



DOSSIER UN RÊVE DE MAISONS

ANNE-LISE DEFRANCE



MARCHÉ IMMOBILIER

MAISONS ANCIENNES : DES PRIX TENUS PAR L'ENVIE

Dans un contexte immobilier national morose marqué par de nouvelles baisses de prix, **le marché de la maison ancienne s'en sort un peu mieux que prévu, avec même des surprises dans certaines régions...**

Si les maisons n'ont pas échappé au recul du marché immobilier enregistré depuis 2013, elles ont mieux résisté en terme de prix que les appartements. « À titre de comparaison, leur montant d'affichage médian a en effet baissé de 3,8 % en 2014 contre 7 % pour les seconds. Et cette tendance perdure cette année encore avec une diminution des prix de mise en vente sur le premier trimestre 2015 de - 0,9 % pour les résidences individuelles et - 1,1 % pour l'habitat collectif », souligne Christophe Raffailac, rédacteur en chef du magazine des notaires Immonot. En cause ? Un intérêt toujours aussi soutenu des candidats à la propriété pour la maison ; laquelle représente 56 % du parc de logements en France.

BAISSE DE PRIX GLOBALE MAIS FORTES DISPARITÉS LOCALES

Malgré une année 2014 marquée par un tassement général du prix de vente des maisons (- 2,3 % d'après l'indice Notaires-Insee), toutes les agglomérations métropolitaines n'ont pas été touchées de la même manière (voir tableau des prix). Alors que quelques-unes d'entre elles, à l'opposé de la tendance actuelle, enregistrent même de fortes hausses au cours de l'année écoulée (+ 10,9 % à Grenoble, + 7,3 % à Dijon, + 5 % à Marseille/Aix-

en-Provence...), près de la moitié des principales villes de province (périphéries proches comprises) accusent des diminutions de prix avec, là encore, de fortes variations. Tandis que certaines voient les prix des transactions en passe de se stabiliser (- 0,8 % à Toulouse, - 0,1 % à Nancy...), d'autres, au contraire, assistent à une amplification de la baisse (- 15,6 % à Châteauroux, - 14,2 % au Havre, - 9,3 % à Orléans, - 9,1 % à Rouen, - 8 % à Brest...).

Cette même différence d'orientation se retrouve également au niveau des régions avec des évolutions de prix pouvant aller de - 5,3 % en Haute-Normandie à + 1,3 % en Languedoc-Roussillon, d'après le rapport de la FNAIM sur le logement en France en 2014. Une disparité des marchés qui se traduit dans les faits par d'importants écarts tarifaires. Ainsi, alors que le Nord et la Picardie affichent respectivement un prix médian de mise en vente pour les résidences individuelles de 152 000 et 150 000 € d'après l'indicateur Immonot du 1^{er} trimestre 2015, le Limousin et l'Auvergne suivent loin derrière avec des médianes de 100 000 et 110 000 €. Même constat entre l'Aquitaine (180 000 €) et la Bourgogne (120 000 €) ou encore la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (235 000 €) et la Lorraine (110 000 €).

La cause d'un tel différentiel de tarifs ? La tendance des acquéreurs à privilégier les secteurs périurbains ou littoraux au détriment des zones rurales isolées. « Bien qu'ils aspirent à quitter les villes pour pouvoir disposer notamment d'un jardin et d'une superficie habitable plus grande, les acheteurs veulent pouvoir accéder facilement et rapidement aux grandes agglomérations les plus proches. Le plus souvent pour des questions de travail », précise Éric Allouche, directeur exécutif



tif d'Era France. En d'autres termes, ils désertent les communes aux dessertes défaillantes (réseaux routiers comme ferroviaires) ou aux bassins d'emplois peu dynamiques, créant de fait dans ces zones un déséquilibre offre/demande propice au maintien de prix bas. En attestent des écarts de montants conséquents au sein de mêmes départements, tel que constatés par les notaires de France dans leur note de conjoncture datée d'avril : « *les prix baissent légèrement dans les agglomérations, mais de manière plus significative dès lors que l'on s'en éloigne* ». Exemple, dans les Vosges, le prix médian de vente en 2014 d'une maison de cinq pièces est de 90 000 € dans le secteur de Neufchâteau contre 127 000 € en périphérie d'Épinal selon les chiffres Notaires de France. De même, dans la Marne, le prix atteint pour le même type de bien 190 000 € autour de Reims et seulement 146 000 € à proximité d'Épernay.

LA BAISSÉ POURRAIT RALENTIR DANS LES MOIS À VENIR

Alors que le marché de la maison ancienne connaît un certain regain d'intérêt de la part des candidats à la propriété compte tenu de la hausse du coût de la construction neuve induite par les nouvelles normes RT 2012, « *le maintien des taux du crédit immobilier à des niveaux historiquement bas accroît également les opportunités de retour sur le marché de la maison pour de nombreux acquéreurs et plus particulièrement les primo-accédants* », insiste Éric Allouche. À mensualités de remboursement égales, leur capacité d'emprunt a en effet augmenté de 15 000 € en deux ans d'après les calculs du courtier Meilleurtaux.com (21^e baromètre des taux, février 2015). Mieux, conjuguées à la baisse des prix constatée sur les dernières années, ces excellentes conditions de crédit augmentent de manière significative le pouvoir d'achat des primo-accédants. Tout comme l'élargissement, depuis le 1^{er} janvier 2015, du prêt à taux zéro aux logements anciens situés dans des communes de moins de 10 000 habitants.

