

LOGEMENT ■ Avant de possibles changements des textes de loi, le marché de l'habitat orléanais est soutenu

# Le boom des appartements sur plan

Que ce soit pour la location ou pour en faire sa résidence principale, le « neuf » a le vent en poupe chez les Orléanais. Mais attention, les choses évoluent.

Cécile Latinovic  
clatinovic@karep.com

Les logements neufs sur Orléans ne manquent pas. Les acquéreurs non plus. Après un calme relatif de vingt ans avec 500 constructions nouvelles par an, le marché reprend depuis peu. En 2010, aux alentours de 1.000 logements ont été construits rien que sur la commune orléanaise. Certains professionnels du secteur parlent même « d'explosion du nombre de chantiers ces dernières années ! ». C'est dire l'engouement des Orléanais pour les appartements neufs. Surtout que la capitale régionale propose des logements dont le prix au mètre carré correspond à peu près à la moyenne nationale (3.264 €/m<sup>2</sup> contre 3.307 €/m<sup>2</sup> à Orléans).

## « On assiste à une explosion des chantiers »

Sur la cité johannique, les offres de logements existent et la demande aussi. Plusieurs promoteurs immobiliers assurent



MARCHÉ. Le neuf intéresse aussi bien les investisseurs, qui bénéficient aujourd'hui encore des avantages de la loi Scellier, que les accédants. ARCHIVES

que le « marché orléanais du neuf se porte bien », voire est soutenu. « Il y a beaucoup de demandes pour le neuf. Mais il y a plus d'ancien », précise Stéphane Durand président de la FNAIM (fédération nationale de l'immobilier, regroupant les agences immobilières).

Pour expliquer ce succès du neuf, il faut se tourner

vers la loi Scellier. Avantageuse sur le plan fiscal, elle pourrait encore être modifiée par un amendement. « S'il passe, nous aurons de bonnes ventes jusqu'en décembre », s'enthousiasme Véronique Mauroid du Cabinet Peterson. Une loi qui a été largement utilisée dans le cadre des Zones d'aménagement concerté (ZAC).

Ceci dit, il faut rester

prudent. La densité d'appartements en ZAC est souvent importante. Les investisseurs, achetant pour la location, peuvent se montrer plus hésitants face à de tels programmes. D'après les promoteurs et agences immobilières orléanaises contactés, la location puis la revente de ces biens peuvent être difficiles.

« Les petits programmes,

surtout intra-muros, sont plus prisés que les projets de ZAC par les acheteurs », confirme Véronique Mauroid.

Quant à la loi Scellier, Me Yves Auberger, de la chambre des notaires, prévient que ce texte pourrait toutefois toucher à sa fin d'ici un an. « Cela va bouleverser le marché. Les investisseurs seront plus frileux pour acheter. » ■

## QUESTION À



### ME YVES AUBERGER

De la chambre des notaires du Loiret

Comment se porte le marché du neuf ? De gros changements sont à prévoir. La loi Scellier s'achève, a priori, fin 2012. Les investisseurs en profitent avant le changement de législation.

### Quels sont les prix ?

Sur le marché de l'immobilier neuf, le prix moyen au mètre carré est de 3.330 €, selon les chiffres du premier semestre 2011. Au sud de la Loire, il y a beaucoup de programmes actuellement. Les prix sont donc plus faibles (3.050 €/m<sup>2</sup>). À Olivet en revanche, le mètre carré atteint 3.700 €.

### Quel est le profil des acheteurs ?

Ce sont souvent de jeunes actifs, primo-accédants. Ils sont en couple. Il s'agit de leur résidence principale.

AMÉNAGEURS ■ Les terrains se raréfient de plus en plus dans l'agglomération

## Vers une pénurie de terrains pour les individuels

« Nous avons toujours autant de demandes, mais nous ne parvenons plus à fournir », regrette Gautier Hingant du syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement.

Les terrains à bâtir dans l'agglomération sont en voie de raréfaction. « La situation est la même depuis le premier semestre 2009. Nous avons alerté les élus là-dessus. Il n'y a

pas assez de parcelles pour les primo-accédants », complète-t-il.

Au premier semestre 2009, les parcelles vendues étaient en moyenne de 762 mètres carrés, pour un prix moyen de 93.039 €. Au premier semestre 2011, la surface moyenne des terrains vendus était de 635 mètres carrés, au prix de 78.624 €.

### Rester compétitifs

Les surfaces de terrain se réduisent. « La diminution est enclenchée mais on va devoir faire encore mieux. Les clients ne sont plus emballés par de grands terrains. Nous tendons à nous rapprocher de la région grand Ouest de 562 mètres carrés. Cela risque encore de diminuer pour atteindre 400 ou 500 mètres carrés en moyenne », précise Gautier Hingant.

Côté budget, le spécial-



RARES. Il y a de moins en moins de terrains dans l'agglomération. Les acheteurs doivent s'éloigner de 20 ou 30 km. ARCHIVES

te estime que, malgré la tension sur le marché, les prix ne devront « pas aug-

menter plus pour rester compétitifs. On fait des gestes commerciaux mais

les prix des terrains que nous avons en stock tournent autour de 100.000 à 110.000 €. Alors que pour les clients, le prix plancher se situe de 95.000 € à 100.000 €. Il faudra s'interdire de le dépasser ».

Une autre tendance a été constatée, le recentrage des achats de terrain, dans l'agglomération, à la suite de la modification du prêt à taux zéro (PTZ). « En zone C, les aides sont moins importantes qu'avant, donc les gens se recentrent sur le neuf dans la zone B1, qui correspond à l'agglomération. Si nous n'avons rien, les clients ne renoncent pas à leur projet de construction ils vont 20 ou 30 kilomètres plus loin », détaille Gautier Hingant.

La multiplication des ZAC contribuerait, selon lui, à la raréfaction des terrains, en raison de la lenteur des procédures. ■

Cindy Rouffier

## À ORLÉANS

43,8 %

Les appartements de 3 pièces ont représenté la majorité des logements neufs sur Orléans entre le 1<sup>er</sup> juillet 2010 et le 30 juin dernier. La part des deux pièces est de 42,1 %.

196.105 €

C'est le prix moyen des appartements neufs, construits à Orléans.

3.307 €

C'est le prix moyen au mètre carré pour les appartements neufs, construits à Orléans, sur la période concernée. Le prix moyen au mètre carré a évolué de 5,4 %. Sur la région, cette moyenne est de 3.050 €. Le secteur Bourgogne-Saint-Marc est le plus cher avec une moyenne de 3.659 € par m<sup>2</sup>.

59 m<sup>2</sup>

Les appartements construits à Orléans ont une superficie moyenne de 59 m<sup>2</sup>.

## EN CHIFFRES

18 %

Les ventes en ZAC sur un an, le reste (82 %) s'est fait en lotissement.

126

Le nombre de ventes de terrains au premier semestre de l'année 2011. En 2010, elles étaient de 156.