



**INVESTIR DANS L'IMMOBILIER**

**Combien vaut une maison de maître à...**

**ORLÉANS**



Cette bâtisse de 172 m<sup>2</sup> datant du XIX<sup>e</sup> siècle, située à Saint-Jean-le-Blanc, banlieue résidentielle, dotée d'un jardin paysager de 3.000 m<sup>2</sup> avec piscine, est proposée à la vente à 729.000 euros.

**Pourquoi acheter à Orléans ?**

« Depuis plusieurs années, Orléans est classée parmi les cinq villes les plus attractives de France dans différentes enquêtes. Cela s'explique en partie par le nombre important de grandes entreprises présentes sur notre territoire, dont l'emplacement central est stratégique », indique Thomas Kasprzak, directeur de l'agence Les agents de l'immobilier Orléans. Les maisons de maître au charme d'antan, avec des poutres et des moulures, sont très recherchées par les acquéreurs. Elles font généralement plus de 200 m<sup>2</sup> et disposent d'un jardin. Tous types de biens confondus, le prix au mètre carré dans la préfecture du Loiret est de 2.590 euros: 2.542 euros pour les appartements (-7,7% sur un an) et 2.750 euros pour les maisons (+0,9%). Malgré son dynamisme, la ville n'échappe pas au ralentissement du marché constaté à l'échelle nationale à la suite de la hausse des taux.

l'histoire et de la localisation du bien », précise Aurélie Garcia d'Espaces Atypiques. Pour acquérir une demeure d'environ 100 m<sup>2</sup> avec un petit jardin, vous devez compter entre 280.000 et 400.000 euros. Pour un bien de plus de 300 m<sup>2</sup>, le prix peut facilement dépasser 1 million d'euros. En ce qui concerne le marché de l'investissement locatif, l'hypercentre a toujours la cote. Cela ne devrait pas changer dans les mois et les années à venir, dans la mesure où une nouvelle université va s'y installer. Les appartements, plus particulièrement les studios et les deux-pièces, sont les biens les plus demandés par les investisseurs.

**Exemples récents de transactions**

À deux pas des bords de Loire, une ravissante maison bourgeoise de 190 m<sup>2</sup> sur quatre niveaux dotée de huit pièces, dont cinq chambres, rénovée dans le respect de son histoire, a été mise en vente par Espaces Atypiques à 649.000 euros. À Combleux, une maison de maître du XIX<sup>e</sup> siècle de 460 m<sup>2</sup>, comptant treize pièces dont neuf chambres, le tout sur un terrain 4.939 m<sup>2</sup> est sur le marché à 795.000 euros. À Beaugency, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, une belle demeure de près de 340 m<sup>2</sup>, dont 280 m<sup>2</sup> d'habitation (dix pièces et quatre chambres), dotée d'un majestueux escalier, et d'un jardin de curé, également proposée par Espaces Atypiques, est affichée à 559.000 euros. ■

VINCENT CUZON



Comptez entre **300.000 euros et plus d'un million d'euros**, selon la superficie, l'état, l'histoire et la localisation de la demeure.

- Population **117.026 habitants** ↑
- Prix au m<sup>2</sup> ..... **2.590 euros** ↓
- Loyer au m<sup>2</sup> ..... **12,50 euros** →
- Rentabilité locative ..... **5,79 %** ↑

SOURCES : INSEE, MEILLEURS AGENTS.