

# LES CLÉS DE L'IMMO

SPÉCIAL IMMOBILIER DANS L'INDRE

## COMMENT ACHETER ? POURQUOI VENDRE ?

TOUS LES PRIX VILLE PAR VILLE



la Nouvelle  
République

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

CAHIER DE LA NOUVELLE RÉPUBLIQUE - Jeudi 13 avril 2023 - N° 23.901 - Ne peut être vendu séparément - 36



stéphane  
**plaza**  
immobilier



C'EST LE CŒUR QUI PARLE

29, rue de la République, 36000 Châteauroux - 02 54 24 23 01

## AMÉLIOREZ LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE VOTRE MAISON



- Combles bien isolés ✓
- Maison bien chauffée ✓
- Économies toute l'année ✓
- Chantier en toute tranquillité ✓
- Entreprise de proximité ✓

**+ AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ✓**



**MAUPIN ISOLATION**

Isolez aujourd'hui, économisez à vie



LE PARTENAIRE  
DE VOTRE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE  
À CHÂTEAURoux

☎ 02 42 00 00 36

🌐 [www.maupin.fr](http://www.maupin.fr)

*Pour que tout le monde accède au confort*

# MEUBLES

# aubin

*À votre service depuis 50 ans*



**REPRISE  
MEUBLES ET LITERIE  
Jusqu'à 1500€\***

\*A partir du 7 mars 2023.  
Voir conditions en magasin.

# CAP-SUD

# literie

Avenue d'Occitanie CAP SUD SAINT-MAUR

PRÊT CONSO

## ARRÊTEZ D'EXPLOSER VOTRE BUDGET



## DURANT VOS TRAVAUX

PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE, PROFITEZ D'UN PRÊT POUR FINANCER VOS TRAVAUX :  
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON, BRICOLAGE, TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE VOTRE LOGEMENT  
#BIENCHEZVOUS

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ  
VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT  
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ



CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DU CENTRE OUEST. Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit - 391 007 457 RCS Limoges. Siège social : 29 boulevard de Vanteaux - 87044 Limoges Cedex. Tél. 05.55.05.75.50 - [www.ca-centreouest.fr](http://www.ca-centreouest.fr). Société de courtage d'assurances immatriculée au registre des intermédiaires en Assurance sous le numéro 07 022 854. Identifiant unique CITEO : FR234298\_03XXMG. Crédit photo : Getty Images. UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER. Offre soumise à conditions, réservée aux particuliers. Pour un prêt personnel, auto et travaux, d'un montant compris entre 1500 € et 50 000 €, pour une durée de 12 à 84 mois (exception pour le prêt travaux avec une durée maximum de 144 mois). Sous réserve d'étude et d'acceptation définitive de votre dossier par la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel du Centre Ouest, prêteur. Vous disposez d'un délai légal de rétractation de 14 jours calendaires à compter de votre acceptation de l'offre.

# Vers un retour à la raison

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

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



cette même enseigne, « tandis que la demande pour les appartements progresse (+ 2 %), elle recule pour les maisons (- 4 %) ». C'est le coût de l'énergie qui fait peur aux acheteurs, estimant qu'un appartement sera moins onéreux.

Les freins sont liés à l'inflation record (6,7 % en 2022) et aux perspectives inchangées pour cet indicateur. Certains biens commencent à poser problème : c'est le cas des copropriétés non rénovées, aux charges devenues trop pesantes, mais aussi des bâtiments classés en diagnostic énergétique F et G – ces derniers ne peuvent déjà plus être loués s'ils dépassent 450 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale.

Conséquence globale, les acheteurs repartent en négociation et les délais de vente s'allongent. Le neuf semble de son côté toujours en panne, en raison de la loi limitant l'étalement urbain qui freine les autorisations de chantiers.

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

Agnès Aourousseau

## sommaire

Enquête départementale : Charlotte Gide

Textes : Agnès Aourousseau, Laure d'Almeida, Elisabeth Segard.

Photos : NR, Thierry Roulliaud, Adobe Stock.

Réalisation : Service des Thématiques NR

Secrétariat de rédaction : Agnès Aourousseau, Charlotte Gide.

La Nouvelle République du Centre-Ouest  
25 rue Diderot - BP 279  
36005 Châteauroux Cedex  
Tél. 02.54.61.15.15  
Fax 02.54.61.15.30

Directeur de la publication président du Directoire  
Olivier Saint-Cricq

Directeur de la rédaction  
Christophe Hérigault

Rédacteur en chef  
Luc Bourriane

Responsable Thématiques  
Agnès Aourousseau

Régie publicitaire  
NR Communication  
Châteauroux : 02.54.53.12.00

CPPAP 0525 C 87037 - ISSN 2260-6858

Imprimerie La Nouvelle République Tours

L'analyse nationale ..... 3

## L'enquête dans l'Indre

L'analyse départementale ..... 4

Châteauroux, quartier par quartier ..... 5

L'agglomération, ville par ville ..... 8

Nord-Indre ..... 12

Sud-Indre ..... 13

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

## Habitat Votre projet

Tous nos conseils ..... 15



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



# S'adapter aux fluctuations

Malgré un frein dû à l'augmentation des taux et l'inflation, l'immobilier dans l'Indre reprend quelques couleurs depuis début mars. Son marché reste dynamique.

On ne peut pas grimper plus haut que les montagnes. Pour M<sup>e</sup> Ludovic Livernette, président de la chambre interdépartementale Cher-Indre, après l'année providentielle 2022, le temps est au ralentissement, depuis la fin d'année dernière et en ce début 2023. La reprise d'activité se fait petit à petit, toujours avec une bonne dynamique. « On a continuellement des gens en recherche, beaucoup de stocks se sont vendus, la rareté des biens permet, de manière pondérée, le maintien des prix, qui avaient augmenté de presque 10 % sur les deux dernières années », analyse Manuel Dolores, de Rezoximo. Malgré une recherche constante de biens, plus difficile dans certains secteurs, le problème principal reste l'augmentation des taux. Un impact fort sur la clientèle indrienne, où l'immobilier reste un marché de besoin, selon Vincent Chateigner, cogérant chez Stéphane Plaza à Châteauroux. Une tendance baissière au niveau national, avec un recul du volume de transactions, se font sentir. « On risque de subir une certaine inflexion. Ça va pousser à avoir une diminution de l'enveloppe des acquéreurs, et donc vendre



plus raisonnable », développe Ludovic Dagois, directeur de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) Centre. Les prix restent bas, malgré les hausses rapides et records de 2022, assurant un marché stable dans le département. Les primo-accédants se font plus rares, au profit des investisseurs locatifs et leur retour en force de façon homogène dans l'Indre. « Ils ont trouvé preneurs avec une clientèle qui a les moyens de faire des travaux, qui a un vrai levier fiscal. »

Seule véritable mutation : la prise en compte grandissante des périmètres environnementaux, avec la mise en place de l'audit énergétique, révision du DPE. « Je n'aurais jamais insisté sur ce point il y a dix ans », ajoute Ludovic Dagois. Avoir les moyens de bien chauffer son bien alors que le prix de l'énergie augmente reste la problématique des futurs acheteurs. « Faire de l'amélioration, ce n'est pas peine perdue en ce moment. Il ne faut pas non plus surinvestir dans sa propriété pour des travaux énergétiques, mais le faire avec bon sens », mesure Vincent Chateigner.

Charlotte Gide

NOUVEAU

## Faire des choix plus responsables, on s'y met ensemble?

### Leroy Merlin lance



CHATEAUROUX  
LE POINÇONNET



home  
INDEX



Avec l'appli **LEROY MERLIN**,  
le Home Index est à portée  
de main !



On scanne  
le code-barres



On découvre la note du produit  
et ses explications

ZA le Forum (en face Auchan)  
Le Poinçonnet  
02.54.61.37.10  
[www.leroymerlin.fr](http://www.leroymerlin.fr)

Du lundi au samedi: 8h à 20h pour le magasin  
A partir de 7h aux matériaux et au retrait  
marchandises  
Dimanche: 9h à 12h30 et 14h à 18h

# Châteauroux

Un marché dynamique malgré un ralentissement dû à la hausse des taux d'intérêts

## Hypercentre

« On est sur une tendance d'un marché qui aspire à être un peu moins dynamique qu'il ne l'a été ces dernières années. On va vers quelque chose qui se tend un peu plus par des mandats qui sont moins faciles à obtenir, avec des taux en augmentation », commence Angèle Guignard, gérante de L'immobilière Guignard. Avec 209 habitants gagnés en l'espace d'une année, la capitale berrichonne intéresse les acquéreurs, des primo-accédants aux jeunes retraités, en passant par les investisseurs locatifs. À Châteauroux, le prix médian pour une maison ancienne a augmenté de 8,3 % en 2022. Preuve d'une demande toujours importante, et exemple d'un département « qui se défend le mieux en volume de transactions », ajoute Ludovic Dagois, gérant de Century 21 Adressimmo. On retrouve, entre autres, une maison de 70 m<sup>2</sup>, deux chambres et pas de travaux, un DPE classé en C avec isolation par l'extérieur, vendue à 134.000 €. Même constat pour Vincent Chateigner, cogérant de l'agence Stéphane Plaza, où la variable d'achat se situe sur ces mêmes critères. « Ça va être compliqué pour les copropriétés avec un chauffage collectif. On a des charges qui explosent dans certaines résidences, avec des cas particuliers où on a eu du fois deux ou du fois quatre. » L'argument écologique gagne du terrain chez les potentiels acheteurs. Engendrée par la précarité liée à la dépense énergétique, cette « valeur verte » se retrouve principalement chez les jeunes : « J'investis une somme importante. Et je dépense de l'énergie en puisant dans les ressources de la planète, parce que mon bien est mal isolé ? Il y a une vraie prise de conscience », conclut Ludovic Dagois.



Prix moyen au m<sup>2</sup> : 1.600 € environ pour une maison.

