

C'est le moment idéal pour acheter son logement dans la Vienne, les acquéreurs sont en position de force, mais un écueil subsiste



Le secteur de la pierre montre des signes encourageants dans la Vienne. Les conditions semblent idéales pour les acquéreurs, mais des incertitudes demeurent. Analyse de la situation avec les professionnels du secteur.

« C'est calme en ce début d'année, même s'il peut y avoir des montants de transaction élevés. S'il y a une reprise dans la Vienne, elle est très légère, avec + 0,7 % des prix sur un an en 2025, annonce Me Jean-Claude Magré, notaire et vice-président de la chambre interdépartementale Atlantique-Poitou. Il y a bien sûr des disparités entre Poitiers (- 0,8 %), sa périphérie (+ 8,6 %) et Châtellerauld (3,4 %). » Selon les calculs des notaires, le prix de vente médian des maisons anciennes de 100 m² est de 139.000 € dans le département. Là encore, il faut moduler : on monte à 178.600 € pour Poitiers et même 205.000 € dans sa périphérie, tandis qu'on est à 103.800 € seulement dans le Loudunais. Côté appartements anciens, le prix médian constaté est de 80.000 € pour 50 m². Cela va, en détail, de 1.100 €/m² à Loudun jusqu'à plus de 2.000 €/m² à Poitiers.

Les transactions, au nombre de 6.314 en 2025 - dont 4.545 pour les maisons anciennes -, sont au programme des acquéreurs en ce printemps. « Les demandes ne sont pas forcément sensationnelles, mais elles sont sérieuses. Les acheteurs sont allés en banque avant : ils ont un budget, constate Gautier Lecouturier, directeur-adjoint du réseau à Square Habitat. La fin 2025 avait été compliquée, mais 2026 commence sereinement pour nous. » Le professionnel pointe toutefois « une prise de décision assez longue. Les acquéreurs savent qu'ils ont un marché en leur faveur. »

Des signes clairs de reprise

Sa consoeur Delphine Dupain, directrice d'Espaces Atypiques note que « sur le département de la Vienne, l'immobilier ancien montre des signes clairs de reprise après plusieurs années de ralentissement. Les volumes de transactions reprennent progressivement et les prix restent stables. »

0YhzPDww9WRVVEODOkehc76loqD_EFBMISpNIUJAJDZ7tqjpYRtrV8LqfP3DLc6g4x0W66_NfjichDNCr-qeiwftTesMHCWZ42mX4rolRyzsMGOy

« Les acquéreurs savent qu'ils ont un marché en leur faveur »

Dans la typologie des futurs acheteurs, se trouvent « *un peu de primo-accédants, un peu d'investissement privé. Pour les mutations, c'est encore trop tôt, mais nous avons des gens qui ont vendu leur bien et qui en souhaitent un plus grand* », indique Gautier Lecouturier. Une tendance qui se dégage pour tous : le moins de travaux possible. « *Entre trouver les artisans, les mauvaises surprises sur la hausse des matériaux ou le volume des réparations et un planning incertain, sans compter la charge mentale, peu veulent s'y lancer.* »

Le secteur du neuf semble toujours à la peine, avec peu de programmes lancés. « *Les prix des terrains à bâtir ont baissé de 2,5 % sur un an, précise Me Magné. Mais on parlait de très bas et c'est toujours difficile à vendre. Le contexte politique des municipales n'a pas été favorable aux projets pour l'instant.* » La périphérie poitevine voit par exemple ses tarifs fléchir de 5,4 %, contre seulement 2,5 % en Pays poitevin. Le prix médian départemental s'établit à 37.000 €.

Quant à la conjoncture la plus immédiate, « *il y a une incertitude dans la dynamique, estime Basile Pommier, négociateur de Paquet Immobilier à Poitiers. Ceux qui ont des projets autour de Poitiers pourront avoir une réflexion générale par rapport au coût de l'essence.* » Mais le professionnel constate que les acheteurs sont là, avec des dossiers déjà en cours.

en chiffres

19.202

C'est le nombre de logements vacants dans la Vienne en 2025, dont 11.493 depuis plus de deux ans.

(Source, Cerema)

52,7

C'est, en millions d'euros, le montant des droits de mutation à titre onéreux encaissés par le Département de la Vienne en 2025, soit 19 % de plus qu'en 2024.

438.897

La population de la Vienne était de 438.897 habitants en 2025 (contre 436.876 en 2024). Cette petite progression de 0,1 % est due à l'arrivée de nouveaux habitants selon les données de l'Insee. Mais cela recouvre des disparités entre villes et campagnes.

1.900

C'est le nombre de logements autorisés dans la Vienne au mois d'avril 2025, soit le chiffre mensuel le plus élevé de l'an dernier. En décembre, on en dénombrait 1.500, pour 1.300 réellement commencés.

(Source, Insee)

0YhzPDww9WRVVEOD0keK76l0qD_EFBMSpNIUJA_ID27tqjpYRtrV8LqfP3DLc6tgr4xoW66_NfjichDNrC-qeiwftTesMHCWZ42mX4r0fRyzsMGCy