

## CHIFFRES

Les chiffres  
des notaires  
dans les trois  
départements  
picards



## TÉMOIGNAGES

Reportages  
en Picardie avec  
ceux qui ont  
franchi le pas ou  
hésitent encore



SAMEDI 12 JUILLET 2014

Courrier picard

# CAHIER SPÉCIAL

IMMOBILIER  
Un marché  
au ralenti

Les taux d'intérêt  
n'ont jamais été  
aussi bas, mais  
les acheteurs  
se font rares.

# A VENDRE



**LE BOTTIN IMMOBILIER**

02 rue de Beauvais

80000 AMIENS

03 22 22 20 45

[contact@lebottin-immobilier.com](mailto:contact@lebottin-immobilier.com)



IMMOBILIER

# Les prix s'effritent, mais le marché est bloqué

Malgré des taux d'intérêt historiquement bas et des prix qui ont tendance à se tasser, le marché de l'immobilier en Picardie est à l'arrêt.

C'est souvent le rêve, voire le projet d'une vie. Selon un récent sondage Ifop, l'achat d'un logement serait même l'acte le plus engageant d'une vie, plus important même que la signature d'un contrat à durée indéterminée (CDI), et même plus engageant que le mariage. C'est peut-être pour ces raisons que les Français, en dépit de conditions a priori favorables, y regardent à deux fois avant de s'engager. En ces temps d'incertitude économique, la confiance des ménages s'effrite. Notre enquête menée dans les trois départements picards sur la base des données récoltées par les notaires de la région : le marché de l'immobilier est englué.



« La confiance suppose un cadre économique, juridique et fiscal stable, ce n'est pas le cas »

Jean-Marc Westerlouppe, président des notaires de la Somme

**DANS LA SOMME, LES PRIX BAISSENT MAIS LES ACHETEURS SE FONT RARES**  
C'est le département picard qui a connu la plus forte baisse de prix au cours de l'année 2013 (-5,2%). Pourtant, le volume des ventes est resté quasiment identique pour les maisons anciennes (+2%) et enregistré un net recul pour les terrains à bâtir (-10%), et surtout les appartements anciens (-16%). « L'acquisition d'un bien immobilier repose sur un sentiment de confiance dans l'avenir. Or, la confiance suppose un environnement économique, juridique et fiscal stable, ce qui n'est pas le cas », analyse Jean-Marc Westerlouppe, président de la chambre des notaires de la Somme.

Le constat est particulièrement probant à Amiens où les prix ont chuté de 8% sans pour autant ralentir le nombre de transactions.

« Le problème, c'est que nous parlons de très haut et que ce marché reste encore inaccessible, notamment pour les primo-accédants,

constate un agent immobilier d'Amiens. Par ailleurs, les banques ont massifié leurs conditions d'accès au crédit et malgré des taux d'intérêt très bas, il est quasiment impossible d'acheter sans avoir un apport significatif. »

Autre constat, les acheteurs potentiels sont de plus en plus sélectifs et exigeants et les biens qui ne sont pas aux normes ou mal entretenus ont davantage de mal à partir.

**DANS L'OISE, LES MONTRES D'ÎLE-DE-FRANCE ONT MONTRÉ LES PRIX**

La part des acheteurs franciliens dans ce département continue d'augmenter. C'est notamment le cas dans le Vexin, où 60% des acquéreurs sont originaires d'Ile-de-France, contre « seulement » 10% dans le Compiégnais, le Noyonnais et le Plateau picard. Cet intérêt massifié des habitants de la région parisienne pour l'Oise a pour effet de maintenir des prix à un niveau relativement haut (2 350 euros le m<sup>2</sup> dans l'Oise, contre 2070 dans la Somme et 1370 dans l'Aisne).

Le sud du département est bien entendu le secteur où la pression immobilière est la plus forte. S'ils se maintiennent dans le Vexin, les prix ont augmenté dans le secteur Senlis-Chantilly (+2,6%) et dans le



Malgré des conditions favorables (notamment les taux d'intérêt bas), les transactions sont à l'arrêt.

bassin creillois (+6,1%).

La différence entre le nord et le sud du département concerne également l'âge des acheteurs. Ainsi, les moins de 30 ans représentent plus de 30% des acheteurs sur le Plateau picard, contre seulement 11% dans le périmètre Senlis-Chantilly.

Globalement, le marché immobilier de l'Oise reste marqué, comme ailleurs, par une certaine atonie. « L'instabilité économique et fiscale reste un frein à l'investissement », déplore Alain Boivin, président de la chambre des notaires de l'Oise. « Si l'on ajoute à cela une certaine résistance des prix, couplée à une hausse de la pression fiscale, il devient manifeste que les acquéreurs les plus modestes et les plus jeunes sont progressivement exclus de l'acquisition de la propriété. »

**DANS L'AISNE, DE RARES ACHETEURS**

La baisse du nombre de transactions observée en 2013 semble se confirmer en 2014, et ce malgré une baisse des prix généralisée (-4% à Saint-Quentin). Les professionnels avancent plusieurs explications : conjoncture économique morose, absence d'aide à l'acquisition dans l'ancien, suppression du prêt à taux zéro pour les primo-accédants. « Il n'y a pas de raison d'espérer une embellie à défaut de changements majeurs des paramètres du marché », prévient Bernard Ferrand, président de la chambre des notaires de l'Aisne. La particularité du marché, dans ce département, est la jeunesse des acheteurs. Dans l'Aisne, un quart des acquisitions est réalisé par des moins de trente ans, et leur part atteint les 30% dans le Sain-Waast et Vervins.

