

« Faute de confiance, un marché immobilier coincé »

Le volume des transactions immobilières chute fortement et les prix baissent également. Une crise de confiance. Acheteurs comme vendeurs attendent des jours meilleurs.

Entretien



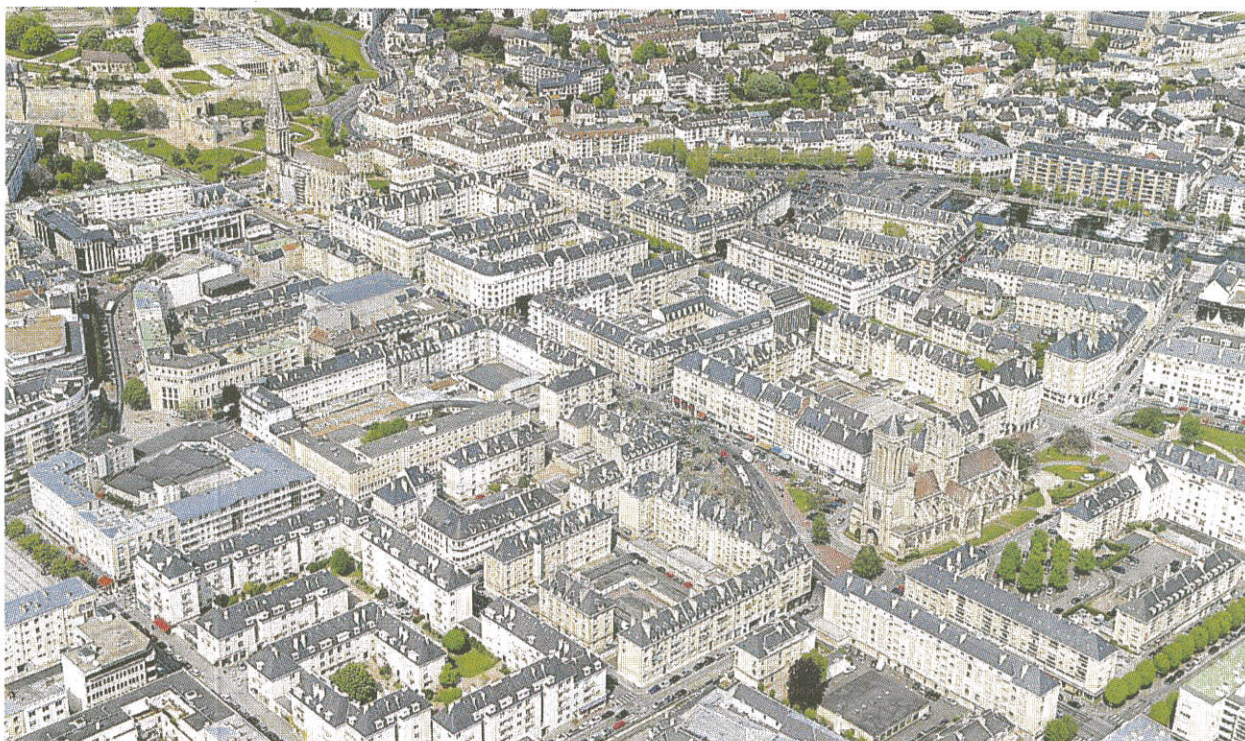
Jean-Michel Boisset, notaire à Bretteville-l'Orgueilleuse, délégué à la communication du Conseil régional des notaires.

Le marché de l'immobilier, jusqu'ici morose, ne paraît pas plus brillant en ce début 2013...

Il est bloqué. Les chiffres au 31 décembre 2012 sont assez parlants : on est en baisse partout. Le volume des affaires, surtout, est en chute : on enregistrait 850 000 actes dans le Calvados en 2006-2008, on est tombé à 650 000 en 2012 et on prévoit 550 000 actes pour 2013. C'est une crise de la demande mais aussi de l'offre : on n'a pas d'acheteurs mais pas beaucoup de vendeurs non plus. Les gens n'ont pas confiance, ils attendent des jours meilleurs. Ce qui se vend, ce sont les mutations obligatoires (divorce, déménagement...). On a beaucoup de choses qui sont au mauvais prix, ce qui bloque les transactions car aujourd'hui, les acheteurs se renseignent, sont plus regardants.

Y a-t-il des types de biens particulièrement touchés ?

On a plus de mal avec les pavillons des années 60-70 et les appartements datant de la Reconstruction. Il y en a beaucoup à vendre ou à louer à Caen, à des prix avoisinant les locations dans le neuf. Si les propriétaires veulent bien louer ou bien vendre, il faut faire des travaux : changer les fenêtres, doubler par l'extérieur... D'autant que ces travaux sont déductibles des revenus fonciers. La performance énergétique est très regardée par les



Dans le centre de Caen, les appartements datant de la Reconstruction qui n'ont pas fait l'objet de rénovations ont plus de mal à se vendre.

acheteurs et locataires et c'est logique quand on sait le poids des charges dans le budget des ménages.

