

■ La 5^e édition du salon de l'immobilier se tient ce week-end à Carat ■ Le point sur un marché qui confirme sa reprise ■ Les vendeurs vendent plus vite et plus cher ■ Les acheteurs doivent être plus réactifs.

Immobilier: les opportunités 2019

Amandine COGNARD
a.cognard@charentelibre.fr

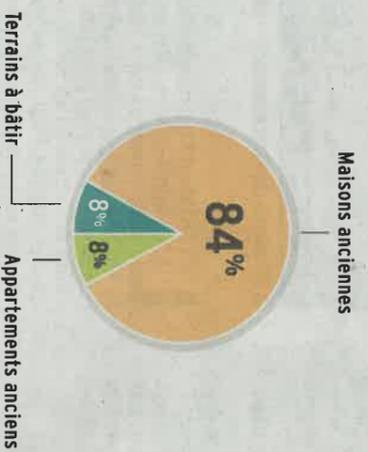
«**L**a reprise s'est confirmée et accentuée en 2018», affirme Mathieu Lafontaine, agent immo-

bilier à Angoulême et président de la Fnaim 16, syndicat des professionnels de l'immobilier. Un constat partagé par les notaires de la Charente qui dévoilaient hier l'évolution des prix de l'immobilier en 2018 devant un parterre de professionnels et délus. L'immobilier sera également à l'honneur ce week-end à Carat avec la cinquième édition du salon de l'immobilier organisé par Charente Libre (programme en encadré).

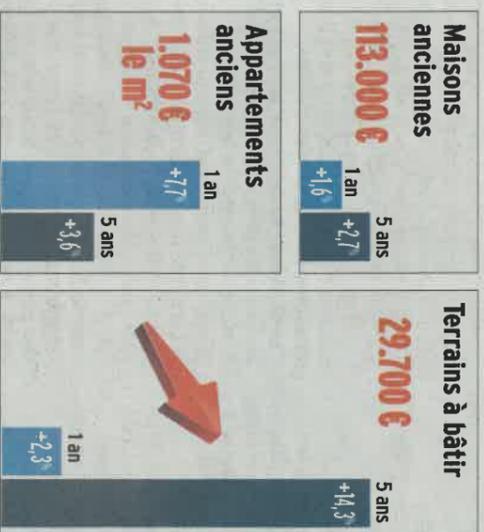
«L'effet de la crise est derrière nous, analyse Mathieu Lafontaine. Tous les biens qui n'avaient pas pu être vendus pendant plusieurs années le sont désormais. Le marché s'est rééquilibré. L'offre se fait plus rare et la demande plus importante. Résultat: les biens au prix du marché ne restent pas longtemps disponibles», note-t-il. Le professionnel scinde le marché en trois catégories principales. Les biens entre 80 000 et 120 000 € qui sont «les plus demandés notamment par les primo-accédants et les investisseurs mais qui se font de plus en plus rares». Les 130 000 à 200 000 €, pour lesquels «il y a un peu plus d'offre mais qui partent aussi très vite». Et les biens plus chers, qu'on «commence à retrouver sur le marché, mais pour lesquels le choix reste restreint pour les acheteurs intéressés». «Pour ce prix-là, les gens veulent du sans défaut et sans nuisance, et ce n'est pas facile à dénicher.» «On retrouve des biens de haute valeur, entre 300 000 et

En 2018, le volume de ventes immobilières a augmenté de 5,8%

6.170 VENTES
tous biens confondus



* Prix médians: autant de biens vendus plus cher que de biens vendus moins cher



Source: Chambre des notaires de la Charente, chiffres du 1^{er} décembre 2017 au 30 novembre 2018 INFOGRAPHIE CL

400 000 €, qu'on n'avait plus, confirme Isabelle Braastad-Tifon, notaire à Cognac et présidente de la chambre des notaires. De manière générale, les prix ont continué de grimper en 2018, que ce soit du côté des maisons anciennes (+1,6 %), des appartements anciens (+7,7 %) ou des terrains (+2,3 %) [1]. Mais la Charente reste tout de même parmi les départements où l'immobilier est le moins cher de France et de la région», tempère-t-elle.

Des politiques favorisent l'achat d'ancien

Parmi les secteurs et quartiers les plus prisés, on retrouve «évidemment le Grand-Angoulême et l'ag-

glomération de Cognac, et de plus en plus, analyse Mathieu Lafontaine. Sur le Grand-Angoulême, c'est plutôt Fléac, Saint-Yrieix, Puy-moyen, Linars, mais aussi la partie de Soyaux qui domine la vallée de l'Anguinne. Et bien sûr Angoulême. Sur le Plateau, on peut monter jusqu'à 1 700 - 1 800 € le m², pour une petite surface avec vue, terrasse, parking et ascenseur, illustre l'agent immobilier. Victor-Hugo et Saint-Cybard ont la cote. L'Hommeau est prometteur, mais monte tout doucement.»

Construire ou acheter? La plupart des acquéreurs se posent la question. «Aujourd'hui, en termes de rapport prix/surface habitable, il vaut mieux acheter, constate Mathieu Lafontaine. En Charente, sur

la maison ancienne, on est plutôt entre 1 000 et le m² avec beaucoup de rénovation à effectuer et 1 500 € sans travaux, alors qu'en construction on est plutôt entre 1 700 et 1 800 le m².» Un chiffre que nuance Laureline Debelle, conseillère commerciale chez BCMI, constructeur, à Angoulême. «On peut se rapprocher des 1 500 € le m² en construction sur des produits standardisés.»

