LES CLÉS DE L'IMMO SPÉCIAL IMMOBILIER DANS LA VIENNE

COMMENT ACHETER?



Devenez propriétaire à VENDEUVRE / ST -MARTIN-LA-PALLU



Contact: Julie KOESSLER © 06 11 30 35 80 j.koessler@habitatdelavienne.fr



14 LOTS À BÂTIR de 391 à 536 m²

À PARTIR DE 30 000 €

LOTS VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR

Toutes nos offres sur www.habitatdelavienne.fr







Société de Contrôle d'Expertise et Diagnostic Immobilier

Diagnostics (termite, amiante, plomb, Gaz, éléctricité)

• Diagnostics avant travaux ou démolition

Mesurage Loi Carrez-Boutin

Mail:contact@scedi-gobin.fr WWW.SCEDI-GOBIN.FR

16 place du Boël 79100 THOUARS Tél: 05 49 66 00 86 A votre service depuis 15 ans

Diagnostic de Performance

Energétique (DPE)

Audit Energétique



DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BÂTIR VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEURS



CHASSENEUIL-DU-POITOU (86) Terrain à bâtir de 268 m² LE CLOS DES PHILAMBINS dès 34 500 €



Livraison rapide MONTAMISÉ (86) Terrain à bâtir de 778 à 1468 m2 LES JARDINS DU PRUNIER dès 89 900 €



LES JARDINS DU GOLF dès 45 900 €





CHASSENEUIL-DU-POITOU (86) Terrain à bâtir de 424 à 565 m² CARRÉ GARE dès 54 900 €

05 67 92 92 92

21 BIS, RUE DE CHAUMONT - 86000 POITIERS

nexity.fr

sommaire

Enquête départementale :

Agnès Aurousseau et Bruno Delion Textes : Agnès Aurousseau, Laure d'Almeida, Élisabeth Segard,

Photos: NR, Mathieu Herduin, Bruno Delion, correspondants NR (Jean-Pierre Bons, Bernard Dejean, Julie Lembeye, Carole Pouvreau).

Réalisation:

Service des Thématiques NR

Secrétariat de rédaction :

Agnès Aurousseau

La Nouvelle République du Centre-Ouest

1 ter rue du Moulin-à-Vent BP 10119 - 86003 Poitiers Cedex Tél. 05.49.60.36.36 Fax 05.49.60.36.60

Directeur de la publication

président du Directoire Olivier Saint-Cricq

Directeur de la rédaction

Christophe Hérigault Rédacteur en chef

Luc Bourrianne

Responsable Thématiques

Régie publicitaire

NR Communication Poitiers: 05.49.62.68.16

CPPAP 0525 C 87037 - ISSN 2260-6858

Imprimerie La Nouvelle République Tours



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.





Centre-Presse

redaction@centre-presse.fr Directeur de la publication

Olivier Saint-Cricq

CPPAP 0525 C 86526 - ISSN 1144-4134

L'analyse nationale4 L'enquête

dans la Vienne

ddiis ta vicilit
L'analyse départementale 5
Poitiers, quartier par quartier6
Poitiers, l'investissement locatif8
Grand Poitiers9
Nord-Vienne10
Sud-Vienne14
La construction

dans la Vienne15

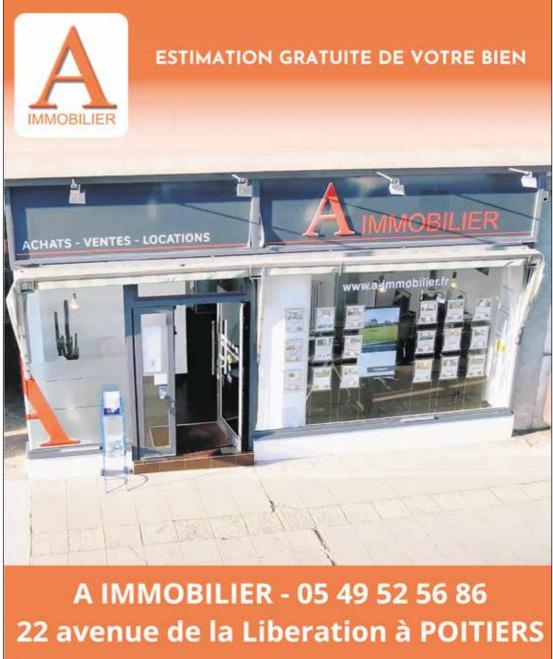
Habitat Votre projet

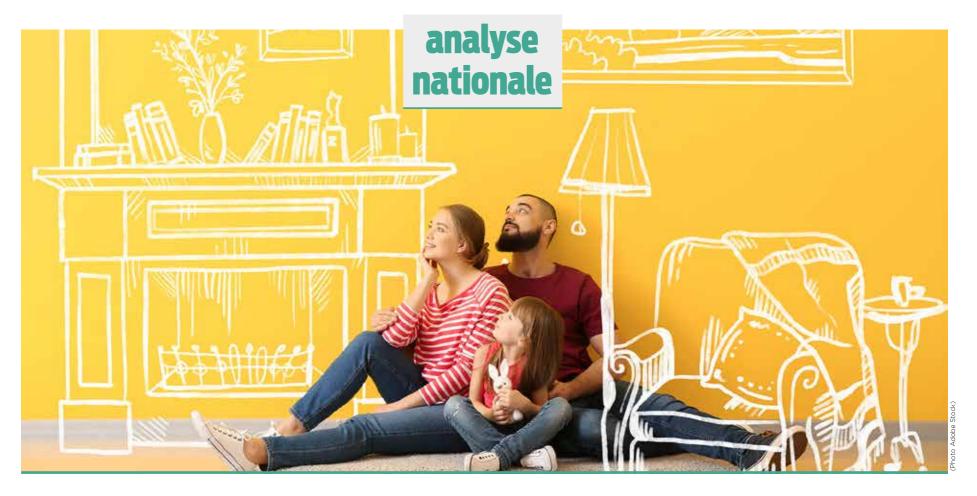
Tous nos conseils16



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







Transactions: 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.

algré le deuxième meilleur score de ventes en France l'an passé, le secteur immobilier commence à marquer le pas. Les volumes des ventes baissent un peu, mais les prix pourraient aussi suivre, en raison du renchérissement des crédits. « Porté par la bonne santé du le semestre et des taux d'intérêt toujours attractifs, le marché immobilier est resté globalement dynamique en 2022. Cependant, nous constations 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 maisons éloignés des centres-villes, dont les prix avaient flambé ces dernières années ». Selon cette même enseigne, « on observe une

double tendance contradictoire au niveau national : 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.

Le volume des ventes devrait baisser de 10 % en 2023 selon la Fnaim

Pour la Fédération nationale de l'immobilier, les volumes de ventes devraient baisser en 2023 (d'environ 10 % s'établissant à un million de ventes). Elle anticipe une baisse des volumes dans l'année à venir, qui devraient ainsi « recouvrer leur niveau de l'automne 2020 ».

Les freins sont liés à l'inflation record (6,7 % en 2022) et aux perspectives inchangées pour cet indicateur. Les hausses énergétiques ont privé les acheteurs d'une partie de leur pouvoir d'achat. Par ailleurs, les banques gagnent moins d'argent sur les emprunts immobiliers en raison de la hausse des taux directeurs, ce qui les

pousse à resserrer leurs propositions aux particuliers. 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/m²/an d'énergie finale ; ce sera aussi le cas pour tous les biens classés G, en 2025. Ce secteur de l'offre a d'ailleurs déjà bondi selon les calculs de Laforêt, avec + 12 % au national – dont 11 % en région et 25 % à Paris

Conséquence globale, les acheteurs repartent en négociation et les délais de vente s'allongent. Pour autant, la hausse de la population, ainsi que des décohabitations (séparations, etc.), conduit à un maintien de la demande. Le neuf semble de son côté toujours en panne, en raison de la loi limitant l'étalement urbain qui freine les autorisations de chantiers et de la pénurie de matériaux.

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 Aurousseau



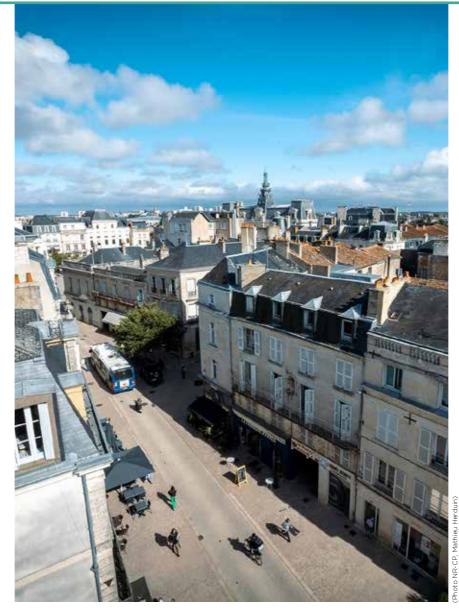
analyse dans la vienne

Et si les prix entamaient une vraie baisse?

