

Immobilier dans la Manche : les prix en baisse

-10,1 % pour les appartements anciens, -4,6 % pour les maisons et -2,2 % pour les terrains à bâtir : l'immobilier est globalement en baisse dans le département de la Manche avec cependant des disparités selon les produits et leur localisation. « On revient aux fondamentaux du marché », estime le président des notaires de Basse-Normandie.

Alors que les prix de l'immobilier continuent d'augmenter en Seine-Maritime, en Ile-et-Vilaine ou en Loire-Atlantique, 2011 aura marqué une stagnation, voire une baisse en Basse-Normandie. Un recul assez sensible même dans la Manche, selon les éléments chiffrés que vient de dévoiler la chambre interdépartementale des notaires.

Pour les appartements anciens, c'est-à-dire construits depuis plus de cinq ans, la baisse des prix a été de 10,1 % sur l'année écoulée dans la Manche : le prix moyen du m² s'établit à 1532 euros dans le département, ce qui représente néanmoins sur dix ans une augmentation de 55 %. Mais dans le même temps, le m² avait

augmenté de 115,1 % dans le Calvados, pour s'établir à fin 2011 à 2450 euros.

Ces chiffres moyens marquent des disparités géographiques : si l'agglomération cherbourgeoise se situe dans la moyenne départementale, le prix moyen du m² pour un appartement dans la région de Saint-Lô est en baisse de 5,7 % (1233 euros), principalement en raison d'immeubles datant de la reconstruction, difficiles à mettre aux normes de confort et d'environnement. La baisse atteint 14,6 % dans l'Avranchin (1233 euros le m²), tandis que la région de Granville marque une hausse de 6,1 %, avec une moyenne de 2522 euros le m².

Sur le Grand-Ouest, Saint-Lô est la ville la moins chère, avec

un prix moyen de 1077 euros, derrière Alençon (1202 euros). Cherbourg-Octeville est à 1532 euros le m² en moyenne. Au palmarès des villes, Nantes est en tête (2602 euros), devant Rouen (2307 euros), Vannes (2283 euros), Rennes (2266 euros) et Caen (2180 euros).

■ 37 % des terrains en lotissements

En ce qui concerne les maisons, la baisse des prix sur 2011 est de 4,6 % dans la Manche, avec une moyenne de 136400 euros. Avec là encore des différences géographiques : le prix moyen des maisons est stable sur l'agglomération cherbourgeoise (160200 euros), allant de 135000 euros à La Glacière (-5 %), 147500 euros à Tourlaville (-2,6 %), 160200 euros à Equeurdreville-Hainneville (+6,1 %), 163900 euros à Querqueville et 165500 euros à Cherbourg-Octeville (-2,5 %).

Les notaires observent également une légère augmentation sur la côte Est du Cotentin (145000 euros), en baisse en revanche sur la côte Ouest du Cotentin (150200 euros en moyenne, allant de 130600 à Les Pieux à 172600 euros à Barneville-Carteret). En descendant, les prix moyens atteignent 186700 euros à Agon-Coutainville et 227300 euros à Jullouville, près de Granville.

Si l'on s'attache au prix des terrains à bâtir, la moyenne est de 46500 euros en Basse-Normandie (-3,1 %) et de 37600 euros dans la Manche (-2,2 %). Depuis 2008, la part des terrains en lotissement est en baisse : ils représentent 37 % des terrains sur le marché, pour un prix moyen de 39500 euros. La moyenne des achats se situe à 700 m².

■ L'immobilier comme valeur refuge

Quels enseignements tirer de ces statistiques ? Me Marc Legrand, notaire à Cherbourg et président de la chambre interdépartementale de Basse-Normandie, estime que l'« on revient aux fondamentaux du marché. Les trois quarts des



Face à une perte de confiance dans la bourse, l'investissement se retourne vers l'immobilier, essentiellement pour constituer un complément de retraite.

représentent que 10 % des acquéreurs, les Anglais 1 % alors qu'ils représentaient 13 % des acheteurs de maisons en 2004. Globalement, les gens achètent une maison pour se loger et un appartement pour investir. Ce retour vers l'immobilier est flagrant, face à la baisse de confiance dans les banques et la bourse.»

« Les prix dépendent essentiellement de l'emplacement du bien à vendre, des

bain pour une chambre et aux normes en matière d'environnement », observent également les deux notaires. « Et les acquéreurs ne veulent plus avoir de travaux à faire : il faut que la maison ou l'appartement soit habitable immédiatement. »

Me Legrand, comme Me Frédéric Thomas, installé aux Pieux et délégué à la communication de la chambre, parlent aussi de communes attractives. Il cite l'exemple de

lisé, qui attire en particulier des jeunes ménages où les deux membres du couple travaillent. « À l'inverse, les plus de 60 ans cherchent plutôt à se rapprocher des centres-villes où ils vont trouver davantage de services de proximité, notamment en matière de santé. »

Le marché de la location est quant à lui qualifié de « difficile » : « Il y a eu beaucoup de constructions défiscalisées qui étouffent le marché. »

■ Le chiffre

1532. C'est le prix moyen du mètre carré pour un appartement ancien (plus de cinq ans) à Cherbourg-Octeville. C'est aussi le prix moyen pour la Manche. Sur l'agglomération, la moyenne est de 1517 euros. Le mètre carré atteint en revanche 2522 euros dans la région granvillaise, contre 1120 euros dans le pays saint-lois.