

Le printemps est une période de renouveau, et l'immobilier suit lui aussi ce mouvement. Ce nouveau numéro de La revue de l'IMMO a été pensé pour vous apporter des informations claires et utiles.

Tout d'abord un point sur la nouvelle version du DPE applicable depuis le 1er janvier 2026, et ses effets concrets pour de nombreux logements, notamment ceux chauffés à l'électricité. Comprendre ces évolutions permettent d'anticiper plus sereinement une vente ou une mise en location.

Également, nous aborderons « la visite de courtoisie », une étape essentielle avant la signature définitive, souvent sous-estimée mais déterminante pour sécuriser la transaction.

Enfin, parce que l'immobilier, c'est aussi des rencontres et un art de vivre, ce numéro met en lumière une entrepreneuse passionnée et se termine par une recette simple et gourmande, très appréciée à la maison.

Professionnelle de l'immobilier depuis plus de 20 ans, de formation clerc de notaire, je vous accompagne dans votre projet de vie comme si c'était le mien. Parlons en autour d'un café !



VALÉRIE BURTE-DUPUY

Conseillère en immobilier*

06 25 75 30 59

valerie.burte-dupuy@capifrance.fr

*Mandataire en immobilier RSAC 833606700 0015 (Orléans) pour le réseau immobilier SAS CAPI - 639 rue du Mas de Verchant - Immeuble DIVER'CITY - 34170 Castelnau-le-Lez
Agent commercial 833 606 700 (Orléans) - Entreprise individuelle - Directrice de la rédaction : Valérie Burte-Dupuy.



POINT IMMOBILIER

NOUVELLE VERSION DU DPE

CE QUI A CHANGÉ AU 1^{ER} JANVIER 2026

Depuis le 1^{er} janvier 2026, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) évolue avec une modification du coefficient de conversion de l'électricité, qui passera de **2,3 à 1,9**.

Le DPE ne se base pas directement sur la consommation d'énergie au niveau du logement, nommée énergie finale (EF), mais sur la consommation d'énergie nécessaire pour produire cette électricité, en incluant les pertes lors de la production et du transport, appelée énergie primaire (EP).

Le coefficient de conversion était considéré comme pénalisant pour les logements chauffés à l'électricité car il ne prenait pas suffisamment en compte les efforts en matière de décarbonation de la production électrique. Le coefficient d'électricité est plus élevé que les autres coefficients car il prend en compte les pertes liées à la production, au transport et à la distribution de l'électricité. Cette différence permet **de mieux refléter l'impact réel de chaque énergie dans les bilans énergétiques (DPE, audits).**

Pour les propriétaires comme pour les bailleurs, cette bonne nouvelle **va améliorer le classement de nombreux logements majoritairement chauffés à l'électricité**. Tout logement sont concernés y compris la petite surface de moins de 40 m². Les diagnostics réalisés avant cette date restent **valables** à condition qu'ils aient été réalisés après le 30 juin 2021. Il n'y a donc pas d'obligation pour les propriétaires de refaire le DPE et pourront télécharger gratuitement, depuis le site de l'Ademe, une **attestation de changement d'étiquette** à produire en cas de vente ou de location.

Cette attestation, **valable 10 ans** comme diagnostic initial permettra de mettre à jour le classement énergétique actuel.



Visuel Freepik

DATES À RETENIR

**FÊTES JOHANNIQUES 2026 :
DU 29 AVRIL AU 10 MAI**

AVIS DE MES CLIENTS



« ÉCOUTE ET SÉRIEUX »

« Madame Dupuy m'a accompagnée dans la location d'un appartement, elle m'a prodigué des conseils judicieux quant à l'aménagement et à vérifier avec beaucoup de sérieux, les potentiels Locataire. Je ne saurais que me louer de ses services »

- Mme Sophie B.



LA VISITE DE COURTOISIE AUSSI APPELÉE « PRÉ-VISITE »

La visite de courtoisie est **une dernière visite** du bien, organisée idéalement quelques jours avant la signature de l'acte authentique chez le notaire. Elle permet de vérifier que le logement est strictement conforme à ce qui a été convenu au compromis de vente.

