

Immobilier : ça baisse dans l'ancien

Le prix de vente de l'immobilier dit ancien (plus de cinq ans) a baissé en 2013. "C'est le moment d'acheter !", annoncent les notaires selon qui les prix devraient se stabiliser en 2014 avant de regimber en 2015.

Instable. C'est ainsi qu'Hubert Gaudré, le président de la chambre de Basse-Normandie, décrit le marché de l'immobilier sur la période comprise entre le 1er novembre 2012 et le 31 octobre 2013. "On a connu des variations significatives", commente-t-il.

En baisse en 2013. Le prix au m² médian des appartements anciens (plus de 5 ans) a baissé, l'an dernier, dans toutes les préfectures du Grand-Ouest (excepté Rennes et Rouen où il s'est maintenu respectivement à 2 350 € et 2 340 €). À Alençon, il a chuté de 14,8 % pour s'établir à 1 020 €. "Il est très accessible", annonce Hubert Gaudré qui rappelle que ce prix au m² est médian "et non moyen". Ce qui signifie que les prix "peuvent osciller". À titre d'exemples, il indique qu'on peut trouver, à Alençon, des appartements "à 600 € le m² sur Courteille et Perseigne et jusqu'à 1 500 € le m² en centre-ville". Dans l'Orne, le prix au m² médian en 2013 est de 1 010 €, soit une baisse de 15,1 % en un an.

En hausse sur la décennie. Les prix des appartements anciens ont subi une baisse en 2013. La baisse est plus modeste sur une période de cinq ans (-9 % dans l'Orne et -3,5 % à Alençon). Mais sur



Da gauche à droite : Hubert Gaudré, président de la chambre des notaires de Basse-Normandie, Hélène Courtonne et Thomas Le Borgne, délégués à la communication.

ces dix dernières années, les prix ont néanmoins augmenté : de 21,9 % dans l'Orne et de 23,5 % à Alençon.

Maisons anciennes. Le prix de vente médian des maisons anciennes (plus de 5 ans) a connu, en 2013, le même sort que celui du m² des appartements anciens. Dans l'Orne, il s'établit à 100 000 €, soit une baisse de 5,7 % en un an (estimée à 9,9 % sur cinq ans mais en hausse de 45,8 % sur dix ans). À Alençon, le prix de vente médian est de 120 000 € (-3 % en un an, -1,8 % en cinq ans et + 35,9 % en dix ans). "Nous sommes les

derniers de la classe de la région Grand-Ouest", fait savoir Hubert Gaudré. "Ce qui fait que nous sommes les plus accessibles", renchérit Thomas Le Borgne, notaire délégué à la communication. Cette baisse s'explique "par une baisse de volume essentiellement. Et beaucoup de propriétaires ont des biens à vendre en raison de divorce. La vente doit donc être rapide et pour ce faire, ils baissent leur prix", détaillent les notaires.

Terrains à bâtir. Dans l'Orne, le prix médian s'établit à 25 600 € soit une baisse de 1,1 % en un an (mais une hausse de 5,8 % en cinq ans et 113,2 % en dix ans). Plus cher qu'en Mayenne (24 100 € soit -14,1 %) et moins cher qu'en Sarthe (37 600 € soit +3,1 %). Les terrains à bâtir des départements côtiers bas normands se situent à 37 000 € (+7,6 %) dans la Manche et 53 000 € (-9,5 %) dans le Calvados.

Étiquette énergie. Selon la zone climatique, l'étiquette énergie (classement AB, C, E, F, G) a un impact sur le prix des maisons. "Un bien en E va être dévalorisé de 7 %, ce qui explique la baisse des prix des pavillons des années 1960 et 1970, dans le quartier de Courteille à Alençon", cite, encore en exemple, Hubert Gaudré. "Le prix doit être baissé car le bien devra subir des travaux d'isolation, des changements de menuiserie, etc. Et leur facture se monte vite à 25 000 ou 30 000 €".

Quel budget ? Dans l'Orne, en 2013, 87 % des acquéreurs d'appartements anciens ont investi moins de 100 000 € (contre 82 % en 2012), 9 % entre 100 000 et 150 000 € (contre 16 % en 2012) et 3 % plus de 150 000 € (contre 2 % en 2012). Pour les maisons anciennes, en 2013, 81 % des acquéreurs ont débloqué moins de 100 000 € pour acheter (contre 78 % en 2012), 12 % entre 100 000 et 150 000 € (contre 14 % en 2012) et 6 % plus de 150 000 € (contre 8 % en 2012). "On a connu une forte

mutation sous les 100 000 € en 2013. Ce n'est donc pas cher de se loger dans l'Orne", assure Hubert Gaudré.

Qui achètent ? Dans l'Orne, 71 % des acquéreurs sont Ornais, 11 % sont originaires de l'Île de France, 4 % de la Basse-Normandie, 2 % de l'étranger et 12 % du reste de la France.

Nouvel outil. L'estimation de la plus-value immobilière est désormais possible en ligne grâce à un simulateur disponible sur le site www.notaires2normandie.com

Ça va remonter ! "En Basse-Normandie, le marché est très accessible en raison d'une baisse des volumes et d'une baisse des prix très marquée. Dans l'ancien, on est presque revenu aux prix d'il y a dix ans. Ça rassure les acquéreurs et ça incite les achats ! Il faut donc se positionner sur l'achat ancien !", conseille Hubert Gaudré avant d'annoncer "une reprise sur 2015. 2014 étant prévue comme une année dite "d'atterrissage", une année transitoire".

Karina PUJOLLE