## il en parle



Mickäel, investisseur locatif à Châteauroux



« Mon objectif personnel, à l'époque, c'était de créer mon emploi. Je suis originaire de Châteauroux. Je voulais être sur place car c'est plus facile, surtout lorsqu'on commence à avoir un peu de volume. La ville offrait de bonnes opportunités puisqu'on avait des prix bas à l'achat, et les loyers permettaient d'avoir des marges de rentabilité. Il y a eu une belle évolution du développement de l'offre éducative avec les années : la venue de jeunes venant étudier, les contrats courts... Aujourd'hui, il y a un changement d'état d'esprit. On ne se demande plus si on va réussir à louer, c'est évident. Tout réside dans le choix de son locataire, et on s'en prémunit quand on fait des logements de qualité. L'un des critères premiers dans le choix d'une propriété est l'emplacement, car, d'une rue à l'autre, il y a des différences ; mais aussi, celui de s'interroger sur comment apporter une plus-value au bien. Que ce soit un réaménagement ou pour reclasser une étiquette DPE dégradée en la valorisant en B ou en C. J'ai aussi constaté un intérêt fort pour des logements à la nuitée. L'offre hôtelière est assez limitée, il n'y a pas eu de nouvel établissement depuis quelque temps. Les demandes ont continué d'augmenter et les logements saisonniers viennent la combler. Avec les JO, la tendance est montante. »

## Intraboulevards

On ne les cite plus. Saint-Christophe, le secteur préfecture, le quartier de Strasbourg « se défend bien. Il n'y a pas de bouleversements », souligne Ludovic Dagois, gérant de Century21 Adressimmo. L'activité commerciale est l'un des critères participant à l'attractivité immobilière du territoire castelroussin, mais aussi ses quelques coins résidentiels. Direction avenue d'Argenton, avec « un investissement pour du locatif à 160.000 €. Des gens déçus par la bourse et par l'assurance vie, qui ont donc préféré l'immobilier », prend pour exemple Vincent Chateigner, chez Stéphane Plaza.

L'autre argument des acheteurs, le stationnement. Il peut être déterminant dans le choix du secteur choisi. « Il faut être capable d'étendre parfois un peu la recherche. Sur ces secteurs très recherchés, les Marins ont une

pénurie de places de parking, c'est assez structurel ; le quartier de l'Hippodrome nous excite un peu. Certains qui veulent tout faire à pied jugent que c'est déjà trop loin », développe Manuel Dolores, de Rezoximo. D'autres secteurs moins recherchés, « sans les critiquer car ils sont efficaces et ont été bien pensés à l'époque », les Grands-champs peuvent faire l'affaire. « Il n'a pas une réputation folle, mais malgré tout, ça se vend plutôt rapidement. On est sur des petites maisons, deux ou trois chambres, une petite cour... Pour des jeunes couples, ça peut être intéressant plutôt que des copropriétés avec des charges importantes à cause de l'énergie. » Une maison avec quelques travaux, 60 m<sup>2</sup>, a été achetée pour une première opération immobilière avec un prix final de 86.000 €.



Prix moyen au m<sup>2</sup> : 1.670 € environ pour une maison avenue de La Châtre.

# EX'IM RECRUTE



Votre cabinet EX'IM recrute pour son bureau d'Argenton-Sur-Creuse :

**un(e) technicien(ne)  
en diagnostics immobiliers**

Vous êtes intéressés, contactez-nous  
ou envoyez votre candidature à :  
[exim.indre@exim.fr](mailto:exim.indre@exim.fr)



Nous réalisons également les contrôles amiante  
avant travaux et démolition  
(DEVIS GRATUIT)

EX'IM - SARL DIA'S - 45, rue Gambetta  
36200 ARGENTON-SUR-CREUSE  
Tel : 02 54 61 22 15 - [exim.indre@exim.fr](mailto:exim.indre@exim.fr)

Publireportage



FERMETURES MENUISERIES TISSERAND

**Un savoir-faire au service  
des professionnels et particuliers**

Depuis 2016, Pascal Tisserand répond aux attentes des particuliers et professionnels qui souhaitent s'équiper de fermetures PVC, alu ou bois sur l'Indre.

Avec plus de trente années d'expérience, les menuiseries n'ont plus aucun secret pour lui. D'abord à la tête de l'entreprise Tisserand SA de Neuvy-Pailloux qui a fermé ses portes en 2015, Pascal Tisserand a repris le chemin de l'entrepreneuriat l'année suivante en ouvrant sur la même commune Fermetures Menuiseries Tisserand. Ici, il s'adresse aux professionnels et particuliers : « Pour les premiers, je propose des travaux de métallerie, de fermeture industrielle ou de la menuiserie en alu », détaille le chef d'entreprise qui a participé à la rénovation de la caisse du Crédit Agricole de Châteauroux ainsi qu'à la construction de bâtiments pour Noiseraie à Mézières-en-Brenne.

« En complément, j'installe des menuiseries extérieures en PVC, alu et bois, portes de garage, portails, clôtures, volets roulants... pour les particuliers. »

Pour satisfaire les demandes de ses clients, l'artisan s'est entouré d'un réseau de fabricants, essentiellement français, reconnus pour la qualité de leur production : « Je travaille par exemple avec Ouvéo pour les menuiseries en alu et PVC, Fame pour les portes de garage ou encore Ferplay pour les portails en alu » détaille Pascal Tisserand qui poursuit : « Je ne fais que du sur-mesure. Avant chaque chantier, je me déplace chez les clients pour cerner leurs attentes, prendre les mesures, établir un devis avant de commander les pièces que je poserai moi-même », insiste le chef d'entreprise qui possède la double certification RGE et Qualibat permettant aux clients de bénéficier des aides de l'État lors de travaux de rénovation.

Fermetures Menuiseries TISSERAND

4, route de Saint-Valentin - Neuvy-Pailloux - 06 12 33 38 82  
[www.fmt-tisserand.com](http://www.fmt-tisserand.com) - [tisserand.p36@gmail.com](mailto:tisserand.p36@gmail.com)



**OPAC 36**  
OFFICE PUBLIC  
DE L'HABITAT

# TERRAINS à vendre

**CHÂTEAUROUX**

à partir de **40 704€**

**64€**  
/m<sup>2</sup>

**LE POINÇONNET**

à partir de **48 180€**

**55€**  
/m<sup>2</sup>

**ARTHON**

à partir de **29 316€**

**42€**  
/m<sup>2</sup>

Construisez votre  
projet de vie !

Agence Vente OPAC 36  
23 Place Gambetta  
36000 CHATEAUROUX  
02 54 53 13 00



## Le permis de louer, on en est où ?

Un an et demi après son installation, en septembre 2021, le permis de louer a pris ses quartiers. Et le bilan semble positif pour la mairie, qui a rapidement perçu ses effets. Depuis le début, 1.417 demandes ont été faites, dont 1.103 sont allées au bout du processus. 810 autorisations ont été délivrées. « Il y a beaucoup de défauts à corriger dans les logements, notamment au niveau de la sécurité et, dans un cas sur trois, il y a un problème électrique », constate Magalie Bourdin, cheffe du service Habitat de Châteauroux métropole. Une dynamique de rénovation du bâti, dont la mise en place ne peut s'effectuer qu'avec un changement de locataire pour les propriétaires qui ne s'y sont pas encore soumis. « Ce n'est pas que les bons élèves qui sont sanctionnés, car ils ont déposés leur demande. Le but est d'aller chercher ceux qui ne l'ont pas fait et de les contraindre à le faire, l'aspect sécuritaire reste la base », ajoute Charles Pagnard, directeur de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat.

Pour les professionnels de l'immobilier, les avis restent partagés. Pour Manuel Dolores, mandataire, « on le voit d'un mauvais œil parce que c'est brutal, qu'il faut le mettre en place, mais malgré tout, ce n'est pas une mauvaise chose. Ça a un impact sur les ventes car certains propriétaires ne voudront, ou ne pourront, pas faire les travaux ». Un parc immobilier amélioré ou avec un turnover de ventes donc. Jimmy Faranna, responsable commercial à l'agence Guignard, espère un permis de louer plus mesuré, à cause de « caractéristiques parfois contraignantes sur de tous petits défauts ». Pour l'heure, 293 refus ont été signifiés par la mairie.

## La chasse aux logements vides



(Photo Adobe Stock)

Rouvrir les volets. La mairie de Châteauroux a souhaité contrer l'existence de logements vacants dans son centre-ville. Une situation « pas catastrophique », mais qui appelle un dispositif d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) dans son volet de renouvellement urbain. « Si on se contente des chiffres, on a l'impression qu'il y a tellement de logements vacants qu'il faut arrêter de construire », détaille Magalie Bourdin, responsable service habitat logement. Trois campagnes de courriers au travers desquels ont été ciblés 541 logements, et 428 propriétaires contactés. Au sein de l'équipe élue, une personne se dédie à cette tâche. « La politique est de faire revenir des habitants; on ne peut pas s'étendre, donc on utilise ce qui existe. » Comprendre pourquoi le logement est délaissé, dénouer les problèmes et les remettre finalement sur le marché : à charge du propriétaire de décider de la suite de l'histoire. « On peut essayer de le remotiver. Pour notre exemple le plus récent, il y avait des squats. La personne avait peur, il a fini par le vendre », argumente Charles Pagnard, directeur de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat.

Pour assurer la continuité de cette politique, la communauté d'agglomération est récemment devenue membre de l'association nationale Agir contre le logement vacant (ACLV).

## Du neuf dans l'agglomération ?

Les bailleurs sociaux s'activent autour de divers projets. Une seule livraison pour l'Opac, qui clôture son projet dans le quartier Beaulieu, avec l'ouverture de 16 logements, dans le cadre du Programme de rénovation urbain d'intérêt régional (PRIR). Dans les cartons, des objectifs étalés jusqu'à la fin de l'année et l'année prochaine. Notamment la création de 10 logements côté Chambon, dont le commencement sera lancé en 2023. L'un des gros programmes reste une opération pour la deuxième partie de l'année, avec 33 logements sur le site des Tisserands, dans les anciens locaux de la caserne des pompiers, auparavant squattés. Quelques terrains à bâtir aussi, avec des lots à commercialiser, notamment du côté de Touvent, avec une tranche de 18 lots dans

le lotissement La Pièce du Foiseau. « Nous aurons aussi Le Bombardon, rue de la gare - rue de la Poste, dans lequel on va construire le foyer des nouveaux travailleurs de Châteauroux. Donc, 18 logements en locatif qui vont être bâtis », précise Pascal Longein, directeur de l'Opac 36.

Pour la Scalis, 101 logements sont dans les cartons, qui se situeront sur l'ancienne friche du Moulin des brasseurs. Le quartier Saint-Jean est toujours à l'étude pour un projet de 60 logements individuels. Des réhabilitations y sont aussi en projet, ainsi qu'à Saint-Jacques, et ses 499 logements collectifs. Dans l'agglomération, sont prévus deux gros projets en chantier, dont les Épinettes, au Poinçonnet, avec 54 hébergements, et 30 aux Grands buissons IV à Ardenes.



