

CITYA

LE MAGAZINE

Édition n°17

BIEN CHEZ SOI

Biens COUPS DE ♥
pages 5 à 8

**Développez votre
patrimoine**
pages 13 à 14

SAINT-RAPHAËL
04 94 83 30 00
147 rue Amiral Baux 83700



FRÉJUS
04 94 44 43 43
Boulevard Alger Les Hippocampes 83600



SURFACE HABITABLE : COMMENT LA CALCULER ?

Que ce soit pour la location ou l'achat d'un logement, il est important de s'intéresser à la surface habitable disponible.



DÉFINITION DE LA SURFACE HABITABLE

Depuis 2009, la loi Boutin apporte une définition précise à la surface habitable d'un logement. D'après ce qui est indiqué dans ce texte de loi, la surface habitable concerne l'espace réellement disponible pour les occupants d'une habitation. En d'autres termes, cette surface habitable renvoie à toutes les parties des locaux qui enregistrent une hauteur sous plafond de 1,80m au minimum.

À savoir cependant : on déduit de cette surface habitable toutes les parties non aménagées (les combles, les caves et sous-sols, les balcons, terrasses et loggia ainsi que les vérandas, les volumes vitrés prévus dans l'article R. 111-10 et les dépendances).

SURFACE HABITABLE ET SUPERFICIE PRIVATIVE LOI CARREZ : QUELLE DIFFÉRENCE ?

On confond souvent la surface habitable loi Boutin et la superficie privative loi Carrez.

Au niveau technique, les différences sont minimes. En effet, la superficie Carrez reprend les mêmes données que la loi Boutin. Par contre, on rajoute dans la superficie privative loi Carrez des éléments qui ne sont pas pris en compte dans la loi Boutin (sous-sols et caves, par exemple, mais aussi garage, parking, grenier, véranda ou combles non aménagés). Dans les faits, la superficie Carrez concerne donc toute la surface construite et couverte du logement.

À savoir aussi : la superficie Carrez n'apparaît pas dans un contrat pour un bail de location. Par contre, on doit obligatoirement la mentionner dans un acte de vente de copropriété.



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

NOUVEAU DPE, « QUESACO » ?

Depuis le 1^{er} juillet 2021 :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est plus informatif mais opposable. Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés. Ce document qui indique au futur acquéreur ou locataire une estimation de la consommation énergétique d'un logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre, notamment à travers les étiquettes énergie, devient plus lisible et plus fiable. Trois arrêtés ont été publiés au Journal officiel le 13 avril 2021 en application de deux décrets parus en décembre 2020.

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) connaît plusieurs évolutions :

- Sa méthode de calcul est unifiée pour tous les logements.
- Dans le cas d'un logement collectif, il est possible de faire réaliser un seul DPE pour l'immeuble qui pourra profiter à tous ses propriétaires si ceux-ci désirent faire réaliser le DPE de leur appartement à partir des données de l'immeuble.
- Le DPE devient opposable, comme les diagnostics relatifs à l'état des installations électriques ou la présence d'amiante ou de plomb.



À compter du 1^{er} janvier 2022, trois éléments devront être affichés sur les annonces immobilières : l'étiquette énergie, l'étiquette climat et l'estimation de la facture théorique annuelle.

Attention : À partir du 1^{er} novembre 2021, le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) pourra à nouveau être mis en œuvre pour les logements construits avant 1975.

À savoir : La durée de validité générale reste de 10 ans. Des dispositions particulières sont prises pour réduire la durée de validité des diagnostics réalisés avant la date du 1^{er} juillet 2021, ainsi ceux réalisés :

- entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.



