

# IMMOBILIER ANCIEN : LES PRIX ONT FONDU, LES VENTES REPARTENT !

## IMMOBILIER ANCIEN

Les prix ont fortement baissé depuis le début de l'année, les acheteurs sont donc de retour. Un point sur la situation dans l'agglomération orléanaise avec les professionnels de l'immobilier. **GAËLA MESSERLI**

« Il y a une reprise du volume des ventes. Nous sommes sur un rythme comme il y a trois ou quatre ans. 2013 et 2014 étaient les années sombres. 2015 est plutôt une année de transition », commente Yves Auberger, notaire en charge de l'immobilier à la chambre des notaires du Loiret. « C'est lié aux prix. En 2013 et 2014, il y avait une baisse des volumes et une petite baisse des prix. En 2015, les gens acceptent de baisser leur prix pour vendre. » En effet, 2015 est marquée par une chute des prix « presque partout dans l'agglomération et le département », selon les données collectées par la chambre des notaires du Loiret concernant les prix des biens vendus entre juillet 2014 et le 30 juin 2015. « Au niveau d'Orléans, pour les appartements anciens, le recul est de - 2,3 % en moyenne mais certains quartiers sont plus impactés que d'autres c'est le cas du sud de la Loire

où la baisse est de - 6,4 %. » À Orléans, les appartements du quartier Bourgogne St-Marc voient leur prix baisser de -4,1 %. Même le quartier Dunois toujours très prisé enregistre un recul de - 2,3 % sur ses prix, idem pour Sainte-Croix avec une baisse de - 1,4 %. En agglomération, le recul est encore plus net dans certaines communes comme Saint-Jean-de-la-Ruelle avec - 8 %, Saint-Jean-de-Braye avec - 6 % et Fleury - 4 %.

## DES MAISONS À MOINS DE 150 000 € !

C'est du côté des maisons que la chute est encore plus forte avec à Orléans, des prix qui chutent de - 26 % dans le quartier Bourgogne St-Marc, de - 17 % au niveau de Barrière St-Marc et de - 8,3 % au niveau du quartier Dauphine.

Au niveau de l'agglomération, la baisse moyenne est de l'ordre de - 4,2 % toujours sur les maisons mais avec des zones plus



Yves Auberger, notaire en charge de l'immobilier à la chambre des notaires du Loiret.

**NOUVEAU PROGRAMME DEVENEZ PROPRIÉTAIRE !**

**Les résidences de l'Orléanais**

**ORLÉANS LA SOURCE, RÉSIDENCE GARDEN SQUARE**  
Résidence privée, jardin, garage.

**VOTRE PAVILLON T4 en location-accession À PARTIR DE 169 000 €\***

Livraison prévisionnelle 1<sup>er</sup> trimestre 2017.  
Réservez dès maintenant votre pavillon !

CONTACT : **02 38 49 92 44**

- \*Frais de notaire réduits
- 0% d'impôt
- TVA réduite
- BBC

- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- TVA réduite : 5,5% au lieu de 20%
- Garantie de rachat et de logement
- Pas d'appel de fonds pendant la construction
- Eligible aux prêts à taux réduit d'Action Logement

POUR LA GESTION DE VOS TRAVAUX TOUS CORPS D'ÉTAT

LIBÉREZ-VOUS DES PROBLÉMATIQUES "TRAVAUX"

**Activ TRAVAUX**  
tendance habitat

Gagner en temps et en sérénité !

Contactez nos bureaux situés  
à Saint-Jean-le-Blanc  
au 07 60 52 94 59

[www.activ-travaux.com](http://www.activ-travaux.com)

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS AVEC  
LES MEILLEURES ENTREPRISES DU LOIRET !

ÉTUDE CHIFFRÉE DE VOTRE PROJET,  
SANS ENGAGEMENT DE VOTRE PART !



## « LES VENDEURS ONT RÉAJUSTÉ LEUR PRIX AUJOURD'HUI »

Jérôme Pinchaux, directeur commercial transaction et location de l'agence Foncia d'Orléans.

en recul comme à Olivet dans le secteur Val-Plissay avec -18 %, -13,5 % à St-Jean-le-Blanc ou encore -11 % à Saran. Seul le secteur d'Ingré enregistre une augmentation de 4,4 % de ses prix et St-Jean-de-Braye semble résister avec une baisse de -0,9 %.

« Aujourd'hui, on trouve des maisons en périphérie dans l'agglomération à 182 000 €, ce qu'on ne voyait plus depuis longtemps. À Orléans, le prix moyen est de 200 000 € et dans des zones comme Olivet, où le marché est plus porteur, on trouve des biens à 215 000 €. Dans le secteur d'Yvremont et du Larry, les prix tournent par contre autour de 250 000 €. Il y a un marché plus haut de gamme qui tire les prix vers le haut » indique le notaire. Côté appartement, on avoisine les 1 900 € du m<sup>2</sup> contre « 2 100 € par le passé mais tout dépend de l'emplacement !