# Agglo

Un marché toujours constant par sa proximité avec Châteauroux et l'attractivité des prix

## Déols

85 m<sup>2</sup>, maison des années 1970, avec trois chambres, un jardin de 200 m<sup>2</sup> et un garage, 103.550 €. Déols présente une augmentation de 1,9 % de son prix médian, symbole de son attractivité, mais aussi d'une hausse des prix. Située à deux kilomètres de Châteauroux, une frontière matérialisée par la traversée d'un pont qui les sépare, la commune continue d'avoir un marché constant. Seule différence : « *L'accession au prêt. C'est un petit peu plus compliqué, le matelas était assez épais en termes d'acquéreurs depuis quatre ans, mais ce n'est pas la catastrophe non plus* », rassure Anthony Bailly, chez Human immobilier. Un constat partagé par Manuel Dolores, mandataire, où Déols séduit aussi par sa taxe foncière. « *On doit être, suivant les biens, environ 25 % moins cher, Le Poinçonnet 50 % et Saint-Maur, 70.* » Un marché qui n'a pas fini d'attirer de nouveaux habitants, passant de 7.609 à 7.659 Déolois(e)s.

Pas plus d'offres, mais toujours autant de demandes, notamment pour des résidences principales. « *85 %, contre 15 % environ pour de la résidence secondaire ou des logements vacants.* » Une constatation : les maisons avec travaux peuvent parfois faire peur aux potentiels acheteurs. Pour cause, les grands chantiers touchant à la structure du bien, plus ou moins chiffrables, à l'inverse de petits rafraîchissements électriques, notamment. Aux alentours, située à huit kilomètres, Montierchaume fait partie du périmètre d'action des agents. « *100 m<sup>2</sup>, un T5 avec jardin, trois chambres, une maison des années 1970 entretenue, est partie à 155.000 €* », ajoute l'agent immobilier. L'envie d'espace et de zones plus vertes continuent d'attirer depuis la période post-Covid.



Prix moyen au m<sup>2</sup> :  
1.468 € pour une maison.

## en chiffres

### 5.836

Le nombre total d'habitants au Poinçonnet, commune ayant perdu des habitants pendant six ans, puis gagné seize habitants entre 2022 et 2023. Déols est sur le même schéma mais en a gagné cinquante (7.659 au lieu de 7.609).

### 62,9 %

Le taux d'emploi dans l'intercommunalité de Châteauroux métropole. Elle comptait 32.350 actifs en 2019. (Source : INSEE, 2022)

### 73.310

C'est le nombre d'habitants dans la communauté d'agglomération Châteauroux métropole, comprenant quatorze communes.

## Ardentes



Prix moyen au m<sup>2</sup> :  
1.412 € pour une maison.

Quatorze. C'est le nombre de kilomètres qui séparent Châteauroux d'Ardentes, une commune proche de son agglomération. Un « *petit marché* » où la rareté des biens à vendre reste à constater, pour Guillaume Passilly de Berry immobilier. Avec 4.000 habitants, ses commerces et sa maison de santé agrandie, la commune attire de la clientèle malgré un décalage entre l'offre et la demande. Deux raisons : « *Au niveau de la description du bien recherché et celui proposé à la vente, mais aussi par rapport aux prix, avec un décalage entre l'espoir des vendeurs et la volonté des acheteurs* », souligne l'agent. Ces derniers sont multiples, des primo-accédants aux jeunes retraités ou aux investisseurs. L'envie d'avoir un extérieur et de l'espace, sans vis-à-vis avec ses voisins, font envie aux récents intéressés. Un pavillon de 100 m<sup>2</sup>, avec 500 m de terrain et un garage, à rafraîchir, s'est vendu pour 110.000 €. Un bien avec la même surface habitable, mais 1 ha de terrain, situé à cinq kilomètres d'Ardentes, a également été cédé à 170.000 €. Pour le professionnel, la préoccupation première se place sur l'audit énergétique, « *pas toujours pertinent, mais qui permet de donner une idée* », là où l'ancien avec travaux tire son épingle du jeu, pour souvent y intégrer une remise au goût du jour de son isolation.

## Le Poinçonnet

« *Le Poinçonnet reste la valeur la plus forte du secteur* », appuie fermement Vincent Chateigner, cogérant de Stéphane Plaza à Châteauroux. Des équipements sportifs, une salle polyvalente – avec toute la vie culturelle qui l'accompagne –, des passages fréquents des bus, gratuits, direction Châteauroux. La commune additionne les petits plus, convainquant les futurs potentiels acheteurs. Et le marché s'y porte bien, avec une demande toujours homogène, applicable aussi à la couronne entourant le chef-lieu indrien. Une ville dortoir de 5.836 habitants « *où l'on ne travaille pas vraiment, mais une zone pavillonnaire située à proximité immédiate de la ville* », ajoute

Ludovic Dagois, gérant d'Adressimmo et président de la Fnaim de la région Centre. La zone d'agglomération puise son avantage côté taille des terrains. Ces derniers ont un prix médian au mètre carré de 47 €, restant dans la fourchette haute, juste derrière la ville préfecture, confirme M<sup>e</sup> Livernette, présidente de la chambre interdépartementale de notaires Cher-Indre. Pour les maisons anciennes, le prix médian a notamment augmenté de 15,7 % entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022. Par exemple, pour un pavillon rénové, d'une surface de 128 m<sup>2</sup> habitables, la vente s'est conclue à 230.000 €, précise Vincent Chateigner.



Prix moyen au m<sup>2</sup> :  
1.629 € pour une maison.

**VISEZ LOIN,**  
postulez **ici.**

 **Centremploi.com**  
Le site d'offres d'emploi  
de votre région



**Sanchez Piscines**

**Desjoyaux**  
PISCINES  
[www.desjoyaux.fr](http://www.desjoyaux.fr)



**Nouvelle adresse** **62, avenue de l'Occitanie - 36250 Saint-Maur**  
**02 54 34 09 41**

**Sanchez wellness**  
SPAS ET BIEN-ETRE



**Maple SPA**

[www.maple-spa.com](http://www.maple-spa.com)

*Daniel Moquet* 

LE SPÉCIALISTE / DE VOS EXTÉRIEURS






**ZAIC des Fineaux**  
**Route de Diors**  
**36130 MONTIERCHAUME**  
**02 54 01 08 85**  
[daniel-moquet.fr](http://daniel-moquet.fr)





**PORTAIL  
CLÔTURE  
PERGOLA  
CARPORT**

**ALLÉE  
COUR  
TERRASSE**

**TAILLE  
ENTRETIEN  
CRÉATION**

**TOUS STYLES & TOUS BUDGETS**

**VICQ-SUR-NAHON.** Exclusivité. Ravissante maison d'habitation, plain-pied : séjour, cuisine, 2 chambres, salle d'eau/wc. Celliers à la suite. Divers dépendances. Sur jardin clos d'environ 1 200 m<sup>2</sup>. Réf. 021/1443.

**PRIX : 49 050 €**

Honoraires 9 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur. 45 000 € hors honoraires

**M<sup>e</sup> Charles-Alexandre LANGLOIS**  
VICQ SUR NAHON - 02.54.40.31.81



**VALENÇAY.** Maison de type longère, pleine de potentiel. Plain-pied : cuisine, salle d'eau, wc, séjour et 2 chambres. Cellier à la suite et combles aménagés. Toiture récente. Autres bâtiments à usage de dépendances : atelier (environ 40 m<sup>2</sup>) et petit garage. Cour fermée et jardin clos de plus de 2 000 m<sup>2</sup>. Réf. 021/1444.

**PRIX : 59 125 €**

Honoraires 7,5 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur. 55 000 € hors honoraires

**M<sup>e</sup> Charles-Alexandre LANGLOIS**  
VICQ SUR NAHON - 02.54.40.31.81



**LUÇAY-LE-MÂLE.** Exclusif. Dans hameau au cœur de la campagne berrichonne, longère, mitoyenne d'un côté, à rénover entièrement, sans chauffage, ni sanitaires. 4 pièces sur une surface totale de plain-pied de 105 m<sup>2</sup> environ. Toiture et murs en bon état. Sur 1 700 m<sup>2</sup> de terrain. Réf. 021/1438.

**PRIX : 22 400 €**

Honoraires 12 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur. 20 000 € hors honoraires

**M<sup>e</sup> Charles-Alexandre LANGLOIS**  
VICQ SUR NAHON - 02.54.40.31.81



**ISSOUDUN.** Maison de ville avec jardin. Rez-de-chaussée : entrée desservant séjour double avec cheminée, cuisine et chambre. Garage à la suite et grande cave voûtée en sous-sol. Étage : palier, 3 chambres dont 2 en enfilade, salle de bains, wc indépendant, dressing et grenier aménageable. Petit jardin sans vis-à-vis avec dépendance. DPE : F (342 kWh/m<sup>2</sup>.an). Réf. 021/1437.

**PRIX : 139 750 €**

Honoraires 7,5 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur. 130 000 € hors honoraires

**M<sup>e</sup> Charles-Alexandre LANGLOIS**  
VICQ SUR NAHON - 02.54.40.31.81



**VALENÇAY.** Exclusif. Proche commerces, coquette maison de bourg. Plain-pied : vaste entrée lumineuse desservant cuisine, 3 pièces, salle d'eau/wc et véranda sur terrasse et jardin de bourg. Petite dépendance, cave en sous-sol et combles aménagés. Chauffage central au gaz de ville. Réf. 021/1431.

**PRIX : 69 875 €**

Honoraires 7,5 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur. 65 000 € hors honoraires

**M<sup>e</sup> Charles-Alexandre LANGLOIS**  
VICQ SUR NAHON - 02.54.40.31.81



**Proche VALENÇAY.** Ravissante ferme restaurée, hameau. Rez-de-chaussée : entrée, vaste séjour (38 m<sup>2</sup>) sud/ouest, cheminée/insert, terrasse, cuisine ouverte aménagée équipée, dégagement, wc, salle d'eau, chambre/dressing, 2<sup>e</sup> chambre (enfilade) avec cabinet de toilette et dressing. Étage : mezzanine/corridor bureau/couchage d'appoint, vaste chambre avec salle d'eau/wc privative. Bâtiment dépendance : atelier, cellier et grange/garage. Sur terrain clos 2 800 m<sup>2</sup>. DPE : F (342 kWh/m<sup>2</sup>.an). Réf. 021/1414.

**PRIX : 172 000 €**

Honoraires 7,5 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur. 160 000 € hors honoraires

**M<sup>e</sup> Charles-Alexandre LANGLOIS**  
VICQ SUR NAHON - 02.54.40.31.81



**VELLES.** Exclusif. Magnifique propriété de chasse 81 ha 50 ca avec 3 étangs, le surplus en bois et landes, à 10 minutes de Châteauroux, le tout libre d'occupation. Réf. 021/1434.