Après deux ans d'euphorie, le marché de la transaction dans la Vienne s'assagit. Avec une baisse de prix consécutive et des acheteurs plus prudents.

lus vingt-cinq pour cent de hausse depuis 2018! La courbe des transactions immobilières avait bien grimpé, mais voilà qu'elle marque un palier très net. Selon Me Guillaume Carré, vice-président de la Chambre des notaires Deux-Sèvres et Vienne, «l'année 2022 n'a pas marqué pour nous de ralentissement. Il s'est fait sentir en toute fin décembre et en janvier-février». Depuis, « cela frétille à nouveau » sur le marché immobilier départemental. C'est logique, l'activité est cyclique. Les notaires ont enregistré une hausse de 10% du prix des maisons sur douze mois glissants à fin février. Il faut compter 2.000 € au mètre carré pour un appartement à Poitiers ou dans la couronne. Une maison ancienne de 100 m², dans le même périmètre, se négocie entre 200.000 et 250.000 €, voire 300.000 € en plein centre-ville. « Le marché est porteur jusqu'à 20 km maximum de Poitiers. En campagne, cela devient plus compliqué.» Une maison cotait environ 90.000 à 100.000 € dans le Civraisien ou le Loudunais, soit deux fois moins cher, en fin d'année dernière.

Car, depuis peu, le facteur prix entre en jeu. « Les affaires redémarrent bien depuis quelques semaines, estime Bruno Paquet, dirigeant du cabinet Paquet immobilier. Comme l'inflation est plus importante que les taux d'intérêt, l'emprunt reste intéressant ; que ce soit pour investir dans du locatif ou pour soi. » Cela est vrai pour Poitiers et sa première couronne. « À 25km de Poitiers, c'est plus compliqué. Si le prix est au marché, soit avec 5% à 10% de moins qu'il y a un an, cela se vend », complète-t-il. Et de détailler : une maison de 80 ou 90 m² avec un petit jardin et quelques travaux dans Poitiers, vendue 175.000 ou 180.000 € il y a neuf mois, se négocie désormais à 165.000 ou 170.000€.



100

Les coups de pêche font de plus en plus envie. Les notaires dénombrent une centaine de transactions, en 2022, pour une parcelle en bordure de rivière, avec un engouement qui s'accélère. Compter de 5.000 à 15.000 € pour taquiner le goujon.

Concernant la typologie de logements, « on continue à nous demander un extérieur, un petit jardin ou un balcon », note Antoine Desmaisons, directeur de l'agence Citya Sogexfo, à Poitiers. La deuxième couronne est très prisée, vers Montamisé ou Saint-Georges-lès-Baillargeaux, par exemple. « Il reste de la place pour urbaniser, ces communes sont dynamiques », indique M° Guillaume Carré.

« Le marchéest porteur jusqu'à20 km maximumde Poitiers. »

Pour le haut de gamme, « il y a moins de demandes, mais il y en a toujours, selon Antoine Desmaisons. La clientèle est là. Dans la ville de Poitiers, la densification se poursuit avec la construction de résidences. Comme vers le CHU. On voit des opérations où on rase une petite maison des années 1970 pour faire un immeuble. » Concernant la revente des immeubles classées F ou G en termes de performance énergétique, les professionnels ne constatent pas encore de mouvement massif. « Nous conseillons nos clients propriétaires pour leur rénovation énergétique, souligne Antoine Desmaisons. Les propriétaires sont bien plus sensibles à ces problématiques qu'avant. » Selon Me Carré, « il n'y a pas tant de logements concernés que cela ; il faut prendre en compte la consommation réelle. C'est un sujet dont on parle, mais cela n'empêche pas la transaction aujourd'hui. » L'un des risques qu'il pointe est la fuite vers la location touristique. Car les investisseurs sont toujours bien présents, venus parfois de la façade atlantique ou de Paris.

A. A

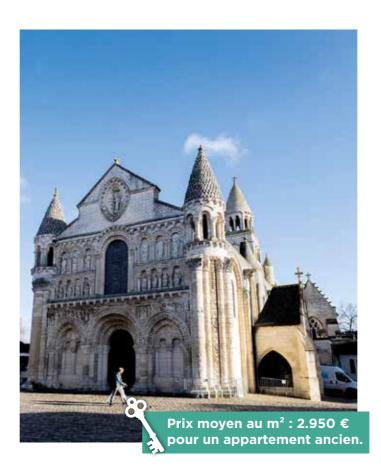


Poitiers Continued in the second seco

Avec des prix plus sages, la ville attire toujours.

Centre-ville

« Nous ne sommes pas encore dans un marché d'acquéreurs, il faut que les vendeurs soient raisonnables. Quand ils ont une offre, je conseille de l'accepter », lance Antoine Desmaisons, directeur de l'agence Citya Sogexfo, à Poitiers. Bruno Paquet, dirigeant de Paquet immobilier, indique que « pour les maisons et les appartements rénovés, les loyers se sont stabilisés. Une belle résidence de 75 à $80\,m^2$, avec ascenseur, terrasse et parking en plein centre-ville, se loue entre 1.000 et 1.200 €. En périphérie, pour le même bien, on est plutôt à 750 € par mois». Côté maison en location, c'est rare. Aurélie Pintor, gérante d'Air Loc, a récemment trouvé « une petite maison, avec une cour et deux chambres, sur 60 m², à 670 € par mois, aux Prés-Mignons. J'ai dû enlever l'annonce au bout d'une heure! ». Pour Marin Barbot, responsable de transaction à l'agence Blossac Saint-Hilaire, « on voit que les vendeurs anticipent une baisse des prix entre 10 et 20 % par rapport à l'an dernier ». Il indique une fourchette entre 2.800 € et 3.500 €/m² en centre-ville. «Même si certains biens d'exception sur le Plateau partiront au prix», comme ce T2 avec garage aux Cordeliers, vendu 250.000€, « avec un emplacement numéro un! ». C'est aussi le cas pour un studio de 34 m², avec travaux, vendu par l'agence de La Fouchardière dans le secteur Saint-Hilaire, au prix de 80.000 € net vendeur. Jacinthe de La Fouchardière a également vendu un T2, proche du conservatoire, de 45 m² avec beaucoup de travaux, pour un montant de 90.000 € net vendeur.



en chiffres

90.033

C'est le nombre d'habitants comptabilisés à Poitiers par l'Insee. La préfecture enregistre une croissance régulière de 0,5 % chaque année.

80€

Le prix de départ pour une location de parking en ville à Poitiers, et jusqu'à 120 € mensuels.

311

Le nombre de logements réhabilités par le bailleur social Ekidom, à Poitiers, en 2022. L'accent est mis sur la rénovation énergétique pour 2023.

Gare



Considéré comme « un bon quartier pour les primo-accédants » par Antoine Desmaisons, directeur d'agence Citya Sogexfo, le quartier de la gare bouge enfin. La municipalité a en effet annoncé un nouvel élan pour cette zone. Un grand projet urbain dans le quartier, de la porte de Paris à

Pont-Achard, prévoit 25.000 m² consacrés aux habitations, avec une densification de logements avenue de Nantes. Le programme a récemment intégré le dispositif Action cœur de ville porté par l'État, avec un chiffrage de l'aide à venir.

La Ville annonce un « quartier hybride œuvrant pour une cohabitation des usages, avec de l'habitat et des commerces, services, activités économiques (en affirmant cette dimension, en la renouvelant, en garantissant des activités qui répondent aux nouveaux modes de vie et de travail), avec une renaturation de la Boivre par un espace de promenade tout le long et la création d'une piste cyclable ». Le programme doit s'étaler sur quinze ans. « C'est une bonne nouvelle, estime Marin Barbot, responsable de transaction à l'agence Blossac Saint-Hilaire. C'est le quartier le plus compliqué aujourd'hui en centre-ville, avec des bâtiments à l'abandon. » Même si le programme est réparti dans le temps, le signal est bien perçu. L'agence de La Fouchardière signale la vente d'une maison des années 1960 près de la gare, sur 200 m² habitables, en bon état avec un petit jardin à l'arrière, pour un montant de 290.000 € net vendeur.

Les Couronneries

Situé au nord de la ville, le quartier est surtout constitué d'immeubles datant des années 1960 et 1970. Stéphane Plaza propose ainsi à la vente un appartement de six pièces, dont quatre chambres, sur 106 m², entièrement refait, pour un prix de 178.500 €. On peut aussi y trouver des maisons, comme celle mise en vente par Foncia. Datant du début des années 1970, elle offre quatre chambres, sur une surface habitable de 106 m², et un petit jardin. Classée D en DPE, elle est affichée à 183.715 €. La nouvelle résidence habitat jeunes qui vient de pousser aux Couronneries (en remplacement de la vétuste tour Kennedy) propose des studios, entre 470 et 555 € de

loyer par mois. Propice aux investisseurs, le secteur est proche des facultés. L'agence Stéphane Plaza propose ainsi un immeuble de deux étages, comprenant huit appartements de 23 m² à 55 m², pour un prix affiché à 521.000 €. « Nous avons beaucoup d'investissement locatif. Comme les taux restent en dessous de l'inflation, c'est toujours rentable. Pour l'instant, les chiffres d'entrée et de sorties d'étudiants restent stables », souligne Jacinthe de La Fouchardière, de l'agence La Fouchardière. Elle note aussi « un nouveau cycle d'investisseurs, de 30 à 40 ans, qui veulent restaurer eux-mêmes, et qui vont s'amuser à décorer leur bien locatif», améliorant ainsi les prestations.



quartier par quartier

Montmidi/Les Rocs-Condorcet

« Un bel appartement que nous avons en vente avenue de Nantes, qui est estimé normalement autour de 130.000, voire 140.000 €, ne part pas à 127.000 € », énonce Stéphane Texier, directeur de l'agence AMI. Même constat attristé de Marin Barbot, de l'agence Blossac Saint-Hilaire : « Certains acheteurs, qui cherchent depuis plus d'un an, sont déçus de ne pas trouver. Avec un budget réduit de 300.000 à 220.000 ou 230.000 € en raison des banques qui bloquent, certains abandonnent. Là où on vendait tout de suite dans les quartiers sud et ouest, cela bloque. Les banques ont la clé! » De son côté, Édouard Desvignes, cogérant chez ADP, est plus confiant. Il indique qu'une « petite maison aux Rocs, avec seulement deux pièces, sur 40 m², mais avec la même surface en sous-sol, avec un jardin sans copropriété, s'est vendue à 125.000 € ». Soit un niveau de prix soutenu. Près du Clain, avenue de Paris, le professionnel signale aussi la vente d'une petite maison de 113 m², avec seulement deux chambres et un bureau en mezzanine, dans l'ancien, proche de la falaise, pour 225.000 € net vendeur. Donc, avec, là encore, un prix au mètre carré supérieur à 2.000 €.

