tout numérique, de la dématérialisation, nous avons fait le choix de pouvoir vous recevoir toute l'année dans nos bureaux physiques, pour échanger sur vos projets, vous conseiller, grâce à une solide expérience immobilière et une parfaite connaissance de notre marché mais toujours avec la plus grande des discrétions. Cette présence nous donne aussi la possibilité aussi d'afficher vos biens dans nos vitrines rétroéclairées et digitalisées à forte visibilité à l'entrée du port de la Flotte, mais surtout d'y favoriser un lien physique, une relation humaine et pérenne.

Pourquoi indépendante ?

Car nous ne sommes rattachés à aucun groupe / enseigne ou politique commerciale. Nous décidons ensemble des moyens de diffusion que nous mettrons en place pour la commercialisation de votre bien (web, presse papier, vidéo, drone...). Nous pourrions aussi travailler en Off-Market, grâce à notre fichier d'acquéreurs exclusifs constitué tout au long de ces années de présence sur le territoire Rhétais. Bien

évidemment, vous n'aurez qu'un seul et même interlocuteur sur la durée de votre mandat.

Pourquoi connectée ?

Car nous restons attentifs à toutes les évolutions technologiques proposées et à la plus-value qu'elles peuvent offrir pour la mise en avant de vos biens sur le marché de la transaction (3D, 360°, Plan...).

Cette année ce sont donc les 10 ans de l'Agence de l'Abbaye.

Nous souhaitons à cette occasion fêter cela avec vous en organisant un tirage au sort parmi tous les avis de valeur qui auront été réalisés entre le 1^{er} juin 2022 et le 31 mai 2023 par notre agence. Avis de valeur réalisés sur les 10 communes de l'île de Ré, que ce soit dans le cadre d'une vente, d'une donation, d'une succession...

Retrouvez toutes les informations et modalités de participation page 102.





TRANSACTIONS - CONSEILS - AVIS DE VALEUR

CYRILLE DROUIN, AGENT IMMOBILIER DEPUIS 1998

Notre communication

Les moyens de communication et de diffusion sont importants pour la commercialisation et la mise en valeur de vos biens sur le marché de la transaction immobilière. Ils peuvent être via le web pour une visibilité nationale et internationale mais aussi dans la presse locale. Ils doivent atteindre l'ensemble des acquéreurs potentiels de toutes tranches d'âge (réseaux sociaux...).

De plus, notre vitrine agence avec affichage rétroéclairé et écran dynamique contribuera également à diffuser vos biens sur un axe à forte densité visuelle piétonne et routière.

Nous travaillons également avec des sites réservés aux professionnels de l'immobilier tels que, Seloger, Logicimmo, Bienici, Bellesdemeures, Lux-résidence, ou pour la presse papier, Ile de Ré Prestige, Le Figaro... Cette liste est bien sûr non exhaustive.



— Agence de l'Abbaye —



La visite virtuelle de contenu à 360° est l'un des supports offrant le plus de possibilités à l'heure actuelle. En totale liberté, l'utilisateur peut naviguer à son rythme et choisir les informations mises à sa disposition selon ses besoins.



Toutes nos photos sont en Haute Définition pour une meilleure qualité d'image.



Compact et intelligent, l'Osmo Pocket offre une découverte de vos biens avec précision et prises de vues stables, pour un confort visuel optimum.



Manque de temps ? Problème de distance ? Pas envie ? Nous nous chargeons de faire évacuer vos encombrants*.



La réalisation de prises de vue aérienne par un pilote de drone professionnel permet de mettre en valeur tout type de biens immobiliers en le présentant sous des angles inédits dans leur environnement.

*Après établissement d'un devis et dans la limite de la somme convenue au mandat.

Nos Services



Manque de temps ? Problème de distance ? Pas envie ? Nous mandatons une entreprise pour un ménage, une tonte... avant la signature de l'acte authentique*.



Même si les visites virtuelles en 3D sont impressionnantes, un plan 2D est toujours appréciable entre les mains.



L'avis de valeur d'un bien est important dans le processus de vente. Il l'est tout autant pour les propriétaires lors d'une donation, d'une succession, d'une séparation, d'une imposition ou d'une rénovation. C'est en cela qu'il se doit d'être établi avec méthodologie, transparence et impartialité...



Signature électronique, documents digitalisés...



Nous assurons pour vous tous les rendez-vous (diagnostics techniques, diagnostics assainissement, ramonage de conduits de cheminée...).





Port de La Flotte

— Agence de l'Abbaye

Avis de valeur détaillé
Analyse du marché local
Pathologie du bâtiment
Analyse des cartes (PPRN, PLUI, SPR)



ANALYSER



DIFFUSER

Mise en valeur du bien
Reportage photos et vidéos
Choix des portails d'annonces
Réseaux sociaux
Presse locale
Fichier clients
Vitrine agence

Relation avec syndic de copropriété
Service de l'urbanisme
Mairie, CAUE
Géomètres
Notaires
Etablissement devis (travaux)
Visites (physiques, virtuelles)
Conseils



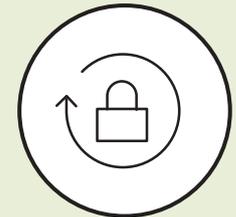
ACCOMPAGNER

Notre Mission —



VENdre ET NEGOCIER

Rédaction des compromis
Rédaction des offres
Rapport de visite
Équité dans la négociation
Signature acte authentique (Notaire)



SECURISER

Contrôle des identités
Solvabilité
Contrôle des fonds (TRACFIN)
Formalités légales



CONTROLER

Acte authentique
Dévolution successorale
Donation
Diagnostics (ERP, CREP, termites...)
Diagnostics assainissement, ramonages...
Contrôle des servitudes

— Vos avis comptent —

Notre entreprise depuis 2014 fait appel à un organisme indépendant, Opinion System, pour évaluer le niveau de satisfaction de ses anciens clients dans une totale transparence et impartialité.

Après chaque prestation aboutie, les clients sont interrogés au travers d'un questionnaire simple et rapide. Les résultats de ces enquêtes nous permettent de mieux cerner les attentes et les besoins de notre clientèle et d'identifier les évolutions à prévoir.

Au travers de cette démarche, nous avons mis la satisfaction de nos clients au centre de nos préoccupations. Espérant que vous en serez le prochain témoin.



Niveau de
SATISFACTION
clients



Niveau de
RECOMMANDATION
clients

"Cyrille et Gwendoline ont pris soin de chaque détail pour faciliter un achat et une transition de propriété en douceur. Toujours très professionnel et respectueux. Nous avons traité avec un certain nombre d'agents immobiliers à travers le monde et attribuerions certainement à l'Agence de l'Abbaye 5 étoiles."

Colleen D.

"Cyrille et Gwendoline ont été les artisans de mon rêve rhétais. Leur gentillesse et leur professionnalisme m'ont permis de trouver la maison idéale pour moi ! Compréhension de mon projet, suivi du dossier, tout a été parfait ! Merci."

Bénédicte V.

"Services très professionnels et excellent relationnel. Une agence immobilière rétaise, très intégrée localement (ce qui la différencie vraiment des franchises de réseaux d'agences), les agents sont impliqués et à la recherche d'une prestation de qualité irréprochable tant pour les vendeurs que pour les acheteurs."

Jean-Pierre L.

"Monsieur Drouin est un excellent professionnel, dès le premier contact, j'ai eu envie de lui confier la vente de ma maison car il sait mettre en avant les plus de votre bien mais aussi les moins et c'est important. Du début à la signature de la vente il a toujours répondu présent et fait beaucoup de démarches pour moi."

Danielle Z.

"Monsieur Drouin a été très présent pendant toute la durée du projet (qui a été très très long et compliqué). Il a été à l'écoute mais également très investi pour débloquer de nombreuses situations et nous avons pu créer une très bonne relation de confiance."

Nathalie L.

"Ici, à L'Agence de l'Abbaye, nous avons affaire au patron ! Un vrai professionnel de l'immobilier qui connaît son métier, qui connaît parfaitement le marché de l'île de Ré et tout particulièrement celui de la Flotte. Il est réactif, clair, précis, discret, courtois, efficace, je conseille vivement."

Hervé L.

"Monsieur Drouin est un agent immobilier extrêmement compétent qui a su évaluer à sa juste valeur notre bien et qui a parfaitement mis en valeur celui-ci sans occulter les petits défauts de ce bien. Monsieur Drouin nous a tout au long de la négociation présenté ses annonces dans la presse spécialisée comme cela était prévu."

François P.

Ile de Ré



Blason réalisé par Henry SALOMÉ
d'après les écrits du Dr. KEMMERER en 1888
dans l'Histoire de l'Ile de Ré L'Insula Rhéa

La devise, en latin, accompagnant ce blason est :

« *Et tanti servasse fuit* »

Soit « *Pour la conserver, il fallut payer un tel prix* ».

D'après le Dr KEMMERER, ce blason gravé par Lahyre se trouvait à la bibliothèque du Louvre. Il aurait brûlé dans l'incendie de la Commune en 1871.

Ce blason a-t'il vraiment existé ? Cela reste un mystère à ce jour.

Les légendes sont omniprésentes dans le folklore rétais.

L'une d'elles raconte que la création de l'Ile de Ré proviendrait de terribles séismes ayant englouti une cité romaine nommée «Antioche» et que les seules survivantes de ces événements seraient Ré et Oléron. Les rétais disent que les ruines de la cité mythique seraient visibles uniquement par beau temps. Ce n'est qu'une légende, mais, en 1809, un bateau s'est échoué sur la pointe de Chanchardon, et le capitaine du navire voit « les dallages de la banche calcaire qui lui paraissent être les restes d'une construction romaine ». De plus, le géographe Élisée Reclus situe, dans sa fameuse géographie universelle, la ville d'Antioche à hauteur de Chanchardon. Mais, selon le dicton rétais, quand Antioche réapparaîtra, Ré disparaîtra...

Une autre légende, qui ne concorde pas beaucoup avec la première, nous informe que des navigateurs de l'époque de l'Égypte antique, envoyés par Ramsès II, auraient voulu faire le tour du Monde et se seraient échoués au Martray (près de l'actuelle ville d'Ars) et y auraient construit une petite pyramide.



Pont de l'Île de Ré

— Infos Propriétaires —

Diagnostics de Performance Energétique

Une nouvelle version du DPE est entrée en vigueur en juillet 2021. Son mode de calcul a été revu en profondeur pour qu'il soit à la fois plus fiable, plus proche de la réalité et plus lisible. Quelles informations contient ce nouveau diagnostic de performance énergétique et comment sont désormais établies les classes énergétiques des logements ?

Ce bilan énergétique revêt aujourd'hui un rôle majeur. En effet, les mauvaises classes (E, F, G) deviennent progressivement interdites à la location ! Pour éviter cette sanction qui démarre en 2025, mieux vaut prendre les devants en rénovant les logements énergivores, aussi appelés « passoires thermiques ». Sinon, les propriétaires bailleurs se verront confrontés à une situation bien embêtante dans les prochaines années.

Le diagnostic de performance énergétique ou DPE : qu'est-ce que c'est ?

Apparu dans les années 2000, le DPE est un bilan qui étudie et renseigne la performance énergétique d'un bien immobilier. Cet outil d'information s'inscrit au sein d'un ensemble de mesures qui visent à notamment réduire la consommation d'énergie des bâtiments dans le secteur résidentiel.

Quelles sont les informations contenues dans le DPE ?

Le DPE décrit les caractéristiques du logement, ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement ou de ventilation.

Par ailleurs, les DPE édités avant juillet 2021 comportaient également deux étiquettes qui rendaient leur compréhension plus facile et visuelle, avec des lettres allant de A (excellent) à G (très mauvais) :

L'étiquette énergie, de vert à rouge, qui renseigne sur la consommation d'énergie primaire (CEP).

L'étiquette climat, violette, qui indique la quantité de gaz à effet de serre émis.

Le mode de calcul du diagnostic

Avant 2021, le DPE pouvait se calculer de deux façons. Les diagnostiqueurs pouvaient en effet l'établir :

Soit en fonction de la consommation énergétique estimée (via un calcul normé prenant en compte différents paramètres comme la résistance thermique des isolants).

Soit en fonction de la quantité d'énergie consommée sur la base de factures. Problème, cette seconde méthode était relativement peu fiable, puisque la consommation d'énergie peut considérablement varier d'un usager à l'autre !



De plus, si aucune facture n'était transmise au diagnostiqueur, le professionnel pouvait éditer un DPE vierge. Or, sans information sur la consommation d'énergie ou sur les émissions de gaz à effet de serre du logement, difficile d'avoir une idée du confort thermique et du budget chauffage, que l'on soit potentiel locataire ou acquéreur.