L'évolution des prix du marché et des aides existantes favorisent en tout cas l'achat et la rénovation de l'ancien. «Les terrains sont de plus en plus difficiles à trouver, décrit le président de la Fnaim. Les PLU et PLUI [plans locaux d'urbanisme intercommunaux, NDLR] ont divisé par deux le nombre de terrains

Bordelais: des investisseurs mais peu d'installations

Du côté de l'investissement locatif, «la demande est forte et s'est encore accentuée en 2018». «La Charente attire notamment les investisseurs bordelais qui recherchent des petits immeubles où créer 2,3 ou 4 appartements à louer, soit avec peu de travaux, soit avec tout à réfaire», note Mathieu Lafontaine, président de la Fnaim. Mais on a très peu d'offres, principalement concentrées sur Angoulême, et un peu sur Cognac.»

L'effet LGV «ill reste encore très discret. Et on a toujours plus de Parisiens à venir s'installer que de Bordelais», note Mathieu Lafontaine. Souvent, ce sont des Franciliens qui ont déjà des racines ou des connaissances en Charente.»

«Emprunter sans apport, c'est possible»

Dans tout projet immobilier se pose la question cruciale du financement. Pour y voir un peu plus clair, trois questions à Corinne Coudère, courtière chez Taux moins cher à Angoulême.



A quel moment de son projet faut-il aller voir la banque ou le courtier?

Corinne Coudère. C'est la première chose à faire avant même d'aller voir les constructeurs ou les agences immobilières: déterminer à combien de budget on peut prétendre. Et la réponse n'est jamais la même. Ce qui compte avant tout, c'est le montant qu'on veut mettre tous les mois. Selon ses revenus mais aussi son mode de vie, ses priorités, ses envies, ce montant ne sera pas le même d'une personne à l'autre.

Et c'est ce que le professionnel va aider le client à déterminer. Puis il est important de ne pas solliciter qu'un seul établissement bancaire, car les critères et les méthodes de calcul d'une banque ne sont pas les mêmes dans une autre.

Faut-il forcément un apport?

L'apport n'est pas obligatoire dans tous les établissements bancaires. En Charente, il est possible aujourd'hui d'emprunter sans apport, dans certaines conditions, même si la banque appréciera tout de même que le client ait un peu d'épargne.

Sur quelle durée est-il préférable d'emprunter?

La bonne durée d'un prêt est celle qui correspond à la mensualité confortable pour le ménage. En moyenne aujourd'hui, les gens empruntent sur vingt et un ans et 90 % des primo-accédants empruntent sur vingt-cinq ans. Cette durée peut faire peur à certains, mais il faut garder en tête les taux actuellement très bas et relativiser. Les gens empruntent sur du long terme mais gardent en moyenne leur prêt immobilier sept à huit ans, car des événements ou des nouveaux projets comme une mutation, une séparation, un héritage, l'envie d'acheter plus grand, viennent changer la donne.



Matthieu Lafontaine, président de la Fnaim de la Charente.

Photo CL

Le salon de l'immobilier ce week-end

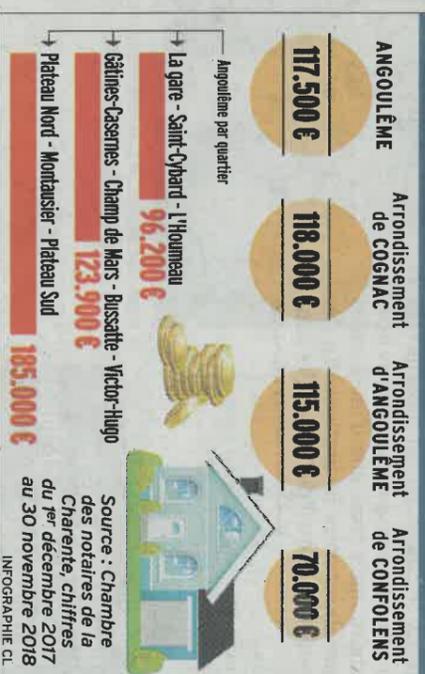
Constructeurs, agences immobilières, mandataires, banques, courtiers, chambre des notaires.... Une

cinquantaine d'exposants attendent les visiteurs à l'Espace Carat à l'Isle-d'Espagnac, samedi de 10h à 19h et dimanche de 10h à 17h. Le salon, organisé par Charente Libre et Sud Ouest Publicité, sera ponctué de mini-conférences accessibles à tous:

Samedi 9 mars

11h. Marché de l'immobilier en Charente: les prix remontent (avec Mathieu Lafontaine de la Fnaim et Isabelle Braastad, présidente

Prix médians des maisons anciennes par secteur



de la chambre des notaires).

15h. Achat d'un terrain: les précautions à prendre (avec Frédéric Léger de Géomètre expert).

16h. Investissement locatif: les opportunités en dehors du dispositif Pinel (avec Gauthier Malard d'Artéa Immobilier Conseil, filiale du Crédit mutuel du Sud-Ouest, et Clément Olivier de la Bourse de l'immobilier).

Dimanche 10 mars

11h. Financement: les aubaines 2019 (avec Corinne Coudère de Taux moins cher).

15h. Projet de construction: du lancement aux finitions (avec Laureline Debelle de BCMI et Yvon Le Bihan d'Arkés On Life).

Entrée gratuite. Tout au long du week-end, Leroy Merlin proposera des ateliers «Make it» gratuits. Les participants repartiront avec le petit objet qu'ils auront fabriqué sur place. Restauration possible de 12h à 14h.