3 QUESTIONS À

## « La confiance, nerf de la guerre »

**BRUNO VIVIER** est le responsable de l'agence CAPPY, à Amiens, courtier en prêts immobiliers.

« Les taux d'intérêt sont très bas et les prix ont globalement tendance à baisser. Pourquoi le marché de l'immobilier est-il à l'arrêt ? Tout d'abord parce qu'il n'y a pas assez d'offres au bon prix. Ceux qui ont acheté avant la crise de 2008 et qui vendent aujourd'hui n'ont pas envie de perdre d'argent. Ensuite,

les banques sont devenues frileuses et de nombreux jeunes, les 26-35 ans, sont exclus de l'accession à la propriété.

« Ces taux d'intérêt bas ne sont donc pas forcément une bonne chose ? »

Non, car ils ont tendance à gonfler artificiellement les prix. En revanche, c'est encore le moment de renégocier ses prêts, certains peuvent gagner jusqu'à 3 à 4 années de crédit.

« Que faut-il faire pour relancer la

machine ? »

L'immobilier est une valeur refuge et non spéculative. Une maison, c'est fait pour habiter, pas pour gagner de l'argent. Or, trop d'investisseurs se sont servis du marché et ont fini par le détraquer. Il faut également activer de nouveaux leviers, mais limités dans le temps, au risque, encore, de détraquer le marché. Enfin, et surtout, il faut que la farouche confiance des ménages soit de retour, c'est le nerf de la guerre.







Le Bon Coin. (Photo : Fred HAZEN)

## Le Bon Coin, incontournable



Le Bon Coin est un concurrent de taille pour les agents immobiliers. (Photo : FRED HAZEN)

À Vendre. Maison de 194 m<sup>2</sup> avec box pour chevaux à Vitz-sur-Authie (Somme). Prix : 250 000 euros. Inutile de chercher cette annonce chez l'agent immobilier du secteur. Pour vendre sa maison, Bernard Caron a choisi de faire confiance à internet, au « Bon Coin ». « La famille et les amis nous ont conseillé d'opter pour ce choix. L'avenir nous dira si c'est la bonne solution », analyse le retraité, une semaine après la mise en ligne de cette annonce.

Et à peine sept ans d'existence, Leboncoin.fr (propriété du groupe scandinave groupe Schibsted, le site attire 16 millions de visiteurs uniques chaque mois) est devenu un acteur incontournable dans le monde des transactions immobilières. Pour chercher ou vendre un bien immobilier, de plus en plus de particuliers optent pour cette solution facile et peu onéreuse. « Il faut juste payer si on veut mettre des photos supplémentaires ou mettre son annonce en avant, mais au moins, je sais où je mets mon argent », résume Pierre, 42 ans, qui a vendu sa mai-

son à Beauvais il y a trois ans et tente désormais de céder un appartement sur la côte picarde.

Pour l'acheteur comme pour le vendeur, la possibilité de s'affranchir des frais d'agence est un argument de choix. Contraints et forcés, les professionnels de l'immobilier ont dû s'adapter à cette nouvelle concurrence et investir à leur tour le site des annonces entre particuliers. Ainsi, parmi les 41 000 annonces actuellement en ligne en Picardie, l'essentiel (33 000) a été déposées par des professionnels. Lesquels n'hésitent pas à tenter de démarcher les particuliers pour ajouter des biens à leur portefeuille. « J'ai beau indiquer que je refuse tout démarchage commercial, ils s'arrivent pas de me contacter en me montrant qu'ils ont des acheteurs potentiels. Je me suis fait avoir une fois, pas deux. »

Moins d'un quart des propriétaires possèdent la partie d'une agence pour vendre, selon une étude récente.

EL

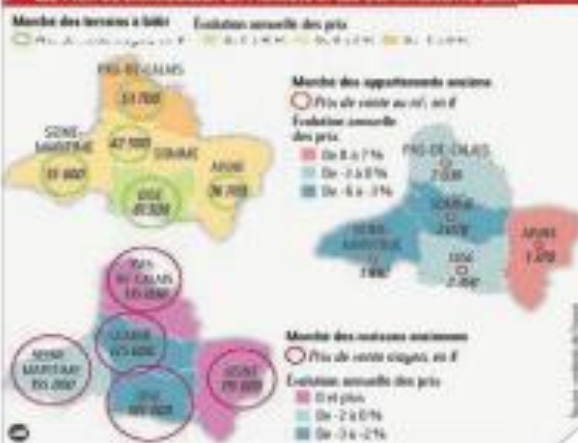
## Des aides contestées

Urgence. Le premier ministre Manuel Valls a annoncé le 25 juin dernier une série de mesures censées relancer le secteur de l'immobilier. La plus emblématique d'entre elles concerne le prêt à taux zéro. Le gouvernement a décidé de relever le plafond et de l'étendre aux logements anciens, sous réserve de travaux de rénovation, dans certains centres bourg en zone rurale. Ainsi, un couple vivant dans une zone où le marché de l'immobilier est tendu pourra désormais emprunter 40 000 euros à 0 % au lieu de 43 000 euros aujourd'hui. « C'est bien joli, mais ça ne sert pas à grand chose, se désole cet agent immobilier du sud de l'Oise. Les jeunes couples sont davantage attirés par les villes que les centres bourg, où l'absence de services et de lieux de loisirs représentent un handicap. »