Enfin, sans aucune information exploitable, difficile de savoir quels travaux de rénovation sont à prioriser pour améliorer le plus possible les performances thermiques du bien immobilier.

Selon le ministère de la Transition écologique, les DPE vierges représentaient près de 20 % du total des DPE générés avant la révision de leur mode de calcul.

La refonte du DPE en 2021

Afin de rendre le DPE plus fiable et plus complet, la méthodologie et le mode de calcul ont été totalement revus. Une nouvelle mouture est donc en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021.

Une méthode de calcul unifiée

Premier grand changement : le calcul sur facture est supprimé. Dorénavant, pour établir le DPE, les diagnostiqueurs doivent se baser sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage.

Interdiction des DPE vierges

Depuis le 1er juillet 2021, les diagnostiqueurs ne peuvent plus générer de DPE vierges. Même s'ils ne disposent d'aucune facture des précédents occupants, les professionnels doivent établir les diagnostics en prenant comme base un montant indicatif théorique des factures énergétiques.

Une seule étiquette au lieu de deux

Auparavant, les DPE présentaient des notes de A à G dans deux étiquettes distinctes : l'une pour la consommation d'énergie, et l'autre pour l'émission de gaz à effet de serre (GES). Désormais, ces deux étiquettes ont fusionné en une seule. La consommation d'énergie et l'émission de GES contribuent toutes deux à

l'attribution de la note finale, toujours de A à G. La plus mauvaise lettre est retenue pour déterminer la classe énergétique finale. Il faut donc optimiser les deux aspects en simultané !

Opposabilité et valeur juridique

Vous pouvez retrouver un DPE et contrôler sa validité en quelques clics en vous rendant sur le site de l'Observatoire des DPE, mis en place par l'Ademe. Il vous suffit pour cela d'entrer le numéro du diagnostic dans le moteur de recherche. Vous avez de grandes chances d'y trouver le document : pas moins de 11 millions de DPE y sont répertoriés !

Enfin, autre changement : le DPE devient « opposable ». Un peu barbare, ce terme juridique signifie que le vendeur ou le bailleur engage sa responsabilité en cas d'erreur préjudiciable pour un futur acquéreur ou pour un futur locataire.

Le cas échéant, les occupants pourront donc prendre les mesures juridiques qui s'imposent à l'encontre des vendeurs ou des bailleurs. Ce qui confère au nouveau DPE une valeur juridique et non plus uniquement une valeur informative..

Les modalités du DPE en 2022

Les passoires thermiques dans le viseur du gouvernement

À compter de 2025, tous les biens classés G au DPE — « passoires thermiques » — seront considérés comme des logements indécents et ne pourront plus être proposés sur le marché de la location. À moins, toutefois, d'entreprendre au préalable des travaux de rénovation améliorant la note du DPE. Suivront en 2028 les logements F, puis E en 2034. Mieux vaut anticiper ces interdictions !

Une formule corrigée

La nouvelle formule de calcul du DPE mise en place au 1^{er} juillet 2021 comportait malheureusement une erreur. Conséquence : un grand nombre de logements construits avant 1975 ont reçu une très mauvaise note au DPE et ont, de ce fait, été classés à tort dans la catégorie des passoires énergétiques (classe F ou G).

Un problème pour les personnes qui avaient demandé un DPE pour vendre leur bien immobilier. Une mauvaise note telle que G ou F est, en effet, moins attractive pour les acquéreurs potentiels. Cela peut à la fois ralentir la transaction et déboucher sur une baisse du prix de vente !

Du côté des propriétaires bailleurs, ces diagnostics erronés posent également un problème avec l'interdiction de location imminente.

Le nouveau calcul et les méthodes correctives

Un arrêté correctif

L'anomalie de calcul a rapidement été signalée par les professionnels de l'immobilier ainsi que les diagnostiqueurs. En réponse, un arrêté correctif a été publié au Journal officiel du 14 octobre 2021. Ce texte indique que les paramètres d'évaluation erronés ont été modifiés dans le logiciel de calcul.

À compter du 1^{er} novembre 2021, les DPE ont donc pu reprendre sur des bases de calcul exactes.

DPE erroné : que faire ?

Si vous avez fait appel à un professionnel pour établir un DPE entre le 1^{er} juillet et le 15 octobre 2021, ce diagnostic peut être faux. Une grande campagne de rappel est actuellement menée par les diagnostiqueurs, et ce sont au total plus de 100 000 DPE qui devraient être refaits.

- Si vous êtes propriétaire d'un bien construit avant 1975 et qu'il a été classé G ou F par un DPE entre le 1^{er} juillet et le 15 octobre 2021, la réalisation d'un nouveau diagnostic sera programmée automatiquement et gratuitement.

- Si vous êtes propriétaire d'un bien construit avant 1975 et classé E ou D par un DPE à la période indiquée, vous pouvez également bénéficier d'un nouveau diagnostic gratuit. Mais c'est à vous d'en faire la demande auprès du professionnel.

— Infos Propriétaires —

Faire un DPE ou un audit énergétique ?

À compter de 2022, les particuliers propriétaires d'une maison ou d'un immeuble entier classé F ou G au DPE comptant vendre, seront dans l'obligation de réaliser un audit énergétique. Ensuite, ce seront les biens classés D ou E qui devraient suivre. Les copropriétés, quant à elles, ne sont pas concernées.

Le DPE analyse les performances du logement à un instant T. De son côté, l'audit énergétique se base sur cette analyse pour donner des préconisations très précises sur les solutions de travaux les plus pertinentes pour améliorer les performances énergétiques du logement.

Parmi les informations compilées dans l'audit : un plan d'action, un chiffrage du gain énergétique et financier, le coût des travaux, et le montant des aides possibles telles que MaPrimeRénov' ou les primes énergie (CEE).



Vos questions sur le DPE 2022

Les DPE sont-ils obligatoires ?

Oui, le DPE est dorénavant obligatoire pour :

- La vente d'un bien immobilier. Il est intégré au dossier de diagnostics techniques (DDT) qui est annexé au compromis puis à l'acte de vente. Le DDT se compose aussi d'autres documents tels que le CREP (constat de risque d'exposition au plomb), le diagnostic gaz, termites ou l'état d'amiante.
- La mise en location d'un bien. Le DPE doit être annexé au contrat de location, sauf si le logement est destiné à être habité moins de 4 mois par an.
- L'affichage d'une annonce immobilière. L'étiquette énergétique devra être présentée de façon lisible et en couleur. Pour les logements très énergivores, classés F et G, la mention « logement à consommation énergétique excessive » devra être inscrite sur l'annonce.

Combien ça coûte ?

Les anciens DPE étaient facturés autour de 60 à 120€. Plus précis et plus techniques, les nouveaux DPE seront, sans surprise, plus chers. Comptez entre 100 et 250€, selon l'Ademe.

Le prix facturé dépend de différents critères tels que :

- La surface de l'habitation
- Le temps nécessaire au diagnostic
- La localisation
- Le système de chauffage
- Les tarifs appliqués par les professionnels, libres de fixer leurs prix.

Quelle durée de validité ?

Selon le décret du 17 décembre 2020, les DPE réalisés à partir du 1^{er} juillet 2021 seront valables pour une durée de 10 ans.

- Les DPE de 2013 à 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022,
- Les DPE de 2018 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024,
- Les DPE de 2019 au 1^{er} juillet 2021 sont valables jusqu'au 1^{er} janvier 2025.

Les DPE doivent obligatoirement être effectués par des professionnels certifiés. Pour trouver facilement un diagnostiqueur certifié, rendez-vous directement sur l'annuaire en ligne mis en place par le ministère de la Cohésion des Territoires. Attention, le recours à un diagnostiqueur non certifié pour un DPE vous expose à une amende d'un montant de 1 500 € !

Les mauvaises classes du DPE sont-elles interdites à la location ?

Oui, le calendrier d'interdiction démarre en 2023 et se termine — pour l'instant — en 2034 :

- 2023 : interdiction de location des logements consommant plus de 450 kWh/m²/an
- 2025 : interdiction de toutes les lettres G
- 2028 : interdiction de toutes les lettres F
- 2034 : interdiction de toutes les lettres E

Cette loi Climat touche plus d'un million d'appartements. En effet, selon les statistiques du ministère au 1^{er} janvier 2018, 14,7 % des appartements étaient classés F ou G (résidences principales en France métropolitaine). Au vu des délais de décision en copropriété, mieux vaut envisager des travaux dès maintenant !





Maison rénovée sur l'île de Ré

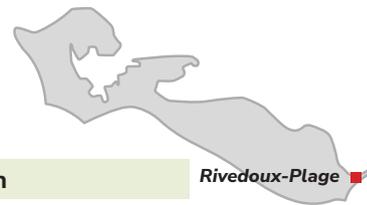
— Rivedoux-Plage

Petite ville et petit port sur la côte à l'extrémité Est de l'île de Ré, bordés par le pertuis Breton et le pertuis d'Antioche, face à La Rochelle. Première ville en arrivant sur l'île de Ré (à la sortie du pont venant du continent). Grande baie et plage de sable au Nord, face aux côtes de Vendée. Grande plage de sable au Sud-Est, face à La Rochelle et à l'île d'Aix. Banches, petites falaises et trace d'anciennes écluses à poissons à la pointe de Chauveau au sud.

Face au continent, son doux rivage est abrité des tempêtes portées par les vents d'Ouest. Porte routière de l'île, Rivedoux vit maintenant à l'ombre du pont, arche élégante de béton ou de lumières nocturnes à l'horizon de son anse ostréicole. Sur la jetée courbe de son petit port, on vient volontiers, à la marée haute, pêcher au carrelet.

C'est depuis le XVI^{ème} siècle, époque où fut bâti le manoir d'Hasrel discrètement caché dans le bourg, que les courants marins ont édifiés la flèche de sable de Sablanceaux, où s'ancre le pont.

La plage Sud, annexe balnéaire de La Rochelle, recueillit de nombreuses épaves, comme celle du Foucauld, brisées sur les rochers du phare de Chauveau.



Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'île de Ré
Maire :	Patrice Raffarin
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17940
Code commune :	17297

Démographie

Gentilé :	Rivedousais
Population :	2 305 hab. (2019)
Densité :	510 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 09' 37" Nord, 1° 16' 28" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 16 m
Superficie :	4,52 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 09 39 39
Urbanisme :	05 46 09 39 34 urba@rivedoux17.fr



RIVEDOUX

— Expert en Bâtiment —



Expert Technique du Bâtiment
CLARGORA
Christophe OUVRARD

Expert en Bâtiment et Constructions

En tant qu'Expert en Bâtiment, j'interviens sur des ouvrages dont je dois estimer l'«état de santé» et l'évolution prévisible.

Je porte un jugement sur leur comportement, évalue les désordres dont ils sont affectés et l'influence qu'ils peuvent avoir sur leur environnement.

Mes clients ont recours à mes expertises lorsqu'ils ont un doute sur la qualité des travaux déjà réalisés ou s'ils souhaitent être conseillés sur les propositions qui leur sont faites en cours de construction.

La personne assistée dispose alors d'un regard neuf et objectif sur les ouvrages et son projet.

Sans se substituer au maître d'œuvre, l'Expert montrera la présence ou non, d'anomalies et conviendra avec les parties des mesures correctives nécessaires au parfait achèvement des prestations en apportant un éclairage neutre quant aux solutions techniques proposées.

Qui sommes-nous ?

Clargora Expertises, 30 années d'expérience dans le bâtiment au service des particuliers et des PME. Nous vous accompagnons dans vos projets et la gestion de vos sinistres.

Qui suis-je ?

Riche de 30 années d'expérience, j'ai dirigé des entreprises dans les domaines de l'électricité, plomberie, chauffage, agencement et maîtrise d'œuvre. Après mes diplômes universitaire d'Expertises Judiciaires et de médiation Gestion des conflits, c'est tout naturellement que je me suis tourné vers l'expertise technique au service des particuliers et des PME.



26, rue de la Liberté
17230 VILLEDOUX
06 10 10 01 02
clargora.expert@gmail.com
www.clargora.fr

Pourquoi faire appel à un expert en Bâtiment ?

L'Expert en Bâtiment vous assiste, fait valoir vos droits, résout vos problèmes de façon simple et efficace.

Il intervient pour dresser des constats de réalisations ou de malfaçons, assiste les Maîtres d'Ouvrages dans leur projet de construction et peut gérer l'abandon d'un chantier.

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage & Abandon et chantier

L'Expert en Bâtiment vous accompagne tout au long de votre projet de construction, qu'il s'agisse d'une maison, d'un appartement comme d'un local commercial.

L'Expert vous assiste au cours du chantier et contrôle la conformité des réalisations, à l'occasion de visites techniques durant lesquelles des constats sont réalisés en toute objectivité.