♥ SAINT-RAPHAËL



39 m²



1



1



Garage



11 m²



1^{er} étage



Cave

Charges : 1 156 €/an

DPE : D

231 575 € H.A.I



♥ FRÉJUS VILLA



74 m²



3



1



131 m²

Charges : 456 €/an

DPE : D

245 000 € H.A.I



Proposition d'aménagement
virtuel non contractuelle
proposée par un décorateur



♥ SAINT-RAPHAËL



31 m²



1



1



1



9 m²



1^{er} étage



Cave



Charges : 780 €/an DPE : C

178 000 € H.A.I



♥ SAINT-RAPHAËL VILLA



130 m²



5



2



Véranda
et terrasse



350 m²

Charges : 0 €/an DPE : D

585 000 € H.A.I



♥ FRÉJUS-PLAGE 499 000 € H.A.I

Front de mer idéalement situé. Un véritable tout à pieds ! Venez découvrir cet appartement de type 3P dans la plus belle résidence du front de mer. Résolument moderne, ce bien vous offre une entrée, une pièce à vivre avec une cuisine soigneusement aménagée et équipée prolongée de sa terrasse de 20m². L'espace nuit est quant à lui agencé d'une chambre parentale avec sa pièce d'eau, une chambre, une pièce d'eau supplémentaire et WC indépendants. Ce bien est vendu avec un garage en sous-sol.



♥ FRÉJUS-PLAGE

899 000 € H.A.I

Une belle adresse, RARE sur le secteur ! DERNIER ÉTAGE VUE MER ! FRÉJUS-PLAGE aux portes du PORT de FRÉJUS avec ses bateaux, ses restaurants et ses commerces.

Au calme et au dernier étage d'une résidence de standing, découvrez cet appartement totalisant plus de 150 m² à la vue mer imprenable ! Il offre de vastes volumes ainsi qu'un agencement idéal. Vous pourrez profiter de plus de 124 m² de plain-pied avec une entrée s'ouvrant sur un séjour et sa salle à manger, une cuisine indépendante équipée, 3 suites avec pour chacune sa pièce d'eau avec WC, un WC indépendant sans oublier de nombreux rangements. L'appartement bénéficie d'une superbe terrasse principale de plus de 40 m² vue mer.

Le plus de ce bien : À l'étage, 31 m² de combles soigneusement aménagés. Vous serez surpris par cet espace comprenant une nouvelle suite avec salle d'eau / WC donnant sur sa tropézienne offrant une agréable vue sur la grande bleue également !

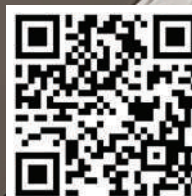
Ce bien est vendu avec 1 garage et 1 cave .

Faites vite et ne passez pas à côté de cette belle opportunité.





Proposition d'aménagement
virtuel non contractuelle
proposée par un décorateur



UN PROJET DE VENTE ?

Donnez-vous toutes les chances de vendre votre bien au meilleur prix en optant pour le Mandat VIP !

1 ÉTUDE DE VOTRE BIEN



2 ADMINISTRATION FACILITÉE



Disponible en signature électronique !

3 RÉALISATION DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES



Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) + État des Risques et Pollutions (ERP)

4 MISE EN VALEUR DE VOTRE BIEN



RHINOV

Projet d'aménagement virtuel
"La solution déco pour aider les acheteurs à se projeter !"



meero

Un reportage photo fait par un professionnel
"Une belle photo vend mieux qu'un beau discours !"



Matterport

La visite virtuelle en 3D immersive et le jumeau digital de votre bien

5 DIFFUSION DE VOTRE BIEN



Mailings nominatifs
Spécifiquement créés pour vous !
Diffusion sélective



Panneaux



Portails internet



Le magazine papier et interactif !
Envoyé à plus de 14 000 clients



Fichier commun du réseau Citya Immobilier
Application Citya Immobilier



Présentation en agence

*Very Important Propriétaire

DES OUTILS D'AUJOURD'HUI POUR S'ADAPTER À VOS BESOINS DE DEMAIN



♥ SAINT-RAPHAËL - LE GOLF


61 m²


1


2


1


40 m²


1^{er} étage

Charges : 3 480 €/an

DPE : D

335 000 € H.A.I



♥ LES MARINES DE COGOLIN


87m²


3


3


1


20m²


1^{er} étage

Charges : 4 617€/an

DPE : C

680 000 € H.A.I





**2021 : PLUS DE 100 PROJETS
VOTRE CO**

**L'immobilier : une histoire
d'amour pour nous...**

UN GRAND

**Plus qu'un métier
UNE PASSION !**

**2022 : NOUS SOMMES
BIENS POUR RÉAL**

**TS DE VIE REALISÉS GRÂCE À
NFIANCE !**



**Délai moyen de vente:
45 jours !**



MERCI !



2021 : 94 % des clients satisfaits !