**PRIX : 872 000 €**

Honoraires 9 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur. 800 000 € hors honoraires

**M<sup>e</sup> Charles-Alexandre LANGLOIS**  
VICQ SUR NAHON - 02.54.40.31.81



**CHABRIS.** Maison d'habitation mitoyenne d'un côté, proche du centre-ville. Rez-de-chaussée : entrée sur cuisine, séjour/salon cheminée foyer ouvert, chambre, salle de bains, wc, petite véranda accès jardin. Étage : 2 chambres, cabinet de toilettes. Garage, atelier en appentis. Cour devant. Jardin clos derrière. DPE : F. Voir le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Réf. 09F.

**PRIX : 70 000 €**

Net vendeur + 7 % frais négo. à la charge de l'acquéreur (soit 4 900 €) + frais act.

**M<sup>e</sup> LEOMENT**  
CHABRIS - 02.54.40.09.46



**ST-CRISTOPHE-EN-BAZELLE.** Maison d'habitation en cours rénovation, 95 m<sup>2</sup> hab., terrain 829 m<sup>2</sup>. Entrée sur couloir traversant accès jardin, cuisine, séjour/salon cheminée insert, chambre, salle d'eau avec wc. Grenier sur toute la surface accessible depuis extérieur. Grange mitoyenne avec grenier et cellier attenant. Cour entre les bâtiments et jardin clos sur l'arrière. DPE : E. Voir le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Réf. 24.

**PRIX : 55 000 €**

Net vendeur + 7 % frais négo. (soit 3 850 €) à la charge de l'acq. + frais acte. 58 850 € négo incl.

**M<sup>e</sup> LEOMENT**  
CHABRIS - 02.54.40.09.46



**CHÂTEAURoux.** Hyper centre, bel appartement T7, duplex, lumineux, à rafraîchir, 164 m<sup>2</sup>. Hall entrée, séjour balcon, cuisine, 2 chambres, bibliothèque, salle de bains, wc. Étage : 3 chambres, 3 salles d'eau, wc, bureau, garage. Copropriété : 5 lots (Syndic : Cityo Meunier immobilier). Charges annuelles : 5 200 €. DPE : E - 277,0 (kWhEP/m<sup>2</sup>.an). GES : E E - 56,0 (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an) (01/02/2022). Réf. APPT/688.

**PRIX : 119 000 €**

Honoraires de négo. charge vendeur

**SCP M<sup>mes</sup> Gilles HOUELLEU et Anne HOUELLEU-DELAVEAU**  
CHÂTEAURoux - 02.54.08.78.78



**NOHANT-VIC.** Maison type longère à restaurer. Entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bains/wc, grenier aménageable, cave, grange, hangar et jardin sur 6 410 m<sup>2</sup>. DPE : F - 377,0 (kWhEP/m<sup>2</sup>.an). GES : C - 11,0 (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an) (20/01/2023). Réf. MAIS/707.

**PRIX : 97 000 €**

Honoraires de négo. charge vendeur

**SCP M<sup>mes</sup> Gilles HOUELLEU et Anne HOUELLEU-DELAVEAU**  
CHÂTEAURoux - 02.54.08.78.78



**MONTIERCHAUME.** Belle longère entièrement rénovée, lumineuse. Rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour, salon, (53 m<sup>2</sup>) cuisine A/E, 2 chambres dont 1 suite parentale (salle d'eau et dressing), bureau, salle de bains, wc, buanderie. 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, salle d'eau, wc. Grand grenier aménageable, belle grange, dépendance, pigeonnier, piscine, pool house, verger et agréable jardin arboré 6 633 m<sup>2</sup>. DPE : B - 88,0 (kWhEP/m<sup>2</sup>.an). GES : A - 2,0 (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an) (03/03/2023). Réf. MAIS/713.

**PRIX : 420 000 €**

Honoraires de négo. charge vendeur

**SCP M<sup>mes</sup> Gilles HOUELLEU et Anne HOUELLEU-DELAVEAU**  
CHÂTEAURoux - 02.54.08.78.78



**CHÂTEAURoux.** Quartier résidentiel Giroudoux/Léon XIII, agréable maison d'architecte 170 m<sup>2</sup> habitables, lumineuse. Hall d'entrée, séjour cheminée et terrasse, salon, bureau, cuisine A/E, wc. Étage : 4 chambres dont 1 suite parentale (salle d'eau et dressing), salle d'eau. Sous-sol complet enterré avec garage, chaufferie, cave buanderie, atelier et jardin. DPE : D - 246,0 (kWhEP/m<sup>2</sup>.an). GES : D - 47,0 (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an) (02/03/2023). Réf. MAIS/714.

**PRIX : 298 000 €**

Honoraires de négo. charge vendeur

**SCP M<sup>mes</sup> Gilles HOUELLEU et Anne HOUELLEU-DELAVEAU**  
CHÂTEAURoux - 02.54.08.78.78



**LE POINÇONNET.** Maison. Entrée, séjour/salle à manger, cuisine aménagée équipée, 2 chambres, salle de bains, wc. Sous-sol complet avec garage et pièce, jardin sur 1 676 m<sup>2</sup>. DPE : F - 362,0 (kWhEP/m<sup>2</sup>.an). GES : F - 91,0 (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an) (03/03/2022). Réf. MAIS/705.

**PRIX : 138 000 €**

Honoraires de négo. charge vendeur

**SCP M<sup>mes</sup> Gilles HOUELLEU et Anne HOUELLEU-DELAVEAU**  
CHÂTEAURoux - 02.54.08.78.78



**CHÂTEAURoux.** Pavillon neuf 89 m<sup>2</sup> de 2022, proche caserne Charlier. Entrée, cuisine ouverte sur séjour, 3 chambres, salle d'eau, wc, cellier et garage. Jardin sur 613 m<sup>2</sup>. DPE : A - 51,0 (kWhEP/m<sup>2</sup>.an). GES : A - 1,0 (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an) (21/07/2022). Réf. MAIS/709.

**PRIX : 219 000 €**

Honoraires de négo. charge vendeur

**SCP M<sup>mes</sup> Gilles HOUELLEU et Anne HOUELLEU-DELAVEAU**  
CHÂTEAURoux - 02.54.08.78.78



**BUZAÇAIS.** Quartier calme, proche centre, agréable maison, superficie 137,50 m<sup>2</sup>. Entrée, cuisine, séjour/salon (44 m<sup>2</sup>), chambre (placard), salle d'eau (douche italienne), wc. Étage : 3 chambres, bureau, débarras, cabinet de toilette (wc et lavabo). Sous-sol complet. Jardin clos et arboré 640 m<sup>2</sup> et grande terrasse corollée à l'arrière avec cabanon. Chauffage central fioul (fenêtres PVC double vitrage). DPE : F. Réf. 1046968.

**PRIX : 145 000 €**

Net vendeur + 8 400,00 € d'honoraires de négociation TTC

**M<sup>mes</sup> B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET**  
BUZAÇAIS - A. BARNIER - 02.54.02.30.33 - 06.76.29.15.08

**BUZANÇAIS.** Proche commerces et écoles, agréable maison de plain-pied, superficie de 104 m<sup>2</sup> environ. Entrée, couloir (placards), séjour/salon (cheminée ouverte) (28,5 m<sup>2</sup>), cuisine aménagée équipée (14,6 m<sup>2</sup>), 3 chambres, salle de bains, wc. Sous-sol complet. Jardin clos et arboré 945 m<sup>2</sup> avec terrasse. Chauffage central fioul. DPE : G. Réf. 1045574.

**PRIX : 135 000 €**

Net vendeur + 7 900,00 € d'honoraires de négociation TTC

M<sup>me</sup> B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET  
BUZANÇAIS - A. BARNIERS - 02.54.02.30.33 - 06.76.29.15.08



**ARGY.** Ensemble immobilier à rénover, composé de 2 maisons. 1<sup>re</sup> maison : entrée, cuisine, séjour, arrière-cuisine, pièce, chambre, salle d'eau, cellier, grand porche, cour derrière avec hangar. 2<sup>e</sup> maison : garage, cuisine, 2 chambres, salle de bains, wc, grenier. Jardin clos 1 008 m<sup>2</sup>. Chauffage électrique et fenêtres PVC double vitrage pour la 2<sup>e</sup> maison. DPE : G. Réf. 1044152.

**PRIX : 60 000 €**

Net vendeur + 4 320,00 € d'honoraires de négociation TTC

M<sup>me</sup> B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET  
BUZANÇAIS - A. BARNIERS - 02.54.02.30.33 - 06.76.29.15.08



**CHATEAUROUX.** Quartier Saint-Christophe, pavillon sur sous-sol semi-enterré. Séjour spacieux et lumineux. 2 chambres. Climatisation réversible installée en octobre 2021, double vitrages bois. Sous-sol complet de 94 m<sup>2</sup> avec porte sectionnelle électrique. Travaux de rafraîchissements à prévoir. Exemptée de DPE.

**PRIX : 135 000 €**

+ Honoraires de négociation TTC : 9 370 €

Office notarial Aline LACAILLE - Audrey BOXBERGER  
CHATEAUROUX - 02.54.22.00.55



**CHATEAUROUX.** Maison en pierres. 2 chambres, séjour, cuisine et dépendances. Cave en dessous. Grenier aménageable. Travaux de rénovation énergétique à prévoir. L'entièreté du terrain est constructible pour agrandissement. Exemptée de DPE.

**PRIX : 77 000 €**

+ Honoraires de négociation TTC : 5 238 €

Office notarial Aline LACAILLE - Audrey BOXBERGER  
CHATEAUROUX - 02.54.22.00.55



**CHATEAUROUX, centre-ville.** Immeuble de rapport. Possibilité 2 logements. Actuellement un appartement de 70 m<sup>2</sup> : séjour, 3 chambres, cuisine et séjour. Pas de travaux. Au rez-de-chaussée, possibilité de faire un logement de 30 m<sup>2</sup> avec accès indépendant. Vendu libre de toute occupation.

**PRIX : 89 000 €**

+ Honoraires de négociation TTC : 5 800 €

Office notarial Aline LACAILLE - Audrey BOXBERGER  
CHATEAUROUX - 02.54.22.00.55



**CHATEAUROUX.** Maison de ville. Séjour lumineux, cuisine, 3 chambres, grenier à finir d'aménager (offrant 60 m<sup>2</sup> supplémentaires). Le tout sur un sous-sol : garage de 34 m<sup>2</sup>, cuisine d'été donnant sur le terrain. Travaux de rénovation énergétique à prévoir. Exemptée de DPE.