L'Expert en bâtiment pourra vous assister à la réception de votre chantier en spécifiant en amont les points à mentionner sur les réserves. Enfin, un audit de fin de garantie décennale vous permettra d'envisager sereinement la suite de la vie de votre construction.

Expertise Technique du Bâtiment

Vous êtes victimes de malfaçons ou constatez de graves pathologies dans votre habitation (humidité, infiltration, fissures, structures ou matériaux défaillants, indemnités d'assurances, etc.). L'Expert en Bâtiment dressera des constats qui vous permettront de faire valoir vos droits.

30

30 années d'expérience dans le bâtiment et la construction

75

Interventions et Expertises chaque année.

27

Gestionnaires immobiliers professionnels qui nous font confiance.

245 +

Particuliers qui nous ont déjà sollicité.

La Fédération Nationale de l'Immobilier et le Syndicat national des professionnels de l'immobilier ont trouvé un accord pour distribuer VESTA auprès de leurs adhérents.

Instauré dans le cadre de la loi Elan du 23 novembre 2018, VESTA, représentant la déesse romaine du foyer, est l'emblème des professionnels de l'immobilier. L'objectif de ce caducée réclamé pendant des années par les professionnels ? Permettre aux agents immobiliers, administrateurs de biens et syndics, détenteurs d'une carte professionnelle, d'afficher le caractère réglementé de leur profession, leur expertise, leur probité, sans oublier leur solidité financière et représenter ainsi un gage de sécurité pour les consommateurs.

« La FNAIM et le SNPI considèrent, dans l'intérêt exclusif des professionnels de l'immobilier, que ce symbole peut et doit s'ajouter à la réglementation issue de la loi HOGUET n°70-9 du 2 janvier 1970 et de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, comme l'insigne de la qualité de professionnel de l'immobilier, titulaire d'une carte professionnelle », ont déclaré les deux syndicats dans un communiqué.

Dans cette optique, la Fédération Nationale de l'Immobilier et le Syndicat national des professionnels de l'immobilier ont donc trouvé un accord afin de faciliter la diffusion de cet emblème. Les titulaires d'une carte professionnelle de l'immobilier, adhérents du SNPI ou de la FNAIM, pourront ainsi désormais se fournir en VESTA auprès de leurs organisations respectives.



— Sainte-Marie-de-Ré —



Cette petite ville a aggloméré le hameau de la Noue s'étendant sans interruption le long de la côte Sud de l'île de Ré, de la pointe de Chauveau jusqu'à la plage des Grenettes, face à l'île d'Oléron. Elle est devenue la commune la plus peuplée de l'île de Ré.

Sa côte est bordée de plages et de petites falaises où se découvrent à marée basse les vestiges de nombreuses écluses à poissons. Certaines de ces écluses sont restaurées et entretenues par l'Association de Défense des Écluses à Poissons de l'île de Ré (ADEPIR).

La présence de nombreux blockhaus du Mur de l'Atlantique sur la côte rappelle les sombres heures que la commune a vécues pendant la Seconde Guerre mondiale.

En retrait, derrière le recul continu (30 cm par an en moyenne) de ses falaises pilonnées par les rouleaux du Pertuis d'Antioche, elle est faite de la réunion de deux villages : La Noue et Sainte-Marie.

Hors les écluses à poissons et la pêche à pied, ici l'on reste avant tout terrien.

Les vignes poussent avec vigueur dans la groie et le sable aux lieux-dits nommés Les Alouettes, La Terre Rouge, Les Oliviers et Les Paradis.

Près du rivage, la chapelle Saint-Sauveur aujourd'hui restaurée, aurait été construite au VI^{ème} siècle par une grande dame espagnole rescapée d'un naufrage. Ce reste d'un prieuré clunisien, rebâti au XIX^{ème} siècle, est encore le point de ralliement d'une bénédiction de la mer, chaque 6 août.

Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'île de Ré
Maire :	Gisèle Vergnon
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17740
Code commune :	17360

Démographie

Gentilé :	Maritais
Population :	3 363 hab. (2019)
Densité :	342 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 09' 02" Nord, 1° 18' 35" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 17 m
Superficie :	9,84 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 30 21 24
Urbanisme :	05 46 30 49 44 urbanisme@17410.fr

— Maître d'œuvre / Architecte —



Maîtriser l'audace : tel est notre crédo.
Vous accompagner : notre ligne de conduite.
A l'écoute de votre programme, vos goûts et attentes, Equilibre veille à restituer une architecture :

- Pérenne
- Fonctionnelle
- Inscrite dans le temps et l'espace
- Compatible avec son budget

A la carte depuis la conception jusqu'à la livraison en passant par la réalisation, notre mission est, selon vos besoins, complète ou partielle.

Sur la base d'une expérience mûrement acquise et d'une compétence solide :

Composée d'une équipe de 4 personnes dont 2 architectes, Carole GRIMAUD architecte DPLG et Marie PIRS architecte DE, les profils sont complémentaires avec ceux de Fabien GIRAUDEAU issu du monde de la promotion qui assure la maîtrise d'œuvre et Patricia BILLOUE architecte d'intérieur.

Doté des derniers outils numériques, EQUILIBRE compose et présente désormais la plupart de ses projets en maquette interactive 3D.

Avec ambition et au profit de votre projet, associons nos idées pour créer ensemble une architecture qui vous ressemble.

La Rochelle - Ile de Ré
Deux agences pour mieux vous accueillir.

LA ROCHELLE
11, rue du Canal - 17180 Périgny
Carole GRIMAUD
06 58 12 64 33
carole.grimaud17@gmail.com

ILE DE RE
25, route des Grenettes - 17740 Ste-Marie-de-Ré
Fabien GIRAUDEAU
06 80 24 96 83
sasequilibre@gmail.com

Projet neuf

Sur la base d'un programme que nous optimisons et si le contexte le permet...

Notre architecture est résolument contemporaine. Elle exprime la fonction qu'elle enveloppe, s'inscrit dans le contexte environnant. Conçue sur la base de lignes simples mais efficaces, elle englobe toutes les réglementations qui cadrent l'acte de construire. Convaincu que " de la fonctionnalité émane la qualité architecturale ", la composition du plan passe avant celle des façades. Enfin, et pour ce qui concerne la majorité de nos projets, elle est plutôt sobre pour s'inscrire dans la durée.

Réhabilitation / Extension

Par-delà l'amélioration du confort des usagers...

Notre approche d'une opération de réhabilitation donne un nouveau visage aux constructions et valoriser à leurs yeux, leur cadre de vie ou de travail. A l'intérieur comme à l'extérieur, la réflexion vise une nouvelle appropriation, plus fonctionnelle, plus confortable et en phase avec son époque. Que l'usage initial soit maintenu ou réinventé, nous affectionnons la métamorphose qui laisse oublier la version originale. Nous réalisons au besoin un relevé de l'existant.



BIM

Equipée et formée avec les derniers outils de conception... L'agence Equilibre présente, avec cette mise en perspective du projet qui en facilite la visualisation, la Modélisation des Données du Bâtiment : le BIM ouvre une nouvelle ère de la conception qui englobe, par-delà la maquette interactive entre les différents bureaux d'études, la future gestion par l'exploitant.

En site occupé

Nous participons en amont des travaux à l'accompagnement des utilisateurs impactés...

Ayant réalisé plusieurs opérations de réhabilitation et de réaménagement en site occupé, comprenant des démolitions courantes, voire complexes, nous disposons d'une parfaite connaissance des contraintes et spécificités propres aux interventions de ce type. La maîtrise tant technique qu'humaine de ce type de travaux compte pour une grande part dans la conduite du chantier.

Décoration intérieure

Il ne vous reste plus qu'à nous faire part de vos attentes, exprimer vos souhaits les plus sages ou les plus fous pour les voir s'exaucer.

Avec autant de configurations d'espaces et de manières possibles de répondre aux goûts de chacun, nous sommes en mesure de vous apporter nos conseils pour créer des intérieurs à votre image. Que votre préférence en matière d'ambiance soit sobre, contemporaine, industrielle, raffinée voire excentrique, elle peut être intégrée à la conception de votre projet.

Diagnostics immobiliers obligatoires : une utilité incontestée

Plus de 8 français sur 10 affirment avoir déjà entendu parler des diagnostics immobiliers obligatoires dont 48 % rapportent savoir précisément ce dont il s'agit. A noter tout de même que les propriétaires se montrent nettement plus familiers de ces diagnostics (57 %) que les locataires (35 %). Et pour cause, les premiers ont dû s'y soumettre depuis leur achat.

Avec 82 % de notoriété, le Diagnostic de Performance Énergétique apparaît comme le plus connu du grand public parmi les 9 diagnostics immobiliers évoqués, 1 point devant le Diagnostic Amiante.

Les diagnostics « termites », « plomb » et « électricité » sont, quant à eux, connus par plus de 3 français sur 4. Dans tous les cas, l'utilité n'est plus à prouver par plus de 3 français sur 4.

88 % des français jugent même que le Diagnostic de Performance Énergétique est essentiel, tout comme le diagnostic électricité, dans le choix d'un bien, qu'il soit à l'achat ou en location. Pourtant, paradoxalement, 48% des français déclarent ne pas connaître la classe énergétique à laquelle appartient leur logement. Chez les autres, la plupart pensent avoir un logement classé C ou D.

A noter également que les mesures coercitives limitant la vente et la location des logements les plus gourmands en énergie, prises par le Gouvernement, sont une source d'inquiétude pour la moitié des propriétaires : 50 % sont inquiets sur le prix de revente de leur bien et 48 % craignent même des difficultés à la revente. Dans cette optique, ils sont donc prêts à agir. Mais si 56 % des propriétaires envisagent une rénovation, ils sont tout de même 37 % à indiquer qu'ils pourraient avoir recours à une revente accélérée de leur bien.

Enquête réalisée par Harris Interactive en ligne du 16 au 18 février 2022. Échantillon de 1 045 personnes représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus. Méthode des quotas et redressement appliqués aux variables suivantes : sexe, âge, catégorie socioprofessionnelle, région et taille d'agglomération de l'interviewé(e).

LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES	TYPES DE BIEN & CONDITIONS	DURÉE DE VALIDITÉ
DPE Diagnostic de Performance Énergétique	Tout bien immobilier construit s'il dispose d'un moyen de chauffage	10 ans sauf en cas de travaux pouvant impacter la performance énergétique du bien (voir article DPE page 20)
Diagnostic de repérage AMIANTE	Bien dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} juillet 1997	Si le diagnostic date d'avant avril 2013, il est à renouveler S'il date d'après avril 2013, la validité est illimitée
Diagnostic PLOMB	Bien dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} janvier 1949	1 an si la concentration est supérieure au seuil sinon la durée de validité est illimitée
Diagnostic GAZ	Concerne les installations gaz fixes de plus de 15 ans	3 ans
Diagnostic ÉLECTRICITÉ	Concerne les installations électriques de plus de 15 ans	3 ans
Mesurage LOI CARREZ	Tout bien en copropriété (sauf caves, garages et lots inférieurs à 8m ²)	Illimitée sauf en cas de travaux
ERP (ex ESRIS) État des Risques et Pollutions	Bien présent dans une zone à risque définie par arrêté	6 mois
Diagnostic TERMITES	Bien présent dans une zone infestée définie par arrêté	6 mois
ENSA État des Nuisances Sonores Aériennes	Logement situé dans le périmètre d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB)	

A noter : Pour être couvert, il est recommandé de disposer de diagnostics immobiliers établis à votre nom.

— La Flotte —

Petite ville et port de plaisance sur la côte Nord de l'île de Ré face aux côtes de Vendée et au Pertuis breton.

Commune la plus étendue de l'île de Ré, elle en est cependant la deuxième par sa population.

Rivage bordé de petites falaises.

Plage de l'Arnérault, artificielle (ré-ensablée tous les ans).

Adossée à son arrière-pays agricole, La Flotte, ancien port thonier qui comptait soixante bateaux-pêcheurs en 1930.

Blottie autour de son clocher carré, elle connaît aujourd'hui un fort développement urbain. L'église Sainte-Catherine, datant du XV^{ème} siècle, est aussi un des plus anciens établissements de l'île, où l'on y découvrit en 1852 un vase de bronze rempli de monnaies romaines.

Entre port et marché, le cours Félix Faure s'orne de beaux hôtels particuliers du XVII^{ème} siècle que les faveurs du commerce maritime permirent d'élever.

On ira, à la maison du Platin, admirer des collections archéologiques et des photographies anciennes.

Sur son plateau Est, au-dessus de la falaise, s'élèvent les ruines de l'Abbaye des Châteliers et le fort de la Prée, témoins religieux et militaires de l'histoire de Ré.

Le village fait partie des plus beaux villages de France.



Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'île de Ré
Maire :	Jean-Paul Héraudeau
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17630
Code commune :	17161

Démographie

Gentilé :	Flottais
Population :	2 785 hab. (2019)
Densité :	226 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 11' 19" Nord, 1° 19' 30" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 17 m
Superficie :	12,32 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 09 60 13
Urbanisme :	05 46 09 03 04 urbanisme@laflotte.fr



— Gestion locations saisonnières —



Artemis Location, un professionnel pour un bien d'exception

Alexandre Druet s'est expatrié 13 ans outre Manche où il deviendra un professionnel de l'immobilier expérimenté avec plus de 400 biens en gestion. Très rapidement, il s'épanouit dans ces nouvelles fonctions tant dans la relation clients qu'avec ses partenaires.

En 2009, il décide de s'installer à l'Île de Ré, territoire qu'il affectionne pour y passer ses vacances, dans la maison familiale.

C'est donc naturellement qu'il crée en 2010, ArtemisLocation, qui se démarque de la concurrence par une véritable approche spécialisée en gestion de location saisonnière.

Soucieux d'installer une relation de confiance, Alexandre et son équipe travaillent en toute confidentialité et transparence pour être au plus près des exigences de leurs clients. Ils allient convivialité et rigueur grâce à une solide connaissance du marché immobilier.



5 Place du Bois de l'Ardilliers
17630 La Flotte
+33 (0)5.46.67.08.28
+33 (0)6.86.34.16.63
contact@artemisloc.com
www.artemisloc.com

La gestion locative saisonnière ou résidentielle d'un bien implique une grande disponibilité et peut s'avérer compliquée si l'on ne maîtrise pas parfaitement les règles en matière d'immobilier, qui sont en perpétuelle évolution...

En professionnel aguerri, l'ensemble de l'équipe met ses préconisations à votre disposition pour apporter un conseil sur-mesure, dans le respect des normes en vigueur. Grâce à ses compétences techniques, les problèmes juridiques seront évités, les transactions optimisées et sécurisées (carte professionnelle et garantie financière obligatoires pour la gestion des locataires et des cautions).

Il propose une nouvelle vision du métier qu'il conçoit d'abord comme un métier de services. Cette approche, bien au-delà d'une conciergerie, contribue à fidéliser durablement la clientèle de propriétaires étrangers et français qui lui confient leur maison en toute confiance, d'année en année.

L'équipe assure l'administratif, gère la gestion, l'organisation liée à la location, avec les arrivées et départs des vacanciers, planifie les prestations de ménage et de location de linge et bien d'autres services encore.

Chez Artemis Location, le bien-être des locataires est une priorité. Toute l'équipe prend le temps d'accueillir les clients à la propriété, et reste attentif à leurs

questions. Tout au long du séjour, la proximité et l'écoute sont le gage d'un séjour détendu et relaxant.

Actif toute l'année, Artemis Location propose une large gamme de biens. Son succès vient de la qualité des belles demeures qu'il propose suite à une sélection rigoureuse.

L'expérience au service de vos intérêts : que vous soyez désireux de louer votre bien à l'année ou en saison ou que vous aspiriez à des vacances paisibles et sans mauvaises surprises, Artémis offre l'assurance d'un service attentif et complet.

Avant d'acheter un bien sur l'Île de Ré, Artémis vous propose une estimation locative en partenariat avec l'Agence de l'Abbaye.

Affiliée à la FNAIM, l'agence Artemis répond au code de déontologie de la fédération et bénéficie de son appui juridique.







Le banc du bûcheron
Les Vols de Max

— Infos Immo —

Chaque métier a son langage, ses symboles et ses acronymes. Voici quelques exemples appartenant à celui de l'immobilier. Amusez-vous à les retrouver dans la grille de mots mêlés et découvrez le mot mystère de 15 lettres.

SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain	ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (SPR)
DVF	Demandes de Valeurs Foncières	SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
FAI	Frais d'Agence Inclus	GEMAPI	Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations
FNI	Frais de Notaire Inclus	PPRL	Plan de Prévention des Risques Littoraux
IFI	Impôt sur la Fortune Immobilière	AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (SPR)
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner	PLUI	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SCI	Société Civile Immobilière	PAPI	Programme d'Actions de Prévention des Inondations
CDC	Communauté De Communes	CREP	Constat de Risque d'Exposition au Plomb
COS	Coefficient d'Occupation des Sols	CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ERP	Etat des Risques et Pollutions	PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SPR	Site Patrimonial Remarquable
POS	Plan d'Occupation des Sols (PLUI)	VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation	DAACT	Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

S R U D G P P R N G
P D P E A D V F N E
L E F A I A F N I M
U R P P R L C E C A
I P L O A P B T R P
C O S A V E F A E I
S E A C A V A P P E
C S P R A C S C I I
O D I A E U C D C F
T D P O S A E B Y I
P A P I Z P P A U P



— Saint-Martin-de-Ré —



Saint-Martin-de-Ré est une petite ville fortifiée par Vauban située sur la côte nord de l'Île de Ré, face au Pertuis breton.

C'est l'un des ports de plaisance disposant d'un bassin à flot les plus importants de l'Île avec Ars-en-Ré.

La côte est bordée de petites falaises et de galets avec une petite plage artificielle, La Cible. Grâce à sa situation sur le littoral et à la richesse de son patrimoine urbain, Saint-Martin-de-Ré est également un centre touristique très attractif dans l'Île de Ré

Fortifiée et flanquée de sa citadelle en étoile par Vauban pour la défendre des flottes anglaises et hollandaises, Saint-Martin fut longtemps " la ville " pour le rétais.

Son architecture classique témoigne de la fortune de son port, ouvert sur le monde.

A compter de la Révolution et des crises du vin et du sel qui s'ensuivirent, elle déclina peu à peu avant de trouver les faveurs du tourisme, grâce à son port de plaisance et de pêche autour de «l'îlot».

De la maison à colombages de la Vinatière, à l'hôtel des Cadets Gentilshommes qui abrite la mairie, en passant par la pharmacie du XVII^{ème} siècle de l'Hôpital Saint-Honoré, le cœur de Saint-Martin-de-Ré propose par ses ruelles aux roses trémières, une riche promenade urbanistique à compléter par la visite du musée de l'Hôtel de Clerjotte.

Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'Île de Ré
Maire :	Patrice Déchelette
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17410
Code commune :	17369

Démographie

Gentilé :	Martinais
Population :	2 215 hab. (2019)
Densité :	471 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 12' 11" Nord, 1° 22' 02" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 17 m
Superficie :	4,10 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 09 38 90
Urbanisme :	05 46 09 38 95 urbanisme@17410.fr



Port de Saint-Martin-de-Ré

LA MEDIATION EN MATIERE IMMOBILIERE au regard de L'EXPERTISE IMMOBILIERE



Dans 80% des cas, cet outil collaboratif permet de régler un différend, un litige entre deux parties grâce à un tiers, indépendant et impartial, Thierry Armilhon, expert immobilier et médiateur. Se faire entendre, comprendre ce qui s'est passé voire renouer la relation et obtenir un résultat mutuel satisfaisant, c'est dans l'ère du temps ! Temps où les citoyens sont de plus en plus nombreux à emprunter le chemin de l'économie collaborative ; du covoiturage au coworking en passant par les actions et les concertations citoyennes, les français adhèrent au principe du partage et du participatif !

Qui êtes-vous ?

Je suis, avant tout, un professionnel dans l'immobilier. Après avoir eu des fonctions managériales dans différents groupes immobiliers, j'exerce, depuis 2009, mes activités, au travers ma structure ATEXIM, d'expert immobilier, de conseils, d'audit, de formation, de modérateur et de médiateur sur le plan national et plus particulièrement, sur les régions de Nouvelle Aquitaine, Pays de Loire, Centre et Paris Ile de France. En développant la médiation, j'ai adhéré à l'Association Nationale des Médiateurs (ANM) ; association fondée en 1993 dont les membres sont des professionnels actifs (plus de 2 000 médiations par an).

« On ne naît pas médiateur, on le devient » j'ai donc suivi des formations spécifiques en la matière en 2007 (agrée en 2008) et je participe à des séances de formation continue et d'échanges de pratiques avec des pairs sous la conduite d'un professionnel qualifié pour me conformer au Code National de Déontologie et développer et affiner mes compétences.

Je fais partie des médiateurs, comme pour l'expertise immobilière, inscrits sur la liste de la Cour d'Appel de Poitiers, de Bordeaux, d'Angers, de Limoges et de Rennes dénommés judiciaires. Même si la médiation s'inscrit en marge des tribunaux, elle fait partie des voies modernes qui peuvent accompagner les procédures judiciaires.

Expertise et Médiation en immobilier ?

Conscient des évolutions sociétales, je crois en la spécialisation de la médiation dans certains domaines comme l'immobilier.

L'expert Immobilier donne un avis de valeur vénale, foncière ou locative. Cet avis et ces conclusions sont donnés dans le cadre d'un arbitrage, d'une succession, transmission, réévaluation d'actif, expropriation voire d'un litige.

Le Médiateur est un tiers qui est sollicité dans un différend ou dans une action citoyenne. En matière immobilière, la médiation a du sens. Ainsi j'ai pu mener des médiations avec de très bons résultats et création de valeurs pour les parties sur des questions de servitudes, d'hôtels, de SCPI, de copropriétés, de baux commerciaux, de successions, de recours des tiers, de collectivités locales, d'expropriations... et on n'en manque pas.

J'ai, aussi, développé dans mes activités la médiation préventive et celle de projet (IMMÉDIATION) pour lesquelles j'assiste des maîtres d'ouvrages (cf Canada). La médiation de projet immobilier permet de faciliter les rapports entre l'ensemble des acteurs et éviter les blocages forts coûteux.

Comment cela fonctionne-t-il ?

La médiation se distingue de l'arbitrage et de la conciliation. Elle ne s'impose pas, elle est volontaire.

Elle facilite le rétablissement des échanges, l'explication des enjeux. Elle permet d'élaborer et mettre en place des solutions originales, négociées, équitables, pérennes qui débouchent sur un protocole d'accord. Elle représente une véritable économie des coûts (temps, santé, finances...).

Les règles de loyauté ?

Le rôle du médiateur est d'ouvrir un espace de communication où chacune des parties prend le temps de s'expliquer. En bonne foi le médiateur conduit le processus avec loyauté, souplesse et efficacité.

L'aboutissement est l'émergence de solutions créatives dans le respect des intérêts de chacun.

Plus d'infos sur

www.anm-mediation.com

www.fncmediation.org

www.mediateursdusport.com

Thierry Armilhon

Expert Immobilier près la CA de Poitiers

Médiateur conventionnel et près les tribunaux

CNEJI - ANM CA - CACMV - Immédiation

Médiateurs du Sport

Mob: +33 (0) 6 45 80 27 20

ATEXIM & GEXPRIMM

Experts & Médiateurs de l'Industrie Immobilière

Management et évaluation immobilière, audit, due diligence, arbitrage, formation, médiation

Nouvelle Aquitaine - Pays de Loire

Île de France-Paris

La Rochelle : 11 rue Gustave Drouineau

17000 La Rochelle

— Agence de l'Abbaye —

CŒUR DE VILLAGE



Entre 100 000€ et 500 000€

CONTEMPORAINE



Entre 1 000 000€ et 1 500 000€

Nos dernières ventes

CONTEMPORAINE



Entre 500 000€ et 1 000 000€

CŒUR DE VILLAGE



1 500 000€ et plus

— Le Bois-Plage-en-Ré —

Village sur la côte Sud de l'Île de Ré.

En 1927, la commune Le Bois devient Le Bois-Plage-en-Ré.

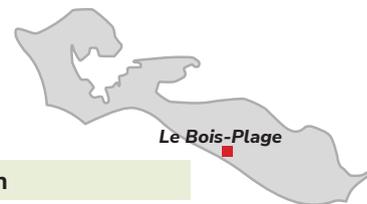
Le Bois-Plage-en-Ré est actuellement le regroupement de trois hameaux qui par la croissance démographique du XX^{ème} siècle ont fusionné : le Bois-Plage, le Rouland, et le Morinand.

La commune offre de nombreuses plages de sable sur plusieurs kilomètres.

Ce bourg essentiellement agricole où alternent vignes et primeurs abrite la Coopérative de l'Île. Bâti tout en longueur, des Avinauds au Moulin de Bel-Air, Le Bois tire son nom d'une originelle et magique forêt depuis longtemps abattue. Il y eut un dolmen à La Pierre qui Vire, un temple dédié à Neptune dieu des mers, plus tard christianisé, puis détruit.

A la Croix Blanche, une belle demeure de campagne du XVIII^{ème} siècle cache dans son jardin et au bord de son bassin circulaire une mélancolique légende...