Ce secteur de Poitiers-Ouest va évoluer dans les prochaines années. En effet, le prochain écoquartier de Montgorges s'annonce, avec des aménagements sur huit hectares ; il en est au stade de la consultation des habitants. Lancé depuis 2008, la refonte du quartier compte déjà 240 logements, dont 164 logements sociaux, un pôle de proximité avec des commerces, une partie pavillonnaire de 80 lots environ, précise le site de l'agglomération.



VU par Dominique Leblanc, secrétaire de l'Adepah 86

Créée à l'automne 2022, Adepah 86 (Association de défense de l'environnement, du patrimoine et de l'habitat contre les convoitises des promoteurs) entend interpeller la municipalité de Poitiers sur des points comme la hauteur des immeubles en projet ou le stationnement (auto, vélos, etc.). « Nous sommes dans une ville moyenne où s'exerce une forte pression du fait d'une grande proportion d'étudiants, détaille Dominique Leblanc, secrétaire

de l'association. Les promoteurs viennent désormais hors région, de Bordeaux ou de Nantes. Nous ne sommes pas pour zéro construction, mais nous faisons attention à l'artificialisation. » Ces bénévoles notent aussi une hausse des prix du fait des projets abondants. « Notre interrogation est l'adéquation entre le logement construit et les besoins de la population », précise le responsable. Le PLUi est en cours de révision pour Grand Poitiers.



Chilvert Poitiers-Sud



Prisé, le quartier affiche un prix moyen dans une fourchette entre 2.000 € et 2.200 €/m². Pour les professionnels, la baisse des prix est de l'ordre de 10 % par rapport à l'an dernier. « Il faut faire une estimation au cas par cas, en tenant compte des nuisances, prévient Denis Chevalier, gérant de l'agence Immobilier A. Il donne l'exemple d'une maison avec travaux, dans le secteur Chilvert-Beljouane: « C'est un pavillon de 120 m², sur sous-sol, avec un terrain important, mais en coteau, qui s'est vendu 230.000 €. » Ce bien des années 1980 avait, il est vrai, l'électricité refaite et ses fenêtres changées ; l'isolation des combles et un réagencement des pièces était tout de même à prévoir. Selon Bruno Pacquet, dirigeant de Paquet immobilier, on peut trouver des pavillons entre 250.000 et 300.000€. « Pour une maison familiale, il faut un apport important désormais. » En périphérie, on trouve des biens entre 130.000 et 140.000 €, « avec quelques éléments à refaire, comme les sanitaires ou l'électricité ».

Mais il faut parfois composer avec les riverains, comme avenue de la Libération où un projet de quarante logements, porté par deux promoteurs bordelais, est toujours à l'instruction. Les promoteurs, comme les investisseurs, apprécient ce secteur. « Le foncier existe, constate Denis Chevalier, mais il est l'objet de courses entre les enseignes...»

La Gibauderie

Secteur sud-est, attirant par sa localisation et son cadre de vie, le quartier commence à marquer le pas. « Les prix sont à la baisse et le délai de transaction rallongé, estime Stéphane Texier, directeur de l'agence AMI à Poitiers. Une maison vendue à La Gibauderie, normalement à 230.000 €, baisse maintenant de 10 %. » Même constat pour son confrère: «Si le prix est au marché, soit avec 5 % à 10 % de moins qu'il y a un an, cela se vend », indique Bruno Paquet, dirigeant de l'agence du même nom. Et de détailler: «Une maison de 80 ou 90 m², avec un petit jardin et quelques travaux, dans Poitiers, vendue 175.000 ou 180.000 € il y a neuf mois, se négocie désormais à 165.000 ou 170.000 €. » La hausse des taux d'intérêts grignote le budget des acquéreurs et opère un effet de vase communicant sur les prix. Pour autant, La Gibauderie est prisée des

investisseurs également. Mais les appartements demandent parfois des travaux. C'est le cas pour ce bien de 70 m², mis en vente par Immobilier A. Estimé à 140.000€, il nécessite une isolation par l'extérieur. « Cela va faire forcément baisser le prix », prévoit Denis Chevalier, négociateur pour l'agence. Toutefois, il n'y a pas encore d'impact important sur les biens classés en F ou G par le Diagnostic de performance énergétique (DPE).

« La Ville incite à la création de grands appartements, pour maintenir les familles sur place dans des T4 ou des T5 », souligne Antoine Desmaisons, directeur de chez Citya Sogexfo. Côté campus, un nouvel immeuble d'Ekidom offre cent logements pour les étudiants. Le bailleur social a entrepris un campagne de rénovation de son parc.



locatif

Beaucoup d'opportunités

Les investisseurs apprécient la ville de Poitiers, très étudiante. La périphérie offre aussi des possibilités. De quoi maintenir le niveau des prix.

a préfecture affiche un niveau mensuel de location de $9 \notin /m^2$ pour une maison, et $11,12 \notin /m^2$ pour un appartement (chiffres ministère du Logement). « Poitiers est une ville rassurante pour les investisseurs, une ville qui offre une rentabilité intéressante », estimait,

dans La Nouvelle République, le gérant immobilier Éric Paquet, début mars. Parmi ses atouts, le passage de la LGV et la forte densité d'étudiants, « la plus élevée par rapport à la

population», comme le souligne Antoine Desmaisons, directeur d'agence à Citya Sogexfo. Il indique une rentabilité de l'ordre de 5 à 5,5 %. « On voit des parents acheter un T2 pour leur enfant amené à faire des études longues, plutôt qu'un studio; c'est nouveau. Il faut compter 2.500 à 2.700 € au mètre carré. »

En périphérie de Poitiers, un appartement de standing de 75 m² se loue autour de 750 € par mois. Soit près de 500 € de moins qu'en plein centre. Une petite maison avec jardinet peut se louer autour de 680 € par mois en périphérie; mais il faut en trouver. Aurélie Pintor, gérante de Air Loc, locations saisonnières, constate

un manque de logements vides – les meublés attirent fiscalement! Un studio se loue 350 € vide et 450 € meublé. Les T2 affichent de 550 € à 630 € mensuels, « mais ces biens sont de moins en moins disponibles. Même chose pour les grands appartements familiaux (du

« Poitiers est une ville

rassurante pour les

investisseurs. »

T4 au T6), pour les cadres en mutation dans l'armée ou les internes à l'hôpital », indique la spécialiste.

Par ailleurs, la Ville incite les particuliers à rénover leurs biens, grâce à un coup

de pouce abondé par la Fondation du patrimoine. Cela concerne le bâti ancien, avec 1.500€ par projet, dans le secteur du site patrimonial remarquable (tout le plateau entre le Clain et la Boivre, jusqu'aux remparts). Reste que le poste énergétique va commencer à poser problème, dans certaines grandes copropriétés, pour les résidences datant des années 1960-1970. « Le poste des rénovations par l'extérieur va devenir énorme, souligne Denis Chevalier, chez Immobilier A. Même si on ne voit pas encore d'effet de masse sur ces biens-là. »

A. A.



Le centre-ville de Poitiers offre des biens à mettre en location.



Grand Poitiers

La couronne représente un marché propre, dynamique.

Mignaloux-Beauvoir

Commune limitrophe de Poitiers au sud-est, proche du CHU, Mignaloux-Beauvoir se développe. L'agence Labell immobilier y propose une maison de quatre chambres – dont une partie séparée en T2, sur sous-sol – avec un grand terrain de 1.200 m², au prix de 336.000 €. Chez Stéphane Plaza, c'est un bien atypique constitué d'un corps de ferme de 280 m², plus de grandes granges, avec une partie locative déjà louée de deux chambres, et un immense terrain de 5.000 m², qui est proposé pour 315.000 €.

Comme ailleurs, le neuf fait de plus en plus envie, «pour les économies d'énergie, de plus grandes pièces de vie et de plus petites chambres, ainsi que des sanitaires au top, constate Aurélie Pintor, gérante d'Air Loc. C'est un argument qui porte dans l'ancien, quand cuisine et salle de bains ont été refaites. » Justement, un programme prévu par la SEP dans le quartier des Magnals offre des terrains à construire à partir de 69.500€, d'une superficie de 558 à 720 m², dans la deuxième tranche livrée. La zone porte à terme l'aménagement de sept cents logements, dont un quart en social.

Depuis de longs mois, deux associations se mobilisent par ailleurs contre le tracé envisagé par Grand Poitiers de contournement de la RN 147 en direction de Limoges, relancé en 2019. Les adhérents proposent des tracés alternatifs pour s'éloigner d'une zone inondable et de zones d'habitation. La rénovation de l'axe Poitiers-Limoges est prévu à l'horizon 2030.



en chiffres

+3,4% C'est Mignaloux-Beauvoir

C'est Mignaloux-Beauvoir qui compte la plus grande croissance d'habitants dans l'agglomération, soit 904 habitants supplémentaires de 2014 à 2020 (Insee).