En périphérie orléanaise, les prix se situent autour de 1 630 € du m<sup>2</sup>. » Pour ce spécialiste, « 2015 sera l'année de la baisse des prix. Dans les deux ans qui viennent, ceux-ci risquent de stagner. Les taux de crédit autour de 2 % sont très attractifs. Beaucoup d'acheteurs font des affaires actuellement et négocient les prix. » En s'éloignant de l'agglomération orléanaise, les prix s'effondrent avec, par exemple, une baisse de -12 % à Beaugency. On peut trouver des maisons à 150 000 € en allant vers Jargeau, à 130 000 € en périphérie de Meung-sur-Loire pour 90 m<sup>2</sup> ! Même dans l'agglomération orléanaise, une maison de ce type « se vendait autour de 200 000 €, aujourd'hui elle vaut entre 170 000 et 180 000 €. » Du côté des agences immobilières, « nous avons eu un très bel été et un bon mois de septembre mais ce n'est pas lié aux mutations. Les vendeurs ont réajusté leurs prix aujourd'hui. Un bien se vend désormais en trois mois en moyenne sinon cela veut dire que le prix est surestimé ou qu'il y a un problème », explique Jérôme Pinchaux, directeur commercial transaction et location de l'agence Foncia d'Orléans, « en 2016, le marché s'annonce stable voire en très légère baisse. » ●

	Appartements		Maisons	
LOIRET	1 740 €	- 3 %	152 000 € (100 m <sup>2</sup> )	- 3,2 %
ORLÉANS	1 900 €	- 2,2 %	200 000 € (105 m <sup>2</sup> )	- 8,3 %
PÉRIPHÉRIE ORLÉANAISE	1 630 €	- 1,4 %	182 000 € (100 m <sup>2</sup> )	- 4,2 %
FLEURY-LES-AUBRAIS	1 530 €	- 4 %	169 100 € (95 m <sup>2</sup> )	- 5,3 %
OLIVET	1 730 €	- 0,8 %	213 200 € (110 m <sup>2</sup> )	- 2 %
SAINT-JEAN-DE-BRAYE	1 600 €	- 5,9 %	178 400 € (99 m <sup>2</sup> )	- 0,9 %
ST-JEAN-DE-LA-RUELLE	1 350 €	- 8 %	150 000 € (90 m <sup>2</sup> )	- 5,2 %
ST-JEAN-LE-BLANC	1 720 €	- 4,2 %	203 500 € (101 m <sup>2</sup> )	- 13,6 %
CHÉCY	-	-	170 000 € (98 m <sup>2</sup> )	- 7,4 %
INGRÉ	-	-	188 000 € (107 m <sup>2</sup> )	+ 4,4 %
LA CHAPELLE-SAINTE-MESMIN	-	-	185 000 € (102 m <sup>2</sup> )	- 1,3 %
SAINT-DENIS-EN-VAL	-	-	208 200 € (117 m <sup>2</sup> )	- 6,5 %
SAINT-PRYVÉ-SAINTE-MESMIN	-	-	193 400 € (103 m <sup>2</sup> )	- 1,9 %
SARAN	-	-	160 000 € (90 m <sup>2</sup> )	- 11,1 %

Prix au m<sup>2</sup> médian pour les appartements et prix médian pour les maisons avec leur superficie, variation sur un an.

Source : Chambre des notaires du Loiret, ventes entre le 1<sup>er</sup> juillet 2014 et le 30 juin 2015.

# Jardirève

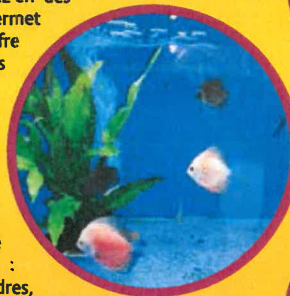
REDACTEUR

## Jardirève, des animaux... et des cadeaux !

A la mi-juillet, le magasin Jardirève a changé de peau. L'esprit reste le même que celui qui a fait sa renommée, mais désormais, l'animalerie, transférée dans le bâtiment de la jardinerie et refaite à neuf, offre aux clients la possibilité de s'immerger plus confortablement au milieu des nombreuses variétés proposées (reptiles, rongeurs, poissons, petits mammifères, etc...). Jardirève a d'ailleurs profité de ce vent de changement pour installer un rayon « volailles vivantes » où se côtoient chapons, canards de barbarie, pintades, poules d'ornement ou poules pondeuses. Visiblement, cette rénovation a eu du bon et draine un public toujours plus nombreux, pressé de s'enticher d'un animal et de profiter des conseils donnés, ainsi que des produits de soin et des apports nutritifs proposés à la vente.

Parallèlement à cette modification, une boutique cadeaux, portant désormais l'enseigne Rêve & Jard'in, a été déplacée dans le bâtiment en face de la jardinerie (ancienne animalerie), et a connu aussi une jolie cure de jouvence. S'adaptant au rythme

des saisons - avec une large exposition de salons de jardins et parasols, barbecues, planchas et accessoires - de février à septembre et actuellement avec Noël, qui arrive à grands pas (profitez-en dès maintenant...), cet espace permet de mieux présenter une offre incroyablement variée. Tous les sens y sont mis en éveil, grâce notamment à de nombreuses bougies toutes plus olfactives les unes que les autres. Mais les papilles trouveront également de quoi être rassénées, par le biais de l'épicerie fine Le Terroir, dont les rayons sont emplis de savoureuses spécialités locales : miel, thés, cafés, bières, cidres, confitures, pommes, jus de pommes, financiers, mignardises, fruits exotiques et cacahuètes caramélisées... De quoi revenir chez soi le panier bien garni !



Centre commercial RN 20 - 45 770 Saran • Tel. 02 38 73 33 70  
Ouvert 7/7j de 9h30 à 12h15 et de 14h15 à 19h du lundi au vendredi,  
journée continue le samedi, et de 9h30 à 12h30 et de 14h à 18h30 le dimanche.