

Tous les acteurs de l'immobilier sous un même toit

De vendredi après-midi jusqu'à dimanche, une cinquantaine de professionnels vont investir le Centre des congrès pour la 19^e édition du Salon de l'immobilier de Caen.

50 exposants

Des agents immobiliers, des promoteurs dévoilant pour certains de nouveaux programmes, des constructeurs, des aménageurs lotisseurs, « de retour en force cette année ! En raison des nouvelles mesures fiscales favorisant l'accession à la propriété des primo-accédants », note Annie Bernard, organisatrice de ce salon pour CCO organisation. Sont également présents les banques « elles aussi en force », les notaires... et les conseillers en gestion de patrimoine et défiscalisation. « Eux aussi font leur retour après avoir quasiment disparu des salons depuis la crise de 2008. »

La maison environnementale

Parmi les exposants, les visiteurs pourront découvrir le constructeur de maison à ossature bois Natilia, nouvellement installé rue de l'Église de Vaucelles. « L'agence a ouvert début décembre. C'est notre premier Salon de l'immobilier », lâche le franchisé Thierry Maillard. Le créneau de Natilia, « des maisons à ossature bois accessibles à tous ». À partir de « 84 000 € (hors terrain) une maison d'environ 75 m² ». Ce système de construction « propre pour l'environnement » a l'avantage d'être rapide. « Entre trois et quatre mois de moins qu'une maison traditionnelle. L'ossature bois est fabriquée dans notre usine à Nevers avec des bois issus de forêts gérées. » Ces maisons répondent aux normes environnementales et peuvent devenir BBC (Bâtiment basse consommation).

Les conférences

La première conférence, à 16 h vendredi, aura pour thème « Les maisons BBC, Bâtiment basse consommation » et sera animée par Nicolas Doublet intervenant pour GRDF, Gaz



Parmi les exposants, des constructeurs seront présents au 19^e Salon de l'immobilier.

réseau distribution de France. Samedi à 14 h, Investir immobilier-HF parlera de la question de l'investissement locatif. À 15 h, les notaires du Calvados et le Crédit agricole de Normandie évoqueront les nouvelles dispositions en matière

de construction, rénovation et investissement. Suivra à 16 h la conférence sur les maisons BBC, reprise le dimanche à 16 h 30. Juste avant à 15 h 30, une conférence sur la primo accession sera proposée par Investir immobilier-Prim'house.

Vendredi 28 janvier, de 14 h à 19 h 30 ; samedi 29 et dimanche 30, de 10 h à 19 h 30, 19^e Salon de l'immobilier du Calvados, Centre des congrès de Caen. Entrée gratuite.

Ventes : les derniers chiffres des notaires

Selon le Conseil régional des notaires (entre le 1^{er} octobre 2009 et le 30 septembre 2010), le prix de vente moyen d'une maison ancienne de 106 m² à Caen est de 240 551 €. Soit une évolution de 9,7 %. Hérouville-Saint-Clair et Mondeville enregistrent respectivement -10,5 % et -12 %. Du côté des appartements anciens, les prix varient selon les quartiers.

Sont en augmentation : le Nord de Caen, + 6,6 %, soit en moyenne 2 307 €/m² ; La Pierre-Heuzé, Le-bisey, Calmette, Saint-Gilles, Saint-Jean-Eudes, + 3,4 % soit 2 159 €/m² ; le quartier théâtre, Saint-Jean, le Port, + 1,9 % soit 2 258 €/m² ; le sud de Caen, + 2,8 % soit 1 843 €/m².

L'hypercentre stagne pour la première fois avec un prix moyen au

mètre carré de 2 446 €. Sont en baisse : l'ouest de Caen, -4,5 %, soit 1 944 €/m² ; La Haie-Vigné et Le Bon-Sauveur, -3,5 %, soit 2 081 €/m² ; la Verte Vallée, Université, Saint-Julien, Jardin des Plantes, -2,7 %, soit 2 126 €/m² ; Méridien, Saint-Paul, Saint-Nicolas et Authie Sud, -9,2 %, soit 1 913 €/m².

« Le marché de l'immobilier est redevenu sain »

Trois questions à...

M^e Aymeric Cours-Mach, délégué communication des notaires du Calvados.

Comment se porte le marché de l'immobilier ?

Le marché de l'immobilier est redevenu sain. Finie l'époque où l'on achetait un bien pour le revendre en faisant une plus value immobilière. On n'est plus dans un marché spéculatif. Certes, le prix des maisons anciennes a continué d'augmenter à Caen (9,7 %, voire chiffres ci-contre). Mais cette augmentation s'explique par une forte demande. De plus en plus de familles souhaitent revenir habiter en ville, peut-être en raison de la hausse du prix de l'essence. Du côté des appartements anciens, les prix sont relativement stables avec quelques différences selon les quartiers. On assiste en revanche à un réajustement du marché dans les quartiers et les communes où les prix avaient considérablement augmenté.



d'emprunt immobilier dans le cadre de l'acquisition de la résidence principale et d'une plus value à 28,1 % (au lieu de 31,3 % applicables au 1^{er} janvier). Ces trois phénomènes couplés à l'annonce d'une éventuelle généralisation des plus values ont boosté les ventes.

