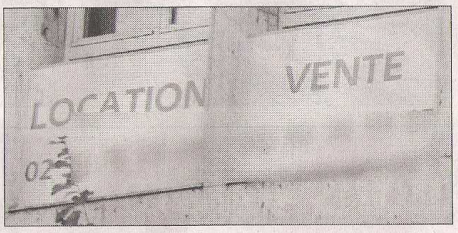
DOSSIER

L'immobilier ancien à Orléans

Un chiffre

2.200 En euros, le prix moyen du m² dans l'ancien à Orléans. Le neuf, lui, oscille entre 3.200 et 3.500 euros du m².

DES MISES EN VENTE MULTIPLIÉES À L'AUTOMNE



PLUS-VALUE. Nouvelle mesure au 1er février 2012. La plus-value immobilière, réalisée lors de la vente (sauf résidence principale), est actuellement exonérée d'impôt au bout de 15 ans. Les taux diminuent progressivement. Mais ces règles vont changer dès le 1er février 2012 : pour les ventes effectuées à partir de cette date, il faudra attendre 30 ans pour être exonéré d'impôt. Les investisseurs sont, depuis l'annonce de cette modification, plus enclins à revendre leur bien. Un phénomène qui devrait s'achever à la fin du mois, selon les professionnels orléanais. ■

LOGEMENT ■ L'actuel équilibre entre l'offre et la demande témoigne de la bonne santé de l'immobilier ancien

La vieille pierre (encore) un bon plan

Investir dans l'ancien à Orléans reste possible, même pour les petits budgets. Travaux en centre-ville oblige, il y a de bonnes occasions à saisir. À l'heure où hélas le prêt à taux zéro disparaît. État des lieux…

David Creff
dcreff@larep.com

PAS DONNÉ. Dans l'ancien, le prix moyen du m² est de 2.200 €, contre 3.200 à 3.500 € dans le neuf. Globalement, les prix orléanais se maintiennent à des niveaux assez élevés, disent les professionnels locaux. PHOTO DAVID CREFF

Vivre sur un parquet en chêne, au milieu des poutres, des moulures et tout contre une ancestrale cheminée est un rêve qui reste abordable à Orléans. Un rêve évalué à 2.200 € en moyenne du m² contre 3.200 à 3.500 € pour de l'immobilier neuf. « Avec 160.000 €, on peut faire l'acquisition d'un beau T3 de 60 m², avec du cachet, en centre-ville. Avec la même enveloppe, pour du neuf, on est davantage sur un T2 de 50 m². Et sur la première couronne (quartiers Dunois, Madeleine…) », explique Tiphaine Tripault, de l'agence Urbania.

Le moment de se jeter à l'eau ?

Bon à savoir pour les petits budgets. Plus tout à fait vrai pour ceux qui rêvent d'un premier investissement dans l'ancien, soit dit en passant souvent les mêmes. Pour eux, fini le prêt à taux zéro (PTZ), ce dernier étant sacrifié sur l'autel de la rigueur, à compter du 1er janvier (lire encadré). « C'est dur pour les jeunes, déplore-t-on chez Durand-Montouché. Ce n'est pas comme ça qu'on aura une France de propriétaires. »

Indépendamment de cette triste nouveauté gouvernementale, paraît-il, à Orléans, il y a des occasions à saisir.

Et ce, grâce à la réforme des plus-values. Un changement de loi – encore ! – qui pousserait certains propriétaires à vendre, avant février 2012, leur bien secondaire. « Ce phénomène n'est pas significatif au point de faire bouger le marché », tempère Stéphane Durand, président de la Fnaim du Loiret. D'après lui, 2008 et 2009 ont été des années d'attentisme, tant pour les vendeurs que pour les acheteurs. Et le volume des transactions de reculer de 30 %, à cause de la crise. « Aujourd'hui, nous traversons une période de correction. Le marché repart, avec un bon équilibre entre l'offre et la demande. »

