

Immobilier : « C'est le moment d'acheter »

Voilà le conseil de la chambre interdépartementale des notaires de Basse-Normandie. Elle a présenté, hier à Saint-Lô, l'état du marché de l'immobilier dans la Manche. En 2013, les prix sont globalement restés stables pour les maisons, tandis que ceux des appartements ont baissé, à l'exception de l'agglomération de Cherbourg.

Acheter

Que ce soit pour les appartements ou les maisons de plus de 5 ans, les prix, dans la Manche, ont baissé sur les cinq dernières années. La baisse est deux fois plus importante pour les appartements : -12,5 % contre -5,5 %.

En revanche, sur 10 ans, les biens ont pris de la valeur : +32,3 % pour les appartements, avec « une évolution deux fois inférieure à l'augmentation du prix national », et +46,5 % pour les maisons, avec une croissance comparable à celle du marché national (exceptée l'Île-de-France).

Le marché de l'immobilier n'est plus orienté à la hausse. « C'est le moment d'acheter », assure Me Romain Lecordier, vice-président de la chambre des notaires. Il y a beaucoup de biens à vendre, les taux des prêts restent bas (autour de 3,20 %) et le marché devrait connaître une petite baisse en 2014 avec un redressement en fin d'année.

Le budget moyen d'un acheteur tend à se réduire. « On constate une paupérisation. » 70 % des gens ont moins de 100 000 € à mettre dans un appartement et 64 % dans une maison. L'âge moyen d'un acquéreur d'une maison est désormais de 44 ans.

« Les Anglais ont déserté le marché. » Ils ne représentent plus que 2 % des acheteurs alors qu'ils étaient encore 12 % dans la Manche, il y a 10 ans.

Appartements (+ 5 ans)

Le prix au m² médian d'un appartement était de 1 420 € en 2013 dans la Manche. Il a diminué de 9,3 % en un an. Il correspond au coût moyen au m² d'une construction. Seule l'agglomération de Cherbourg tire son épingle du jeu : l'évolution sur un an est de +0,7 % (+5,3 % à Cherbourg), alors qu'elle est de -8 % dans le pays d'Avranches et de -3,4 % dans le pays de Saint-Lô (-8,5 % à Saint-Lô). Les prix ont diminué de « 15 à 20 % » à Granville.

Maisons (+ 5 ans)

C'est le gros de l'habitat dans le département. En 2013, le marché est resté globalement stable ; le prix de vente médian est de 129 500 € avec une évolution sur un an de -0,4 %. La Manche résiste mieux que ses voisins bas-normands : -5,7 % dans le Calvados et dans l'Orne. C'est sur la côte sud-ouest de la Manche que l'évolution est la plus défavorable avec un taux de -12,8 % ; l'ancien, dans le pays granvillais, n'a plus la cote. « Aujourd'hui, les gens préfèrent investir dans du neuf », précise Me Sylvie Germain. Les autres évolutions négatives concernent l'agglomération de Cherbourg (-2,4 %), la côte nord-ouest Cotentin (-3,4 %), la côte est Cotentin (-4,1 %) et le pays d'Avranches (-4,8 %). Le pays de Saint-Lô enregistre, sur un an, une augmentation de 3 %, et le pays de Valognes de 1,2 %.

Terrains à bâtir

En 2013, le prix de vente du terrain à bâtir a augmenté de 7,6 %. Cette évolution positive est de 15,6 % sur 5 ans, et de 114,9 % sur 10 ans, bien au-dessus de la moyenne nationale (+80,3 %). Une hausse vertigineuse qu'il convient de relativiser : « Les terrains ont fortement augmenté mais on est parti d'un prix très faible. » Le prix de vente médian est de 37 000 € dans la Manche, alors qu'il est de 42 000 € en Basse-Normandie, de 49 000 € en Bretagne et de 54 600 € en Haute-Normandie.

Plus-value

Pour estimer une plus-value immobilière, la chambre des notaires a installé un simulateur sur son site web (www.notaires2normandie.com) : « Cela permet de connaître la plus-value à payer en cas de vente d'un bien. » L'outil est simple à utiliser et accessible à tout moment.

G. P.



Les notaires estiment que les prix de l'immobilier devraient légèrement baisser en 2014 avant de remonter en fin d'année.

témoin d'un événement
appelez le 02 33 97 16 20
LA PRESSE DE LA MANCHE

Du 19 février au 29 mars 2014

LA SÉRÉNITