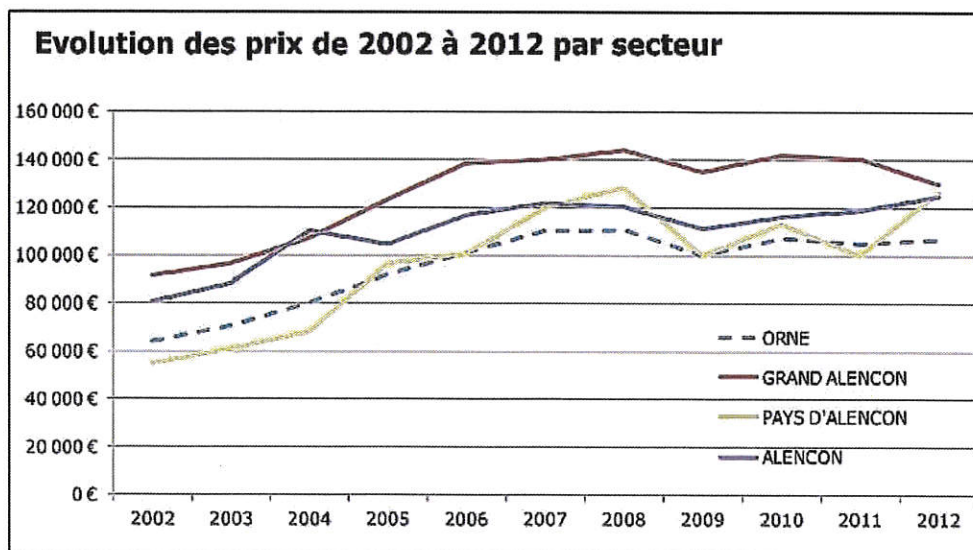
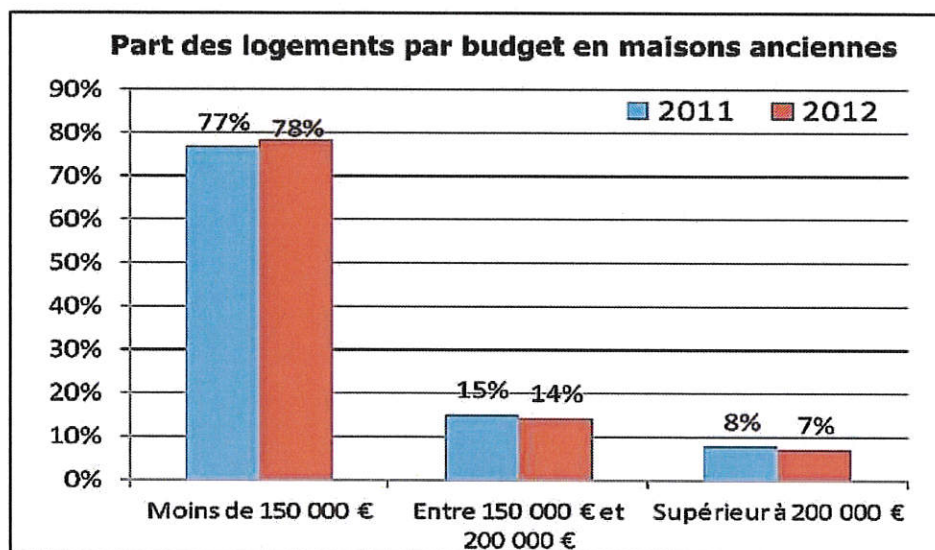


# La région en parle

## Devenir acquéreur ? C'est maintenant !

La conjoncture est plus que jamais favorable aux primo-acquérents.  
Le point avec le président de la Chambre des notaires de Basse-Normandie, Hubert Gaudré.



Source : NOTAIRES DE FRANCE - Min.not

Des prix accessibles, des taux d'intérêt historiquement bas (de 3 à 3,20 % sur 15 à 20 ans) "C'est le moment d'acheter, pour les primo accedants, ce sont des conditions ideales", assure Hubert Gaudre. En 2012, le marche de l'immobilier local a ete marque par une globale stabilite des prix (mais avec de grandes disparites selon les secteurs geographiques)

### "Ralentissement fort"

En revanche, le volume des ventes a chute de 20 à 25 % dans l'ancien. Mais rien de comparable à la crise qui a marque les années 2008 et 2009. "A ce moment la, le marche etait carrement a l'arrêt. Ça ete brutal", se souvient Hubert Gaudre. Depuis six mois, le professionnel constate un "ralentissement fort de l'activite", mais signe toujours des ventes. Le bilan 2013 s'annonce tout aussi calme.