67,51 M€C'est le montant des droits

de mutation perçus par le département de la Vienne en 2022, soit + 2,6 % en un an. En tendance, on accuse – 9 % sur les mois de janvier et février 2023 par rapport aux mêmes mois en 2022. Soit une évolution identique au constat national.

Poitiers-Nord



En première couronne, Buxerolles reste un pôle d'attraction fort. « Là où un bien type de 70 m² se vendait à 130.000 € dans la commune, on est maintenant au prix de 165.000 € », annonce Antoine Desmaisons, directeur d'agence Citya Sogexfo, à Poitiers. Il note toutefois une demande de terrain sur des surfaces moindres: 150 m² ou 200 m² suffisent désormais.

«Ilfaut, engros, être à un quart d'heure d'un centre-ville. Les deuxièmes couronnes sont les

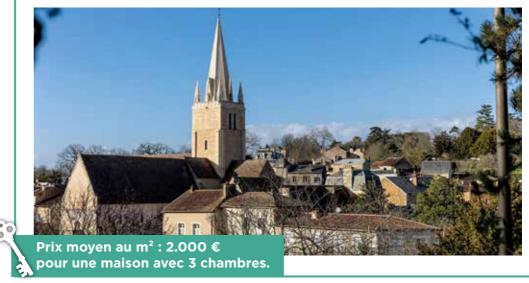
plus dynamiques aujourd'hui, indique Me Guillaume Carré, vice-président de la Chambre des notaires Vienne Deux-Sèvres. Que ce soit Migné-Auxances, Vouneuil-sous-Biard ou Mignaloux-Beauvoir, elles sont proches de Poitiers et ont encore de la place pour urbaniser. À Montamisé, la moitié de la population travaille au CHU, qui est à dix minutes, et à Saint-Georges-lès-Baillargeaux, la proximité du Futuroscope est un avantage. » Et, pour se promener le week-end, la nature est facilement à portée : la ville à la campagne, en somme ! La typologie des bâtiments est surtout constituée de pavillons, une maison ancienne cote autour de 200.000 € pour 100 m². À l'instar d'une maison à Chasseneuil quittée par son occupant âgé. D'une surface habitable de 100 m², « elle présente un beau terrain, mais avec des vis-à-vis et elle est entièrement à rénover. C'est le cas notamment d'une chaudière au fuel à changer». Et pourtant, ce bien s'est vendu 180.000€, constate Édouard Desvignes, cogérant d'ADP à Poitiers. Plus loin vers l'ouest, une maison située à Quinçay, d'une surface de 260 m², entièrement à rénover, s'est vendue 260.000 €, indique encore le professionnel.

Saint-Benoît

Gérant de l'agence Labell Immo, Vincent Giraud note « un sévère ralentissement depuis mi-décembre. Il y a un double attentisme. D'abord de la part des acheteurs, qui sont inquiets de la conjoncture géopolitique ou qui constatent une baisse de leur pouvoir d'acquérir avec une enveloppe budgétaire moindre ; là où ils pouvaient disposer de 300.000 €, c'est plutôt 270.000 € désormais». Ensuite, les vendeurs hésitent aussi. « Nous n'avons pas pléthore de biens... Les vendeurs attendent en voyant que les prix baissent. Soit on leur conseille la patience, soit ils vendent tout de même en envisageant 5 à 8 % de baisse sur leur bien. » Les investisseurs peuvent ici viser le neuf, avec quelques projets disponibles, mais à des tarifs élevés, autour de 3.500 à 4.000 € le mètre carré. Karine Moine, de l'agence ImoConseil, indique la vente

d'une « petite maison de plain-pied avec seulement deux chambres, pour 178.000 €, achetée par des personnes âgées revendant une plus grosse maison. C'est un profil qu'on voit de plus en plus... », indique-t-elle. Le promoteur Vivaprom a livré deux programmes de treize logements et de vingt pavillons à la Vallée Moutton II.

Il y a toujours une grosse demande des acquéreurs, « mais ils sont pénalisés pour leur emprunt », admet Vincent Giraud. Côté prestige, on trouve des biens autour de 400.000 €. « Ce sont de grosses propriétés sur 200 m² habitables et autour de 2.000 m² de terrain, selon Vincent Giraud. Il s'agit souvent de maisons très bien entretenues... mais où la décoration est à repenser du sol au plafond! » Les offres se font alors sans publicité, auprès de clients déjà en portefeuille à l'agence.



Nord-Vienne State

Les arcs est et nord du département restent attirants



Châtellerault

Ralentissement, calme, stabilité. Les trois agences immobilières que nous avons sondées à Châtellerault analysent quasiment de la même façon la conjoncture du moment. «Au niveau des prix au mètre carré, on a une légère baisse, mais vraiment très légère », constate Sammy Dalibard, de l'agence Simply Immo. «On ne se plaint pas trop, mais on sent que c'est plus dur », ajoute Sandrine Hay, responsable de l'agence Charles Martel Immobilier. Pour Marie-Christine Rabit, qui gère l'Agence principale, la plus ancienne agence de Châtellerault, «tout ce qu'on avait en portefeuille s'est vendu. Aujourd'hui, il y a plus de demandes que d'offres ».

Si la ville manque de biens, les professionnels notent cependant un frémissement du côté des investisseurs. «Ils reviennent en masse», note même Sammy Dalibard. Marie-Christine Rabit confirme: «Des Parisiens veulent investir dans des immeubles pour faire du locatif. Tours est devenu trop cher, ils viennent se renseigner sur Châtellerault.»

Et si les investisseurs viennent, c'est aussi parce qu'ils sont attirés par la ville. Même si sur ce volet de l'attractivité, Sammy Dalibard estime «qu'après la phase montante, on est maintenant sur une phase plateau»; sa consœur Sandrine Hay note que «la Ville de Châtellerault fait ce qu'il faut pour attirer les investisseurs, plusieurs d'entre eux me l'ont déjà dit».

La Roche-Posay

«L'activité est de bonne qualité, car La Roche-Posay reste toujours attractive. Par contre, le marché se durcit.» Pour Anthony Jouannin, de l'agence immobilière La Roch'Immo, «le climat économique n'est pas bon». Comme ses confrères, il pointe du doigt la hausse des taux d'intérêt, qui freine les achats, et l'inflation qui fait grimper les prix des matériaux.

Malgré tout, l'activité immobilière dans la cité thermale semble se maintenir sans augmentation de prix. « Actuellement, à La Roche-Posay, un pavillon en bon état et bien situé, avec trois chambres, un jardin, un garage, ça vaut dans les 200.000 €», détaille Anthony Jouannin, qui constate aussi que les sommes consacrées à l'achat d'un bien immobilier ne sont plus les mêmes. «Si on revient dix ans en arrière, il y avait des budgets de 200.000€, et maintenant, c'est 300.000€.» Mais l'agent immobilier, plutôt réaliste, sait que tout le monde n'a pas cette somme à investir aujourd'hui. « Il y a des régions qui ne sont pas plus belles que la nôtre, mais qui ont des prix plus élevés que nous.» Il n'empêche que l'attractivité de la ville (commerces, l'accès à l'autoroute...) et son confort de vie fonctionnent encore et séduisent toujours. «La ville reste attrayante», résume Anthony Jouannin. Côté location, le marché reste constant, grâce notamment au passage des curistes. L'agent immobilier rochelais prévient enfin les futurs

Prix moye

vendeurs: « Si vous mettez trop cher un bien, vous ne le vendrez pas, il ne faut pas le surcoter sinon rien ne se passe. J'ai en ce moment une jolie maison à 300.000 € avec 150.000 € de travaux, mais je n'ai aucune visite.»

Prix moyen au m²: 1.461 € pour une maison.

Loudun



Lucille Denize, agent immobilier et administrateur de biens, connaît plutôt bien le Loudunais. «L'agence a été créée par mon père, Jacques Denize, en 1979.» Ce recul lui permet d'avoir une bonne vision du marché de l'immobilier, à Loudun et dans les environs. «Le Loudunais est au carrefour entre Angers, Tours et Poitiers», aime-t-elle rappeler.

Côté prix, la tendance du moment est à la stagnation. «En général, on n'est pas sur des prix élevés dans le Loudunais, même si, pour des choses plus rares, comme des biens à rénover, les tarifs ont, eux, augmenté », souligne Lucille Denize, qui poursuit avec un exemple chiffré: «Si on cherche du plainpied, on sera sur un prix élevé (entre 160.000 et 180.000€), mais si on est sur de la maison à étages, on aura des prix qui avoisinent les 100.000 à 120.000€». Les demandes

concernent des jeunes qui arrivent dans le secteur, mais aussi des anciens qui reviennent pour passer leur retraite dans la cité de Renaudot.

En revanche, les professionnels de l'immobilier constatent une certaine frilosité sur les terrains à bâtir et sur le parc locatif qui n'est pas assez grand. « On n'a pas assez d'offres », se désole Lucille Denize. Pourtant, dans le secteur, l'effet Center Parcs aux Trois Moutiers se confirme et fait du bien au marché de la location grâce aux salariés du parc de loisirs.

Dans ce contexte post-Covid, le Loudunais continue de séduire et d'attirer des nouveaux acheteurs. «Aujourd'hui, les secteurs les plus demandés sont Les Trois-Moutiers, mais aussi les axes pour aller vers Chinon ou Saumur», note Lucille Denize.