**PRIX : 110 000 €**

+ Honoraires de négociation TTC : 7 020 €

Office notarial Aline LACAILLE - Audrey BOXBERGER  
CHATEAUROUX - 02.54.22.00.55



**MÉZIÈRES-EN-BRENNE.** Exclusivité. Charmant pavillon au calme. Entrée, cuisine aménagée, séjour cheminée insert, salle de bains, wc, 3 chambres. Garage. Jardin, terrasse, fenêtres PVC, chauffage bois/électrique, TAE, isolation thermique des combles et ravalement de façade récent. DPE : E/B. Réf. 1045797

**PRIX : 106 000 €**

Négociation incluse

M<sup>me</sup> B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET  
CHÂTILLON-SUR-INDRE - Anne-Sophie AUBRY - 02.54.38.23.55



**SAULNAY.** Maison à rénover d'environ 70 m<sup>2</sup>. Rez-de-chaussée : séjour cheminée insert, cuisine, salon, chambre, salle d'eau wc. Étage : chambre. Cellier, cave, jardin 266 m<sup>2</sup>. DPE vierge. Réf. 1041861

**PRIX : 51 700 €**

Négociation incluse

M<sup>me</sup> B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET  
CHÂTILLON-SUR-INDRE - Anne-Sophie AUBRY - 02.54.38.23.55



**CLION.** Dans rue calme, proche de tous les commerces, maison ancienne. Entrée, cuisine, séjour/salon cheminée insert, chambre de plain-pied, salle d'eau wc. Étage : 2 chambres, salle de bains, wc. Cour avec une dépendance et verrière, puits, cellier, cave voûtée et à deux pas jardin avec garage. DPE F/E. Réf. 1046460.

**PRIX : 53 840 €**

Négociation incluse

M<sup>me</sup> B. LUTHIER, L. LUTHIER et M. PENIN-MAILLET  
CHÂTILLON-SUR-INDRE - Anne-Sophie AUBRY - 02.54.38.23.55



**ISSOUDUN.** Maison de ville 250 m<sup>2</sup>, 9 pièces. Terrain 537 m<sup>2</sup>. DPE : C. Réf. 1185.

**PRIX : 230 560 € NI**

M<sup>me</sup> PERREAU et BELLOY

ISSOUDUN - 02.54.21.01.31



**REUILLY.** Maison de ville avec ascenseur, 158 m<sup>2</sup>, 8 pièces. Terrain 1 694 m<sup>2</sup> avec piscine. DPE : E. Réf. 1180.

**PRIX : 246 280 € NI**

M<sup>me</sup> PERREAU et BELLOY

ISSOUDUN - 02.54.21.01.31



**SAINT-GILLES.** Charmante longère de 150 m<sup>2</sup>. Rez-de-chaussée : véranda, cuisine aménagée, séjour avec cheminée, salle d'eau avec wc, suite parentale comprenant chambre, salle de bains et wc. Étage : vaste palier, chambre de 29 m<sup>2</sup>. Garage, atelier, chaufferie, cellier, jardin 2 448 m<sup>2</sup>. Pré non attenant d'un hectare. DPE : E. Réf. 037/2125.

**PRIX : 169 600 €**

Honoraires de négociation inclus

SELARL G. CAUËT, J. MORIN-GOETGHELUCK, C. CHARPENTIER  
Isaurinda LOPES - SAINT-GAULTIER - 02.54.47.00.01



**CIRON.** Maison de 106 m<sup>2</sup>, avec petit jardin à l'avant. Rez-de-chaussée : cuisine aménagée, séjour avec poêle à bois, salle d'eau, wc, cellier. M-étage : grande chambre. Étage : vaste chambre. Grenier, cave, garage. Jardin supplémentaire non attenant. DPE : exempté. Réf. 037/2064.

**PRIX : 74 200 €**

Honoraires de négociation inclus

SELARL G. CAUËT, J. MORIN-GOETGHELUCK, C. CHARPENTIER  
Isaurinda LOPES - SAINT-GAULTIER - 02.54.47.00.01

## Prochaines parutions

29 avril

13 mai

27 mai

10 juin

21 juin

Destination été

8 juillet

22 juillet

5 août

26 août

9 septembre

23 septembre

Clés de l'Immo

12 octobre

21 octobre

4 novembre

18 novembre

2 décembre

16 décembre

# Nord-Indre

L'envie de campagne séduit les acquéreurs, qui répondent présents malgré la conjoncture.



Prix moyen au m<sup>2</sup> :  
1.010 € pour une maison.

## Châtillon-sur-Indre

Un mois de janvier compliqué, à l'image de la situation départementale. Qui reprend doucement son chemin en mars. Pour Nicolas Poupineau, de Facilis immobilier, « ça repart gentiment, notamment avec des biens qui ne dépassent pas les 150.000 € et une clientèle demandeuse au-dessus de 40 ans », détaille-t-il. Pour Mouna Dougdag, de Transaxia, ce sont les investisseurs qui manifestent le plus leur envie d'acheter sur la commune par une grosse demande locative. « On est souvent sur des maisons qui n'ont pas connu de rénovation énergétique ou de remise au goût du jour depuis des années. » Des successions, pour la plupart, mais une grande variété de propriétés, dont des maisons de bourg. « Deux chambres, chaudière électrique et quelques travaux à prévoir, 75m<sup>2</sup>, s'est vendue à 70.000 € dans le centre-ville », détaille Nicolas Poupineau. Mais aussi des longères, souvent isolées. « On avait une maison magnifique, à Fléré-la-Rivière. Rénovée, avec piscine, une maison principale et deux gîtes, proposée à 330.000 €. Trop chère, elle est mitoyenne. Ça peut freiner des acheteurs pouvant investir cette somme », ajoute Mouna Dougdag.

Pour autant, la ville séduit avec son centre-ville pavé, son histoire médiévale et toutes ses commodités. Sa proximité avec Loches (Indre-et-Loire) et Le Blanc sont des avantages comme des inconvénients. « Certains ont peur d'habiter à côté de grands axes routiers », conclut Nicolas Poupineau.



### VU par Mouna Dougdag, gérante de Transaxia, à Écueillé

L'aubaine Covid est finie, c'est indéniable, mais on a toujours pas mal de demandes, et peu d'offres. On est dans une région qui séduit beaucoup, et l'avantage d'Écueillé est qu'il se situe à cheval sur plusieurs départements. Mais 500 m plus loin, on est à 20, voire 30 % plus cher. Ici, il y a tout : pharmacie, boulangerie, maison de santé, fleuriste, hôtel... La moyenne d'âge de la clientèle oscille entre 50 et

60 ans, les acheteurs veulent être à pied des commodités, dans des quartiers pavillonnaires, mais pas excentrés. Malheureusement, on a perdu nos primo-accédants depuis septembre, avec l'aggravation de l'inflation et l'augmentation des taux. On a aussi beaucoup d'investisseurs. Par exemple, récemment vendue, une maison des années 1970 de 65 m<sup>2</sup>, avec 376 m<sup>2</sup> de terrain, un garage, à 58.000 €.

## Valençay

L'hiver est souvent synonyme de calme à Valençay, contrairement à l'élan touristique estival. Pour l'immobilier, même ressenti. « On travaille principalement sur des résidences secondaires. C'est quand même compliqué au niveau des banques et de la conjoncture, les gens sont un peu frileux pour acheter une propriété », souligne Mireille Guillemain, gérante d'Accueil immobilier. Avec l'augmentation des taux d'usure, les acheteurs se font plus prudents. « On a des abandons de projets sur certains biens car ils ne peuvent pas trop suivre sur le rachat », observe Caroline Avit, d'Human immobilier. Mais les constats se rejoignent, la demande est toujours bien présente. Besoin de campagne, proximité de la capitale, prix abordables... Les arguments des potentiels acheteurs

confirment la tendance. Très recherchées, les longères et maisons de plain-pied se font souvent rares. « J'en ai vendu une récemment à 110.000 €, excentrée, dans un hameau, 120 m<sup>2</sup> avec jardin. C'était un pavillon des années 1970 », précise Mireille Guillemain.

Belle demande aussi du côté de Chabris, située à la frontière avec le Loir-et-Cher. Une commune dynamique qui attire une clientèle, « comme Levroux, Lye ou Villentrois, Poulaines, et même Vatan, où il y a un bel intérêt de la part des acheteurs », ajoute Caroline Avit. On peut y retrouver des petites maisons, dont celles de plain-pied faisant l'unanimité. Par exemple, à Fonguenand, où un petit pavillon avec 2.000 m<sup>2</sup> de terrain, une chambre et peu de travaux, s'est vendu à 100.000 €.



Prix moyen au m<sup>2</sup> :  
1.031 € pour une maison.

## Issoudun



Prix moyen au m<sup>2</sup> :  
1.082 € pour une maison.

Un mois de mars attractif. Pour Matthieu Chaumeau, responsable de l'agence Human immobilier, à Issoudun, « étonnamment les choses sont en train de repartir sur une tendance inverse ». Suite à un début d'année calme, le marché s'ouvre à des ventes plus importantes, avec quelques biens rentrant graduellement dans le portefeuille des agences. En cause, la réévaluation des critères d'achat des futurs acquéreurs, influencée par la montée des taux qui vient réduire les budgets. « Ils sont pressés d'investir rapidement car ils savent que le crédit accordé aujourd'hui est susceptible de baisser dans les mois à venir. » Investisseurs – un tiers de leur activité – et primo-accédants constituent l'essentiel de la clientèle, malgré une impulsion lancée par les ventes en cascade en fin d'année 2022 qui étouffait le marché. « Ils étaient prêts à vendre leur bien s'ils trouvaient ce qui leur correspondait en face, on n'avait pas le choix. Soit on ne faisait pas de vente, soit on en faisait deux : la vente et l'acquisition de l'autre côté. » Pour autant, les prix des terrains restent faibles sur le secteur, d'où la variété de propriétés existantes. Par exemple, une bâtisse de 230 m<sup>2</sup>, avec 2.700 m<sup>2</sup> de terrain, construite en 2011, mise en vente à 400.000 €. Sa particularité : 7 pièces, un double-séjour ou encore une pièce cinéma. « On a même déjà reçu une proposition », souligne l'agent.

# Sud-Indre

Des ventes fluctuantes, les prix restent bas même si certains endroits restent demandés.