Parmi une batterie de 50 mesures, le gouvernement entend également relancer le dispositif d'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). Ce dernier permet de financer des travaux de rénovation thermique grâce à un emprunt sans intérêt. A priori une belle affaire. Sauf que dans les faits, le dispositif a bien du mal à rencontrer son public, avec seulement 33 000 opérations en France financées chaque année. Et pour cause. « C'est tellement compliqué », résume un banquier d'Amiens, qui a bien du mal à convaincre ses clients de financer leur chauffage ou le remplacement de leurs fenêtres via ce dispositif. Plafonnés à 30 000 euros, ces financements sont rigoureusement encadrés et souvent dissuasifs. Les banquiers eux-mêmes, tout comme les artisans, ont parfois du mal à suivre. « Les règles changent tous les six mois, déplore ce plébiscite des environs d'Amiens. Les clients nous rappellent que il manque toujours un temps, une signature, la moindre virgule mal placée et il faut tout recommencer. C'est dommage. » Les artisans n'ont pas fini d'en laver avec la paperasse. En janvier 2015, les entreprises en charge des travaux vont remplacer les prêteurs.

EL

### LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN PICARDIE ET LES DÉPARTEMENTS LIMITOPHES





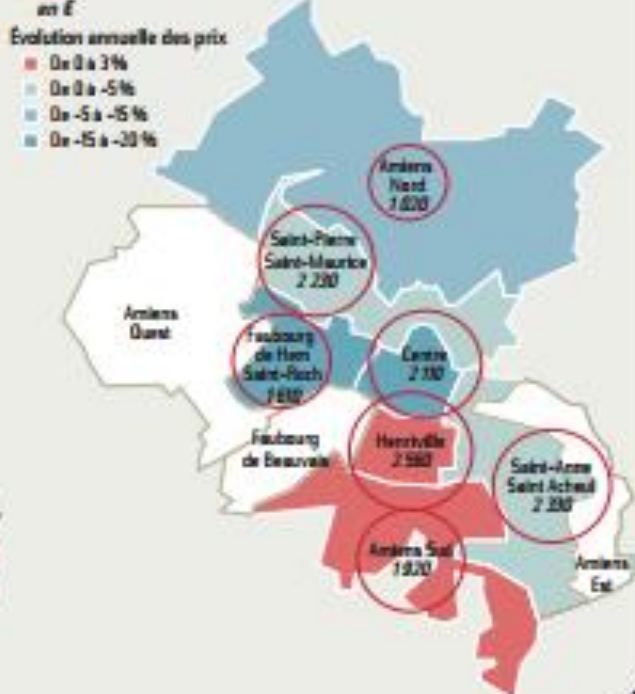
**AMIENS**

## L'investissement locatif défiscalisé grippé malgré les opportunités

En dépit d'un gros stock de logements neufs dans la capitale picarde, les acquéreurs se font attendre sur ce dispositif voulu « rentable ». À condition de prendre quelques précautions.

**LE MARCHÉ IMMOBILIER À AMIENS**
**Marché des appartements neufs**  
 Prix au m<sup>2</sup>, en €

**Marché des maisons anciennes**  
 Prix de vente médian, en €

**Marché des appartements anciens**  
 Prix de vente médian, en €

**À SAVOIR**

► **Le dispositif Duffet**  
 \*Pour l'acquisition d'un logement neuf, à louer pendant 9 ans; réduction d'impôt de 18 % de l'investissement (6000 euros par an max); loyer plafonné en fonction de zones, pour des locataires sous conditions de ressources.  
 \*Le conge devrait être révisé. Amiens passerait début 2015 de E2 à E1 (de 9,50 à 9,88 euros du m<sup>2</sup>). L'avantage fiscal serait extensible de 9 à 12 ans.

► **Prêt à taux zéro (PTZ+)**  
 \*Pour des primo-accédents, d'un logement neuf et économe (RT2012 ou B10); à 0 % et soumis à revenus; peut financer jusqu'à 21 % du logement en zone E2.  
 \*Les conditions devaient être desserrées, pour passer de 44000 à 70000 PTZ+ par an. Sa réouverture au logement ancien à réhabiliter en secteur rural et également privé.

dis. On peut gagner 5 à 7 % ». À savoir aussi : « Le rendement est meilleur sur un petit logement, même si dans un grand les locataires ont tendance à rester plus longtemps ».

Pour le locataire justement, le loyer s'avère très proche des prix de l'ancien, sans compter les économies d'énergie. « L'un de nos logements de 23 m<sup>2</sup> loué en Duffet est affiché 220 euros par mois », illustre le promoteur d'un petit immeuble proche du campus. Il sait néanmoins le marché grippé à cause de la frilosité des banques. « Sur un programme de 25 logements, on voit désormais 6 ou 7 noyaux de prêts. C'est beaucoup. Y compris pour des professions libérales ou des CDD jugés trop récents. » S'ajoute une crainte pour les gens « de perdre de main l'investissement, souvent brocardé, mais toujours relâché ».

Reste que l'attention des investisseurs de ces derniers mois peine à se décrocher. Selon le réseau Century 21, près de 100 000 transactions par ce biais avaient été perdues en 2 ans au niveau national. Conscient de Tenjou, le premier ministre Manuel Valls a dit vouloir « renforcer confiance aux investisseurs » il y a quelques jours, avec notamment des mesures de relance du « Duffet ». Il y a urgence. Il ne s'est construit que 120 000 logements neufs l'an dernier en France. Loin de l'objectif de 500 000 foyers par le gouvernement.

