

UN PRIX MOYEN DE 190 000 €

Chères maisons de campagne

Les prix des maisons à la campagne ont connu en 2005 une flambée plus importante que ceux des autres marchés immobiliers, soit une hausse de 16 % par rapport à 2004, selon l'enquête annuelle Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural.



Vivre à la campagne devient de plus en plus coûteux. Les prix des maisons dépassent les 200 000 € autour des grandes villes.

Le prix moyen des maisons à la campagne est passé de 164 000 € en 2004 à 190 000 € en 2005. En 8 ans, les prix ont progressé de 127 %. Cette forte hausse s'explique par un déplacement du marché des maisons des zones rurales isolées vers des pôles ruraux et des aires situées à proximité des grandes villes. Le marché a également profité d'un rajeunissement sensible des acquéreurs, âgés de 44 ans en moyenne, qui ont bénéficié de l'assouplissement des donations l'an dernier.

Les prix des maisons dépassent les 200 000 € à l'ouest de Paris, autour de Lyon, Toulouse, Bordeaux, Tours, Reims et Caen, sur la côte méditerranéenne, dans la vallée du Rhône, en Haute-Savoie et dans le Tarn.

Moins d'étrangers

Alors que la proportion d'acheteurs étrangers, facteur d'inflation, avait grimpé de 9,5 % en 1998 jusqu'à 15 % du total, elle est retombée de 14 % en 2004 à 12 % en 2005. Les Anglais et les Irlandais en constituent la très grande majorité (77%), devant les habitants du Bénélux (18%).

Les achats des maisons à la campagne par les étrangers ont été favorisés, par la baisse des coûts des différents modes de transport au cours des 15 dernières années, notamment l'aviation, et le développement des compagnies à bas prix vers des villes autrefois enclavées comme Bergerac (Dordogne).

Le prix des terres agricoles et des prés libres a enregistré en 2005 une hausse plus raisonnable de 5,3%, après une aug-

mentation de 6,1 % en 2004. En 10 ans, les valeurs vénales agricoles ont progressé de 61 % en valeur courante et de 37 % en valeur constante.

Le prix des terres, calculé sur la base de l'ensemble des transactions, a atteint 4750 €/hectare en 2005. Mais si les agriculteurs achètent à 4 170 €/ha, les autres catégories de population négocient l'hectare à 6 170 €...

Les terres viticoles sont en chute libre

La France peut être divisée en trois zones distinctes. Le nord de la France et le Bassin Parisien, ainsi qu'une partie de la Basse-Normandie, le nord des régions Centre et Bretagne ainsi que l'Alsace où le prix de la terre dépasse les 5000 €/ha.

Le sud du pays, au sud d'une ligne allant du lac Léman et l'estuaire de la Gironde, où le prix moyen est supérieur à 4 000 €/ha. Enfin, une zone centrale qui forme un croissant qui s'étend de la Franche-Comté au Poitou-Charentes, et où on enregistre des prix moyens inférieurs à 4 000 €/ha.

Par contre, la crise qui frappe le secteur viticole se répercute de plus en plus sur le prix des vignobles, à l'exception de certains prospères comme ceux d'Alsace, de Provence, de Champagne (+112 % en 14 ans), du Jura et de Savoie. Trois vignobles (Languedoc-Roussillon, Sud-Ouest et Vallée du Rhône) enregistrent des baisses de prix significatives, supérieures à 10 % entre 2004 et 2005, tandis que trois autres limitent les dégâts : Bourgogne (-2,5%), Val

de Loire (-2,8%), Bordelais (-4,6%). Pour les vignobles AOC (appellations d'origine contrôlée), la baisse enregistrée entre 2004 et 2005 est de 2,3 % avec un prix moyen de 83 600 €/ha, retrouvant presque le niveau de 2002. La baisse (près de -4%) est

encore plus forte pour les vignes non AOC (12100 €/ha), la hausse (+0,8%) des terres de vins délimités de qualité supérieure ne compensant pas celles des « vins de pays » (-3,9%) et surtout celle des « vins de table » (-5,5%).

LES BONS PLANS DE L'ARER

Gérons nos déchets

Avec l'augmentation de la consommation et de la population, le volume des déchets est de plus en plus considérable (100 000 tonnes collectés par an) et plus diversifiés. Or nos déchets ne disparaissent pas une fois mis à la poubelle ! Il faut beaucoup de temps - parfois plusieurs dizaines d'années - pour que le déchet se dégrade. Alors adoptons des comportements simples, et choisissons les gestes les plus adaptés à notre style de vie !

Cela nécessite la mise en place des collectes sélectives et la participation des usagers, qui doivent effectuer un tri primaire de leurs déchets afin de contribuer à la protection de l'environnement à la Réunion. Il faut réduire nos déchets, parce que nos ressources s'épuisent, que les déchets sont source de pollution, que les moyens d'élimination ont un coût élevé et un impact sur l'environnement.

LES BONS GESTES

Dans la maison

- Je prévois un emplacement pour le tri des déchets dans la cuisine ou une pièce annexe

- Je favorise les piles rechargeables et les lampes basses consommation

- Je réutilise les emballages en verre, les récipients lavables

- Je trie mes déchets en respectant le calendrier des collectes

A l'extérieur

- Je porte mes déchets toxiques, mes encombrants et mes gravas à la déchèterie (néons, lampes fluo, huiles, déchets de voiture...)

- Je prends un cabas ou un panier pour faire mes courses et non plus un sachet plastique !

- Je prévois un lieu de stockage des poubelles à l'extérieur

- Je prévois une possibilité de valoriser localement les déchets végétaux en compost.