Chauvigny



« Aussitôt rentré, aussitôt vendu. » À Chauvigny, Valérie Picaud, de la Bruyère Immobilier, ne se plaint pas et observe « des chiffres toujours constants, voire même en évolution » sur le marché de l'immobilier. « Les gens ne font plus attention au prix au mètre carré, il y a tellement de rareté du produit qu'ils sautent dessus. » Sans trop de négociation. « Quand un appartement en plein centre de Chauvigny est proposé à tel prix, il est vendu tel prix », affirme Valérie Picaud. « En campagne, en revanche, ça négocie un peu plus, car les taux ont augmenté et les gens essaient de discuter les prix.» Stéphane Texier, directeur de l'agence AMI, confirme le côté micro-marché de

la commune. « Quand on a de bons produits, cela se vend! Il s'agit surtout de résidence principale pour des personnes déjà sur place.»

Concernant les réhabilitations, Grand Poitiers accompagne les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants avec deux dispositifs (grandpoitiers.fr). De plus, la ville basse de Chauvigny est concernée par le programme Petites villes de demain avec l'Opération programmée de l'habitat et du renouvellement urbain. En clair, une enveloppe de 100.000 € a été débloquée sur cinq ans, avec une moyenne de 2.500 € par dossier. Le but est de lutter contre la vacance importante.

Fontaine-le-Comte Vouneuil-sous-Biard



Dans l'ouest, à Vouneuil-sous-Biard, l'agence Century 21 affiche une maison en ossature bois, sur 86 m², avec trois chambres, un terrain de 530 m², pour un prix de 223.650 €. Selon Maxime Auvin, agent commercial chez BSK immobilier, « nous sommes plutôt en pénurie de biens, les prix ne diminuent pas beaucoup pour le moment... Car la demande est toujours là ». Il cite la vente d'un terrain sur 3.000 m², dont 1.200 m² constructibles, à 80.000 €, car il faut tirer des réseaux pour le viabiliser. Soit un prix de 130 €/m². Il note beaucoup d'intérêt pour la construction, malgré la hausse de prix des matériaux.

À Fontaine-le-Comte, le programme des Grandes Chaumes porté par la SEP est commercialisé par Nexity. L'enseigne propose aussi vingt et un terrains viabilisés, de 253 m² à $642 \,\mathrm{m^2}$, pour un prix de $36.900 \,\in\,$ à $76.900 \,\in\,$, dans le lotissement le Clos de Fontaine. Dans ces deux communes, les loyers vont de 8,5 à $9 \,\in\,$ au mètre carré, selon les données du ministère de l'Écologie (ecologie.gouv.fr/carte-desloyers).

Un peu plus à l'ouest, à Béruges, l'agence de La Fouchardière a vendu une belle propriété sur deux hectares avec piscine, disposant de 250 m² habitables, à rénover, pour la somme de 380.000 €. « Ce sont des Parisiens qui l'ont acquise, indique Jacinthe de La Fouchardière. On en voit de plus en plus ; ils sont exigeants sur les critères des biens. »

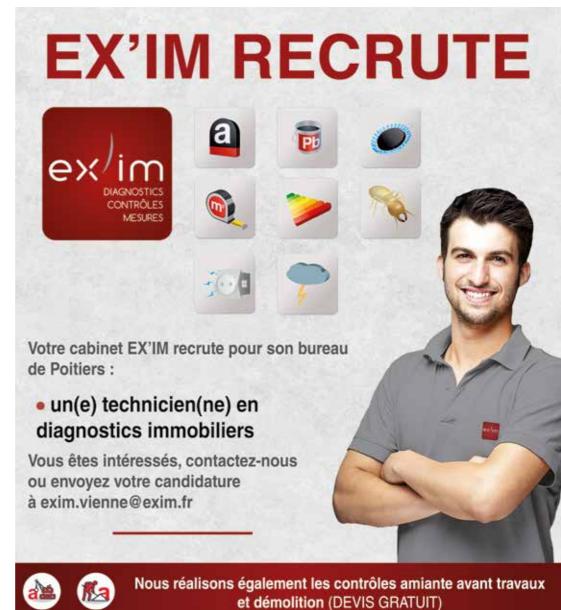
Neuville-de-Poitou

Neuville attire encore. Delphine Dupain, de l'agence ADP, confirme: «La demande est toujours aussi forte, mais nos clients sont plus exigeants sur les prix, ils n'achètent plus n'importe comment, ils sont plus patients.» La frénésie immobilière post-Covid est passée. «On assiste à un rééquilibrage du marché qui est plutôt sain», ajoute Laurent Pichard, agent commercial pour **propriétésprivées.com** dans le secteur de Neuville.

Alors que les prix pouvaient parfois grimper autour des 2.000 ou 2.200 € du mètre carré, la tendance est donc revenue à la normale : 1.872 € du mètre carré selon le site **meilleursagents.com.** « Mais ils arrivent toujours avec des budgets toujours conséquents », observe Delphine Dupain. «Ils», ce sont surtout des retraités qui cherchent à se rapprocher de leurs familles. Conséquence, les petits biens se font de plus en rares, au détriment de ceux au-dessus de 200.000€. Et là encore, difficile de satisfaire tout le monde. «Les biens les plus demandés sont ceux que je n'ai pas, c'est la maison de plain-pied, récente, pas loin du centre-ville, dans un budget de 200.000 € », précise Laurent Pichard.

Pour les terrains à bâtir, c'est encore plus compliqué, car les constructeurs ont des coûts de matières premières en hausse et les délais s'allongent. Ce qui désole Laurent Pichard: «*J'ai des bons terrains, mais qui ont du mal à partir.*»





EX'IM - SARL DIAS - 99 bis, avenue de la Libération - 86000 POITIERS Tel : 05 49 57 07 07 - Fax : 05 49 38 10 07 - exim.vienne@exim.fr

L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PAR L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1er avril 2023, un nouveau document doit être fourni par le vendeur d'un logement considéré énergivore : l'audit énergétique. Ce nouveau rapport doit permettre à l'acquéreur d'avoir une vision concrète et chiffrée des travaux à réaliser pour améliorer la performance énergétique du bien qu'il envisage d'acquérir.

Quelles sont les situations concernées ?

Un propriétaire-vendeur doit faire établir l'audit énergétique lorsque son logement (uniquement les logements individuels, non soumis au régime de la copropriété) est classé F ou G pour les consommations énergétiques. Ce classement résulte du diagnostic de performance énergétique réalisé préalablement, obligatoire depuis de nombreuses années dans les ventes et mises en location. Il est à préciser que l'obligation de fournir l'audit énergétique sera élargie aux logements classés E à compter du 1er janvier 2025, et aux logements classés D à partir du 1er janvier 2034.

L'audit énergétique, comme tous les autres diagnostics, est à la charge du vendeur, et doit être remis à l'acquéreur le plus tôt possible, et surtout, avant la signature de la promesse de vente. De cette manière, l'acquéreur formule son offre et s'engage en connaissance de cause sur les travaux à réaliser.

Quel professionnel compétent ?

L'audit énergétique peut être réalisé par un architecte, ou un diagnostiqueur certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique et justifiant des compétences nécessaires pour établir un audit énergétique. Le professionnel doit également être assuré pour l'accomplissement d'une telle mission.

Le contenu de l'audit énergétique

les déperditions thermiques selon les caractéristiques techniques du logement, pour ensuite émettre des propositions de travaux à réaliser pour améliorer la performance énergétique, et ainsi « faire remonter le bien dans le classement ». Ces propositions de travaux doivent permettre d'atteindre différents seuils de classement, de E à B. Le propriétaire doit être informé, pour chaque étape de classement, de la consommation prévisionnelle annuelle totale d'énergie, de l'émission de gaz à effet de serre, et de l'estimation des économies d'énergie à réaliser grâce aux travaux.

En outre, chaque proposition doit être chiffrée, pour permettre au candidat acquéreur d'intégrer ces dépenses dans son budget global. Si le coût des travaux permettant d'atteindre la classe B est disproportionné par rapport à la valeur du bien, le diagnostiqueur sera dispensé de formuler ces propositions ; il pourra, dans ce cas, se contenter d'un parcours de travaux permettant d'atteindre une classe moyenne, comprise entre E et C selon le classement de départ.

Les conséquences des prescriptions énergétiques

La volonté affichée du législateur est de réduire le nombre de logements énergivores, dans un souci d'économie d'énergie et d'écologie. Il est donc nécessaire d'identifier les « passoires thermiques », avec un ordre de priorité, grâce au diagnostic de performance énergétique, pour déterminer précisément les travaux à réaliser, grâce à l'audit énergétique. Par exemple, les logements classés G sont qualifiés d'« indécents », et ne seront plus admis à la location à compter du 1er janvier 2025. Des travaux devront être réalisés pour remettre un tel bien sur le marché locatif.

L'audit énergétique est le dernier exemple de la multiplication des prescriptions légales en matière de vente immobilière ; consultez votre notaire le plus tôt possible pour qu'il vous conseille sur les démarches à réaliser pour une vente efficace!