Protégé de sa côte sauvage par une pinède plantée depuis le Second Empire, sa prospérité s'accroît aujourd'hui grâce à l'attrait de ses plages continues et lumineuses.



Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'Île de Ré
Maire :	Gérard Juin
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17580
Code commune :	17051

Démographie

Gentilé :	Boitais
Population :	2 272 hab. (2019)
Densité :	187 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 11' 14" Nord, 1° 23' 31" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 17 m
Superficie :	12,18 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 09 23 11
Urbanisme :	05 46 09 23 11 urba@leboisplage.fr



Plage des Gollandières

Une Parenthèse Hors du Temps



C'est sur cette maison de vigneron, située au cœur de la Noue, à Sainte-Marie-de-Ré, qu'Anne et Emmanuel ont jeté leur dévolu, il y a près de quatre ans. Abimée et délaissée depuis des décennies, le temps s'y était comme arrêté.

Un long processus de réflexion s'est alors engagé pour lui redonner vie, en respectant son histoire et ses matériaux d'origine, tout en l'adaptant à un usage actuel. Tout au long de cette réhabilitation, un seul crédo : que la sobriété mette en valeur les matériaux anciens et les belles matières.



Après deux ans et demi de travaux, l'étage de l'ancienne maison du vigneron accueille désormais trois chambres d'hôtes tandis que le séchoir réhabilité accueille la quatrième.

La famille a, quant à elle, investi l'ancien chai et le reste des annexes agricoles. La cour centrale, qui accueillait autrefois poules et cochons, a été repensée pour devenir une pièce de vie à part entière, de sorte que l'on ne sait plus très bien si l'on est encore dedans ou déjà dehors.

En rentrant dans ce lieu insolite, vous sentirez l'âme d'une maison réconciliée avec le temps où il fait bon se poser, quelle que soit la saison, où luxe et confort riment avec simplicité.



Une Parenthèse Hors du Temps

Au fil de l'avancement du projet, est venue l'envie d'offrir la possibilité aux hôtes de pouvoir acquérir le linge de maison en satin de lin ou lin lavé, en chanvre et en gaze de coton qu'Anne avait rigoureusement sélectionné pour eux, les objets anciens venus de contrées lointaines qu'elle avait minutieusement choisis, les réalisations d'artisans et de créateurs -comme elle- dont elle aime promouvoir le travail et l'histoire.

Puis, s'est imposée l'évidence que ce lieu devait pouvoir s'ouvrir à tous et c'est ainsi que le concept de la boutique a trouvé tout naturellement sa place au rez-de-chaussée de la maison du vigneron.



Que ce soit pour équiper la maison ou pour faire un petit cadeau, il lui tient à cœur de n'y proposer que des produits issus d'un artisanat respectueux de l'environnement et des artisans n'employant que des matières nobles, naturelles ou recyclées. En entrant dans cette boutique, vous ressentirez le bien-être et l'émotion que suscitent tous ces objets qui, associés les uns aux autres, créent un univers s'affranchissant du temps et des clichés de son corolaire, la mode.

C'est dans cet état d'esprit qu'Anne vous assistera dans la conception de votre canapé haute couture sur mesure Bérengère Leroy, indoor ou outdoor, qu'elle vous fera caresser les différentes étoffes pour mieux choisir celles dans lesquelles passer vos nuits ou enrober votre corps en sortant du bain et vous aidera à trouver le présent adapté à la personne que vous avez envie de chérir.

17 rue de la Cailletière, 17740 Sainte-Marie de Ré
+33 6 13 80 17 58
contact@uneparenthesehorsdutemps.com
www.uneparenthesehorsdutemps.com







Port de La Flotte

— Infos Propriétaires —

Réglementation Piscine

Les démarches et règles de sécurité

Quel bonheur de pouvoir faire un plongeon après le travail ! Cependant, toute installation de piscine nécessite de respecter une réglementation spécifique.

Les démarches à faire et les règles de sécurité à respecter : On vous dit tout !

Réglementation Piscine : la déclaration de travaux

Les règles sont différentes selon la taille de la piscine creusée. La piscine de moins de 10 m² n'est pas soumise à une déclaration de travaux. La piscine de 10 m² à 100 m² nécessite une déclaration préalable de travaux. La demande doit obligatoirement être faite auprès de la mairie de votre lieu d'habitation. Vous devez remplir le formulaire 13703*07 (déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes).



Terrain piscinable

En cas de réponse favorable, vous disposez d'un délai de deux ans pour effectuer les travaux. Dans le cas d'une construction pour une piscine couverte, la couverture fixe ou mobile doit avoir une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. Il est vivement conseillé de consulter le plan local d'urbanisme de votre mairie afin que votre projet respecte bien les règles du code de l'urbanisme et du PLUI.

Réglementation Piscine : le Permis de Construire

La demande d'un permis de construire est obligatoire pour la construction d'une piscine de plus de 100 m². Vous devez remplir le document Cerfa 13703*07 (déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes). Le délai d'instruction est en moyenne de deux mois à partir de la date de dépôt du dossier à la mairie. Passé ce délai, vous avez trois ans pour procéder à la construction de votre grande piscine.

N'oubliez pas de transmettre au service d'urbanisme de votre mairie la déclaration d'ouverture de chantier (Cerfa 13407*03). Le permis de construire sera affiché sur votre terrain pendant la durée de vos travaux.

Le respect des distances légales pour l'installation d'une piscine

Avant de statuer définitivement sur l'emplacement de votre piscine, vous devez prendre connaissance du plan local d'urbanisme auprès de votre mairie. Le Code d'urbanisme prévoit une distance obligatoire de trois mètres entre la clôture du voisinage et les bords de votre piscine.

Concernant la distance avec la voie publique, la règle impose de laisser une distance d'au moins 40 mètres entre l'axe autoroutier et votre piscine. Mais également une distance de 25 mètres avec les routes à grande circulation. D'autres spécificités peuvent être appliquées selon les règles de la commune.

La construction d'une piscine : une hausse des impôts ?

Une piscine enterrée est une construction qui ne peut pas être déplacée sans être démolie. Elle est donc considérée comme une dépendance de votre habitation. Cette annexe de construction augmente la valeur locative qui sert de base à l'élaboration de la taxe foncière et de la taxe d'habitation.

Cette construction doit faire l'objet d'une déclaration déposée au centre des impôts fonciers dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (Cerfa 10517*02 / changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et des propriétés non bâties). Ainsi, il est possible de bénéficier pour votre piscine d'une exonération de deux ans de taxe foncière !

Y-a-t-il des règles de sécurité à respecter ?

Depuis le 1^{er} janvier 2004, une piscine à usage individuel ou collectif dont le bassin est enterré ou semi-enterré doit être pourvue d'un dispositif de



sécurité. Des exigences de sécurité ont été mises en place afin de lutter contre les noyades des jeunes enfants. Vous devez choisir l'un des quatre dispositifs... mais libre à vous d'en ajouter si vous souhaitez renforcer votre système de sécurité. En cas de non-respect de ces règles de sécurité, vous encourez une amende jusqu'à 45 000 euros.

- Barrière de protection (norme NF P90-306) : elle doit empêcher le passage d'enfants de moins de 5 ans sans l'aide d'un adulte grâce à un système de verrouillage.
- Couverture de sécurité (norme NF P90-308) : elle doit empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de 5 ans. Elle doit également être résistante au franchissement d'un adulte et ne pas provoquer de blessure.
- Alarme (norme NF P90-307) : les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de 5 ans. Le système de détection doit disposer d'une sirène et ne pas se déclencher inutilement.
- Abri de piscine (norme NF P90-309) : quand il est fermé, il doit être inaccessible aux enfants de moins de 5 ans..

— La Couarde-sur-Mer —



La Couarde est située au milieu de l'Île de Ré, ouverte sur la côte Sud pour le village et sur la côte Nord pour son port.

La commune possède cinq kilomètres de plages avec des dunes et un petit port, Le Goisil, débouchant par un chenal sur la côte Nord de l'île. Les maisons construites récemment autour du centre-ville s'étalent aussi vers l'Ouest. Le Nord du village est longé par la route départementale.

Ouverte sur les deux pertuis, La Couarde est à la queue de Ré (la "coue"), le premier village du vin et du sel, où sont peut-être les meilleurs pineaux, blancs et rouges.

Ses ruelles et ses cours intérieures fleuries ouvrent soudain sur des jardins, des fours à chaux, ou près de l'église, sur le seul kiosque à musique de l'île.

Ses cabines de bain, devant l'Anse du Martray et en vue d'Oléron, rappellent qu'elle fut la première plage à la mode des bains de mer.

Pourtant, sa côte sait aussi se faire violente et mortelle sur les banches rocheuses de la Mer de Vent et du phare de Chanchardon. Au XIX^{ème} siècle, un bateau fut ici jeté par-dessus les dunes par la tempête.

Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'Île de Ré
Maire :	Patrick Rayton
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17670
Code commune :	17121

Démographie

Gentilé :	Couardais
Population :	1 137 hab. (2019)
Densité :	129 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 11' 44" Nord, 1° 25' 27" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 17 m
Superficie :	8,80 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 29 82 89
Urbanisme :	05 46 29 82 89



Maison de village

— Pisciniste —



Après plus de 15 ans d'années d'expérience, Linckia Piscine vous fait partager son savoir-faire dans la construction de piscines et spas et également dans la rénovation et l'entretien.

Située à La Flotte sur l'île de Ré, notre société intervient dans un rayon de 100 km environ. Engagés et désireux de vous satisfaire, nous sommes membres de la Fédération des Professionnels de la Piscine (FPP).

Créer votre propre havre de détente...

Du conseil à l'installation, Linckia Piscine est votre partenaire pour la réalisation d'une piscine sur mesure, d'un bassin de nage ou d'un Spa de la marque Villeroy&Boch.

Nos équipes sauront vous accompagner pour choisir l'équipement répondant au mieux à vos envies et vos besoins.

Vous bénéficierez ainsi de conseils personnalisés en vous appuyant sur l'expertise de professionnels expérimentés.

Selon votre contrainte budgétaire et d'emplacement, nous saurons vous apporter une réponse innovante, technique et esthétique, en garantissant la fiabilité, la performance et la durabilité de votre investissement, tant dans sa conception que pour son suivi.

Notre équipe composée de professionnels, à votre écoute, vous propose des projets complets, tels que : Pose de liners et tout types d'étanchéités, pose de PVC armé, pose de tout le système de sécurité, nage à contre-courant, contrat d'entretien de votre piscine.

Linckia met également son savoir-faire au service des installations anciennes (rénovation, détection de fuites, dépannages...)

Un vaste choix de produits d'entretien, d'accessoires et de robots ainsi qu'une analyse gratuite de l'eau de votre bassin accompagnés de conseils vous sont également proposés.

Du chiffrage à la concrétisation de votre projet, nous sommes présents, à vos côtés, pour sélectionner la solution la plus pertinente, piloter la maîtrise d'œuvre et orchestrer l'ensemble des étapes pour créer votre propre espace.

Grâce à nos compétences techniques et à notre expérience, Linckia vous apporte des prestations complètes tout en entretenant une relation de confiance et de proximité avec nos clients.



Linckia

8 Bis, Rue de la Croix Michaud
17630 La Flotte

05 46 68 70 57 / 06 89 81 42 33

<http://www.linckiapiscine.fr>

[https://www.facebook.com/Linckia-](https://www.facebook.com/Linckia-Piscine-878541832226206/)

[Piscine-878541832226206/](https://www.facebook.com/Linckia-Piscine-878541832226206/)

Voir @linckia_piscine sur Instagram



Sauriez-vous estimer le nombre de coquillages présents dans ce pot en verre ?

L'estimation n'est pas un jeu de hasard !

Pour donner votre réponse et tenter de remporter le dictionnaire de l'Île de Ré.
Rendez-vous sur notre compte Instagram @agencedelabbaye pour vous abonner, liker, commenter et partager.





— Infos Propriétaires —

RE 2020 : la nouvelle réglementation thermique s'applique enfin en 2022

C'est officiel : la nouvelle réglementation environnementale qui devait s'appliquer au 1^{er} janvier 2021, puis à l'été 2021, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022. La RT 2020 ou désormais RE 2020 s'applique enfin.

La ministre de la Transition écologique, Barbara Pompili et la ministre en charge du Logement, Emmanuelle Wargon ont détaillé au cours de l'automne 2020, puis début 2021, les précisions pour la mise en œuvre de la RE 2020, dont l'entrée en vigueur a été repoussée au 1^{er} janvier 2022 avec d'importants changements en vue pour l'immobilier neuf. Voici les premières explications sur la RE 2020, la future réglementation environnementale 2020.