- Je récupère les eaux pluviales pour de multiples usages domestiques (arrosage du jardin, lavage de la voiture...)

Agence Régionale de l'Energie Réunion, tel.0262257257, ou www.arer.org



LA CHRONIQUE DE L'ADIL

Adilopti, un logiciel financier

Vous désirez devenir propriétaire ? Venez consulter l'Adil qui, grâce au logiciel Adilopti, peut effectuer des simulations financières pour toute forme d'accession, en neuf ou en ancien, mais également pour les opérations d'amélioration.

Les conseillers de l'Adil sont à votre disposition pour répondre à toutes vos questions concernant le financement de votre projet immobilier, notamment celles relatives aux frais annexes, prêts, assurances, garanties, à la renégociation, au surendettement, aux aides au logement. Ils assurent en outre une information sur tous les aspects juridiques entourant votre projet d'accession (contrats, assurances), procédant de ce fait à sa sécurisation.

Si, in fine, il reviendra à l'établissement bancaire de votre choix de définir précisément le montage financier qu'il entendra vous proposer, les conseillers de l'Adil vous conseillent en amont sur la globalité de l'opération envisagée en procédant à des études complètes de financement, qui peuvent intervenir à différents stades de votre projet. Ainsi, si votre projet d'accession n'est pas encore clairement défini (notamment lorsque vous ignorez encore la nature et la date de l'opération, ou vos possibilités maximales d'investissement), l'Adil peut accompagner vos premières démarches en réalisant pour vous un diagnostic financier.

Du simple diagnostic à la simulation réaliste

Avant d'initier toute recherche de terrain et d'entreprises, le futur accédant doit en effet savoir de quel budget il disposera. Il serait effectivement inutile de s'engager dans l'achat d'un terrain si l'emprunteur n'a pas les capacités financières pour mener son projet à terme. D'où l'importance en amont du diagnostic financier, qui consiste à apprécier au plus juste les ressources mobilisables pour la réalisation d'un projet immobilier.

Si en revanche votre projet est plus avancé, et notamment lorsque la nature et le coût de l'opération sont connus, l'Adil peut vous aider à en apprécier la faisabilité grâce à un véritable plan de financement. Il s'agit alors de vérifier concrètement si le projet que vous poursuivez se trouve en adéquation avec vos capacités financières, et d'en définir les modalités.

Prenons l'exemple de Monsieur et Madame Hoareau, tous deux employés en CDI, qui perçoivent chacun une rémunération mensuelle nette de 1 150 euros. Ils sont parents de deux enfants, âgés de 5 et 3

ans. Ils n'ont aucun crédit en cours, et disposent de 10 000 euros d'économies. Ils souhaitent réaliser la construction de leur futur logement sur un terrain dont ils viennent d'hériter. Monsieur et Madame Hoareau se rapprochent de l'Adil pour s'informer sur les aides qui pourraient compléter leur prêt bancaire, et connaître le budget maximum qu'ils pourront investir dans leur projet d'accession en fonction de leurs revenus.

Regrouper toutes les données

Pour répondre à leurs questions, le conseiller va procéder à un diagnostic financier. Il va pour cela s'intéresser au revenu fiscal de référence apparaissant sur l'avis d'imposition du couple, ainsi qu'au quotient familial Caf du ménage. Concernant Monsieur et Madame Hoareau, l'analyse montre qu'ils peuvent compléter leur prêt bancaire avec un prêt à taux zéro (qui est un prêt aidé par l'Etat, remboursable sans intérêt sur une durée plus ou moins longue suivant le niveau de revenus de l'emprunteur) et une subvention de la Caf de 6 097 euros.

Les époux Hoareau ne souhaitent pas s'endetter pour une durée excédant 20 ans auprès de leur établissement bancaire. Le prêt à taux zéro dont ils peuvent bénéficier devra quant à lui être remboursé sur 8 ans. La durée de ces deux prêts étant différente, le conseiller leur propose un lissage des mensualités, qui s'élèveront à 759 €, soit 33 % de leurs revenus, pendant 20 ans. La mensualité globale est constante, la mensualité du prêt bancaire s'adaptant au remboursement du prêt à taux zéro.

Le diagnostic financier permet ainsi d'établir que le budget maximal que les époux Hoareau pourront consacrer à la construction de leur maison est déterminé ainsi qu'il suit : apport personnel de 10 000 € + subvention à la construction CAF de 6 097 € + prêt bancaire de 97 652 € + prêt à taux zéro de 21 500 € = un budget total de 135 249 €.

Si, comme les époux Hoareau, vous souhaitez bénéficier d'une simulation financière dans le but d'accéder à la propriété, n'hésitez pas à consulter l'Adil. Un conseiller vous recevra gratuitement dans votre mairie. Mais n'oubliez alors aucun des documents que l'on vous demandera d'apporter lors de la prise de rendez-vous afin que le conseiller puisse réaliser une analyse complète et précise de votre situation.

Service d'information rapide par téléphone, et permanences dans toute l'île : tel. 02 62 41 14 24.

Rangement Surabaya
2 portes Jail
teck huilé ciré
100x45x200

890€

645€

Meuble télévision Martina
Teck huilé ciré - 130x50x75

385€

Meuble télévision Santos
teck huilé ciré
80x45x75

435€

Meuble Télévision Rachmat Jail
Teck huilé ciré - 90x50x70

MEUBLES TECK DIMEX OI

Bois d'Orient
FRANCHISE & DÉCORATION

La Cocoteraie. St André
0262 20 30 30
www.boisdorient.com

8 Rue B.Hoareau
Z.I.3. St Pierre
0262 35 06 79
www.dimexoi.com