Une fluidité qui préserve Orléans d'une brutale flambée des prix de l'immobilier, comme c'est le cas à Paris. Le moment est donc venu de se jeter à l'eau. Et d'investir. Et à plus forte raison dans le centre-ville, là où se trouve l'essentiel du bâti ancien. Et là où les travaux de la seconde ligne de tram touchent à leur fin. « Il n'est pas faux de dire que beaucoup de transactions (et de locations) sont actuellement gelées. En 2012, quand les chantiers auront disparu, on peut espérer que ces logements trouvent preneurs. Et penser que leurs prix grimperont. » Depuis Urbania, Tiphaine Tripault abonde dans ce sens quand elle anticipe sur l'avenir du quartier des Carmes, « où l'ancien devrait prendre de la valeur. »

Briser les clichés sur les prix en centre-ville

Contrairement à ce que beaucoup pensent, un bien en centre-ville, dans le quartier Bourgogne, par exemple, n'est pas nécessairement plus cher que du résidentiel dans les faubourgs. « À Dunois ou à Saint-Marceau…, le prix au m² peut être plus élevé », confirme le président de la Fnaim. Les écarts de prix seraient davantage liés à la nature de l'immeuble qu'à sa situation géographique. Avec, il faut en convenir, des prix plus bas à La Source et aux Blossières. Autrement dit, à Orléans, l'appartement de ses rêves, on peut le dénicher n'importe où. Sans forcément exploser son budget. ■

EN CHIFFRES

60 m²
La surface moyenne d'un appartement orléanais est de 60 m².
Les plus grands se situent à Dunois (67 m²) et à La Source (69 m²).

241.364 €
Une maison à Orléans coûte en moyenne 241.364 €, alors que, dans le Loiret, ce tarif est de 172.893 €.

4 %
Le taux de crédit, plutôt attractif, que pratiquent les banques à l'heure actuelle.

Maison de ville : le rêve est encore possible dans le centre ancien

Lui est prof dans l'est du Loiret, elle travaille à Paris. Pas le moment idéal, de leur propre aveu, pour acheter à Orléans. Mais Claire et Nicolas craignent la crise. Et pour leur argent dans les banques. Alors, pourquoi ne pas investir dans la pierre ?

Le jeune couple se lance dans la recherche. Sans trop savoir après quoi courir. Mais pas pour longtemps. « On passe la porte d'une agence le vendredi, on visite le lendemain, et une semaine après, c'était signé. » Une chance inouïe, d'après le « néopacsé » qu'une adresse à Orléans pourrait aider à revenir enseigner dans le coin. Et pas n'importe laquelle puisqu'il s'agit d'une maison de ville rénovée – un bien très rare – de 100 m², à deux pas de la Loire. « Exactement le genre de bien dont on nous avait dit, "impossible, vous ne trouverez jamais dans votre budget" ».

EXPRESS. Les amoureux font main basse sur la maison de leurs rêves en une semaine.

Un budget de 300.000 € pour une maison à 260.000 €. « Les agences ne mettent pas ce type de bien en ligne sur leur site. Elles savent que des clients attendent, depuis des mois, après ces petits bijoux rarissimes en ville », explique, aux anges, celui qui emménagera en février. ■

D.C.

ENVOLÉ LE PTZ

RIGUEUR ■

Le prêt à taux zéro va sauter

La course aux économies continue. Après la réforme de la taxation des plus-values immobilières, le gouvernement compte arrêter son dispositif d'aide aux acheteurs immobiliers primo-accédants.

Mesure phare du gouvernement, le prêt à taux zéro (PTZ)est censé les aider à devenir propriétaires. La réforme supprimera cette aide à ceux qui achètent dans l'ancien, à compter du 1er janvier 2012. Une aide, amoindrie cette fois, mais qui continue de courir, concernant l'achat de logements neufs, plus éco-performants. ■

L'immobilier ancien à Orléans

DOSSIER

QUESTION À

ME YVES AUBERGER
De la chambre notariale

L'ancien orléanais est-il cher ?
Absolument pas. Il est dans la moyenne des autres régions de province. Seul Paris se démarque avec un prix au mètre carré de 7.340 €. En revanche, Tours est à 2.200 €/m², Toulouse ou Marseille à 2.500 €/m²… Et Orléans à 2.200 €/m².

Comment se porte le marché de l'ancien ?
Depuis septembre, il est soutenu. En cause, l'annonce de la mesure fiscale sur la plus-value immobilière prévue pour février 2012.
Les prix augmentent là où ils étaient faibles et inversement.
Les variations ne sont pas extraordinaires.
Le marché est favorable par rapport à d'autres parties du Loiret.