Cette situation favorable devrait ranimer le marché : « *une pression plus forte de la demande pourrait, dans les mois à venir, provoquer une*

LES PRIX : DES PLUS FORTES BAISSÉS AUX PLUS FORTES HAUSSES

Agglomération	Prix des maisons	Évolution sur 1 an
Châteauroux	105 500 €	- 15,6 %
Le Havre	154 500 €	- 14,2 %
Orléans	176 000 €	- 9,3 %
Rouen	159 000 €	- 9,1 %
Brest	156 000 €	- 8 %
Lille	170 000 €	- 6,6 %
Toulon	327 300 €	- 6,5 %
Troyes	150 000 €	- 6,4 %
Montpellier	277 750 €	- 4,2 %
Nantes	235 000 €	- 4,1 %
Saint-Étienne	178 250 €	- 3,6 %
Poitiers	145 500 €	- 3 %
Île-de-France	292 200 €	- 2,1 %
Bordeaux	250 000 €	- 1,8 %
Angers	190 500 €	- 1,8 %
Haute-Corse	233 000 €	- 1,5 %
Toulouse	260 000 €	- 0,8 %
Nancy	171 000 €	- 0,1 %
Caen	191 200 €	+ 0,6 %
Limoges	145 000 €	+ 1,2 %
Tours	212 300 €	+ 1,3 %
Montauban	160 000 €	+ 1,3 %
Lyon	304 000 €	+ 1,3 %
Metz	186 000 €	+ 2,5 %
Chartres	187 700 €	+ 2,5 %
Reims	200 500 €	+ 2,8 %
Corse du Sud	325 000 €	+ 4,8 %
Marseille Aix-en-Provence	315 000 €	+ 5 %
Dijon	210 900 €	+ 7,3 %
Grenoble	340 900 €	+ 10,9 %

Source : Bases immobilières des Notaires de France
Les prix de vente médians des maisons anciennes au 4^e trimestre 2014 et leur évolution sur un an (4^e trim. 2013/ 4^e trim. 2014)



LES ENFANTS COMMANDENT

Plus on a d'enfants et plus le choix de vivre dans une maison s'impose de façon écrasante : 91 % des familles avec trois enfants souhaitent acheter une maison contre 52 % des ménages sans enfant, selon une étude du Crédit Foncier (« Les parcours d'acquisition de la résidence principale », avril 2014).

reprise des prix ou, du moins, un ralentissement de la tendance baissière », observe Michel Mouillard, professeur d'économie à l'Université Paris-Ouest et porteparole du baromètre LPI-SeLoger. Un phéno-

mène déjà visible depuis le début de l'année sur l'ensemble du territoire avec une stabilisation du prix des maison (0,2 % de hausse au cours des trois derniers mois sur les montants des compromis de vente signés, selon le baromètre LPI-SeLoger publié en mars dernier) et une diminution des marges de négociation. Cette hausse minime pourrait s'accroître dans les prochains trimestres si le frémissement de l'activité transactionnelle sur les maisons constaté courant 2014 (+ 1,7 % pour le nombre de ventes, selon Century 21) tendait à persister.

AVOIR SA MAISON : UNE ENVIE TOUJOURS D'ACTUALITÉ

Évidemment, la maison fait toujours rêver les acquéreurs. Près de 50 ans après le sondage effectué à la demande du Secrétaire d'État au Logement, Roland Nungesser, selon lequel 66 % des Français interrogés souhaitaient devenir propriétaire d'une maison individuelle, l'objectif n'a pas changé. Au point qu'aujourd'hui encore, selon l'Institut national d'études démographiques (Ined), dans sept cas sur dix, les ménages choisissent au moment d'acheter leur logement une maison, neuve ou ancienne. « Pour beaucoup, la maison correspond en effet à l'idée enracinée d'un cadre de vie confortable et d'un environnement sécurisé propice à l'éducation des enfants », analyse Michel Mouillard.

Mais, là n'est pas la seule raison de cet engouement. Car, à ces critères purement subjectifs s'ajoutent depuis quelques mois des questions plus financières. Outre un prix d'achat médian au mètre carré nettement plus attractif que celui des

appartements (1 350 € environ contre 1 800 €), les maisons individuelles n'engendrent pas, à l'inverse de ces derniers, de charges collectives. « Depuis la loi Alur et l'obligation faite aux professionnels de l'immobilier de mentionner dans leurs annonces le montant moyen annuel de la quote-part des charges payées par le vendeur, nombre d'agences observent une certaine crainte des acquéreurs à l'égard des appartements anciens. Et ce, du fait notamment du coût croissant des charges de copropriété (+ 17 % en trois ans selon l'Observatoire national des charges de copropriété) et des travaux de remise aux normes de certains immeubles », détaille Christophe Raffailac. À cet égard, la maison permet de mieux contenir (et prévoir) ses dépenses, tout en voyant grand pour sa famille. ●●

SALE TEMPS POUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Très mauvaise année immobilière pour les résidences secondaires qui ont enregistré en 2014 la baisse de prix la plus forte du marché, tous types de biens confondus (- 4,3 % selon Guy Hoquet l'Immobilier). Bord de mer, montagne... Si aucune région n'a échappé à cette érosion des tarifs, les départements ruraux intérieurs ont vu la valeur de leurs maisons de campagne s'effondrer littéralement. « Dans la Creuse, par exemple, les prix ont chuté de 50 % depuis 2008. Le même constat est fait dans le Périgord, le Morvan ou le Gers », indiquent les notaires de France dans leur note de conjoncture d'avril. Quant à la Normandie et au Perche, ils essuient une baisse de l'ordre de 20 à 25% !

Problème : face à une offre pléthorique de produits à la vente et à un manque de confiance dans l'avenir de la part des acquéreurs, la situation de ces « investissements plaisir » ne devrait pas s'améliorer en 2015.