RT 2020 : retour sur un calendrier maintes fois repoussé

C'est à compter du 1^{er} janvier 2021 que devait entrer en application la nouvelle réglementation environnementale dans le logement neuf. La RT 2012, dernière réglementation thermique en vigueur, sera ainsi remplacée par la RE 2020, nouvelle réglementation environnementale, jusqu'ici baptisée RT 2020. Les grands principes de la RE 2020 sont à découvrir ici.

Dans un communiqué commun datant de janvier 2020, Elisabeth Borne et Emmanuelle Wargon, alors ministre et secrétaire d'État de la Transition écologique, Julien Denormandie, ministre du Logement de l'époque, avaient officialisé la date de lancement de la RE 2020, que les connaisseurs appellent désormais la RE 2020, puisque c'est finalement à partir de 2022 que cette nouvelle réglementation environnementale pour les bâtiments neufs est entrée véritablement en application. Pour cela, le gouvernement avait lancé à ce moment-là le début de simulations qui serviront à déterminer les critères et seuils principaux de cette nouvelle réglementation RE 2020.

RE 2020 : quels objectifs ?

Objectifs officiels de la RE 2020 : « diminuer l'impact carbone des bâtiments, poursuivre l'amélioration de leur performance énergétique et en garantir la fraîcheur pendant les étés caniculaires », selon le communiqué gouvernemental.

La France s'étant engagée à atteindre la neutralité carbone en 2050, l'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Cela passera notamment sur de l'immobilier neuf bas carbone à compter de 2022, avec des bâtiments neufs qui tendent vers la neutralité carbone, tout en offrant un gain de 30 % sur la consommation énergétique des logements neufs, comparé à l'actuelle norme RT 2012.

RT 2020 : les priorités dans le logement neuf

Les priorités du gouvernement pour cette nouvelle réglementation environnementale sont ainsi énoncées. Il s'agit de diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction.

Pour cela, les modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés, comme la construction bois, seront incités. La consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.

Autre prérogative de cette nouvelle RE 2020 : améliorer encore la performance énergétique de l'immobilier neuf en faisant baisser les consommations d'énergie : - 30 % par rapport à la RT 2012. Pour cela, la RE 2020 ira bien sûr au-delà des exigences de la RT 2012, notamment en matière de performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur de besoin bioclimatique dit « Bbio ».

La RE 2020 anticipe le changement climatique

Face au changement climatique, la RE 2020 introduit aussi un objectif de confort d'été pour garantir aux habitants un logement neuf adapté aux périodes de canicule annoncées plus nombreuses.

En résumé, la réglementation environnementale 2020 veut reposer sur trois grands objectifs :

- Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie
- Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments
- En garantir la fraîcheur en cas de forte chaleur en construisant des logements neufs adaptés aux périodes de canicule grâce au confort d'été

RE 2020 : les premiers objectifs chiffrés

Après la présentation de l'automne 2020, puis les premiers arbitrages de début 2021, voilà quelques-uns des préceptes de la RE 2020.

- Premier point : la réduction du fameux Bbio dans le logement neuf, le besoin climatique, de 30 % en comparaison de l'actuel niveau imposé par la RT 2012, avec des paliers de - 15 % en 2025, - 25 % de kgCO₂/m² en 2028, variables selon le type de bâtiment : collectif ou individuel.

- Autre grande particularité de la RE 2020 : la disparition du gaz non renouvelable dans les maisons individuelles dès 2022 puis progressivement dans le collectif à compter de 2025. Les permis de construire déposés à l'entrée en action de la RE 2020 pour des maisons individuelles ne devront pas dépasser le seuil de 4 kgCO₂/m²/an, excluant de fait des systèmes utilisant exclusivement du gaz.

Une disposition qui ne concernera pas pour le moment les futures maisons neuves en lotissement déjà viabilisé. Le chauffage au gaz y sera possible pour les permis de construire déposés jusqu'à fin 2023.

Toujours avec l'objectif final de voir disparaître les énergies fossiles et donc le gaz dans les logements neufs, la disparition du gaz comme mode de chauffage dans le collectif sera lui plus progressif : le seuil sera d'abord fixé à 14 kgCO₂/an/m², puis à 6 kgCO₂/m²/an en 2025.

- Autre objectif chiffré de la réglementation environnementale 2020 : mieux répondre aux épisodes caniculaires dans les logements neufs, en intégrant le besoin de froid dans le calcul du besoin énergétique du bâtiment, Bbio. Un indicateur de confort d'été, calculé lors de la conception du bâtiment, exprimé en degré.heure, DH, avec un seuil haut maximal de 1250 DH qu'il sera interdit de dépasser, ce qui correspondrait à une période de 25 jours durant laquelle le logement serait continuellement à 30°C le jour et 28°C la nuit.

Le détail et les objectifs chiffrés de la nouvelle RE 2020 ont été publiés dans un décret d'application daté du 29 juillet 2021, publié au Journal Officiel du 31 juillet 2021.

Réglementation environnementale 2020 : quel surcoût ?

Si le gouvernement table sur un surcoût de la RE 2020 de 4 % lors de son entrée en vigueur et de 10 % à horizon 2031, les professionnels sont plus sceptiques. Le ministère table sur une compensation de ce surcoût grâce « aux gains socio-économiques obtenus sur la durée de vie des bâtiments: baisse de facture énergétique, émissions de carbone évitées, création d'emplois locaux... ». Les constructeurs de maisons individuelles calculent eux un surcoût dès à présent de 10 à 15 % en raison de la fin du gaz dans la maison neuve, remplacée par des pompes à chaleur. Du côté du collectif Effinergie, si on juge que la RE 2020 ne fera pas baisser les factures énergétiques des ménages, son surcoût sera certainement absorbé par les gains de productivité, comme cela a été le cas avec la RT 2012.

— Infos Propriétaires —

RE 2020 : définition

Une des trois priorités de la RE 2020 est de garantir un confort d'été en période de canicule à l'intérieur des logements neufs. Le gouvernement rappelle que la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs, la RE 2020, a été prévue par la loi ELAN pour Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique avec une entrée en vigueur qui interviendra à partir du 1^{er} janvier 2021, repoussé finalement au 1^{er} janvier 2022 en raison du retard pris avec la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19.

Son enjeu majeur est de diminuer significativement les émissions de carbone du bâtiment. Elle repose pour cela sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

Forte de ses objectifs réaffirmés : diminuer l'impact carbone des bâtiments, réduire les consommations d'énergie et mieux prendre en compte le confort d'été, la RE 2020 sera ambitieuse et exigeante. Aussi, sa mise en œuvre continuera à se faire en concertation avec les acteurs du bâtiment et les filières industrielles.

Réglementation environnementale 2020 : un observatoire créé

Pour assurer cette concertation, le gouvernement a annoncé, parmi les premiers arbitrages, la création d'un observatoire de la RE 2020, avec une clause de revoyure, très appréciée par les professionnels. Il s'agira de pouvoir ajuster en temps réel cette réglementation environnementale, en adaptant les seuils en fonction de l'avancée des techniques et des matériaux, c'est-à-dire d'adapter les exigences 2028 et 2031 à l'aune des retours d'expérience.

RE 2020 : un futur label écologique pour le logement neuf

On avait connu le label BBC avant la réglementation thermique de 2012, on a connu le label E+C- qui devait anticiper les changements de la réglementation environnementale de 2020... un nouveau label écologique est en préparation afin d'anticiper les paliers de 2025, 2028 et 2031 de la RE 2020. Selon les annonces de la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, ce label dédié à la RE 2020 pourrait profiter d'incitations fiscales et réglementaires. De quoi laisser entendre qu'une loi Pinel écologique pourrait voir le jour à compter de 2023. La présentation de ce label spécifique à la RE 2020 était attendue fin 2021, elle n'a toujours pas eu lieu.

Calendrier de la RE 2020

- De janvier au printemps 2020 : simulation de la RE 2020
- printemps et été 2020 : concertation pour fixer les seuils et objectifs chiffrés de la RE 2020 - 1^{er} janvier 2021 : entrée en vigueur officielle de la RE 2020 repoussée à l'été 2021, puis au 1^{er} janvier 2022
- 31 juillet 2021 : publication des textes réglementaires de la RE 2020 : décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021
- 1^{er} janvier 2022 : nouvelle date officielle pour l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020
- 2025 : première échéance pour réduire les consommations dans les appartements neufs
- 2028 : deuxième date clé pour la consommation énergétique dans les immeubles neufs
- 2031 : date limite et dernière échéance pour atteindre les objectifs complets de la RE 2020



Maison de village en cours de rénovation





— Infos Propriétaires —

L'investissement immobilier quand on est expatrié

Se projeter dans un achat immobilier quand on est à l'étranger est parfois difficile. La durée durant laquelle l'expatrié réside dans un pays étranger n'est pas forcément connue à l'avance ou limitée dans le temps. L'investissement immobilier dans un pays étranger comporte également de nombreuses incertitudes : dynamisme des villes, évolution du marché immobilier local, démarches administratives complexes, attractivité, etc.

L'investissement immobilier en France pendant son expatriation peut ainsi être une alternative pour continuer à bâtir son épargne, générer des profits supplémentaires pendant son expatriation mais aussi préparer sa retraite ou même financer une future résidence principale à son retour en France.

LMNP

Le statut de LMNP (pour location meublée non professionnelle) vous permet de devenir propriétaire d'un bien meublé en percevant des revenus locatifs moins imposés. Le LMNP concerne la location de logements meublés dont les revenus générés par la location n'excèdent pas la somme de 23.000 € par an pour le propriétaire ou 50% de ses revenus globaux par an.

A savoir : En achetant un bien dans le neuf en résidence service, l'investisseur récupère la TVA qui vient donc en déduction du coût total de son investissement.

L'investissement LMNP est une source de revenus réguliers avec une fiscalité favorable qui permet une bonne rentabilité :

- Se constituer un patrimoine immobilier, avec ou sans apport personnel
- Valoriser durablement ce patrimoine, considéré comme porteur et solide
- Assurer des revenus complémentaires, avec une rentabilité qui peut atteindre 5% par an
- Préparer sa succession, sa retraite...

Deux types de LMNP : le non géré et le géré

Le LMNP non géré est une location classique qui permet au propriétaire de conserver la liberté de disposer de son bien comme il l'entend, à savoir par exemple le revendre au moment souhaité. Afin d'être éligible au LMNP non géré, l'investisseur doit respecter la liste minimale de meubles prévus par la loi Alur.

Pour le LMNP géré, le bien meublé est situé dans une résidence de services de type ehpad, résidence étudiante, touristique ou d'affaires dont la gestion est déléguée à un gestionnaire professionnel..



Appartement meublé à Saint-Martin-de-Ré

Investissement locatif LMNP : Les avantages d'investir en France pour un expatrié

Investir dans l'immobilier français permet d'accéder aux prêts immobiliers des banques françaises, généralement dans les mêmes conditions qu'un Français résidant. Certaines aides sont également accessibles.

Un autre avantage consiste à déléguer la gestion locative à des professionnels du secteur afin de s'affranchir des contraintes de gestion en raison de la distance liée à l'expatriation. Disposer d'un gestionnaire qualifié est un réel plus pour développer votre patrimoine depuis l'étranger car il s'occupera de la gestion des loyers, des tâches administratives et pourra plus facilement s'adapter aux changements de lois et réglementations fiscales et ainsi vous en informer le cas échéant.

Le LMNP non géré peut aussi être un investissement pertinent. En effet, le propriétaire conserve la possibilité de revendre son bien à tout moment ou peut également le récupérer. Il est donc possible de le louer quelques années et d'en bénéficier pour se loger ou héberger un membre de sa famille. De plus, non géré ne signifie pas pour autant devoir gérer soi-même son bien. La gestion peut être confiée à un gestionnaire professionnel et ainsi éviter les fameuses tâches administratives comme l'état des lieux d'entrée ou de sortie, la revue des dossiers des potentiels locataires, les quittances de loyers...

Les avantages fiscaux

Pour les expatriés français, le statut de LMNP présente d'abord des avantages fiscaux selon le régime fiscal choisi :

- pour le régime micro-BIC, l'investisseur bénéficie d'un abattement de 50% sur ses revenus locatifs,
- pour le régime réel, l'investisseur peut déduire les charges et les amortissements des frais liés à l'acquisition (immobilier et mobilier) afin de bénéficier de revenus locatifs non imposés.

De plus, en tant que propriétaire bailleur d'un bien en LMNP en résidence service, l'expatrié bénéficie de la récupération de la TVA (à 20%).

Dans ce cadre, la gestion du bien est confiée à un spécialiste pour une durée comprise entre 9 et 12 ans. Le bail commercial qui lie l'investisseur au gestionnaire permet dès lors de bénéficier d'une rente régulière sans avoir à se préoccuper de la gestion du bien.