## Argenton-sur-Creuse

Une situation en dent de scie. Pour Martine Vanoise-Gilbert, de Human immobilier, le marché à Argenton-sur-Creuse est fluctuant. Malgré tout, le mois de février s'est rythmé par des ventes pour des résidences secondaires, avec des biens entre 150.000 et 200.000 €. Elles représentent la moitié des ventes faites dans le mois, une tendance s'expliquant par des acheteurs séduits par le charme des lieux. Côté résidence principale, la plupart sont en investissement locatif. De 25 à 30% des ventes pour l'agence, avec des prix s'ajustant notamment en fonction du budget travaux alloué à la propriété. Sinon, les demandes sur les quatre axes principaux en centre-ville sont toujours constantes. Et les alentours séduisent aussi les potentiels acquéreurs, notamment pour Le Pêchereau et Saint-Marcel. Des acheteurs essentiellement âgés de 40 à 60 ans, donc « ceux qui ont déjà un capital ou quelques familles recomposées ». On y trouve un pavillon à 130.000 €, avec quelques travaux, 270 m<sup>2</sup> habitables, avec un garage et un jardin. La valeur monte quand on se rapproche des bords de Creuse, où la demande est forte mais les biens sont rares. « On a vendu une maison de quatre chambres, 270 m<sup>2</sup> habitables, 200.000 €. Mais cette vente ne fait pas la majorité », sourit l'agent.

Pour Janet Cailhol, gérante d'Immobilier Center, l'année démarre bien, avec une grosse clientèle d'étrangers, dont des Américains et des Gallois. « On a une vraie demande dans les petits prix », précise-t-elle. Pas étonnant selon elle, « pour le charme de vie, tout à portée de main. C'est attractif pour tout type d'acheteur ».



Prix moyen au m<sup>2</sup> :  
1.110 € pour une maison.

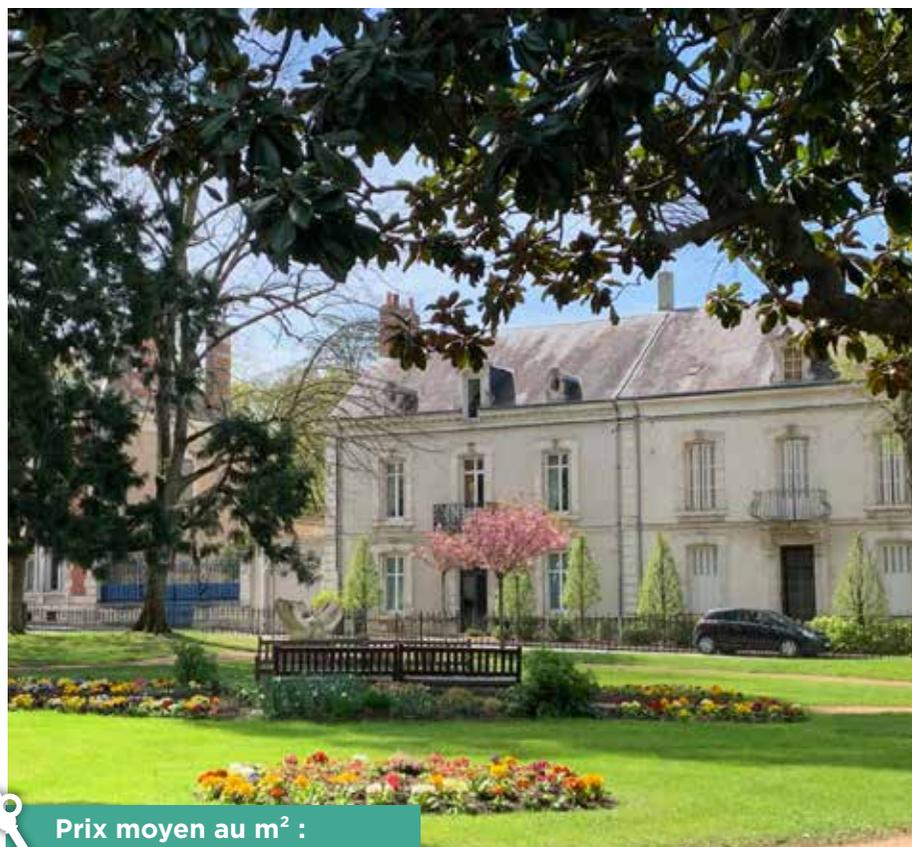
### ils en parlent



#### Andrea et Justin Nelson, acquéreurs d'une résidence secondaire à Argenton

Nous venons de l'Oregon, sur la côte Ouest des États-Unis. Mon affinité avec la France a grandi lorsque j'étais enfant, j'ai toujours aimé les livres français, les films et l'histoire du pays. Il y a un an, on a commencé à s'intéresser aux propriétés pouvant satisfaire nos besoins. Nous savions que nous voulions être à deux heures de Paris, dans une petite

ville, voire un village. Nous avons choisi cette maison ancienne de 80 m<sup>2</sup> car elle permet d'avoir assez d'espace pour notre famille de quatre, mais aussi pour accueillir des invités. Avec trois chambres et un espace potentiel dans le grenier, la maison répondait parfaitement à nos critères. Elle a aussi un garage, un jardin. Elle est construite sur trois étages, avec des sols en chêne et des cheminées d'origine. Nous sommes aussi proches de toutes les commodités et nous prévoyons d'acheter des vélos pour découvrir Argenton et aller au marché !



Prix moyen au m<sup>2</sup> :  
1.131 € pour une maison.

## La Châtre

Avec ses 4.048 habitants, le fameux musée George-Sand et sa maison des traditions, La Châtre connaît malheureusement, elle aussi, un frein dans son parc immobilier. Un début d'année difficile, avec un marché plus calme, toujours dû à la hausse des taux. « Ce qui mènera certainement à la baisse de la part des vendeurs qui n'auront pas d'autres choix. Sinon le marché se bloquera, tout simplement », anticipe Luc Hurbain, gérant de Berrissimo. Pour exemple, une de ses clientes, en recherche depuis six mois d'un bien à acheter. « Il y a quelques temps, la banque lui prêtait 200.000 €; aujourd'hui, on lui prêtera 50.000 € de moins. » Une tendance observée, notamment, côté primo-accédants, moins nombreux, même si leur présence reste à noter. La clientèle se cible essentiellement sur des retraités ou des acheteurs avec de l'épargne. Comme cette maison de campagne, proche de La Châtre, ancienne, mais rénovée dans les années 1990, trois chambres, vendue à 120.000 €.

Pour Marlène Lamy, d'Horizon Sud Berry Immobilier, les demandes restent variées. Notamment en centre-bourg, ou à dix minutes en voiture. « On a aussi quelques requêtes pour de la campagne, son calme, pas ou peu de voisins autour, un grand terrain », détaille-t-elle. Une vente s'est conclue à Montgivray sur une maison des années 1970 de 150 m<sup>2</sup>, 2.600 m<sup>2</sup> de terrain, habitable, mais avec des mises aux normes à prévoir, pour un montant de 85.000 €.

L'énergie reste le critère principal pour les acquéreurs, notamment « depuis la guerre en Ukraine. Dans certaines collectivités, on triple le prix des factures, donc ça devient la priorité n°1 pour l'acheteur potentiel », conclut Luc Hurbain.

## Le Blanc

« Calme de nouveau », c'est sur ces mots qu'à commencé Nathalie Girard-Gesnin, de Citya-Meunier, au Blanc. Le ralentissement du marché commence à se faire sentir. Les mandats se font plus rares, « on a connu un meilleur stock », et des maisons nécessitant de gros travaux, parfois même à l'abandon, restent sur le carreau. La demande s'oriente donc vers des espaces avec rafraîchissements, sans gros œuvre, notamment dû à la pénurie d'artisans ou à la hausse des prix des matériaux. Un marché qui s'active autour de résidences principales.

Parmi les dernières ventes, une maison de ville mitoyenne de 75 m<sup>2</sup>, avec un petit jardin et sans travaux, s'est cédée pour 87.000 €. L'investissement locatif fait également sa place dans la commune, malgré une baisse de biens à proposer à la location. « Il y a moins de déménagements, donc moins de départs. L'été dernier, nous avons beaucoup de demandes », précise-t-elle.

Même constat pour Christine de Ruffray, de l'agence des Mille Étangs. La raréfaction des biens fait surtout suite à de nombreuses ventes après la période Covid. Mais elle reste positive : « On va attaquer une nouvelle phase où il y aura plus d'offres parce qu'on aura peut-être des mutations professionnelles, surtout cet été », anticipe la spécialiste.

On pourra y retrouver des pavillons, comme un récent acheté par un couple de primo-accédants. D'une superficie de 128 m<sup>2</sup>, la propriété compte un jardin, deux garages et trois chambres, vendue 160.000 €. Ou aussi une petite maison des années 1970, avec travaux, 115 m<sup>2</sup> avec trois chambres et un bout de jardin, pour 94.000 €. Une offre large que les agents espèrent meilleure, dans les mois à venir.



Prix moyen au m<sup>2</sup> :  
1.076 € pour une maison.



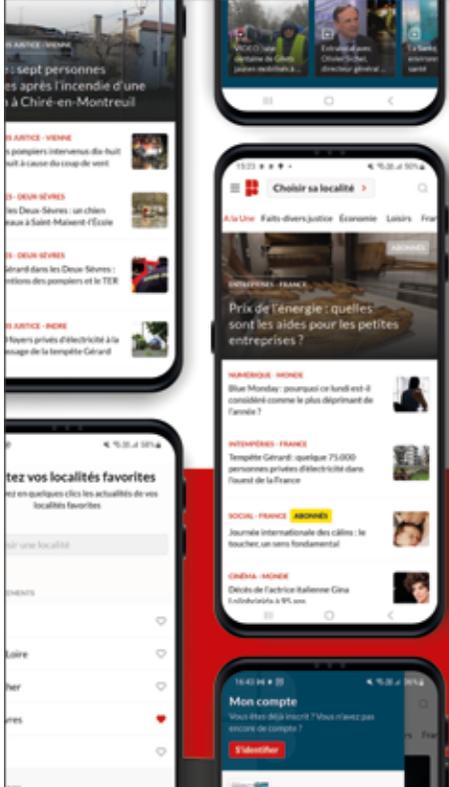
urgence | dépannage | amélioration de l'habitat





Agence de Chateauroux  
140 route d'Issoudun - 36130 DEOLS  
chateauroux@helpconfort.com  
N° 02 54 07 44 38 www.helpconfort.com

Société indépendante, membre du réseau HELP Confort, une marque de La Poste



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

**Restez connecté à**  
**l'info locale**

**Téléchargez**  
**l'appli NR.**

**la Nouvelle République.fr**

SERVICE DÉPANNAGE

MENUISERIE MOREAU

Pour tous vos projets en neuf comme en rénovation !