Même si aucun document officiel n'est exigé (contrairement à un état des lieux locatif), cette étape est essentielle pour sécuriser la vente et éviter toute mauvaise surprise le jour J.

Lors de cette visite, plusieurs éléments doivent retenir l'attention :

- Le logement doit **être libre de toute occupation**. Les caves, greniers et emplacements de parking doivent être entièrement vidés.
- Les équipements inclus dans la vente doivent être présents. Exemple : si la cuisine est vendue équipée, les meubles, plaques, four, hotte ou lave-vaisselle doivent être en place et fonctionnels. (référence : liste des équipements annexée au compromis de vente)
- Les éléments fixes du logement doivent rester en place. Poignées de porte, radiateurs, luminaires, ampoules... tout ce qui fait partie

intégrante du bien doit être conservé.

- **Aucune dégradation** ne doit être constatée. Le bien doit être dans un état équivalent à celui observé lors des visites précédentes.

- Les **relevés de compteurs** doivent être effectués : Électricité, gaz et eau afin de faciliter les démarches après la vente.

- Le mobilier inclus au compromis doit être présent et conforme (référence : inventaire mobilier joint au compromis de vente)

Pourquoi cette visite est-elle si importante ?

- Pour l'acquéreur, la visite de courtoisie permet : de **se rassurer**

avant l'engagement définitif, de vérifier que les engagements ont été respectés, de **prendre des mesures**, anticiper l'aménagement, de poser **les dernières questions pratiques** (chauffage, équipements, fonctionnement du logement).

- Pour le vendeur, elle permet : de **sécuriser la transaction**, d'éviter tout litige de dernière minute, de finaliser la vente dans un climat serein.

Comment s'organise la visite de courtoisie ?

Elle est généralement organisée avec l'accompagnement du professionnel de l'immobilier.

RENCONTRE AVEC STÉPHANIE PARIS

« DES ÂMES EN BOUTEILLES »



Amoureuse des vins depuis toujours, Stéphanie a fondé en 1994 Stéphanies' Wine, une association où elle partage sa passion à travers des conférences et ateliers de

dégustation. Diplômée du WSET, elle excelle dans divers concours de vins, spiritueux, et compétitions gastronomiques.

En 2014, elle lance Le Jardin des Îles, une marque de rhums d'auteur, aujourd'hui appelée Des Âmes en Bouteille. Guidée par les valeurs transmises par son père, son mentor, Stéphanie honore son héritage à travers ce projet familial. Avec Des Âmes en Bouteille, chaque gorgée devient une émotion, chaque arôme une invitation au voyage, unissant tradition familiale et créativité. Chaque rhum d'auteur est une

personnalité en bouteille, exprimée à travers un assemblage unique de saveurs et d'arômes, et invite au partage. Il se décline en Rhum d'Instant, Rhum de Caractère, er Rhum-sur-mesure. A vous de choisir et venir découvrir lors de ses ateliers de dégustation.

« J'aime les âmes, leurs histoires, leurs nuances. Créer un rhum sur-mesure, c'est offrir une attention délicate telle une madeleine de Proust servie dans un écrin Précieux, pour un moment gravé en mémoire. »

stephanie.p@desamesenbouteille.com
06 23 76 58 79

RECETTE

À DEGUSTER : MES ROCHERS COCO-CHOCOLAT.

Ingrédients

60 gr de pépites de chocolat
100 gr de noix de coco rapée
80 gr de sucre
2 blancs d'oeufs

Préparation

Préchauffer le four à 180°C (Th. 6) et tapisser une plaque de four de papier cuisson et réserver.

Mettre la noix de coco, le sucre et les blancs d'oeufs dans un saladier, puis bien mélanger.

Ajouter des pépites de chocolat et mélanger.

Prélever l'équivalent d'1 c. à soupe de pâte et former de petits rochers sur la plaque de cuisson préparée.

Enfourner et cuire 10 - 12 minutes à 180°C, ou jusqu'à légère coloration dorée. Laisser refroidir avant de déguster.



Visuel Freepik