

Le marché de l'immobilier est encore fragile

Les effets du Grenelle de l'environnement vont se faire sentir. À partir du 1^{er} janvier prochain, les vendeurs devront signaler, dans les annonces immobilières, la qualité énergétique de leur bien.



M^e Jean-Michel Boisset, notaire à Bretteville-l'Orgueilleuse, délégué à la communication du conseil régional des notaires.

Entretien

Les prix du marché ?

Le marché de l'immobilier est encore fragile. Il est soutenu par des taux d'intérêt extrêmement bas. Désormais, on vend son bien puis on prend une location et ensuite on fait construire. Avec un budget que l'on connaît. En 2009, la vente des terrains a été complètement stoppée. Dans l'ancien, les prix ont chuté de 10 % l'an dernier. Le ralentissement a été moins fort cette année, ça se situe entre -3 et +3 %. On constate toujours une forte demande sur Caen. Mais le centre-ville offre peu de maisons. La crise immobilière française n'a rien à voir avec la crise américaine qui était une crise des banques. Les emprunteurs français n'ont jamais emprunté au-delà de 33 % de leurs ressources. Du coup, il n'y a pas eu de casse. On a vu des reventes à 20 000 € en dessous du prix d'achat. Mais c'est tout. Il faut dire que nos acheteurs connaissent bien les prix du marché.

L'emplacement a-t-il une importance ?

Les acheteurs reviennent à la priorité en cas d'achat immobilier :



À partir du 1^{er} janvier prochain, il faudra faire figurer les qualités énergétiques du bien dans toutes les annonces immobilières de vente ou location. La fiscalité va favoriser les petites surfaces. D'où le développement des éco-quartiers. Comme ici à Blainville-sur-Orne.

l'emplacement. Pendant la période d'euphorie des prix de l'immobilier, l'effet coup de cœur jouait à plein dans les décisions d'achat. Mais une maison à 40 km de Caen, est-ce le bon calcul quand on travaille à Caen ? L'emplacement doit être le premier critère. Par rapport aux lieux d'activités, par rapport aux transports en commun. Des communes comme Hérouville, bien desservies, ont maintenu un marché immobilier dynamique.

La qualité énergétique, un élément incitatif ?

En dehors de l'emplacement, la qualité énergétique constitue l'autre critère à prendre en compte pour un

acheteur. À compter du 1^{er} janvier 2011, il sera obligatoire de faire figurer, dans les annonces immobilières de vente ou location, le classement énergétique de son bien. Si le vendeur ne fait pas d'effort pour améliorer cette qualité énergétique, la maison ou l'appartement va se déprécier. Les conséquences financières peuvent être lourdes même si des incitations fiscales existent pour remettre aux normes un bien.

Quel est l'impact du Grenelle 2 dans le marché immobilier ?

Le marché se modifie également avec le Grenelle 2 de l'environnement. Les acheteurs ont bien compris les nouvelles réglementations qui vont

s'appliquer. Ils sont en phase avec elles. Ça veut dire des biens plus petits. Aujourd'hui, les opérations immobilières proposent des parcelles constructibles de 300 m². On veut moins cher et on veut aussi ne pas passer le week-end à entretenir un grand terrain. Il faut savoir que l'étalement urbain sera taxé dans le cadre du Grenelle 2. La taxe locale d'équipement des biens « consommateurs » d'espace sera plus importante. Si vous disposez d'un SHON (surface constructible) de 486 m² sur un terrain de 1 000 m² et que vous construisez finalement une maison de 160 m², vous serez taxé davantage. L'objectif est de densifier. Ça explique aussi le développement des éco-quartiers.

Les nouveautés de la loi Grenelle 2

À partir du 1^{er} janvier 2011, le vendeur ou le loueur doit présenter les qualités énergétiques de son bien dans les annonces immobilières (lire ci-dessus). Mais la loi Grenelle 2 instaure aussi une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières.

Le législateur est parti du constat que la réalisation d'une infrastructure de transports collectifs s'accompagne d'une hausse sensible du prix

du foncier situé à proximité. Ces travaux ayant un coût important, une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières est mise en place afin de faire participer les propriétaires des terrains et immeubles concernés. Le périmètre géographique dans lequel la taxe est exigible est défini par l'État ou la Région.

Des exonérations sont prévues pour des motifs d'ordre social.

Les prix moyens dans l'agglomération caennaise

À Caen, le prix moyen des maisons anciennes atteint 229 740 € pour 102 m² (source notaire). Pour la même surface, à Hérouville-Saint-Clair, il faut compter 191 250 € et 201 470 € dans la métropole caennaise.

À Bretteville-sur-Odon, une maison de 5 pièces se négocie en moyenne à 216 000 € et à Giberville, une maison des années 70 part à 172 000 €. En ce qui concerne les appartements

(anciens), la fourchette haute se situe à 2 479 € le mètre carré (château-préfecture) et à 1 856 €, fourchette basse, au sud de Caen.

A fin juin, les prix dans le Calvados ont baissé de 6,20 % dans le neuf (moins de 5 ans). Dans l'ancien, on constate des disparités : -1,30 % à Caen mais -20,30 % à Hérouville-Saint-Clair et -18 % à Mondeville.



Bretteville-sur-Odon
Le Parc des Lys
du 2 pièces au 4 pièces
A partir de 110 000€
parking compris

7, rue de la Fontaine
CAEN
02 31 86 14 49

SOTRIM
Promotion Immobilière