Fenêtres, portes, escaliers, aménagements intérieurs et extérieurs...

☎ 02 54 31 20 42 📍 "La Grande Justice" 36340 CLUIS




# Un jardin haut en couleurs

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

## Des tons pimpants

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

## Du pourpre en contraste

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

## Des vrais chameaux

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

## De la légèreté

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

A. A.



Un jardin lumineux et facile. (Photo Adobe Stock)

JARDINERIE • BRICOLAGE • VÊTEMENTS • CHAUSSANTS  
ALIMENTATION ANIMALE • PRODUITS DU TERROIR  
PLANTES DE HAIES • ARBRES FRUITIERS

**Arrivage !**  
Nombreux plants de tomates et salades

**PROMOTION**  
Plants de pommes de terre\*

**-10%** sur les 5 kg  
**-5%** sur les 3 kg

Terreau horticole 70 L  
2 sac achetés  
**3<sup>e</sup> OFFERT**

**Grainerie Bertrand**

\*Sur stock disponible en magasin

MAGASIN OUVERT du mardi au samedi, 9h-12h et 14h-19h  
OUVERT les dimanches 9h-12h

02.54.38.46.11

**GRAINETERIE BERTRAND**  
ZA Les Terres Rouges - SAINT-LACTENCIN (150 m de BUZANÇAIS)

## Une douche en plein air

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

**Son prix : 74,10 €.**

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

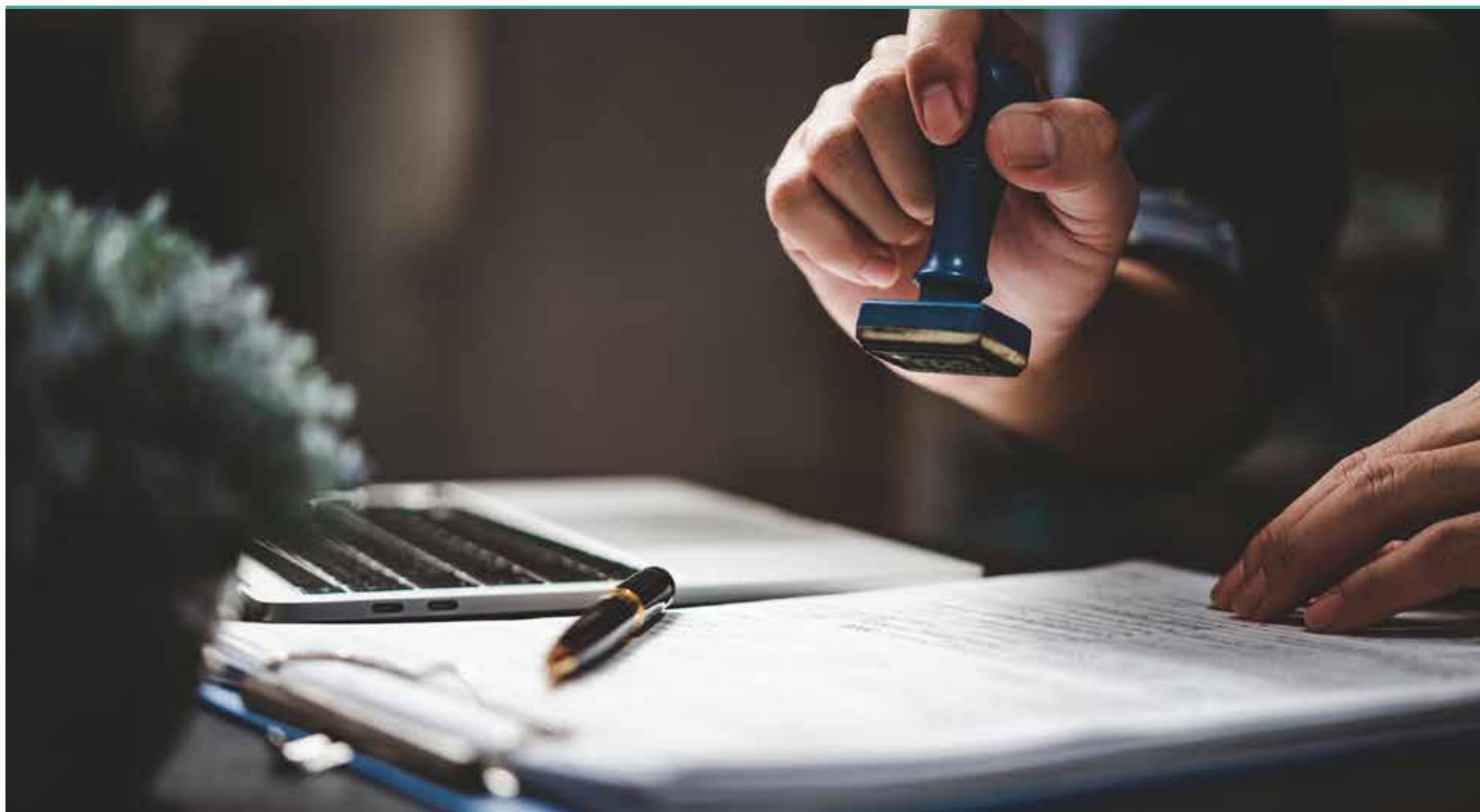
**Les tarifs sont d'environ 200 €** pour l'ensemble pomme et tuyauterie, à commander en ligne.



(Photo Hozelock)

# Une succession en douceur

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



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

**E**n cas de succession en ligne directe, l'abattement actuel est de 100.000 €. Au-delà, les droits à régler s'échelonnent de 20 à 45% par palier. Lorsque la résidence principale est aussi celle de l'héritier conjoint ou enfant mineur, elle peut bénéficier

d'un abattement supplémentaire de 20 %. « Anticiper sa succession peut être avantageux fiscalement et limiter les droits de succession payés par les héritiers, mais c'est surtout une manière de gagner en sérénité en évitant à ses proches des prises de décisions compli-

quées au moment du décès », souligne maître Marie-Sophie Brocas-Bezault, présidente de la Chambre interdépartementale des notaires du Val de Loire.

Pour transmettre son patrimoine immobilier, plusieurs solutions existent. La dona-

tion est particulièrement adaptée si le donateur possède plusieurs biens : chaque enfant devient attributaire d'un appartement, d'une terre ou d'une maison. Cette répartition évite les problèmes d'indivision. Et l'on peut compenser les différences de valeur

avec des liquidités, des bijoux, des tableaux... « La donation de son vivant offre une franchise de fiscalité de 100.000 € tous les quinze ans », explique maître Brocas-Bezault. Cette solution a un deuxième atout : le donateur n'a plus à se préoccuper de la gestion de ses biens immobiliers, puisqu'ils appartiennent en propre à ses héritiers. Ce sont donc eux qui gèrent les travaux et les éventuels locataires, et perçoivent les revenus générés par le bien. Cette solution est donc confortable pour les deux parties.

Dans le cas d'une donation simple, les biens donnés sont réévalués au moment du décès et rapportés à la succession. Dans celui d'une donation partagée, la valeur des biens attribués est estimée au moment de la donation et reste figée. La donation partagée est réservée aux héritiers directs ; elle peut concierner l'ensemble du patrimoine ou seulement une partie. Si le donateur a le droit d'avantager l'un de ses enfants, il doit respecter la réserve héréditaire. En revanche, transmettre un bien en indivision n'est pas considéré comme un partage. ■

Élisabeth Segard



**Grosfillex**  
Home

## de la fenêtre au jardin...

...telle est la vocation de la Menuiserie de La Forge installée à « La Forge de l'Isle » au Poinçonnet dans l'ancien restaurant du même nom. Après 14 mois de travaux, « nous vous accueillons dans un showroom de 300 m<sup>2</sup> à l'ambiance chaleureuse "comme à la maison" pour y découvrir l'ensemble des produits de rénovation de votre maison et de son aménagement extérieur » explique Bruno PAQUET, le gérant. Fort de ses 15 années d'expérience sur le département, il a choisi de devenir concessionnaire de la marque **GROSFILLEX** et d'en assurer l'exclusivité sur tout le département de l'Indre. « Au programme : fenêtres, volets, portes d'entrée, portes de garage, stores, pergolas, portails, clôtures, mobilier de jardin, etc. », précise-t-il. Bruno PAQUET saura vous proposer les produits appropriés à votre maison par ses conseils et son accompagnement, à respecter le style et l'architecture de votre habitat sans oublier l'harmonisation des couleurs. A ses côtés, Cécile assure le secrétariat, vous accueille au magasin et répond à vos appels. Yanniss (14 ans d'expérience en pose de menuiseries) et son apprenti Maxens, vous assurent la qualité de la pose et du rendu final. Disposant en plus de la certification QUALIBAT - RGE, la Menuiserie de La Forge est reconnue garante de l'environnement. Gage de qualité pour vos travaux de rénovation énergétique, c'est également une condition pour bénéficier des aides financières de l'État.

Publireportage



De gauche à droite : Maxens, Bruno, Cécile, Yanniss.

**N'hésitez pas à découvrir, comparer et apprécier la qualité de nos produits et la large gamme de tous nos univers.**

**DEVIS GRATUIT**  
sans engagement

**MENUISERIE DE LA FORGE**  
26, route de Montluçon, 36330 LE POINÇONNET  
Ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 14h à 18h  
le samedi de 9h à 12h  
**02 54 22 04 24**  
contact@menuiserie delaforge.fr  
www.grosfillex-fenêtres.com/le-poinçonnet

# La vie en **rose**

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

## 1. GOURMANDISE

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

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

## 2. EN ÉQUILIBRE

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

**Modèle Trapp, Casa, 199 €.**

## 3. OH ! SHOCKING...

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

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

## 4. EXOTIQUE

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

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

## 5. STYLÉ

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

**Modèle Izag, 579 €, AMPM.**

## 6. CINTRÉE

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

**Modèle Tectake, 99 €, Maisons du monde.**

## 7. FUCHSIA

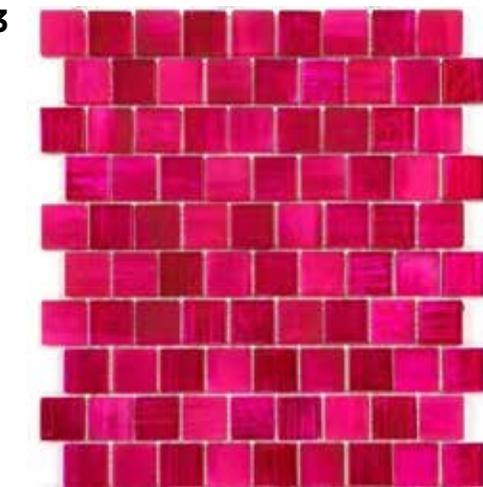
Dessiné par Sacha Lakic, ce fauteuil forme une bulle futuriste. Recouvert de tissu Techno 3D. Mousses en forme, structure en sapin massif, multiplis de pin et panneaux de particules.