Quels sont les pièges à éviter ?
Les acheteurs sont naturellement attentifs aux performances énergétiques. Les anomalies se retrouvent notamment sur les installations électriques. Cependant, les acheteurs n'hésitent plus à négocier le prix de vente lorsque le bien immobilier est trop énergivore.

L'immobilier reste une valeur refuge ?
L'immobilier redevient une valeur refuge au détriment des assurances vie par exemple.

Par C. L.

CONSEILS ■ Performances énergétiques, emplacement… Autant de raisons d'être vigilant

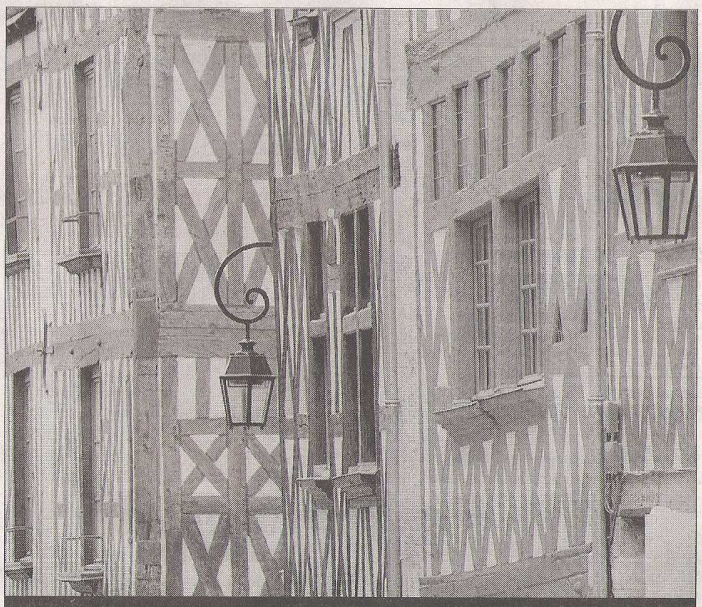
Les pièges à éviter avant l'achat

Un coup de cœur, le sentiment d'avoir trouvé le bien immobilier de ses rêves… Pourtant il faut rester vigilant. Petit guide des pièges à éviter.

Cécile Latinovic
clatinovic@larep.com

Avant de signer l'acte d'achat d'un appartement ou d'une maison « anciens », voici quelques conseils pour éviter que l'acquisition d'un logement se transforme en galère.

1 État du bien. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un premier indice. Les futurs acquéreurs peuvent le demander dès la première visite. Le diagnostic électrique est aussi important : cette installation peut avoir des conséquences sur les dépenses et demander la réalisation de travaux. Pour l'achat d'une maison, l'isolation, la couverture et le type de chauffage sont à vérifier. « Il ne faut pas hésiter à se faire aider d'un artisan durant les visites », précise Me Yves Auberger, de la chambre notariale du Loiret.



ATTENTION. Avant d'investir dans les vieilles pierres, quelques détails sont à vérifier avant de signer. ARCHIVES

2 Emplacement. Attention au nombre d'étages à monter, aux facilités de transport ou d'accès ; comme une proximité avec la tangentielle. Des points importants à repérer : l'école pour les enfants et les services proches du logement visité.

3 Charges. Il faut être vigilant à plusieurs types de charges, à commencer par celles de copropriétés qui sont facturées chaque trimestre. Les charges courantes, comme les taxes foncière et d'habitation peuvent changer un budget. Enfin, procurez-vous le compte rendu de la dernière assemblée de copropriété pour vérifier qu'il n'y ait pas de lourds travaux prévus. ■

RÉHABILITATION ■ Depuis 18 ans, Michel Rouget transforme l'ancien

Le « neuf » avec un cachet historique

Michel Rouget a changé de profession, il y a 18 ans, pour lancer sa société. Il investit dans des bâtiments anciens, les réhabilite et les revend à ceux qui cherchent un compromis entre confort moderne et histoire.

Il achète, selon ses coups de cœur, des bâtiments anciens de caractère. Hôtel de style Louis XIV, bâtiment haussmanien ou encore maison rustique rue des Bouchers sont autant de biens immobiliers qui attirent son attention.

Une fois les logements acquis la phase de réhabilitation commence. « Il s'agit de respecter le caractère du bâtiment tout en le mettant aux normes et en le rendant agréable à vivre », explique Michel.