SÉB. BHALIAN

« Je suis acheteur, comme si c'était pour y habiter soi-même. » Dominique est un locataire de la « défiscalisation », ces lois (Robien, Scellier, Duffet) de dopage de la construction. Propriétaire de cinq logements, dont deux à Amiens, cet investisseur de la ville d'Ill (qui veut rester discret), il assure : l'investissement locatif, c'est rentable. En pleine croissance économique, il constituerait même un fort vecteur d'opportunités. En particulier à Amiens.

Une source locale avisée estime à un petit millier les logements en stock (contrats ou en cours de commercialisation) dans la capitale picarde. Plus élevés. De quoi faire de bonnes affaires ? Le neuf (3 500 euros du m<sup>2</sup>) reste plus cher que l'ancien (2 100 euros). Il n'empêche, « on a vu arriver des nouveaux profils de primo-investisseurs qui trouvent là un moyen de compenser les dernières hausses de leurs impôts », constate un spécialiste, pas si réticent de der-



Le neuf (3 500 euros du m<sup>2</sup>) reste plus cher que l'ancien (2 100 euros).

rière « Duffet », pourtant d'abord jugé positif et plus favorable au locataire que ses prédécesseurs. « Il n'a le mérite d'être simple », relativise-t-on chez Patrick Delavacrie promoteur. Exemple à l'appel : « Si vous achetez un petit logement de 100 000 euros, à 18 % de réduction d'impôts pendant 9 ans, ça vous fait 2000 euros par an de gain ». Autrement dit, « on peut se fabriquer du patrimoine pour 200 euros par mois ».

**Le sud, secteur prisé**  
 « Le plus difficile, c'est le premier. Les suivants se finissent entre eux derrière », corrobore Dominique. À condition toutefois « d'acheter intelligemment ». En choisissant une grande ville et un bon emplacement, sous peine de mauvaise revente. Le sud d'Amiens est à ce titre le secteur prisé du moment, avec la moitié en charge du CML « il faut également négocier le prix lors de la mise en route du chantier ou sur les derniers inven-



## RÉGION D'AMIENS

# Terrains à bâtir cherchent jeunes et moins jeunes acquéreurs

Face à un gros stock de parcelles, les candidats, moins nombreux, cherchent des terrains plus petits. Et à rester dans un budget de 800 euros par mois, tout compris.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'AMIÉNOIS

#### Marché des terrains à bâtir

○ Prix de vente médian, en €

#### Évolution annuelle des prix

- De 0 à 15%
- De -15 à 0%
- De -20 à -15%

#### Répartition des ventes

- Entre 15 et 30%
- Moins de 15%

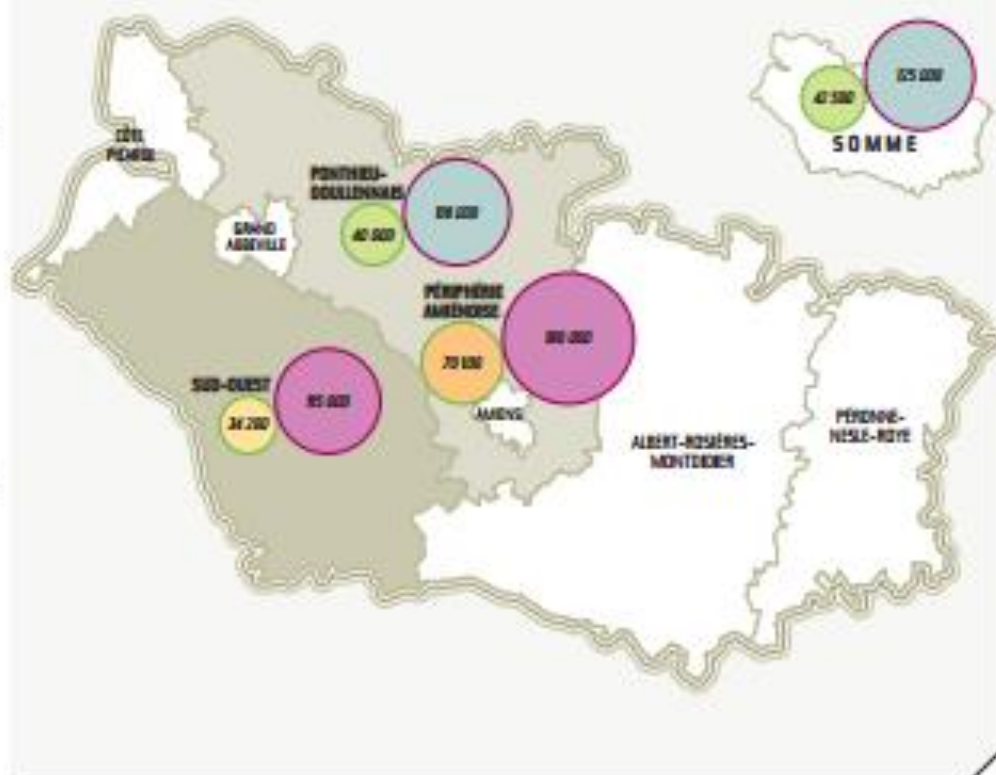
#### Marché des maisons anciennes

○ Prix de vente médian, en €

#### Évolution annuelle des prix

- De 0 à 10%
- De -4 à 0%
- De -8 à -6%

Source : notaires de France



### À SAVOIR

► La surface médiane des terrains dans la Somme est de 810 m<sup>2</sup>. Les plus vendus vont de 500 à 900 m<sup>2</sup> (42 % des ventes).