Comment va évoluer le marché de l'immobilier en 2011 ?

On risque d'enregistrer un coup de frein par rapport au mois de décembre. D'autant plus que tout le monde attend de connaître les nouvelles mesures fiscales. C'est la grande inconnue de ce début d'année. Mais je pense que le marché devrait rester actif en 2011 avec une certaine stabilité des prix.

Le volume des transactions a été important en décembre 2010. Pourquoi ?

De nombreux clients ont anticipé l'achat ou la vente d'un bien. Tenant à signer avant le 1^{er} janvier 2011 pour bénéficier des conditions intéressantes de la loi Scellier 2010, accordés aux investisseurs de produits neufs ; de la déduction des intérêts

4 000

C'est le nombre de visiteurs accueillis l'an dernier lors de la 18^e édition du Salon de l'immobilier. Mais selon l'organisatrice, Annie Bernard, on devrait atteindre les 6 000 visiteurs cette année. En général, « les investisseurs et les primo-accédants viennent le vendredi dès l'ouverture. Les familles souhaitant faire construire attendent le dimanche. »



Fiscalité immobilière : ce qui change en 2011

On a beaucoup parlé du « robot fiscal ». De quoi s'agit-il exactement ?

La limitation des niches fiscales est l'une des mesures la plus médiatiques de la loi de finances pour 2011. Elle se traduit par une diminution de 10 % de certains avantages fiscaux, comme la réduction d'impôt au titre des restaurations immobilières Mairaux, des investissements dans le secteur du tourisme ou réalisés dans le cadre de la loi Scellier.

Qu'en est-il pour les opérations en cours au 1er janvier ?

Le robot fiscal s'applique à toutes les opérations réalisées depuis le 1er janvier 2011, sauf si votre engagement est antérieur au 31 décembre 2010. C'est par exemple le cas si le

contrat de réservation que vous avez signé a été déposé chez un notaire ou enregistré au service des impôts avant cette date. Vous avez alors jusqu'au 31 mars 2011 pour signer l'acte définitif.

Quelles sont les autres modifications à signaler ?

Parmi les autres dispositions de la loi de finances pour 2011, il faut relever les deux suivantes :

- mise à contribution des hauts revenus et des revenus du capital pour financer la réforme des retraites. Cela se traduit, par exemple, par une augmentation du taux d'imposition des plus-values immobilières de 16 à 19 % auxquels il y a lieu d'ajouter les contributions sociales, soit un passage de 28,1 à 31,3 %.

dit d'impôt sur les intérêts d'emprunt par un prêt à taux zéro - le PTZ + - pour financer l'acquisition de votre première résidence principale. Ce prêt est accessible à tous, quels que soient les revenus. Son montant et son délai sont modulés en fonction de votre situation personnelle et de la zone géographique où se situe le logement que vous souhaitez acheter.

Spécialiste du patrimoine et de la fiscalité, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider à réaliser votre projet dans les meilleures conditions. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires2normandie.com pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.

les sujets et dates des Conférences

Vendredi 28 janvier 2011

16h > **LES MAISONS BBC, C'EST DÉJÀ DEMAIN**
Organisée par le GRDF intervenant Mr. Doublet

Samedi 29 janvier 2011

14h > **L'INVESTISSEMENT LOCATIF**
Organisée par Investir immobilier-ht partners

15h > **FAIRE CONSTRUIRE, RÉNOVER, INVESTIR :**

LES NOUVELLES DISPOSITIONS
Organisée par La Chambre des Notaires du Calvados et le Crédit Agricole de Normandie

16h > **LES MAISONS BBC, C'EST DÉJÀ DEMAIN**

Organisée par GRDF intervenant Mr. Doublet

Dimanche 30 janvier 2011

15h30 > **LA PRIMO ACCESSION**
Organisée par Investir Immobilier - Prim'house

16h30 > **LES MAISONS BBC? C'EST DÉJÀ DEMAIN**

Organisée par GRDF intervenant Mr. Doublet



Les notaires seront présents au Salon de l'Immobilier de Caen

• Consultations gratuites et anonymes non-stop

Vendredi 28 janvier de 14h00 à 19h30 - Samedi 29 et Dimanche 30 janvier de 10h00 à 19h30

• Conférence-débat : "Faire construire, rénover, investir : les nouvelles dispositions"

Samedi 29 janvier à 15h00

• Evaluation de votre bien immobilier en ligne :

Par la responsable régionale des bases immobilières des notaires.

Dimanche 30 janvier de 10h00 à 17h30



Connectez-vous sur le site des notaires de Basse-Normandie !

Plus de 12 000 biens en ligne
www.notaires2normandie.com