DESIGN. Rue Royale, dans un vieil immeuble, un appartement contemporain, réhabilité. PHOTO : MICHEL ROUGET

Pour conserver les éléments historiques les plus intéressants, le marchand de biens et concepteur collabore avec l'architecte des bâtiments de France, des artisans (y compris des compagnons du tour de France) et bien sûr, les futurs acheteurs.

« Ce sont au final des produits atypiques, qui ne sont pas formatés comme les logements neufs. Bien sûr, nous avons des contraintes liées à l'espace existant. » Mais les acquéreurs de ces appartements ou maisons voient surtout la possibilité d'avoir un logement à leur image, avec une histoire et, « cerise sur le gâteau, la plupart sont en centre-ville ! » Le tout pour un prix moyen de 2.650 € le mètre carré. ■

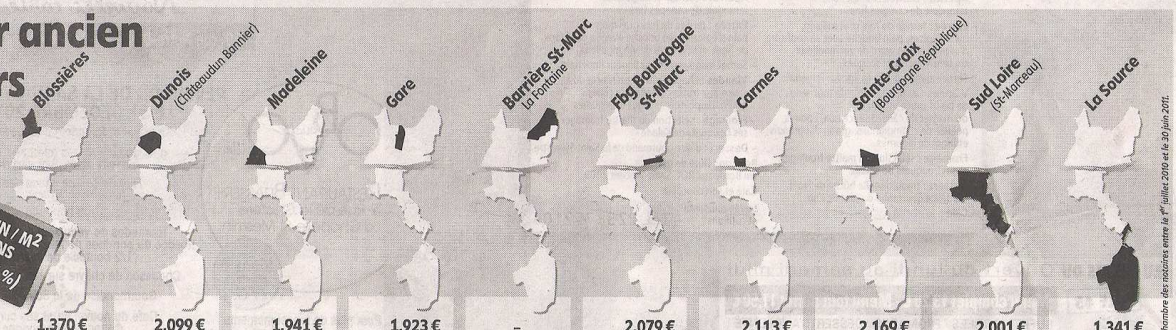
REPÈRES

Pourquoi l'ancien ?

Appartements. L'emplacement, souvent en centre-ville, est très important aux yeux des futurs acheteurs, sans oublier le cachet et la singularité d'un tel bien. La possibilité d'avoir un balcon mais aussi de grandes pièces est importante aux yeux des acquéreurs d'appartements anciens.

Maisons. Beaucoup espèrent une propriété en bord du Loiret, « le rêve inaccessible », explique Me Yves Auberger, de la chambre notariale. Souvent, la tranquillité, un beau jardin et un logement lumineux sont prisés. Le plain-pied, qui a le plus la cote auprès des Orléanais, est de style contemporain avec une grande pièce à vivre et une cuisine ouverte.

L'immobilier ancien par quartiers d'Orléans



PRIX MOYEN / M2 À ORLÉANS 1.979 € (↗ 4 %)

APPARTEMENTS	Blossières	Dunois (Châteaudun Bannier)	Madeleine	Gare	Barrière St-Marc La Fontaine	Fbg Bourgogne St-Marc	Carmes	Sainte-Croix (Bourgogne République)	Sud Loire (St-Marceau)	La Source
PRIX MOYEN / M²	1.370 €	2.099 €	1.941 €	1.923 €	–	2.079 €	2.113 €	2.169 €	2.001 €	1.341 €
ÉVOLUTION DES PRIX	↘ 8,4 %	↗ 8,2 %	↗ 4 %	↗ 3,9 %	–	↗ 10,5 %	↗ 2,5 %	↗ 2,9 %	–	↗ 2,2 %
MAISONS										
PRIX MOYEN GLOBAUX	–		236.927 €	–	186.187 €	–	–	–	241.227 €	179.771 €
ÉVOLUTION DES PRIX	–		↗ 9,4 %	–	↘ 0,3 %	–	–	–	↗ 11,3 %	↗ 8,1 %

PRIX DE VENTE MOYEN SUR LA VILLE 241.364 € (↗ 9,1 %)

Source : données fournies par la chambre des notaires entre le 1er juillet 2010 et le 30 juin 2011.

LA RÉPUBLIQUE