► Le parc de logement du Grand Amiénois est particulièrement ancien. En 2008, plus de 40 % des résidences principales étaient d'avant 1918, contre 34 % pour la moyenne nationale. Le taux est même plus élevé dans le secteur de Douvrent (57 %) et du Val de Nièvre (55 %) et du Bernavillois (54 %). Source : ADUEA.

► Amiens concentre 71 % des emplois du Pays du Grand-Amiénois. Chaque jour, 43 000 habitants du Grand-Amiénois pénètrent dans l'agglomération d'Amiens. Plus de la moitié des ménages du Grand-Amiénois ont au moins deux voitures. Et parcourent en moyenne 28 km par jour.

de prix. Aujourd'hui, ils se sont stabilisés », note encore Roger Cadre.

Les acquéreurs sont « en majorité des jeunes couples à partir de 25 ans. Ils quittent Amiens pour s'installer auprès de leurs parents, afin qu'ils fassent le ménage. Quatre à cinq pour cent à 10 à 15 minutes en plus pour aller au boulot », brosse le professionnel. « On voit également arriver des amiens qui vendent leur ancien pavillon devenu trop grand et coûteux en énergie, pour acheter une maison de plain-pied ».

Côté budget, « sept clients sur huit ne veulent pas dépasser un remboursement mensuel de 700 à 800 euros par mois, terrain et maison compris. Des projets à partir de 150 000 euros, dont 100 000 euros pour le pavillon, c'est possible. On en voit », d'où une autre tendance : la course aux terrains de football est revenue désormais. « Des parcelles de 350 ou 400 m<sup>2</sup>, ça leur va très bien ». Les lotisseurs aussi, car ils s'y retrouvent mieux pour reconstituer leur investissement. D'autant que le contexte reste tendu. Et ralentit le marché.

Alors que l'on compte une vingtaine de constructeurs rien que sur la place d'Amiens, « les clients marquent de plus en plus de temps à se décider », confirme-t-on chez Medicus. « Au lieu de consulter deux ou trois professionnels, ils en voient cinq ou six. Et font jouer à fond la concurrence, histoire de baisser le prix de la construction ». Sur un pavillon qui, en principe, se revend plus cher que dans l'ancien.

GABRIEL BAILLON

Notre vieille maison nous demandait trop de travail et d'argent. Je voulais une maison aux normes, où je pourrais installer des rideaux... sans devoir les faire retisser à chaque fois », Christine, 50 ans, s'est décidée. Avec son mari, elle a quitté Longueau voici un an et demi pour se construire une nouvelle vie à Talman, sur la route de Doullens. Basse consommation (BBC), sa maison de 135 m<sup>2</sup> est au calme. Et au plus près d'une parente vieillissante. Inconvénient, elle habite aussi maintenant plus loin d'Amiens, où elle travaille. La rançon de la verdure. « Moins qu'est-ce que 14 km ? », relativise la propriétaire, aujourd'hui convaincue de « s'y retrouver par rapport à l'ancien », même si le neuf reste plus cher.

À priori séduisant, le terrain à bâtir a pourtant eu du mal à trouver des candidats ces derniers temps. Selon les notaires, les volumes de vente ont chuté de 10 % sur un an en 2013 dans



Effet CHU oblige, les terrains les plus prisés se situent au sud d'Amiens.

la Somme. Or, dans le même temps, la conjoncture dégradée a poussé les propriétaires à mettre en vente des parcelles. Résultat, il y aurait actuellement un millier de terrains disponibles dans tout le département, selon le calcul de l'agence spécialisée Médicus. De quoi avoir le choix. Côté tarifs, il faut « de 20 000 à 70 000 euros en moyenne, et à partir de 45 000 euros viabilisés autour d'Amiens », chiffre de son côté Roger Cadre, du constructeur MTLF.

#### 15 à 20 minutes de la rocade

Effet CHU oblige, les terrains les plus prisés se situent surtout au sud d'Amiens en ce moment. En direction de Boves et d'Ally-sur-Noye notamment. Sachant qu'au plus près de l'hôpital, il n'y a plus rien. « Les gens veulent être dans un rayon de 15 à 20 minutes de la rocade. Dans les années 2000, je revendis les ventes de 5 km tout les 2 ans, au gré des hausses



## ABBEVILLE-CÔTE PICARDE

# La côte picarde, locomotive de la Somme, s'essouffle aussi

Le littoral est un secteur de la Somme attractif. Beaucoup d'acheteurs viennent de la région parisienne ou de l'étranger. Mais ici comme ailleurs, le secteur subit la crise.