Selon vous, les collectivités doivent se pencher sur le problème...

Oui, car des quartiers entiers risquent de souffrir de la comparaison avec le neuf. Je pense par exemple au secteur Gare - rue d'Auge. Les collectivités devraient racheter les immeubles et les requalifier. Certaines villes tirent leur épingle du jeu. Pourquoi ? Parce qu'elles ont requalifié leurs centres urbains. Je pense notamment à Hérouville-Saint-Clair ou Mondeville. Les prix s'en ressentent (+4,5 % pour les appartements à Mondeville ; +2,8 % à Hérouville). Il faut reconstruire la Reconstruction !

Y a-t-il des zones géographiques plus impactées par la crise ?

On n'a pas de secteur blacklisté dans le Calvados. Pour répondre par la positive, je dirais que des quartiers pourraient bénéficier d'un effet renouvellement urbain sur la rive droite (rue de Falaise, Guérinière, Grâce-de-Dieu, Sainte-Thérèse). D'autres bénéficieront de la création de la ligne 2 du tram (Maladrerie, Venoix, Beaulieu).

Qu'est-ce qui marche bien ?

Les biens à petits prix avec beaucoup de travaux. L'originalité, l'ancien en pierre qui déclenche des achats coup de cœur. Il y a une demande sur les terrains aussi.

Quels conseils à un vendeur ?

Aujourd'hui, les acheteurs sont bien

informés. Ce sont eux qui ont la main. Ils savent négocier, ont des outils informatiques pour comparer. Les propriétaires doivent vendre au bon prix, plutôt au bas de la fourchette qu'au plus haut. Il faut prendre plusieurs avis de professionnels et ne pas se garder de marges de négociation en se disant : « Je veux retomber sur mes pieds ».

Quels conseils à un acheteur ?

Il faut évidemment acheter au bon prix mais aussi avec de la durée devant soi : sept à dix ans environ. C'est ce qu'il faut pour faire la bascule. Fini le temps où, en trois ans, la plus-value effaçait les frais d'agence et d'acte.

Propos recueillis par
Aurélié LEMAITRE.

Le prix des appartements en baisse à Caen

Au 31 décembre 2012, le prix des appartements anciens était en net recul, à Caen et dans l'aire urbaine de Caen, selon les chiffres fournis par le Conseil régional des notaires. En moyenne, les prix chutent de 7,4 % à Caen (de -2,5 à -10 % selon les quartiers) et de 5,8 % sur l'aire de Caen-

métropole. Le prix médian d'un appartement de 56 m² est de 108 000 € à Caen ; 102 000 € pour un appartement de 53 m² dans Caen-métropole. Le prix médian du mètre carré est de 2 500 € à Caen, jusqu'à 2 800 € du mètre carré dans l'hypercentre de la capitale régionale.

Le prix des maisons anciennes en baisse partout

Le prix des maisons anciennes diminue lui aussi, dans des proportions moindres néanmoins. A Caen, où elles sont relativement peu nombreuses par rapport à la périphérie, le marché se maintient : -0,6 % c'est honorable par les temps qui courent. Dans l'aire urbaine de Caen, on est à

-4,8 %. Le prix médian d'une maison de 118 m² est de 226 000 € à Caen. Pour une maison de 107 m² dans la métropole, il faut compter 200 000 €. Les délais de vente oscillent entre trois et six mois. « **Le stock est lié à des biens qui sont au mauvais prix** », insiste Jean-Michel Boisset.

PENSEZ À VOTRE RETRAITE / SÉCURISEZ VOTRE ÉPARGNE

Ne comptez que sur vous-même

Investissez dans la **pierre** en bénéficiant de la **réduction d'impôt (loi Duflot*)**

Ne perdez pas de temps. Achetez un appartement T1, T2, T3 ou maison T3, T4 avec jardin ... (BBC, idéalement bien placé).

Faites un prêt sur la totalité et vos mensualités seront remboursées par : le loyer + la réduction d'impôt* + votre effort d'épargne (de 95 € à 205 € pendant 9 ans).

Ex : - T2 de 45 m² demande un effort de 95 €/mois pendant 9 ans,
- T3 de 57 m² demande un effort de 205 €/mois pendant 9 ans

Attention, la loi Duflot n'est applicable que jusqu'au **30 juin 2013.**

Passé cette date, vous perdez l'avantage fiscal !

* Consultez les conditions d'application au Cabinet Folliot

Cabinet FOLLIOT - DOUVRES - 02 31 37 24 26 - 02 31 36 08 08



Le Grand Pavois - Luc-sur-Mer - Plein centre, 200 m de la mer



Rue Maginot - Luc-sur-Mer