Chambre des Notaires du Poitou

Téléport 4 Avenue Thomas Edison Futuroscope Chasseneuil 05 49 49 42 60 www.chambre-poitou.notaires.fr

LES NOTAIRES du POITOU

vous présentent

www.immobilier.notaires.fr

MON NOTAIRE

C'EST UN CONCENTRÉ D'INFORMATIONS, DE LOIS

100% DE DISCRÉTION

100% DE PÉDAGOGIE

100[%] DE DIPLOMATIE

100% DE DISPONIBILITÉ

100% DE CONSEILS

100% DE CONNAISSANCES DE LOI

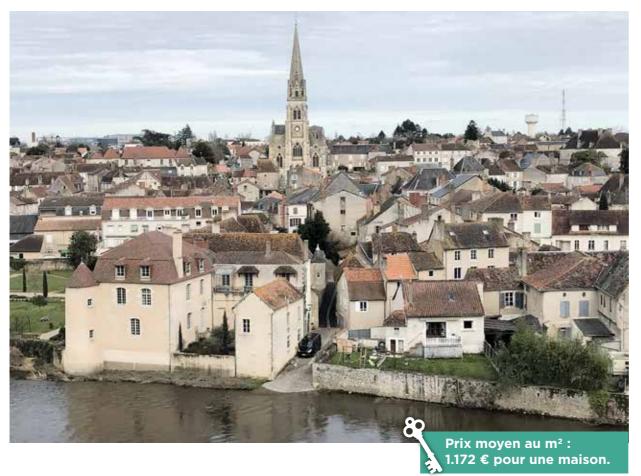
LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration fiscale.

De plus, votre notaire établira l'éventuelle déclaration de plus-value immobilière et versera l'impôt à l'administration fiscale par prélèvement « à la source « sur le prix de vente.

Sud-Vienne & Comment of the Sud-Vienne Comme

Une demande qui s'essouffle par endroits



Montmorillon

« On ne manque pas de biens à vendre, sauf le pavillon de plain-pied que tout le monde veut. » Bernadette Michon, de l'agence Alpha Immo, à Montmorillon, résume, à l'échelle de son secteur, la tendance globale du département de la Vienne. Et quand les futurs acquéreurs veulent acheter, «les négociations sont fortes, même sur les petites maisons », car ils veulent engager des travaux. En cause : l'inflation et l'augmentation des taux d'intérêt. « Mécaniquement, la demande commence un peu à s'essouffler parce que les dossiers ont de plus en plus de mal à passer », ajoute Pascal Van Haluwyn, de l'agence Mercure, à Montmorillon. Ce dernier, qui travaille plutôt sur du haut de gamme, note aussi que « la demande est très soutenue, mais c'est la rareté des produits qui pose problème ».

Côté terrains à bâtir, Bernadette Michon attend, elle, avec impatience, la sortie du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) sur la communauté de communes du Montmorillonnais: « C'est un gros problème, ça bloque les constructeurs qui sont assez inquiets. » Malgré tout, et quoi qu'on en dise, le Sud-Vienne attire. Pour Pascal Van Haluwyn, «le Montmorillonnais est un peu gâté car on a beaucoup de nouveaux arrivants liés

Pour Pascal Van Haluwyn, «le Montmorillonnais est un peu gâté car on a beaucoup de nouveaux arrivants liés à la qualité de vie. On a cette chance-là d'avoir une ville à taille humaine, avec tous les services, sans pollution, sans délinquance. On a une vraie demande en ce sens ».

Civray



Sur le marché de l'immobilier en Civraisien, les transactions affichent une certaine stabilité. « Le marché civraisien est un marché qui fluctue un petit peu, mais pas autant qu'à Poitiers, et pas autant que dans les grandes villes », confirme Jean-Eudes Rousseau, de l'agence Mercure. Actuellement, pour un pavillon classique dans le secteur, comptez environ 1.100 € du mètre carré.

Jean-Samuel Cordeau, de l'agence Era Argu's Immobilier, constate de son côté que « les maisons en bon état, sans travaux, ont tendance à se maintenir sur le marché; par contre, les maisons à rénover entièrement, avec travaux, sont beaucoup moins demandées ». Le groupe Mercure, plutôt spécialisé dans le bien d'exception, ajoute que de « grosses maisons » trouvent encore preneur. Côté prix, Jean-Samuel Cordeau précise : « On trouve des maisons à 15.000 € chez nous, et jusqu'à de très beaux produits qui vont à 250.000, voire 300.000 € pour des produits exceptionnels. »

Impossible de parler de l'immobilier dans le Civraisien sans parler des Britanniques. « On a toujours une clientèle active, on a très bien travaillé en 2022 avec eux et, en 2023, on a une activité soutenue », observe Jean-Samuel Cordeau. Jean-Eudes Rousseau, lui, trouve qu'ils n'ont « plus trop les mêmes moyens qu'avant. À la Ferrière-Airoux, ils ont acheté une ruine à 2.500 €, il fallait refaire le toit et le plancher ».

Vivonne-Valence-en-Poitou

Entre Poitiers et le Civraisien, les biens immobiliers situés de part et d'autre de l'axe de la nationale 10 sont une cible privilégiée des futurs acquéreurs. Et comme le dit Stéphane Rousseau, de l'agence immobilière Les Trois Rivières, à Vivonne: « La RN 10, ça nous aide bien. » Dans le prolongement, plus au sud, le secteur de Valence-en-Poitou bénéficie aussi de cet axe de communication fort.

Concernant le marché sur Vivonne, Stéphane Rousseau, «un peu déboussolé » par le contexte économique, résume la situation : « Il n'y a pas grand-chose à vendre, mais pas beaucoup de demandes non plus. » Néanmoins, les prix du moment avoisineraient les 180.000 € pour un pavillon de plain-pied, avec trois chambres et un jardin. Benoît Roux, de l'agence Vivonne immobilier, trouve aussi que « le marché est très calme depuis septembre, avec très peu de transactions et très peu de mandats ». La problématique ? Toujours la même : augmentation des prix de l'immobilier, des taux d'intérêt et des coûts des travaux.

«Les logements, type pavillon ou maison de bourg, destinés aux primo-accédants sont très difficiles à vendre », précise Benoît Roux, qui souligne aussi des difficultés sur le marché de la location. « On a une forte demande en locatif et il y a très peu de location. » Un constat non seulement valable à Vivonne, mais aussi dans tout le Sud-Vienne.

Seize kilomètres plus au sud, Valence-en-Poitou bénéficie de la même attractivité que Vivonne. Selon Jean Samuel Cordeau, de l'agence Era Argu's Immobilier, « les maisons en bon état sans trop de travaux sont toujours hyper demandées ». Judith Renoue, de l'agence Renoue Immobilier, à Valence-en-Poitou, confirme : « On a toujours autant de vendeurs et toujours autant d'acquéreurs, mais les banques font des refus de prêt à tour de bras. » Et le marché aurait tendance à monter un peu les prix. «Pour une longère avec 2.000 ou 3.000 m² de terrain, trois chambres et une grange, on est sur 230.000 €, au lieu d'être sur 200.000 €.»



construction

Un marché qui se complique

Moins de terrains disponibles et un changement de profils des acquéreurs : l'écosystème de la construction se modifie en ce début d'année dans la Vienne.



Les terrains proches des centres-villes sont de plus en plus rares. (Photo Adobe Stock)

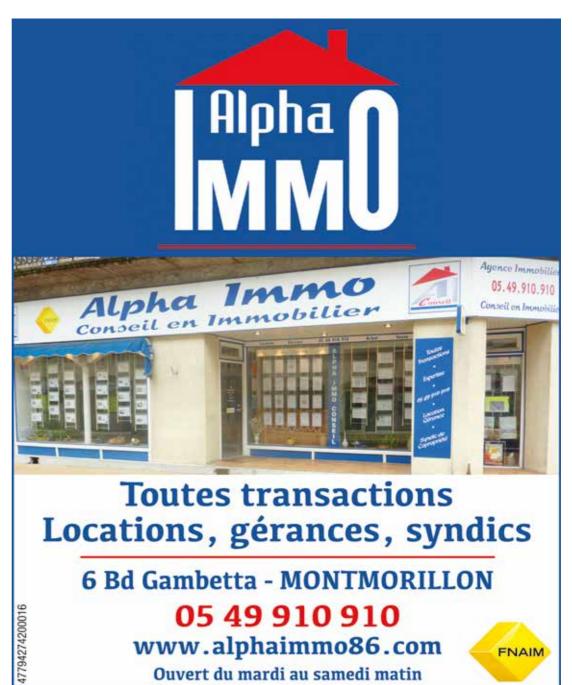
our les terrains, « la tendance est à la stagnation des prix », indique Marin Barbot, responsable transaction à l'agence Blossac Saint-Hilaire. Même si le spécialiste constate qu'ily atoujours des demandes, « on reste à 80 ou 100 € m² pour une surface viabilisée ». C'est cette fourchette de tarifs qu'indique aussi Rachel Quérioux, responsable des ventes pour les Loges Terrains, du groupe Claimo, à Saint-Benoît.

L'avantage du neuf est la maîtrise des coûts de l'énergie

Quelques terrains sont encore proposés à Saint-Georges-lès-Baillargeaux, autour de 92-95€/m², ou à Neuville pour 90€/m². Au premier trimestre, son enseigne n'a pas enregistré de baisse en volume, « mais cela se profile..., indique la responsable. On constate des difficulté au niveau de l'accord des prêts ».