### L'IMMOBILIER DANS LE SECTEUR D'ABBEVILLE

#### Les maisons anciennes

Prix de vente, variation annuelle



Côte Picarde	100 000 €	+18,2%
Somme	125 000 €	-2,3%
Grand Abbeville	123 300 €	+5,8%
Ponthieu-Duillennais	118 000 €	-1,7%
Secteur Sud-Ouest	115 000 €	+8,3%

#### Les appartements anciens

Prix au m<sup>2</sup>, variation annuelle

Côte Picarde	2 380 €	+8%
Somme	2 070 €	-5,2%
Grand Abbeville	1 600 €	-6,7%

Prix au m<sup>2</sup> et variation annuelle

Fort-Mahon-Plage	3 580 €	NB
Mers-les-Bains	1 700 €	+0,3%
Abbeville	1 600 €	-6,7%

Source: Notaires de France

#### À Abbeville, peu de primo-accédants

« Les jeunes couples de 20 ou 30 ans qui achètent leur première maison (MUR), les primo-accédants, ça devient rare à Abbeville ou dans le Vimeux », confie un agent immobilier du secteur. « Pour cela, il faudrait qu'il y ait du travail dans la région. Or, on voit beaucoup de couples dont les salaires cumulés atteignent 7 500 euros, pas plus. » « Ces couples n'ont pas toujours un travail stable en contrat à durée indéterminée, ni d'appartenance professionnelle », confirme Me Jean-Marc Westerloppe, président de la chambre des notaires de la Somme et notaire à Abbeville. « Les taux d'intérêt n'ont jamais été bas, mais ces couples qui pourraient être primo-accédants se voient refuser des prêts. C'est un paradoxe. »

Rasse confirme que les axes autoroutiers ont attiré des clients venus de Saint-Quentin (A29) ou de la région parisienne (A16).

Malgré cette clientèle venue d'ailleurs, la situation n'est pas rose. « Ce marché permet de nous faire vivre dans ce contexte difficile », résume l'agent immobilier. « Sur la côte picarde, ce serait moins. Mais même dans une ville qui possède le plus d'attrait, comme Saint-Valéry-sur-Somme, il y a des gens qui nous disent que les prix de vente sont surfaits. Ils sont devenus plus exigeants. On vend à des prix plus raisonnables que lors des années de flambée des prix. Cela, certains vendeurs ne font pas encore bien réaliser. »

« Le buzz de germe se vend mal », continue le professionnel. « Les maisons se vendent là-bas entre 180 000 et 300 000 euros grand maximum. » Au service immobilier d'une étude notariale de la côte, le constat est encore plus dur : « Les gens cherchent surtout des petites maisons de ville, avec un petit coin de terrain, sans beaucoup d'entretien. Au-dessus de 100 000 euros, même sur la côte picarde, c'est devenu rare. Au-delà de 200 000 euros, c'est rarissime. Les montants des ventes actuelles sont plutôt de 75 000 à 150 000 euros. »

DEBIS DESLIEUX

Qui a acheté de l'immobilier sur la côte picarde en 2013 ? Les plus de 60 ans représentent plus de 30% des acquisitions et 22% des achats sont le fait de Français. Comme à Abbeville, il y a peu de jeunes primo-accédants (personnes qui achètent pour la première fois de leur vie). « Seuls les franciliens ou les Belges de plus de 50-60 ans ont les moyens d'acheter une maison de vacances ou de week-end », déclare un agent immobilier. « Ceux-là n'ont pas souvent besoin de prêts, soit car ils ont rendu une maison pour s'installer ici, soit car ils ont les moyens. » « Avec l'autoroute A16, les gens de la région parisienne arrivent facilement en bate de Somme », explique Me Jean-Marc Westerloppe, président de la chambre des notaires de la Somme.

Les statistiques de la chambre des notaires de la Somme



Mers-les-Bains et ses villes du front de mer. (Photo Ana-Maria GLEMEN) ©

confirment effectivement la présence des étrangers. En 2013, 5% des acquéreurs de biens immobiliers (de toute nature) n'étaient pas Français. La côte picarde « est le seul secteur du département » de la Somme où leur présence est significative, relève la chambre des notaires. « Les Belges achètent des résidences secondaires ici », confirme-t-on au service immobilier d'un notaire de Saint-Valéry-sur-Somme. Mais attention, prévient Me Antoine Rasse, notaire à Vron : « La côte picarde est une succession de micro-marchés. Notre étude notariale travaille sur les secteurs de Fort-Mahon, Querd-Plage. Ce n'est pas du tout le même marché qu'au Crotoy, qui lui-même est différent de Saint-Valéry, qui n'est pas assimilable à Cayeux-sur-Mer, etc. Notre clientèle traditionnelle du Nord - Pas-de-Calais se réduit d'année en année. » Comme Me Westerloppe, Me

**OISE**

## De plus en plus de Franciliens tentés par la vie à la campagne

Poussés par les prix déraisonnables de l'Île-de-France et en recherche d'une meilleure qualité de vie, les Franciliens sont toujours plus nombreux à acheter dans l'Oise.

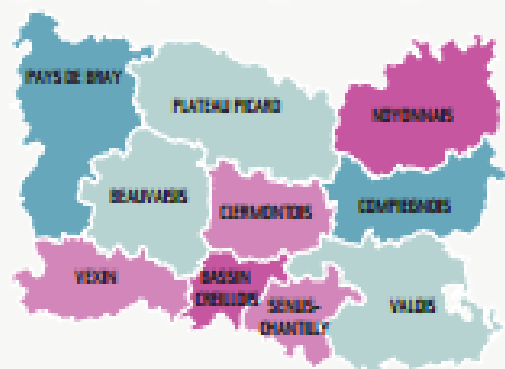
### LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'OISE