**+7,3% pour les appartements anciens.** Dans l'Orne, le prix des appartements a grimpe de 4,4 %. Le prix median 1 180 € le m<sup>2</sup>. Une tendance marquee par un glissement des ventes vers les appartements de grande dimension (T4 et T5). L'Orne qui a un "retard a rattraper", est le departement de l'ouest ou la hausse de prix est la plus significative (en Basse-Normandie, les prix ont augmente de 1 %).

### Moins cher qu'ailleurs

A Alençon, toujours concernant les appartements anciens, les prix ont augmente de 7,3 %. La cite des ducs reste cependant une des villes les moins cheres. Le prix median (1 190 € le m<sup>2</sup>) est classe avant-dernier devant Saint-Lô, mais derriere les douze autres prefectures de l'ouest.

**Tendance inversée entre la**



Sur le marche des maisons anciennes de grandes disparites apparaissent localement

**CUA et le pays d'Alençon.** Sur le marche des maisons anciennes, de grandes disparites apparaissent localement. Dans l'Orne, le prix est stable +1,8 %. Le prix median est de 106 800 €. Sur le grand Alençon, qui corres-

pond au perimetre de la CUA, les prix ont chute de 7,6 % (prix median 130 000 €). La raison ? La chute des prix des pavillons datant des 60-70. Ils sont situes majoritairement sur les communes de Saint Germain

du Corbeis, Damigny et Cerise, explique Hubert Gaudre.

### 110 000 € le pavillon

De 125 000 €, le prix de ces biens a chute à 115 000 €, voire 110 000 €. Sensibles au coût

de l'énergie, les acquereurs prévoient un budget travaux (isolation, normes électriques) et tirent les prix vers le bas. *Mais nous vendons beaucoup de pavillons de ce type. Le marché de l'immobilier se maintient en volume sur des petites transactions comme celles-ci*

A Alençon, les prix sont à la hausse +5 % (prix médian 125 000 €). À l'échelle du grand Alençon (périphérie de 20 kilomètres) c'est l'escalade +26,5 % (prix médian 126 000 €). *"La moitié des ventes réalisées sur ce secteur concerne des maisons de plus de cinq pièces, cela impacte l'indice", observe le notaire*

**+10 % pour les terrains à bâtir.** C'est l'évolution du prix sur le territoire de l'Orne (prix médian 27 500 €). La aussi, *"nous sommes partis de très bas et ne pouvions que progresser"*. L'Orne est le seul département de l'ouest à afficher une hausse sensible. La Sarthe, par exemple, enregistre, elle, une chute de 12,1 % (prix médian 35 000 €).

### Pas de terrain en pleine nature

*"Le renforcement des règles en matière d'urbanisme pour concentrer les terrains en parcelles de lotissement les rend aussi plus chers"*, ajoute Hubert Gaudre. Acquérir un terrain en zone diffuse est devenu rare, presque impossible. La priorité est donnée aux secteurs urbanisés.

**Petits budgets.** Les acquisitions ornaïses sont de faibles

valeurs. 78 % des ventes (maisons et appartements anciens) sont d'un montant inférieur à 150 000 €. Seulement 7 % d'entre elles portent sur des biens de plus de 200 000 €.

**Peu de plus-value.** La conjoncture profite clairement aux acheteurs. Pour les vendeurs, il est impératif d'être *"dans les prix du marché"*. Impossible de tirer vers le haut. Les plus-values ne sont pas celles escomptées (quand il y a plus-value). Mais, un bien correctement estimé part vite. *"Dernièrement j'ai vendu une maison en quinze jours"*, témoigne le notaire.

### Micromarché

Les produits de qualité, de standing, eux, se négocient moins. *"On touche un client très différent au fort pouvoir d'achat. Souvent, elle vient de l'extérieur du département"*. Une maison à 350 000 € a par exemple été vendue récemment par l'étude notariale.

La plus-value est aussi possible sur des biens particulièrement recherchés : les petites maisons de ville plain-pied sans travaux, avec garage, et jardin. *"Elles séduisent une population âgée, qui souhaite rejoindre le centre-ville d'Alençon pour bénéficier des commerces à proximité"*. Les appartements spacieux, haut de gamme, avec ascenseurs, sont aussi prisés. Un micromarché ou le prix du m<sup>2</sup> peut atteindre 1 800 € à Alençon.

Émilie JOUVIN

## Ouverture du centre pénitentiaire : peu d'impact

Le personnel du centre pénitentiaire de Condé-sur-Sarthe, fraîchement arrivé dans l'Orne, a-t-il boosté les ventes ? *"Non. La plupart des surveillants pénitentiaires sont des jeunes célibataires qui sortent de l'école et privilégient la location. Pour les autres, la ville d'Alençon est souvent envisagée comme un point de passage. Cela se vérifie en général chez les hauts fonctionnaires et les magistrats qui ne font pas l'effort d'acheter"*.