

« L'instabilité fiscale peu propice au redémarrage »

Le marché de l'immobilier est plombé. De 6 713 ventes en 2011 dans le Calvados, on est passé à 4 606 en 2012. Et 2013 s'annonce pire.

Entretien



Archives Ouest-France

Jean-Michel Boisset, notaire à Bretteville-l'Orgueilleuse, délégué à la communication des notaires de Basse-Normandie.

Le nombre de transactions immobilières continue de chuter. Comment l'expliquez-vous ?

C'est le résultat de la morosité ambiante. Dans l'incertitude sur l'avenir économique, les clients reportent leurs projets. Ils préfèrent améliorer leur bien plutôt que d'en changer pour un plus grand. On voit fleurir les demandes de permis de construire pour des extensions. Concernant les investisseurs, la pression fiscale sur le foncier et les revenus est un frein. On note une absence d'offres significative. Et paradoxalement, la chute du nombre de transactions n'entraîne pas de baisse des prix.

Vous liez aussi cette tendance à l'incertitude en matière de politique fiscale...

On a créé une telle instabilité fiscale que même les mesures incitatives temporaires ne font que très peu bouger



« La chute du nombre de transactions n'entraîne pas de baisse des prix », assure Jean-Michel Boisset.

le marché. Il y a une absence de lisibilité qui incite les gens à faire la tortue : ils ne sortent plus de leur carapace. Les investisseurs ont besoin d'une tranquillité fiscale pour que repartent les stratégies d'investissement.

On avait pourtant espéré un début de reprise du marché au printemps.

Oui, mais elle ne s'est pas confirmée à la rentrée. Chacun a découvert son avis d'impôt sur le revenu, ses taxes foncière et d'habitation... L'embellie a été battue en brèche. Les hausses d'impôt, si minimes soient-elles, ont une influence négative. On note aussi un effet retard de la crise en 2012 : on est passé à 4 606 ventes dans le Calvados, contre 6 713 en 2011.

Quelle analyse faites-vous de la réforme de la taxation des plus-values sur les terrains à bâtir ?

Pour limiter la rétention de foncier, le gouvernement prévoit de supprimer les abattements pour durée de détention dans la taxation des plus-values pour les terrains à bâtir. En cumulant CSG, CRDS, taxe complémentaire des communes, taxe pour les terrains rendus constructibles, on peut atteindre jusqu'à 51 % d'imposition des plus-values pour les ventes postérieures au 31 décembre 2014. On risque de voir les promoteurs « stocker » dans l'attente de temps meilleurs. Et donc mécaniquement, d'assister à une hausse des prix. Le gouvernement veut provoquer un choc. Mais la pierre est un

investissement de longue durée. Pas sûr qu'elle résiste aux chocs, justement...

Quels conseils donner aux gens dans ce contexte ?

Pour une résidence principale, se faire plaisir, mais sans passer outre les critères de tous. Il faut d'abord regarder l'emplacement dans le quartier et l'orientation. Pour un appartement, idéalement, être dans un immeuble assez récent, avec une bonne performance énergétique parce que ça compte de plus en plus. C'est simple : il faut revenir aux fondamentaux de l'immobilier.

Propos recueillis par
Aurélien LEMAÎTRE.

Le prix des maisons chute, Caen résiste

Au 30 juin 2013, le prix des maisons anciennes est en baisse de 4,4 % dans le Calvados. On enregistre une baisse de 5,6 % pour l'aire urbaine de Caen. La côte souffre : -21 % à Douvres, -12,5 % à Hermanville car la tendance est renforcée par la crise du marché des résidences secondaires. En revanche, le centre ancien caennais résiste bien : +1,6 %. Le prix de vente médian est de 197 000 € dans

l'aire urbaine de Caen (pour un logement de 107 m² en moyenne) et de 226 500 € à Caen (111 m²). Concernant les terrains à bâtir, le prix chute en raison du plus faible nombre d'acheteurs et de projets de maisons neuves : -7,8 % pour le Calvados et -10,4 % dans l'aire urbaine de Caen, pour un terrain de 706 m² en moyenne. Prix médian d'un terrain : 66 300 €.

Le prix des appartements continue de baisser

Entre le 1^{er} juillet 2012 et le 30 juin 2013, le prix de vente des appartements a baissé de 6,9 % dans le Calvados. Tous les secteurs sont impactés, dans des proportions diverses : -6,7 % dans l'aire urbaine de Caen, -8,6 % à Caen, mais -1,8 % seulement dans le centre ancien ou -1,1 % dans le quartier Saint-Jean. Le prix est en hausse de 3,1 % à Hérouville, qui continue de rattraper son retard après

le renouvellement urbain, et bénéficie d'un prix au mètre carré encore assez bas. Le prix médian est de 106 000 € dans l'aire urbaine de Caen, 104 500 € à Caen, mais 125 000 € dans le centre ancien pour des logements autour de 55-57 m². Quelques prix de vente au m² : 2 066 € dans l'aire urbaine de Caen, 2 024 € à Caen, 2 619 € dans le centre ancien, ou 1 600 € à Hérouville.



Livraison 1^{er} trimestre 2014

Visite appartement témoin sur rdv

Caravelles

Courseulles-sur-Mer

Une résidence élégante à 50 m de la mer

Du T1 au T3 à partir de 96 000 €

PROMOTION DERNIERS APPARTEMENTS :

Frais de notaires offerts⁽¹⁾

+ Cuisine aménagée offerte⁽²⁾

+ 5% à la réservation, le solde à la livraison

www.sajac-immobilier.fr 02 31 75 42 22

sajac
IMMOBILIER

(1) Pour toute réservation réalisée avant le 16/11/2013
(2) D'une valeur de 2 500 € TTC
(3) Lot A15

Jurzak
CONSTRUCTIONS