

# Immobilier : tendance à la baisse des prix

Le marché immobilier dans la Manche marque une pause.

Tous les ans, les quatre-vingt-onze notaires de la Manche dressent l'état du marché immobilier dans le département. Cette année, Marc Legrand, notaire à Cherbourg et président de la chambre régionale des notaires, dévoile quelques chiffres et note une tendance "au tassement et à la baisse des prix". À Cherbourg comme ailleurs. Même si pour le moment le mouvement reste timide, il semble que le nombre de biens à vendre soit à la baisse, ce qui devrait selon toute logique conduire à une baisse des prix. "L'année 2012 a commencé très fort avec notamment la fin de certains avantages fiscaux de type loi Cellier."

## "L'année 2012 a commencé fort"

Mais depuis le mois de mars, on enregistre dans les études notariales une chute d'activité importante, de l'ordre de 12 %. Une situation qui conduit petit à petit à une baisse des prix moyens du m<sup>2</sup> de 4 % à 10 %. Une baisse qui touche surtout les maisons et dans une moindre mesure les appartements. En un an, les appartements anciens de l'agglomération de Cherbourg ont ainsi perdu -4,7 % avec un prix moyen à 1532 euros le m<sup>2</sup>. S'agissant des maisons anciennes, le prix moyen de vente est de 160 200 euros dans l'agglomération et de 150 200 sur la côte ouest alors qu'il est de 136 400 euros sur l'ensemble du département de la Manche.

Malgré cette baisse enregistrée un peu partout, le Nord-Cotentin et l'agglomération restent toutefois des secteurs attractifs où les prix moyens sont nettement plus élevés que dans le reste du département et ce, même si les impôts fonciers pratiqués notamment à Cherbourg font parfois fuir bien des investisseurs.

Cherbourg reste attractif

Les biens les plus recherchés sont notamment les appartements de 90 à 110 m<sup>2</sup> de trois ou quatre pièces. Des biens qui pourraient être de plus en plus recherchés dans les années à venir, notamment avec les bonnes nouvelles industrielles dont devrait bénéficier le port de Cherbourg dans les deux années à venir (le développement de l'activité éolienne). Les professionnels ne le cachent pas : ils bénéficient actuellement de ces bonnes perspectives économiques. Cela suffira-t-il pour faire venir une nouvelle clientèle à Cherbourg et dans sa région. Difficile à dire



Marc Legrand, notaire à Cherbourg et président de la chambre régionale des notaires de Basse-Normandie : "Le volume est en baisse, les prix vont suivre..."



Les appartements de 90 à 110 m<sup>2</sup> sont particulièrement recherchés sur l'agglomération car relativement rares sur le marché.

puisque 74 % des acquéreurs sont issus du département. Un record en Basse-Normandie. On note notamment une chute importante de la demande des habitants de région parisienne en matière d'appartement. Ils ne représentent plus que 11 % des transactions pour des appartements dans la région

quand ils représentaient 23 % des transactions en 2001. Au passage, notons que la clientèle britannique ne représente plus que 1 % des transactions dans le département quand elle représentait jusqu'à 13 % en 2004. La mode des résidences secondaires britanniques est passée.



“ Le marché est plus calme ”

Régine Villedieu,  
agent immobilier.

### REPÈRES

#### Terrains à bâtir

Le prix de vente moyen sur les 12 derniers mois des terrains à bâtir est de 37 600 euros dans la Manche, soit une baisse de 2,2 %.

#### Maisons anciennes

Le prix de vente moyen des maisons anciennes sur les 12 derniers mois est de 136 400 euros dans la Manche, soit une baisse de 4,6 %.

#### Appartements anciens

Le prix de vente moyen des appartements anciens sur les 12 derniers mois est de 1532 euros au m<sup>2</sup> soit une baisse de 10,1 %. À Cherbourg, la baisse n'est que de 3,1 %.

## PRATIQUE

### Du côté des agences...

Le marché immobilier, c'est aussi évidemment l'affaire des agents immobiliers. À Cherbourg, on constate que le marché de l'immobilier est "un peu plus calme" depuis un ou deux mois. Cela étant dit, les classiques restent les classiques. À Cherbourg, les maisons de villes avec quatre chambres, deux salles de bains, un jardin et une grande pièce à vivre lumineuse restent toujours aussi prisées. Les prix ne baissent pas pour ce type de bien quelque soit les aléas économiques du moment.

Même choses pour les petits pieds-à-terre de trois pièces bien situés et bien aménagés. Les agents immobiliers soulignent également l'attractivité du littoral du Nord-Cotentin, avec en tête la côte ouest et notamment la Hague. Les communes de Auderville, Saint-Germain des Vaux, Omonville-la-Petite, Vauville restent les plus demandées. Le Val de Saire reste toujours attractif même s'il est moins demandé par la clientèle étrangère et parisienne.



Les agences immobilières aussi enregistrent une baisse d'activité depuis deux mois.