

"2012 sera plus calme"

Le vice-président de la chambre interdépartementale des notaires de Basse-Normandie, Hubert Gaudré, dresse un premier bilan de l'activité immobilière à Alençon.

Augmentation du prix des appartements. Selon les chiffres arrêtés au 31 décembre 2011, le prix du m2 des appartements anciens (plus de cinq ans) a augmenté de 6,2 % au cours de l'année à Alençon. Une hausse "significative", remarque Hubert Gaudré.

Du côté des maisons anciennes, le prix de vente moyen s'est élevé à 133 400 €. Il a légèrement augmenté : + 1,2 %.

Début d'année chargé. Si la chambre a, à l'heure actuelle, encore peu de chiffres à communiquer, les notaires évoquent "une activité forte" en décembre 2011 et janvier 2012. Une conséquence directe de la réforme sur la plus-value, signée en septembre dernier et qui est appliquée depuis le 1er février 2012.

La réforme fiscale crée de l'activité

"Elle exonère la plus-value au bout de 30 ans de détention - sur les ventes de tous biens immobiliers exceptée la résidence principale, contre 15 ans auparavant", indique Hubert Gaudré.

Résultat : "On a assisté à un effet d'anticipation. Les propriétaires ont préféré vendre tout de suite et un peu moins cher, pour ne pas avoir de plus-value".

Le pic d'activité a été suivi d'un mois de février et d'un mois de mars relativement "calmes".

"Regagner ce qu'on avait perdu". L'ensemble des transactions sur l'ancien (en volume) en Basse-Normandie a été très fluctuant ces dernières années : -18 % en 2008, -16 % en 2009, + 28 % en 2010, et plus 8 % en 2011. "On constate que ce qui a été perdu en 2008 et 2009 pendant la crise, a été rattrapé depuis 2010".

"Attentisme jusqu'à la présidentielle"

Le prix moyen des maisons anciennes à (l'échelle régionale) était très bas en 2009 : 143 000 €. En 2011, il est remonté à 165 000 €.

"Activité correcte". Malgré l'attentisme observé à l'approche de l'élection présidentielle, le vice-président confie que l'activité reste "correcte". "On reçoit des compromis d'agence ou de particuliers à particuliers. Rien à voir avec les mois creux que l'on a connus en 2008 et 2009".

Acquéreurs sélectifs. La crise a été synonyme d'inversion des rapports de force : depuis 2008, c'est l'acquéreur qui dicte sa position. "Si le bien n'est pas au prix du



Le prix de vente des maisons anciennes a augmenté de 1,2 % en 2011

marché, l'acquéreur n'hésite pas à négocier. Si le vendeur n'est pas prêt à baisser son prix, la vente n'a pas lieu".

Pallier à la fin du PTZ+

"Les banques resserrent les boulons". Les établissements bancaires sont de "plus en plus exigeants en terme de garantie et de solvabilité".

Depuis fin 2011, Hubert Gaudré remarque que les financements à 100 % (sans apports personnels) se font rares. Pour pallier à la fin

du PTZ+, les acquéreurs tentent de jouer sur le prix d'achat. "Souvent, il s'agit de primo-accédants qui recherchent des petites maisons avec quelques travaux à y réaliser", remarque-t-il.

La prison, synonyme de nouveaux clients. La maison centrale, qui est actuellement en cours de construction à Condé-sur-Sarthe, pourrait impulser un souffle nouveau au marché immobilier d'ici quelques semaines. "Le personnel de la centrale est attendu pour juillet. Tous ces employés vont devoir se



Hubert Gaudré s'attend à une année « plus calme »

loger". Quelques demandes ont été déjà relevées par la chambre. La location, en particulier, devrait être sollicitée. Puis, dans un deuxième temps, l'achat : "Généralement, les nouveaux habitants d'une commune n'achètent pas de suite. Ils se laissent le temps de tester, de connaître les différents quartiers de la ville...", livre Hubert Gaudré.

Pour autant, 2012 ne devrait pas parvenir à devancer 2011 en terme d'activité : "L'année s'annonce plus calme, malgré tout".

Émilie JOUVIN