#### Marché des maisons anciennes

Prix médian pour l'Oise 191 000 €

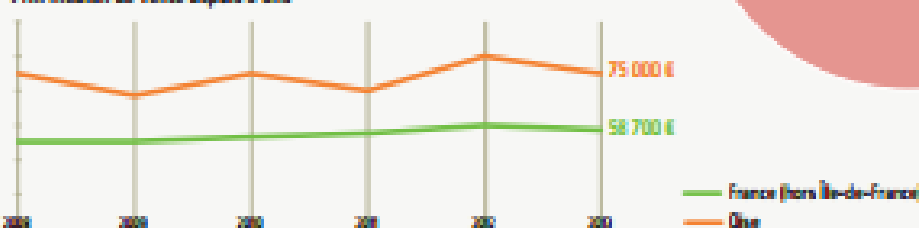
#### Évolution annuelle des prix

Plus de 5%    De 0 à 5%    De -2 à 0%    De -4 à -2%



#### Marché des terrains à bâtir

Prix médian de vente depuis 5 ans

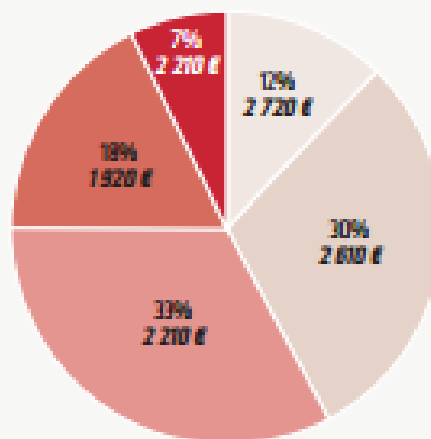


#### Marché des appartements anciens

Répartition des appartements anciens selon le nombre de pièces, en %

Studio    2 pièces    3 pièces    4 pièces    5 pièces et plus

en € Prix de vente médian au m<sup>2</sup>, en €



### Bien se renseigner

Tous en regrettant pas leur choix, mais l'expérience est décevante. Infiltrations dans les maisons, rejets d'eau pluviale installés du mauvais côté de la rue que le maître a refusé de prendre en charge... Dans ce nouveau quartier des Coteaux, à Villers-Saint-Sépulchre, les acheteurs ont dû faire face à une avalanche de difficultés. Au final, le copropriétaire a attaqué le promoteur. Les, la procédure est toujours au tribunal. Mais les habitants, eux, ont déjà dépensé 8000 euros en frais d'avocat, et ils provisionneront 14 000 euros pour les travaux qui pourraient leur incombent. De gros frais imprévus, qui sont venus s'ajouter à une autre mauvaise surprise : un prix de finis record à 8 euros le m<sup>2</sup>, et le pot de terre contre le pot de fer, risqua cette rivière.

qui ont connu, à l'issue de tout le département, une forte expansion. Alors qu'une parcelle de 645 m<sup>2</sup> à Saint-Léon d'Étaimont (5 000 habitants), dans la vallée de l'Oise, est proposée à 136 000 euros ; et une autre de 620 m<sup>2</sup> à Ransart (1800 habitants), le long de l'A1, à 60 000 euros. Incitation supplémentaire, les acheteurs ayant signé en 2013 ont bénéficié d'une tendance baissière (-6,3 %), avec des prix comparables à ceux de 2008, remarquant les notaires du département.

S'ils ne sont que 10 % à s'installer dans le Compiègnais, le Moyennais et le plateau Picard, 60 % des Franciliens choisissent le Verin, « Cergy est à moins de quarante kilomètres. Et la gare Saint-Lazare à moins d'une heure avec un train direct », explique Évelyne Péronne, chargée de l'urbanisme à la mairie de Chausson, le chef-lieu. Ici, un terrain de 500 m<sup>2</sup> est affiché à 80 000 euros par Nexity. Mais plus l'Île-de-France est proche, plus la pression immobilière fait flamber les prix. Tout particulièrement à Chambly, à deux pas de Val d'Oise. Dans cette belle résidence proche de la gare mise en vente par le promoteur Kotanski, dont la commercialisation est quasiment achevée, il fallait compter 236 000 euros pour un T3 et 139 500 euros pour T2, « Chambly est maintenant très cotée », note aussi cet agent immobilier.

PH.

Quitter les tracas de l'Île-de-France pour le calme de l'Oise rurale ? Isabelle et Yann font partie de ces nombreux Franciliens qui ont franchi le pas. Il y a quelques années, ce couple qui habitait en appartement à Cergy-la-Garenne (Val d'Oise) a acheté son pavillon à Villers-Saint-Sépulchre (1950 habitants), près de Beauvais. Les Coteaux, le nom de leur quartier, comprend une vingtaine de maisons neuves surplombant l'ancien village et jouissant d'un beau panorama sur la campagne. « Les HLM j'en ai trop eu, je ne veux plus en voir », résume Yann. « On l'a surtout fait pour les enfants. Ici, c'est un bon cadre de vie, sans stress, sans pollution », explique Isabelle.

Côtés commodités, la petite commune n'a que pris à offrir. Mais chaque matin, Yann peut prendre un train direct pour Paris Nord à Saint-Sulpice, un village voisin. De la porte de son domicile à celle de son employeur, dont il n'a pas changé mal-



Isabelle et Yann ont choisi d'habiter au calme dans le Beauvaisis.

gré le déménagement, il lui faut environ 1h30. « Avant, il fallait à peu près le même temps en métro et RER », constate Isabelle. Le cas de ce couple est loin d'être isolé. Aux Coteaux, les acquéreurs qui ne viennent pas de la région parisienne sont même minoritaires. Et la tendance, qui modifie la physionomie des villages isariens, ne s'inverse pas.