A la lecture de ces éléments, être expatrié n'exclut donc pas de l'investissement mais devient une véritable opportunité. Cette période peut être mise à profit pour investir dans des placements immobiliers de long terme en France comme la LMNP le permet, et profiter d'une belle rentabilité lors de son retour aux sources.



Appartement meublé à Saint-Martin-de-Ré

Il s'agit du plus petit village et du plus petit port de l'île de Ré, sur 14 km de la côte Nord de l'île au cœur des marais salants. Il forme une presqu'île dans l'île, bordée par le Fier d'Ars à l'Ouest et la fosse de Loix à l'Est. Seule une route, bordée de marais (et marais salants) gagnés sur la mer par endiguement, relie Loix au reste de l'île.

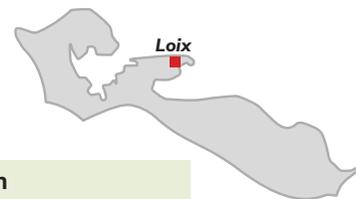
Rivage bas, galets, baie et petite plage en forme d'anse au Sud-Est (fosse de Loix).

En mer, une tour (phare) : les Ilates.

Cette "Isle de l'Oye" attendit le XIX^{ème} siècle pour être totalement soudée à Ré par des marais où perdure la tradition des sauniers, grâce à la Maison des Marais Salants.

A l'abri du grand Atlantique au fond de la Fosse de Loix, son port miniature ne peut accueillir guère plus de trois ou quatre bateaux au bout d'un chenal tracé dans la vase.

Consolidée sur son rivage Nord par une digue, cette table calcaire est défendue à sa pointe Nord-Est par le fort du Grouin, devant le phare des Ilates, et s'achève à l'Ouest par le mince cordon de galets de la pointe du Croc, à l'entrée du Fier d'Ars.



Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'île de Ré
Maire :	Lionel Quillet
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17111
Code commune :	17207

Démographie

Gentilé :	Loidais
Population :	734 hab. (2019)
Densité :	110 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 13' 24" Nord, 1° 26' 28" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 10 m
Superficie :	6,70 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 29 01 06
Urbanisme :	05 46 29 01 06 urbanisme@loix.fr



Les Marais Salants
Les Vols de Max

— Photographe —

Professionnels et Entreprises

Vous êtes-vous déjà dit ?

- «Il me faudrait un site internet pour nous faire connaître. Des photos de qualité seront essentielles...»

- «Nos photos sont anciennes, nous devons les mettre à jour !»

- «Je dois mettre en valeur mon savoir-faire ! Mes collaborateurs sont les forces vives de mon entreprise, mettons-les avant !»

- «On inaugure nos nouveaux locaux, il nous faut un reportage de cette soirée pour communiquer auprès de nos partenaires...»

Ou encore, «j'ai besoin de photos de mes produits pour la vente en ligne...»



Sylvie Curty

06 18 95 83 82

sylviecurty@gmail.com

www.sylviecurty.com



Photo d'équipe du Glacier l'Angelys



Villa Grand Voile - Christopher COUTANCEAU***



Carrelet M'Gallery La Grande Terrasse



Restaurant L'Hysope *



Orage sur le Phare de Cordouan



Conférence Trajectoires d'Entreprises au Féminin

Le Studio CURTY est là pour vous !

A l'écoute de vos attentes, je vous propose des prestations photographiques personnalisées. 18 ans d'expérience et toute une vie de créativité sont à votre service !

— Agence de l'Abbaye —



Vendus



Ars-en-Ré



Selon l'une des légendes, la création de l'île de Ré proviendrait de terribles séismes ayant englouti une cité romaine nommée «Antioche», dont les ruines seraient visibles uniquement par beau temps.

Concernant Ars-en-Ré, des navigateurs de l'Égypte antique, envoyés par Ramsès II, auraient voulu faire le tour du monde et se seraient échoués au Martray, à quelques kilomètres de là. Ils y auraient construit une petite pyramide.

Au fond du vaste Fier, dont le nom fut amené des fjords par les Vikings venus ici guerroyer, Ars fut longtemps le port où l'on chargeait le sel destiné à l'exportation vers les pays du Nord. Aujourd'hui, l'envasement du Fier n'autorise plus l'accès qu'à quelques petits chalutiers et à la plaisance. Ses ruelles et venelles dégagent à chaque détour une vue sur le clocher octogonal peint de blanc et de noir. Il fut édifié à l'époque gothique au-dessus de l'église romane dédiée à Saint-Etienne. On ne manquera pas d'aller voir la maison du Sénéchal et ses deux échauguettes renaissance. On tentera d'approcher, parmi les touristes du Café du Commerce sur le port, le véritable «casseron», surnom que les habitants d'Ars ont emprunté à la petite seiche.

Le village fait partie des plus beaux villages de France.

Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'Île de Ré
Maire :	DanièlePétiniaud-Gros
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17590
Code commune :	17019

Démographie

Gentilé :	Arsais, Casserons
Population :	1 302 hab.
Densité :	119 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 12' 29" Nord, 1° 30' 57" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 15 m
Superficie :	10,95 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 29 40 21
Urbanisme :	05 46 29 40 21



Ars en Ré
Les Vols de Max

— Infos Propriétaires —

Surface loi Carrez, surface habitable, surface utile, surface de plancher... les typologies de surface ne manquent pas en immobilier, mais comment diable s'y retrouver et surtout les utiliser à bon escient ?

La loi Carrez uniquement pour les biens en copropriété

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis stipule que « Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie ». C'est précisément pour répondre à cette obligation, et in fine garantir l'acquéreur quant à la surface acquise, que tout vendeur d'un logement régi par la loi de 65 se doit de réaliser un diagnostic loi Carrez.

La surface loi Carrez est née avec la loi du 18 décembre 1996 visant à améliorer la protection des acquéreurs de lots de copropriété. Elle représente la superficie habitable de la partie privative d'un logement régi par le régime de la copropriété, et ne concerne à ce titre, que les lots de copropriété.

La superficie Carrez est définie par le décret du 23 mai 1997 comme la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Elle ne tient pas compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. De même, les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour son calcul.

Et la surface habitable ?

La surface habitable d'un logement ressort quant à elle d'une loi différente et s'applique à tous les cas. C'est d'ailleurs elle que l'on mentionne dans les contrats de baux. Elle trouve sa source dans la loi Boutin du 25 mars 2009. Antérieurement codifiée à l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, c'est désormais l'article R156-1 du même Code qui la définit : la surface habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Elle ne prend pas en compte la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Vous l'aurez remarqué, le métrage de la surface habitable loi Boutin diffère de celui de la surface loi Carrez, et peut même révéler pour un même bien une surface Carrez plus importante que celle mesurée en loi Boutin, certains éléments pouvant être comptabilisés comme privatifs, mais non comme habitables. C'est tout à fait le cas de la véranda dont la surface est incluse dans la loi Carrez, mais exclue dans la loi Boutin.

Que dire de la surface de plancher ?

La surface de plancher, enfin, nous engage sur un autre terrain, celui de l'urbanisme. Elle est en 2012 venue remplacer les notions de SHON et de SHOB. Définie par l'article 1 de l'ordonnance du 16 novembre 2011, retranscrit à l'article L.111-14 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La notion de surfaces « closes et de couvertes » implique que seules sont prises en compte dans la surface de plancher, les constructions comportant un système de fermeture. Sont ainsi exclus tous les éléments de type balcons, terrasses... Quant à la notion de « nu intérieur des façades », elle implique que l'épaisseur des murs constituant le pourtour des bâtiments n'est pas à considérer, que les murs soient porteurs ou non.

Ces précisions faites, cette définition n'en reste pas moins succincte. C'est pourquoi le législateur est venu préciser dès 2011 le mode de calcul de la surface de plancher. Celui-ci est aujourd'hui retranscrit fidèlement à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

Ou encore de la surface utile ?

La surface utile découle de la surface habitable. L'article R353-16 du Code de la Construction et de l'Habitation la définit en effet comme la surface habitable d'un logement augmentée de la moitié de la surface des annexes.







— Saint-Clément-des-Baleines —

Saint-Clément-des-Baleines



Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'Île de Ré
Maire :	Lina Besnier
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17590
Code commune :	17318

Démographie

Gentilé :	Arsais
Population :	682 hab. (2019)
Densité :	100 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 13' 44" Nord, 1° 32' 18" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 18 m
Superficie :	6,80 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 29 42 02
Urbanisme :	05 46 29 42 02 urbanisme@saintclementdesbaleines.fr

Commune à la pointe Ouest de l'Île de Ré regroupant plusieurs villages ou hameaux : le Gillieux, le Chabot, la Tricherie, le Griveau, le Godinand.

Un phare sur terre, le phare des Baleines et un en mer, le phare des Baleineaux placé sur un haut fond, le « Haut Banc du Nord ».

Très belles plages au Nord (plage de la Conche des Baleines) et à l'Ouest (plage de la Côte Sauvage) bordées de grandes dunes. En mer, c'est une zone rocheuse à la navigation difficile, écluse à poissons visible à marée basse.

Forte présence de blockhaus du mur de l'Atlantique (Seconde Guerre mondiale). Les premières scènes du film « Le jour le plus long » furent tournées sur la plage Nord, d'autres sur celle de Rivedoux-Plage.

Quatre villages constituent Saint-Clément de La Tricherie contre sa forêt au Gillieux, ou l'Argileux, qui réunissait les homardières, en passant par Le Chabot et Le Griveau.

Sur les bosses de ses marais, on cultivait l'orge, tandis que ses plages étaient prétextes à de grands ramassages de goémon. A l'extrémité des terres s'élève le phare des Baleines dont le sommet vibre sous les vents d'équinoxe. Son escalier à vis livre au visiteur d'en haut la pure vision de Ré cartographiée dans la lumière. Plinè raconta qu'au premier siècle de notre ère, trois cents monstres marins s'étaient ici échoués. Cet avant-poste lien et occidental livre avec les seuls toponymes de ses lieux-dits, les images des tempêtes violentes auxquelles il est exposé: « Le Chaudron », « La Vanne pierrailleuse », « La Malmenée » en mer, « La Solitude », « Le Canot de Sauvetage » sur le rivage.



Phare des Baleines

— Traductrice assermentée —



“La vie est faite pour réaliser ses rêves.”



Vous aussi vous souhaitez vivre « le rêve français » en vous installant dans ce merveilleux pays mais vous ne maîtrisez pas la langue de Molière ?

Je suis née en Belgique, pays de 1.500.000 habitants environ et aux 3 langues nationales. Forte de ce bagage linguistique je me suis installée en France il y a 24 ans.

Traductrice interprète près la Cour d'Appel de Poitiers depuis 2018 en langue anglaise et néerlandaise, je vous accompagne dans vos premiers pas en France, notamment lors de l'acquisition de votre maison.

Confiance, discrétion et disponibilité sont le fil conducteur de ma vie professionnelle et personnelle.

Je suis à votre écoute au +33 6 12 41 84 14 ou par mail anoukvantongel@yahoo.fr

Anouk VAN TONGEL

“Life is made to realize your dreams.” 

Do you want to live «the French dream» by settling in this wonderful country but you have difficulty mastering the language of Molière?

I was born in Belgium, a country of around 1,500,000 inhabitants and with 3 national languages. With this linguistic background, I moved to France 24 years ago.

Sworn translator and interpreter before the Court of Poitiers since 2018 in English and Dutch, I accompany you in your first steps in France, especially during the acquisition of your house.

Trust, discretion and availability are the common thread of my professional and personal life.

I am at your disposal on +33 6 12 41 84 14 or by email anoukvantongel@yahoo.fr

“Het leven is gemaakt om je dromen waar te maken.” 

Wil jij ook «the French dream» beleven door U in dit prachtige land te vestigen maar U beheerst de taal van Molière niet?

Ik ben geboren in België, een land met ongeveer 1.500.000 inwoners en 3 landstalen. Met deze taalkundige achtergrond ben ik 24 jaar geleden naar Frankrijk verhuisd.

Als beëdigde vertaler tolk bij het Hof van Beroep van Poitiers sinds 2018 in het Engels en Nederlands begeleid ik u in uw eerste stappen in Frankrijk, vooral tijdens de aankoop van uw huis.

Vertrouwen, discretie en beschikbaarheid zijn de rode draad in mijn professioneel en persoonlijk leven.

Ik sta tot uw beschikking op +33 6 12 41 84 14 of per e-mail anoukvantongel@yahoo.fr

ANOUK VAN TONGEL

Traductrice interprète assermentée près
la cour d'appel de Poitiers
Français / Anglais / Néerlandais
+33 6 12 41 84 14 anoukvantongel@yahoo.fr

— Les Portes-en-Ré —



Village sur la côte Nord, à l'extrémité Ouest de l'Île de Ré.