Elle pointe aussi un changement dans les profils de ses clients: les primo-accédants,

« avec un tout petit budget, ne peuvent plus faire construire. Entre le terrain et la maison – et le renchérissement des matériaux -, il faut compter entre 230.000 et 240.000 € autour de Poitiers ». Sa clientèle est donc de plus en plus constituée de seniors « qui vendent une grande maison pour s'en faire construire une plus proche des bourgs. Ils peuvent ainsi avoir tout le confort voulu, le plainpied notamment. On a toujours eu ce genre de profil, mais il est plus présent ». L'autre catégorie d'acquéreurs, ce sont les investisseurs: « Ils n'ont pas de souci d'emprunt car ils paient souvent comptant, indique Rachel Quérioux. Ils savent qu'avec la pénurie de maisons en location, leur opération sera rentable. Les loyers devraient rester à la hausse, car l'avantage du neuf est la maîtrise des coûts de l'énergie. » Pour autant, le foncier se raréfie et elle craint de devoir de plus en plus s'éloigner de la couronne poitevine. «Il va falloir travailler sur une autre approche avec les clients. Ils ne pourront pas conserver à la fois l'emplacement, le prix et la surface... » Dans Poitiers, Nexity propose son lotissement, Les Jardins du golf, avec des surfaces de terrains allant de 194 à 502 m², de 45.900 à 89.900 €.





financement

Prêt: le point sur les taux

Les taux de prêts immobilier ont triplé en un peu plus d'un an. Une évolution qui peut inquiéter les futurs acheteurs mais qui devrait se stabiliser.

'augmentation des taux et le durcissement des conditions d'emprunt écartent certains acheteurs, regrette Sarah Bionier, gérante de l'agence Human Immobilier de Sainte-Maure-de-Touraine. Un constat partagé par de nombreux agents immobiliers qui voient certains de leurs clients en difficulté, notamment les primo-accédants. «L'évolution du taux d'usure (le taux maximum autorisé) apporte beaucoup d'incertitudes, souligne Sébastien Godeau, gérant de l'agence GSM de Montbazon. En ce moment, il change tous les mois. »

Après plusieurs années de stabilité autour de 1%, les taux des crédits immobiliers ont triplé en un peu plus d'un an. Pour Damien Pacouil, directeur général de Preylis Courtage, cette évolution entraîne d'importantes différences d'une banque à l'autre. « Se faire conseiller par un banquier ou un courtier devient essentiel. Il y a désormais une marge de négociation qui n'existait pas lorsque les taux étaient à 1 %. » Si la capacité d'emprunt des futurs acquéreurs a baissé, les économies permises par les négociations se comptent, selon lui, en dizaine de



La marge de négociation reste importante. (Photo Adobe Stock)

milliers d'euros. La situation actuelle, avec des taux autour des 3 ou 4 % n'est cependant pas exceptionnelle. En 2009 ils atteignaient par exemple les 5 % avant de retomber à 3 % de moyenne en 2013. «Ce sont les années passées autour des 1 % qui étaient particulières, affirme Damien Pacouil. En s'adaptant à l'inflation, les taux vont sans doute finir par atteindre les 4,5 % et ils baisseront certainement dans les prochaines années. »

Les difficultés que peut connaître le marché de l'immobilier ne viennent pas seulement de l'augmentation des taux d'emprunt. « L'augmentation des coûts de construction freine les ventes de terrains et la construction », remarque Sarah Bionier.

Malgré ce contexte particulier, l'immobilier n'a pas perdu de son attrait selon Damien Pacouil, au contraire. «Cela reste le meilleur placement retraite, estime le courtier. On parle de valeur refuge. Plus les personnes décalent leur achat, plus elles attendent d'en avoir les bénéfices, et les taux ne seront pas plus faibles dans quelques mois. »

Laure d'Almeida

Logement vacant : on taxe!

Pour moduler le poids des logements résidentiels dans certaines localités dites « en tension », une taxe particulière a été modifiée. Explications.

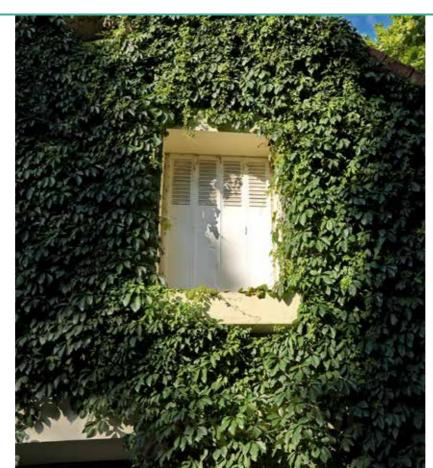
Quels sont les logements concernés par la nouvelle taxe ?

Pour lutter contre le manque de logements dans certaines zones - comme les bords de mer – une taxe sur les logements vacants (TLV) est instaurée depuis 2009, pour les logements inoccupés. Elle a été rehaussée depuis le 1er janvier 2023 et le nombre de communes concernées a augmenté. Si le bien se situe en zone tendue, la taxe est exigible; un simulateur où on entre le code postal permet de savoir si la commune est concernée (service-public.fr/simulateur/ calcul/zones-tendues). Il s'agit surtout d'endroits où il est difficile de se loger, même si c'est une agglomération inférieure à 50.000 habitants. Assez dissuasif, le taux d'imposition est de 17 % (contre 12,5 % précédemment) pour la première année, et de 34 % (contre 25 %) pour les années suivantes.

Hors zone tendue, le bien peut être soumis à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Mais cela concerne cette fois-ci les logements vides depuis deux ans. Les communes avaient jusqu'au 28 février 2023 pour délibérer en ce sens.

Quel est le montant de la taxe ?

La taxe est calculée d'après la valeur loca-



La fiscalité est modifiée sur certains biens. (Photo Adobe Stock)

tive cadastrale de l'habitation. Son montant est obtenu en multipliant la valeur locative par un taux d'imposition, variable selon les communes. Les communes éligibles à la TLV peuvent également instituer une surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, comprise entre 5 et 60 % de la part leur revenant.

Peut-on en être exonéré ?

Les cas d'exonération sont rares. Il s'agit notamment d'un logement occupé trois mois de suite au cours d'une année et des résidences secondaires meublées, soumises à la taxe d'habitation. Si d'importants travaux sont nécessaires ou que le logement ne trouve pas preneur, la taxe n'est pas exigible.

Il faut se déclarer

Tous les propriétaires ont jusqu'au 1er juillet 2023 pour souscrire une déclaration portant sur l'occupation des locaux d'habitation, permettant à l'administration d'établir et de contrôler la taxe annuelle sur les locaux vacants. À noter que si le logement est vide de tout mobilier et qu'il reste inoccupé, vous échappez normalement à la taxe d'habitation sur ce bien.

financement

Une succession en douceur

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

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 compliquées 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 donation 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...



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

«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 partage, la valeur des biens attribués est estimée au moment de la donation et reste figée. La donation partage est réservé aux héritiers directs; elle peut concerner 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





aménagement

Lutter contre l'humidité

L'humidité dans les maisons est souvent due à des problèmes de ventilation et d'isolation inadaptée. Pour en venir à bout, il faut parfois changer ses habitudes et savoir faire appel à des professionnels.





a première étape est de connaître les symptômes, comme chez le médecin, explique Dominique Berson du groupe Le Carré. Ventilation, isolation, rénovation, l'entreprise met son expertise au service de la lutte contre l'humidité. «Il peut s'agir de traces sur les murs, sur le plafond... On prend toujours rendez-vous pour réaliser un diagnostic et proposer les solutions adaptées. » À Jaunay-Marigny (Vienne), dans l'une des maisons où est intervenu le groupe dernièrement, le plafond de l'une des chambres présentait d'importantes traces d'humidité et de moisissures. « L'odeur est très désagréable pour mon fils, confie la locataire des lieux, et il est souvent enrhumé. » Le problème ? Avec le temps une partie de la toiture s'est affaissée, laissant l'eau s'infiltrer entre les tuiles, mais il y a aussi un système de ventilation inadapté. « Dans une grande partie des cas, l'humidité est due au manque de ventilation dans la maison, constate Dominique Berson. Cela peut venir des installations mais il est aussi difficile de faire changer leurs habitudes aux personnes qui n'ouvrent pas assez leurs fenêtres par exemple. » Les rénovations successives qu'ont pu connaître les habitations à travers les années peuvent aussi engendrer des problèmes si la ventilation n'a pas été repensée. « On a alors le cas de maisons surchauffées ou sur-isolées où le mode de chauffage n'est pas optimal et l'air est mal renouvelé ».

Sur le chantier de Jaunay-Marigny, les ouvriers compléteront leur travail sur la toiture par une nouvelle bouche d'aération à l'intérieur de la maison. « Nous allons aussi créer un espace important sous la porte de la chambre concernée, afin que l'air circule plus facilement », détaille Dominique Berson.

Au-delà des petits gestes du quotidien tels qu'aérer ses pièces, la prise en charge des problèmes d'humidité par des professionnels permet de régler la situation et surtout de ne pas l'aggraver en conservant du matériel et des installations inadaptées à l'habitation. « Sur une maison où il faut tout créer, une installation de ventilation coûtera entre 1.500 et 2.000€, indique Dominique Berson. Les installations de systèmes plus importants, comme le double flux, peuvent aller jusqu'à 4.000 € en fonction des maisons. » ■

L. d'A.





consommation

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.



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

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 ces 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. »

L. d'A.





consommation

L'audit énergétique : la nouveauté 2023

Depuis le 1^{er} 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



De nouvelles règles de diagnostic. (Photo Adobe Stock)

patrimoniale ou avec des contraintes particulières. 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. ■

Plus d'informations sur Rt-batiment.fr

É. S.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

C'EST QUOI?

Christophe Gervais, Chef de secteur sur le magasin de Leroy Merlin Chasseneuil du Poitou apporte des éléments de réponse : "C'est un ensemble de travaux qui va permettre de faire baisser la consommation énergétique d'un bâtiment. Au-delà des économies d'énergie, la rénovation vise à rendre l'habitat plus sain, plus confortable et donc plus agréable à vivre."



