

La région en parle

Immobilier : stagnation des prix

À partir des références immobilières transmises par les notaires pour chaque transaction, la chambre interdépartementale des notaires de Basse-Normandie dresse un état des lieux précis du marché local.

Une stagnation des prix. C'est la tendance générale qui caractérise le marché de l'immobilier ornaïen en 2011. Le département reste le moins cher de l'ouest, et les prix fluctuent peu, et moins vite qu'ailleurs.

1 202 € le m². C'est le prix moyen pour un appartement ancien (plus de cinq ans) à Alençon. Une moyenne qui a grimpé de 6,2 % par rapport à 2010 : "C'est assez significatif puisque l'on se base sur 85 ventes", signale Hubert Gaudré, vice-président de la chambre. Dans le centre-ville, le prix du m² est de 1 300 €. Il a augmenté de 8,2 %.

T4 avec ascenseur : le bien le plus prisé

Le bien le plus recherché : le T4 intégré dans une résidence standing équipée d'ascenseur. Une chose quasiment introuvable. "À Alençon, le marché est surtout orienté vers les T2, et les appartements de centre-ville sont vieillissants et mal équipés", note Thomas Le Borgne, délégué à la communication.

Alençon reste une des pré-



Le prix de vente des maisons anciennes stagne dans l'Orne et à Alençon

fectures les moins chères de l'Ouest (Nantes : 2 602 € le m², Caen : 2 180 € le m², Le Mans : 1 475 € le m², Laval : 1 295 € le m²...).

Dans l'Orne, le prix moyen du m² est de 1 174 €. Il stagne (+ 0,8 %).

Sur ce marché, le département est à la traîne en ce qui concerne l'évolution des prix : ils n'ont augmenté que de 49,3 % en 10 ans, alors qu'en France, les prix ont flambé de plus de 100 %.

133 900 € le m². C'est le

prix de vente moyen d'une maison ancienne (plus de cinq ans) à Alençon. Un chiffre stable : +1,2 % par rapport à 2010. Le Grand Alençon (qui peut être délimité avec les frontières de la CUA) est plus cher : le prix de vente moyen d'une maison s'élève à 149 800 € (-2,8 % par rapport à 2010).

Le Pays d'Alençon décote

À l'échelle du pays d'Alençon, le prix moyen est de 114 600 € : il a chuté de 5,7 %. "Cela s'explique par

la volonté de se rapprocher du centre-ville pour limiter les frais de carburant. Il y a aussi beaucoup de personnes vieillissantes qui veulent être moins isolées", constate la chambre.

Dans l'Orne, le prix moyen de vente est de 113 900 €. En dix ans, il a grimpé de 77,3 % (en France, l'augmentation est de 88,2 %). Là aussi, l'Orne est le département le moins cher de Basse-Normandie, et du grand ouest.

Des banques plus frileuses. Le prix moyen de vente pourrait encore baisser en 2012. Avec la fin du PTZ+ pour l'achat dans l'ancien, les primo-accédants obtiennent des financements moins élevés, et font baisser les prix. À cela s'ajoute la frilosité des banques : "Sans un apport minimum, les dossiers ont dû mal à passer", rapporte Hubert Gaudré.

-2,6% pour les terrains à bâtir. C'est l'évolution du prix moyen par lot dans l'Orne.

Palme du prix le plus bas

Un prix moyen qui s'élève à 25 800 € et qui emporte,

une nouvelle fois, la palme du moins cher de l'ouest (Calvados : 63 800 €, Eure : 54 700 €, Mayenne : 37 700 €, Sarthe : 42 200 €).

Flambée du prix des terrains agricoles. "Sur dix ans, le prix moyen des surfaces agricoles aurait doublé dans l'Orne", informe la chambre. Si aucun chiffre ne permet de vérifier cette information, les notaires assurent que "le marché est très tendu".

Un phénomène qui serait lié à des soucis environnementaux : "Il faut désormais, pour respecter les normes, des surfaces nécessaires pour l'épandage". Autre raison :

l'influence des haras qui sont prêts à investir pour acquérir des herbages.

Fuite des Anglais. Non seulement ils n'investissent plus dans l'Orne (la part des acquéreurs étrangers n'est que de 2 %), mais, en plus, ils revendent. "Ceux qui se sont installés il y a quelques années s'en vont. Ils revendent le bien qu'ils ont restauré au prix auquel ils l'ont acheté", rapporte Héléne Cortonne, déléguée à la communication. Pourquoi ? "Le taux de change ne leur est plus favorable, et ils ont des problèmes d'intégration. Ils restent entre eux, dans leur réseau".

Émilie JOUVIN



Les notaires Hubert Gaudré, Thomas Le Borgne et Héléne Cortonne, brossent un état des lieux du marché local