**Modèle Bubble, 2.770 €, Roche Bobois.**

## 8. COSY

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

**Modèle Landskrona, Ikea, 749 €.**



# L'audit énergétique : la nouveauté 2023

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, les logements avec une classe énergétique F ou G doivent bénéficier d'un audit énergétique. Trois questions à Stanislas Bienaimé, gérant de la société Althéa Diagnostic.

## En quoi consiste l'audit énergétique ?

L'audit part du fichier du diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement et propose un parcours possible de travaux, réalisables en une fois ou en par étapes. L'auditeur détaille des pistes d'améliorations avec une estimation de leurs coûts et des économies d'énergie potentielles ; il mentionne aussi les aides disponibles. Ce document devra être intégré à la promesse de vente avec le dossier de diagnostics techniques. La durée de l'audit dépend de la taille du bien : elle peut durer de 1 h à 4 h, voire plus. L'audit est valable 5 ans.

## Qui réalise cet audit ?

Un professionnel certifié, et impartial, sans lien avec des entreprises du bâtiment. Les maisons seront évaluées par les bureaux d'études thermiques, les entreprises RGE global ou les diagnostiqueurs certifiés. Les immeubles devront être audités par des bureaux d'étude thermique qualifiés ou des architectes. Des dérogations sont envisagées pour les biens avec une valeur patrimoniale ou avec des contraintes particu-



De nouvelles règles de diagnostic. (Photo Adobe Stock)

lières. Le technicien doit absolument se déplacer. Il faut une bonne connaissance bâtiment pour le faire de façon sérieuse, afin de rédiger des prescriptions réalistes et justes. Il ne faut pas sous-estimer le coût des travaux.

## Qu'apporte-t-il aux deux parties ?

Les informations de l'audit sont une aide pour l'acheteur, qui intègre ainsi les coûts éventuels des travaux et leurs avantages à son projet immobilier. Le vendeur n'a pas d'obligation de travaux pour conclure la vente mais attention : à partir de 2025, il sera interdit de louer les logements classés G. L'audit peut permettre de gagner une lettre. L'isolation de l'enveloppe du bâtiment (murs, combles, sol...) est essentielle. On peut ensuite jouer sur les huisseries (portes, fenêtres) et la ventilation. Le chauffage vient en dernier, puisque sa puissance est calculée par rapport à l'isolation du logement. ■

É. S.

> Plus d'informations sur [Rt-batiment.fr](http://Rt-batiment.fr)

**DU 3 AU 30 AVRIL 2023**

Ce printemps

**LA COULEUR de l'aluminium au prix du BLANC\***

Voir liste des magasins sur [laboutiquedumenuisier.fr](http://laboutiquedumenuisier.fr)

**LA BOUTIQUE DU MENUISIER**

	<b>CONCEPTION</b> <b>FABRICATION</b> <b>POSE</b> <b>SERVICES</b>	<b>SMVB Menuiserie</b> 3, avenue Pierre-de-Coubertin CHATEAUROUX 02 54 34 47 76 smvb@svmb36.fr	<b>Souverain Patrick &amp; fils</b> 21, rue Grande BUZANÇAIS 02 54 37 10 94 patrick_souverain@orange.fr	<b>Bernardet Menuiserie</b> 5, avenue du Lion-d'Argent LA CHATRE 02 54 31 11 61 sarl.thierry.bernardet@orange.fr
--	---	--	---	--

\*Offre valable sur toutes les menuiseries aluminium, exceptées les portes d'entrées. Voir conditions en boutique.

## en chiffres

**19 %**

La part de production d'énergies renouvelables dans la production totale de l'énergie en 2021. On retrouve en tête le bois et l'électricité hydraulique.  
(Source : Vie publique, 2022)

**4**

C'est la position dans le classement des énergies primaires utilisées le plus en France, le renouvelable arrivant après le nucléaire, le pétrole et le gaz naturel.

**2.688**

Le montant moyen annuel des consommations énergétiques des ménages en 2020, entre les charges affiliées au logement et celles liées au carburant.  
(Source : Chiffres clés de l'énergie, ministère de la Transition énergétique, 2022)



(Photo Adobe Stock)

# Pompe à chaleur : attention au bruit

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

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

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

En plus de nos conseils, chaque installation doit aussi être validée par la mairie. »

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

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

Laure d'Almeida



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

(Publi-reportage)

## Art Elec : Apporter le meilleur conseil, tout un art

Pompes à chaleur, clim', panneaux solaires... l'entreprise Art Elec de Châteauroux se développe sur le secteur des énergies alternatives mais toujours avec l'objectif de proposer la meilleure solution à ses clients.

Depuis presque 20 ans, l'entreprise castelroussine Art Elec déploie son savoir-faire auprès des particuliers, professionnels et collectivités sur les métiers de l'électricité, du chauffage et de la plomberie. Une des forces de cette PME de 25 collaborateurs est d'être capable de renouveler son catalogue en fonction des demandes des clients et de l'arrivée sur le marché de nouvelles technologies.

Dans ce cadre, elle équipe aujourd'hui de nombreux logements et entreprises de pompes à chaleur (PAC) soit en complément d'une chaudière classique, soit lors d'un changement de système de chauffage. « Nous avons deux types de produits : la PAC air/eau ou air/air qui peut, en plus du chauffage l'hiver, climatiser l'intérieur l'été », souligne Sylvain Schuler, le gérant.

### Un accompagnement global

Face à l'augmentation du coût des énergies, la PAC est un outil très intéressant d'autant que son prix a été divisé par deux en l'espace d'une quinzaine d'années. « Aujourd'hui, il faut compter environ 12 000 € pour une maison de 100 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, il existe des aides, MaPrimeRénov' et les Certificats d'Économie d'Énergie, qui peuvent couvrir les 2/3 de l'ins-



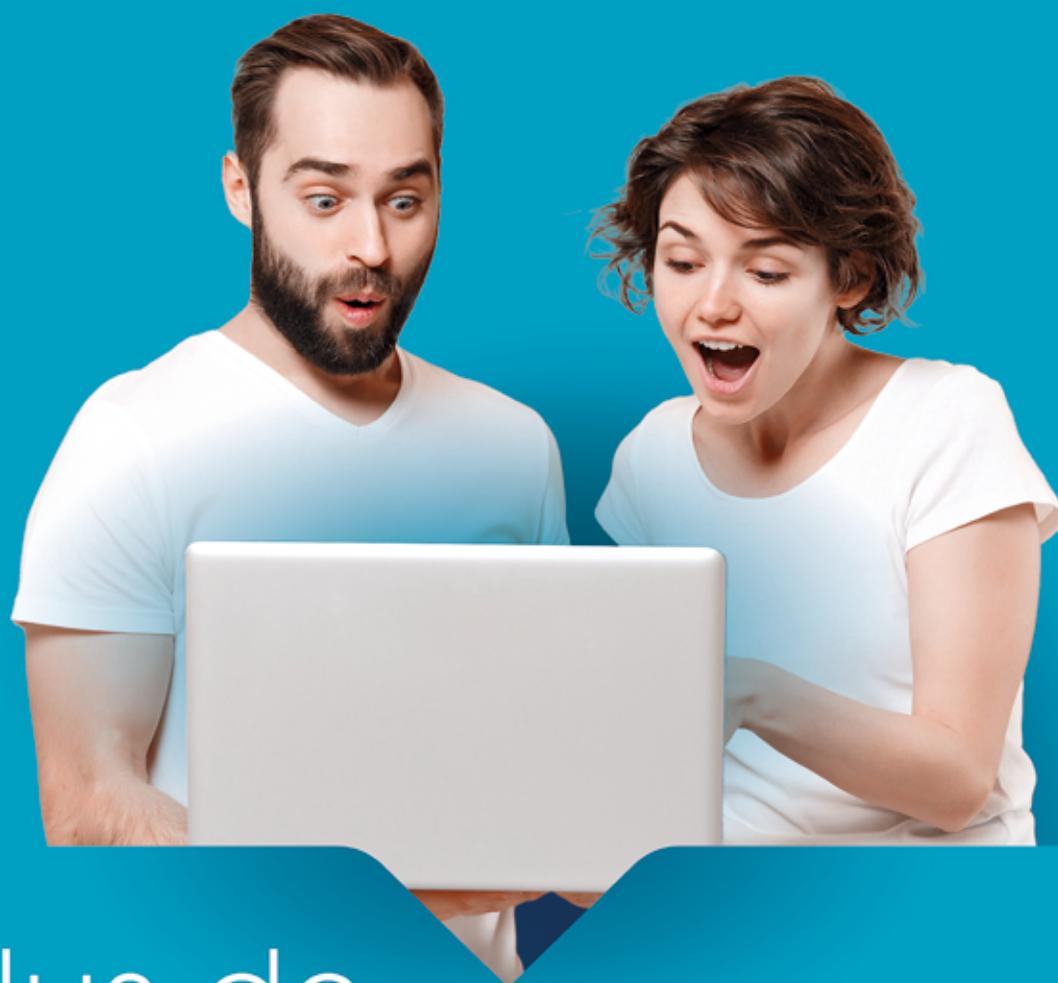
tallation. Pour éviter aux ménages de piocher dans leurs économies, nous les accompagnons avec notre partenaire financier dans l'obtention d'un prêt dont les échéances seront moins élevées que ce qu'ils dépensaient mensuellement en fioul ou gaz », se félicite Sylvain Schuler.

Mais quoi de mieux également que de produire et consommer sa propre électricité. Là encore Art Elec est présent pour guider ses clients : « Nos salariés ont été formés à l'installation de ces produits. Et aujourd'hui, nous commercialisons aussi bien du solaire en toiture que des petits panneaux individuels de 400 W que l'on pose au sol », détaille le chef d'entreprise qui peut également proposer des travaux d'adaptation de l'habitat comme la rénovation d'une salle de bains.

**Art  
ELEC**

3, impasse de la Potrie  
CHATEAUROUX  
02 54 08 02 49  
art.elec.36@gmail.com  
Art Elec Châteauroux

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de  
**10.000**  
annonces immobilières  
vous attendent sur



**Dans nos villes.fr**

Mieux s'informer pour bien s'installer

200 PROFESSIONNELS LOCAUX DE L'IMMOBILIER FONT CONFIANCE À DANSNOVILLES.FR