**S À LA RECHERCHE DE
ISER VOS RÊVES !**



**BIEN
CHEZ
SOI**

Nous avons à cœur de vous aider à développer votre patrimoine immobilier.

De nombreux clients acquéreurs sont devenus clients bailleurs de la maison CITYA. Rejoignez-les ! De l'achat à la location de vos biens, nous assurons la gestion de vos investissements en toute sérénité. Profitez ainsi de tarifs préférentiels et des offres spéciales Investisseurs !



Audrey ADAM

Responsable Transaction
Chez Citya depuis 2011

" Grâce à la synergie de nos métiers et à la disponibilité de Djalila, nous pouvons assurer à nos clients acquéreurs, une véritable expertise de mise en location, leur permettant ainsi de gagner du temps et le temps c'est de l'argent !

En véritable binôme, vous aurez droit à l'analyse et aux conseils du service transaction couplé au service gestion qui prendra le relai pour gérer votre bien.

Dès la signature du compromis de vente vous aurez une estimation de valeur locative du bien que vous allez acquérir, un tarif préférentiel de gestion et la présentation de votre gestionnaire.

Un service sur mesure pour des projets sur mesure. "



Djalila KERZAZI

Responsable Développement gestion
Chez Citya depuis 2013

" À la gestion nos 10 points clés pour vous satisfaire sont les suivants :

- Un conseil personnalisé dès le début
- Nous garantissons le suivi de votre location
- Nous gérons vos états des lieux et vos diagnostics
- Nous gérons votre comptabilité
- Nous veillons aux obligations de votre locataire
- Vous avez un accès 24/7 à tous vos documents
- Nous gérons les impayés et contentions
- Nous garantissons vos loyers grâce à l'assurance loyers impayés
- Nous fournissons l'assurance propriétaire non occupant
- Nous restons en contact régulier. "



Offre Exclusive GÉRANCE
6 mois de gérance offerte !

FRÉJUS

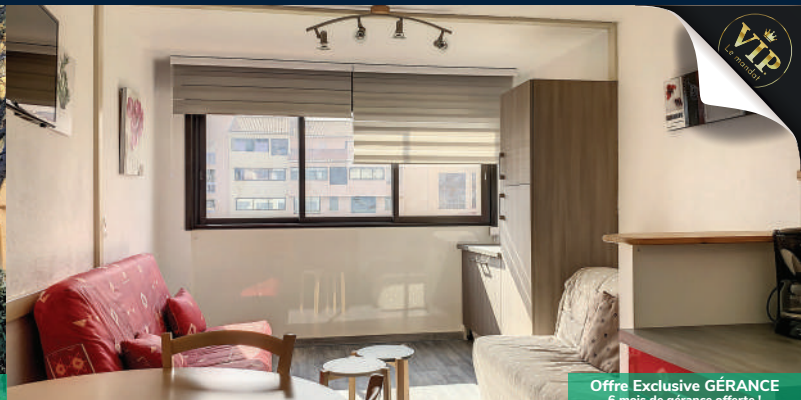
Estimation de valeur locative : 500€



Charges : 1 400 €/an

DPE : D

99 000 € H.A.I



Offre Exclusive GÉRANCE
6 mois de gérance offerte !

FRÉJUS

Estimation de valeur locative : 400€



Charges : 806 €/an

DPE : E

86 000 € H.A.I



Offre Exclusive GÉRANCE
6 mois de gérance offerte !

FRÉJUS

Estimation de valeur locative : 850€



Charges : 1 076 €/an

DPE : D

156 000 € H.A.I



Offre Exclusive GÉRANCE
6 mois de gérance offerte !

FRÉJUS

Estimation de valeur locative : 750€



Charges : 1372 €/an

DPE : D

166 500 € H.A.I



Offre Exclusive GÉRANCE
6 mois de gérance offerte !

FRÉJUS PLAGE

Estimation de valeur locative : 790€



Charges : 920 €/an

DPE : D

194 000 € H.A.I



Offre Exclusive GÉRANCE
6 mois de gérance offerte !

SAINT-RAPHAËL BOULOURIS

Estimation de valeur locative : 850€



Charges : 820 €/an

DPE : E

134 000 € H.A.I





BIEN CHEZ SOI