La commune des Portes-en-Ré possède certaines des plus belles plages de l'Île. Depuis un certain temps, ce petit paradis a inspiré quelques artistes comme Claude Nougaro et Charles Aznavour.

Après la construction en 1988 du pont qui relie l'Île de Ré au continent, les vacanciers sont progressivement devenus plus nombreux. Malgré l'affluence, certains endroits restent sauvages grâce à leur statut de réserve naturelle.

Entre forêts, plages et marais, ce petit village offre une belle récompense à ceux qui savent l'apprivoiser

Ce fut longtemps la plus pauvre des communes saunières. Nantie de lieux-dits tristement nommés (comme le Désert d'Enfer), elle n'avait qu'un mince espace agricole. Seul l'ail ici cultivé donnait quelque réputation aux Portingalais.

Aujourd'hui, le " bout " de l'Île est très prisé. Aznavour chanta son petit bois de Trousse Chemise, point de départ de la traversée les pieds dans l'eau du chenal du Fier vers Loix, d'où son nom, plus imagé que galant.

Dans son hameau de La Rivière, elle hébergea longtemps Louis Suire, dont le pinceau sut traduire avec talent couleurs et lumières de Ré. Sur son " Vieux Port ", au bout d'un chenal envasé, un vaste hangar à sel abrite désormais des expositions sur la pêche et les vieux gréements.

Administration

Pays :	France
Région :	Nouvelle-Aquitaine
Département :	Charente-Maritime
Arrondissement :	La Rochelle
Intercommunalité :	Cdc de l'Île de Ré
Maire :	Alain Pochon
Mandat :	2020-2026
Code postal :	17880
Code commune :	17286

Démographie

Gentilé :	Portingalais
Population :	594 hab. (2019)
Densité :	70 hab./km ²

Géographie

Coordonnées :	46° 15' 03" Nord, 1° 29' 50" Ouest
Altitude :	Min. 0 m / Max. 15 m
Superficie :	8,51 km ²
Type :	Commune rurale et littorale

Contacts

Mairie :	05 46 29 50 56
Urbanisme :	05 46 29 50 56 urbanisme@lesportesenre.fr



Plage de Trousse-Chemise

— Diffuseur d'annonces —

Irréductibles gaulois peut-être, pragmatiques, sûrement, nous sommes petits, et avons tout des grands !

Depuis 2012, My Home In propose une alternative locale et française tournée vers l'international pour réserver une villa ou un appartement de vacances parmi une sélection de destinations en France.

Chez My Home In, nous aimons apporter des réponses simples à vos questions : pourquoi passer par l'Amérique ou les Pays-Bas pour réserver ses vacances en France ? Attachés à nos régions, nous croyons à la vertu d'un service local et français.

Canal de diffusion de biens de qualité, My Home In valorise une approche ciblée accompagnée d'un service à taille humaine, et de garanties fortes pour répondre à la demande des propriétaires, des professionnels de la location saisonnière, et des locataires bien sûr.

Comme on n'a jamais rien inventé de mieux qu'un site dédié à l'île de Ré pour séjourner sur l'île de Ré, notre réponse a été simple : une destination, un site, une équipe. Il y a maintenant 10 ans, à la faveur de la construction d'une maison sur l'île de Ré, le premier site My Home In est né.



Laurent Bernard

laurent@myhomein.fr

+33 6 14 39 41 44

Découvrez l'ensemble de nos destinations

Discover our destinations : myhomein.fr



Notre solution locale se veut aussi performante que celles des grands acteurs de la location saisonnière, nos services plus personnels, directs et efficaces. Ainsi, chez My Home In, chaque propriétaire bénéficie systématiquement d'une garantie de revenus, et d'une responsabilité civile locataire afin de louer en toute tranquillité sans devoir se plier à des règles d'annulation à la flexibilité souvent inacceptable. Côté locataires, une assurance annulation est constamment incluse à chaque réservation.

Nous cultivons la transparence, la disponibilité, les solutions équilibrées et le bon sens ! La fidélité renouvelée de nombreux propriétaires et professionnels de la location de vacances mais aussi des locataires français et étrangers en est le meilleur témoignage.

Depuis 2012, notre réseau de confiance fédère plus de 1500 propriétaires et 250 professionnels indépendants ou franchisés séduits par notre démarche. En 2022, en réponse aux demandes de nos partenaires et celles de nos locataires, nous poursuivrons notre développement sur d'autres régions françaises.



— Infos Pratiques —



Rivedoux										
Ste-Marie	4									
La Flotte	6,5	5								
St-Martin	11	8	4							
Le Bois-Plage	11	9	6,5	4						
La Couarde	14	13	8	5	3					
Loix	22	18	15	11	10	7				
Ars	24	21	17	13	12	9	9			
St-Clément	27	25	20	17	16	13	13	4		
Les Portes	32	30	25	22	20	17	18	9	5	
	Rivedoux	Ste-Marie	La Flotte	St-Martin	Le Bois-Plage	La Couarde	Loix	Ars	St-Clément	Les Portes

Distance en km

Numéros utiles

 SAMU
15

 POMPIER
18 / 112

 GENDARMERIE
17

 GENDARMERIE ST-MARTIN-DE-RÉ
05 46 09 21 17

 SNSM
196

 HÔPITAL ST-MARTIN-DE-RÉ
05 46 09 20 01

 HÔPITAL LA ROCHELLE
05 46 45 50 50

 PHARMACIE DE GARDE
32 37

 DÉPANNAGE ERDF
09 72 67 50 17

 DÉPANNAGE GRDF
08 00 47 33 33

 SAUR (URGENCES 24H / 24H)
05 81 91 35 03

 SAUR
05 81 31 85 02

 RESE
05 46 09 00 97

 L'AGUR
09 69 39 40 00

 AÉROPORT DE LA ROCHELLE / ILE DE RÉ
08 92 23 01 03

 PÉAGE PONT ILE DE RÉ
05 46 00 51 10

 SNCF (VOYAGEURS)
36 35

 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
05 46 09 00 97

 COMITÉ DÉPARTEMENTAL DU TOURISME
05 46 31 71 71

 OFFICE DE TOURISME
05 46 09 00 55

 CAUE 17
05 46 31 71 90

 REFUGE ANIMAUX - LA MOULINATTE
05 46 09 07 00

 CENTRE ANTI-POISON BORDEAUX
05 56 96 40 80

 AGENCE DE L'ABBAYE
05 46 69 27 55

Ile de Ré

Dans l'Ile de Ré
Ma belle adorée
Je t'emmènerai
Bientôt
Au mois le plus tendre
Le mois de septembre
Où l'on peut s'étendre
Bien seuls
Regardant la plaque
Des flots et les flaques
Que les soirées laquent
D'argent,
Regardant les teintes
Allumées, éteintes,
D'une toile peinte
Par un génie clair
Dans l'Ile de Ré
Ma belle adorée
Je t'emmènerai
Tout beau
Remontant l'aorte
D'une route accorte
Nous irons aux Portes
Au bout
Mes parents y vivent
Tout près de la rive
Brodée de salives
Nacrées
Là, la fleur marine
Par les deux narines
Grise la poitrine
D'un encens sucré
Sur le tapis mousse
De la plage rousse
Soudain je te pousse
Alors
Voici le célèbre
Cliché de vertèbres,
De bras et de lèvres
Roulant

Sur le drap de sable
Que l'eau imbuvable
Lessive inlassable
Nettoie
Effaçant l'empreinte
Pourtant sacro sainte
De la longue étreinte
De nos cœurs en croix
Quand la lune brûle
L'îlot majuscule
Dont tintinnabulent
Les ports
Sur les pierres vieilles
Je nous appareille
De phrases vermeilles
Partons
Nous jetterons l'ancre
Dans le flacon d'encre
D'une nuit qu'échancre
Là bas
Le phare sirène
Du cap des Baleines
Tournant la rengaine
D'amour d'au delà
Dans l'Ile de Ré
Ma belle adorée
Je t'emmènerai
Demain
Ta main dans la mienne
Come rain or come shine
Comme reine ou comme
chaîne
Je t'aime
Rois mages en cohorte
Barbe Bleue des Portes
L'océan t'apporte
La clé
La clé du mystère
Pour toi, ma Miss Terre
Que tu sauras taire
Dans l'Ile de Ré.

Paroliers : Claude Nougaro / Loïc Pontieux



Plage Nord de Rivedoux-Plage

— Who's who ? —



Agent Immobilier
AGENCE DE L'ABBAYE
Cyrille DROUIN
06 99 07 61 82



Stagiaire
EXCELIA - Ecole de commerce
Lucie DROUIN-MOUREN
06 72 88 18 52



Médiateur / Expert Immobilier
ATEXIM
Thierry ARMILHON
06 45 80 27 20
Page 50



Gestion locations saisonnières
ARTEMIS
Alexandre DRUET
06 86 34 16 63
Page 42



Agent Commercial
AGENCE DE L'ABBAYE
Gwendoline RAIMBAUD
06 77 44 07 53



Expert du Bâtiment
CLARGORA
Christophe OUVRARD
06 10 10 01 02
Page 30



Traductrice assermentée
Anouk VAN TONGEL
06 12 41 84 14
Page 90



Maisons d'Hôtes / Boutique Déco
UNE PARENTHÈSE... HORS DU TEMPS
Anne RICHARD MEILLOUR
06 13 80 17 58
Page 56



Pisciniste
LINCKIA
Eric BECK
06 89 81 42 33
Page 64



Maître d'oeuvre / Architecte
EQUILIBRE
Fabien GIRAUDEAU
06 80 24 96 83
Page 36



Photographe
STUDIO CURTY
Sylvie CURTY
06 18 95 83 82
Page 78



Diffuseur d'annonces
MY HOME IN ILE DE RE
Laurent BERNARD
06 14 39 41 44
Page 94

W H O ' S W H O ?

Participez à notre Concours Avis de Valeur 2022- 2023

Pour tous les avis de valeur de vos biens immobiliers (terrains, appartements, maisons...) établis sur l'ensemble des 10 communes de l'Ile de Ré par l'Agence de l'Abbaye entre le 1^{er} juin 2022 et le 31 mai 2023, un tirage au sort sera effectué le 1^{er} juin 2023 afin de désigner un gagnant parmi vous.

Pour participer, rien de plus simple, contactez-nous afin que nous puissions visiter votre bien et par la suite établir l'avis de valeur.

A GAGNER

L'Agence de l'Abbaye est heureuse de vous offrir une sortie en mer d'une journée, déjeuner compris, sur un catamaran privatisé de Blue Note Ile de Ré. Profitez de cette balade pour découvrir les côtes de l'Ile de Ré en famille ou entre amis (maximum 8 personnes).



Par téléphone : Agence de l'Abbaye 05 46 69 27 55
Mme Gwendoline Raimbaud 06 77 44 07 53
M. Cyrille Drouin 06 99 07 61 82

Par mail : agencedelabbaye@orange.fr

Sur notre site internet : www.agencedelabbaye.com

Avec le bulletin de participation page 103

Sur nos réseaux sociaux Instagram et Facebook : @agencedelabbaye

Bulletin de participation pour votre Avis de Valeur

Nom et prénom :

Adresse postale :

.....

Téléphone :

Mail :

Adresse du bien à estimer :

.....

Date :



Terrain



Maison



Autre

A retourner à
Agence de l'Abbaye
9 bis rue Jean-Henry Lainé
17630, La Flotte

— Mentions légales —

Magazine édité par la SARL emag.immo - RCS 818224289 domiciliée au 188 chemin behereta 64210 Guethary.

Représentant légal, directeur de la publication Monsieur DROUIN Cyrille 0546692755.

Imprimeur Mcc graphics/UE, adresse : Txirrita-Maleo Biribil, 11, 20100 Erreterria, Espagne.

Date de parution Juin 2022.

Magazine gratuit, ne peut être vendu.

Tirage 10 000 exemplaires.

Reproduction interdite.

Le libellé des annonces publicitaires, les photos et textes utilisés par les annonceurs n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.

Crédit photos : Maxime Pagnoux (Les Vols de Max), Sylvie Curty (Studio Curty), Cyrille Drouin

Sources : Wikipédia, Ré Une Ile en Paradis, Hedio, Journal de l'Agence, L'Atelier Brico Privé, Infos Trouver un logement neuf, Cédric Brachet, fondateur du site MonLocatif.com





Rose trémière de l'île de Ré





Maison de village Vendue
par **L'Agence de l'Abbaye**

AGENCE DE L'ABBAYE
9 BIS RUE JEAN-HENRY LAINÉ - LA FLOTTE
05 46 69 27 55 - agencedelabbaye@orange.fr
www.agencedelabbaye.com