Des solutions,

pour une maison plus économe et plus confortable : Isoler, Ventiler, Chauffer, Produire.

"Pour qu'une rénovation soit efficace, il faut qu'elle englobe un ensemble d'éléments :

Ainsi l'**isolation** des murs, des combles et de la cave permettra de protéger l'enveloppe de la maison.

La **ventilation** sera par ailleurs primardiale car une maison bien ventilée est synonyme d'un air plus sain et plus sec.

Ensuite, se posera la question essentielle du chauffage, qui sera étudiée selon la situation de la maison et la qualité d'isolation "De multiples solutions de chauffage sont proposées pour répondre aux attentes de nos habitants : poêles à bois ou granulés, Pompe à chaleur air/air ou air/eau, radiateurs, chaudières..."

Enfin, la **production d'énergie** qui peut passer par 2 types de panneaux solaires, le plug and play, à brancher directement sur une prise et permettant de produire la consommation électrique d'une machine à laver ou d'un lave vaisselle par exemple, les panneaux photovoltaïque à installer sur la toiture, ou encore des chauffe eau solaire à poser au sol[®]

conclut Christophe Gervais



Depuis plusieurs semaines, dans votre magasin Leroy Merlin Chasseneuil du Poitou, une refonte complète a été réalisée pour exprimer toutes les solutions pour "une maison plus économe et confortable". L'ensemble des offres et des services Isoler, Ventiler, Chauffer et Produire a été regroupé pour accompagner les projets de chacun des habitants Viennois.

Un interlocuteur compétent et unique pour des projets en rénovation énergétique

"Notre souhait est d'apporter à notre client, de façon personnalisée, un projet clé en main sur un dossier de rénovation énergétique globale et performante"

Pour y parvenir, l'entreprise a décidé de former dans chaque magasin, des responsables rénovation énergétique,

A Poitiers, Ludovic et Jean Francois sont partis plusieurs mois à la Solive, organisme de formation spécialisé dans la rénovation énergétique de l'habitat à Paris.

"Notre rôle est d'accompagner le client de A à Z à partir d'un audit énergétique et ainsi choisir avec lui le scénario de travaux le plus pertinent en fonction de son habitat existant, sa fibre écologique et bien entendu le budget à y consacrer. Nous serons ainsi en mesure d'accompagner le scénario choisi d'un chiffrage du chantier et du retour sur investissement." nous précise Ludovic, Responsable en rénovation énergétique.

Notre travail ne s'arrêtera pas là, puisque notre enseigne étant mandataire sur une partie des aides éligibles pour ces travaux, le client évitera une avance de l'ensemble des fonds, ces aides étant déduites directement de leur facture.

Ainsi, nous constituons le dossier Ma Prime Rénov' et accompagnons le client pour obtenir les éventuelles aides locales.



Une fois le plan de financement établi, nos responsables rénovation énergétique feront appel à nos artisans partenaires, professionnels RGE retenus pour leur savoir-faire, afin de réaliser les travaux. Ils veilleront également à la bonne exécution de ces derniers."

Toute l'équipe Leroy Merlin vous attend pour vous faire découvrir son nouvel espace maison plus économe en magasin, et surtout pour vous accompagner dans vos projets de rénovation énergétique.



LEROY MERLIN
Chasseneuil-du-Poitou
05 49 62 81 81
Retrouvez-nous sur leroymerlin, fr

shopping

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,

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.

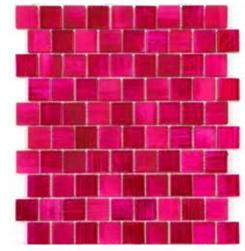
Modèle Bubble, 2.770 €, Roche Bobois.

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 €.















MONTAMISÉ QUARTIER DU JEU À PARTIR DE 42 500 € de 352 à 815 m² SERVICE COMMERCIAL Meme PRISCOGLIO Isobelle 05,49,509,510 c.cheterélekidom.fr VINCOMPLEMENTARES SUR VINCOMPLEME



extérieur

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.



Un jardin lumineux et facile. (Photo Adobe Stock)

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 sclarée, 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?

Agnès Aurousseau

extérieur

La piscine, plus abordable

Produit alléchant pour de nombreux Français, la piscine est un poste budgétaire important. Comment la rendre plus économe ? Voici des pistes... par A. A.

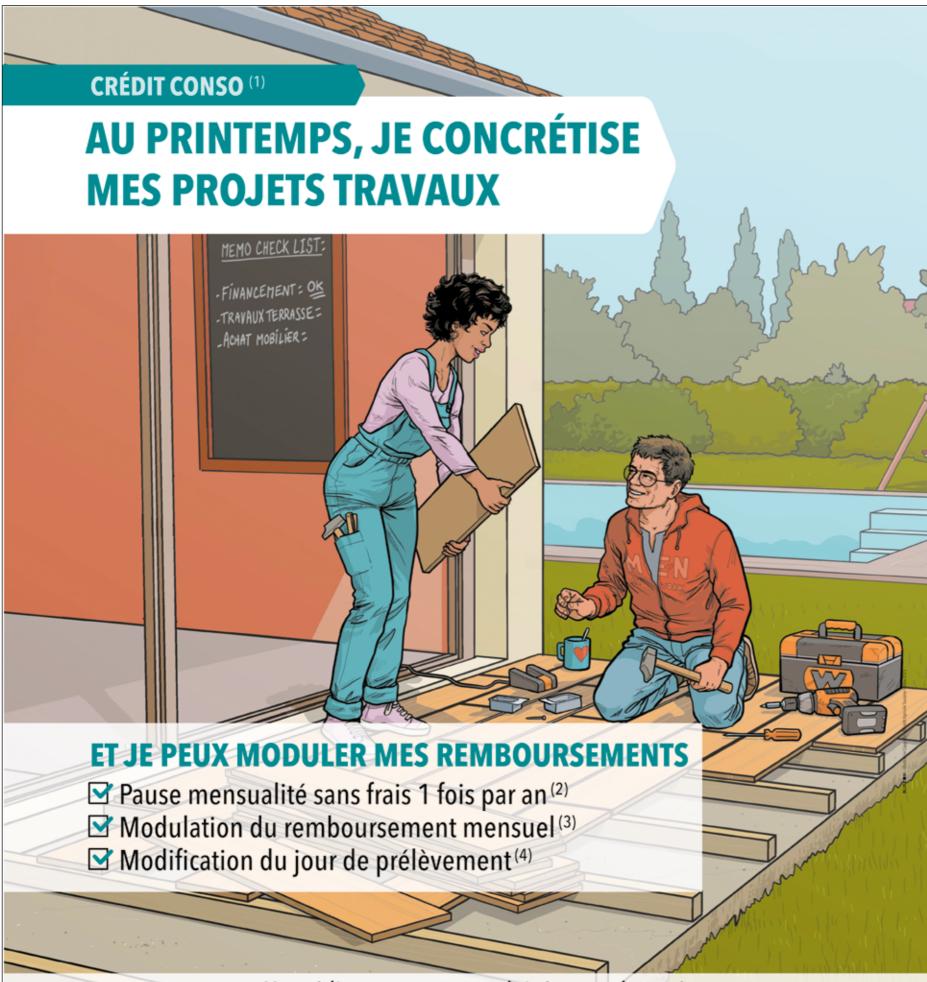




demande un investissement dans l'électrolyseur (1.500 €, plus 150 € tous les quatre ans dans les électro-

des). Soit 530 € minimum.





Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Votre conseiller disponible par téléphone, par email ou sur l'appli Ma Banque (5)



(1) Conditions en vigueur au 01/03/2023, réservées aux clients particuliers, pour toute demande de crédit à la consommation (hors prêts regroupés et in fine), sous réserve d'étude et d'acceptation de votre dossier de prêt à la consommation par votre Caisse régionale, prêteur. Les financements réalisés dans le cadre de cette offre ne peuvent en aucun cas servir au remboursement de crédit déjà souscrit au sein du Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou et hors prêts regroupés. Offre non cumulable avec une autre offre « prêt à consommer » du Crédit Agricole. Vous disposez d'un délai de rétractation de 14 jours calendaires prévus par la loi. Si vous souscrivez l'assurance facultative, les contrats d'assurance emprunteur sont assurés par PREDICA et distribués par votre Caisse régionale. Conditions et évènements garantis sont indiqués au contrat. Pour plus d'info, consultez votre conseiller. (2) La suspension d'une mensualité est possible une fois par an, dans les limites, conditions et modalités prévues au contrat. Elle se fait par période de 12 mois dès la 13 me mensualité, sans majoration du nombre ni du montant de vos échéances ; la durée de votre remboursement est allongée sans augmenter, pour autant, le coût total de votre prêt. (3) La modulation gratuite, a la hausse ou à la baisse le montant des mensualités, dans les limites, conditions et modalités prévues au contrat. L'exercice de ces options entraîne une modification de la durée de remboursement de votre prêt et de son coût total. (4) La modification du jour de prélèvement peut être effectuée à n'importe quel moment pendant la durée du prêt. Pour plus d'information, contactez votre conseiller. (5) Téléchargement et accès gratuits à l'application Ma Banque, hors coûts de communication selon opérateurs. Pour connaître les modalités d'utilisation des applications, renseignez-vous auprès de votre Conseiller. L'accès au programme de fidélité est soumis à conditions et réservé aux clients majeurs particuliers, n'agissant pas pour les besoins de leur activité