La chambre des notaires de l'Oise note que près d'un tiers des achats de terrains à bâtir est désormais le fait de Franciliens. Si les habitants originaires de Seine-Saint-Denis sont les plus nombreux, ceux de Val d'Oise limitrophe ne sont pas loin derrière. Un coup d'œil sur les prix permet de comprendre cet attrait pour la campagne de l'Oise. Sur ce site spécialisé, un terrain de 508 m<sup>2</sup> à Taverny est par exemple proposé à 287 000 euros ; un autre de 742 m<sup>2</sup> à Francerville est affiché à 178 000 euros. Deux communes du Val d'Oise



## AISNE-SAINT-QUENTIN

# Des primo-accédants sont plutôt installés professionnellement

À Saint-Quentin, les jeunes en accession à la propriété sont plus nombreux que dans d'autres arrondissements de l'Aisne. « Mieux vaut acheter que louer », exhortent les pros.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'AISNE

#### Marché des maisons anciennes

○ Prix de vente médian, en €

Évolution annuelle des prix

- De 0 à +4%
- De -4 à -8%



#### Marché des terrains à bâtir

○ Prix de vente médian au m<sup>2</sup>, en €

Évolution annuelle des prix

- De 2 à 4%
- De 0 à -5%
- De -5 à -10%
- De -10 à -15%



#### Marché des appartements anciens

Prix médian de vente au m<sup>2</sup> sur 1 an



### « Lancez-vous dans l'achat »

Valentin est conseiller financier pour une franchise de courtier immobilier. Il affirme avoir conclu 150 dossiers de primo-accédants en 2013 sur l'arrondissement de Saint-Quentin, pour un prêt moyen de 70 000 euros. « On négocie leurs conditions auprès des banques et on s'occupe de tout leur dossier. Notre rémunération correspond aux frais de dossier », explique-t-il. Les taux bancaires sont historiquement bas à 1,99 % (sans assurance) sur douze ans pour un dossier excellent avec un apport certain, à 3,70 % sur 25 ans pour un dossier « très moyen » avec un seul revenu et peu d'apport. « En passant par nous, le client n'a rien à faire et la banque apprécie aussi que l'on s'occupe de tout. » « Le financement même sans apport est encore possible, mais à-t-il. Des jeunes gens de 16-19 ans achètent une petite maison avec travaux et ils ont raison. Il faut se lancer. » Les prix sont bas et l'offre est largement supérieure à la demande, dont, COFO, « les marges de négociations sont aussi énormes. Être en capacité d'écarter à la propriété change tout. Acheter aujourd'hui, c'est se créer une future épargne. »

Quel est le moyen d'acheter à Saint-Quentin en ce moment ? Pas grand monde ? Faux. Les jeunes actifs, malgré la crise et le chômage, sont nombreux à se lancer. Selon la dernière enquête annuelle des notaires de l'Aisne remontant à novembre 2013, « le pourcentage des acquisitions immobilières dans l'arrondissement de Saint-Quentin, contre 25 % à l'échelle départementale. Un élément plutôt encourageant. » Ce sont des jeunes fortement plutôt installés professionnellement. Globalement en couple, ils travaillent tous les deux et ont de bonnes situations », explique Bertrand, agent immobilier à Saint-Quentin. En parcourant son rayonage d'archives, il relève ses premières acquisitions sur ses seize derniers dossiers bouclés, soit 56 % de primo-accédants. Quatre couples ont acheté à Saint-Quentin même et cinq ont préféré les environs et la



Cette maison cossue est à vendre à Saint-Quentin, quartier Famicourt.

campagne. Ils ont acquis des maisons de 135 000 à 140 000 euros, déjà de très belles maisons, comparées aux biens en francs acquis par leurs parents plusieurs décennies plus tôt. « Les gens ont tout intérêt à acheter en ce moment, plutôt qu'à louer. Les prix des biens ont baissé de 25 à 30 % sur la base des années 2003-2004. Les taux d'intérêt bancaires n'ont jamais été aussi bas, même de 3 % sur 20 ans », explique encore Bertrand.

Des dossiers moins solides ont parfois du mal à aboutir auprès des banques. La solution d'un courtier (lire page 100) peut être une alternative. Ce fut le cas pour ce couple au revenu plus modeste, lui ouvrier et elle sans profession, qui ont acheté une maison de 70 000 euros.

Autre témoignage celui de Yolaine, 29 ans, et Christelle, 28 ans, qui ont acheté voici un an à Saint-Quentin, une maison individuelle toute proche du faubourg d'Alé, quartier

populaire parmi d'autres, et nécessitant quelques travaux. Or une grande partie du quartier est classée dans un programme de rénovation urbaine via l'Anru (Agence nationale de rénovation urbaine). « Il y a quelques travaux à faire, notamment les fenêtres à changer et la salle de bain à rajouter. Nous nous sommes informés auprès de la mairie pour obtenir une subvention pour changer nos fenêtres via « faubourg d'Alé en devenir », explique Yolaine, avec une certaine déception. « Mais nous ne pouvons y avoir droit car nous ne faisons pas partie du périmètre. On habite à peine à 50 mètres. Il bien sûr, nous ne pouvons pas prétendre à l'Anru (NDR: Agence nationale de l'habitat)... Toutefois on peut certainement nos impôts ! Je trouve qu'on n'aide pas suffisamment les jeunes à s'installer à Saint-Quentin », déplore le néoproprétaire.

NICOLAS TOFFI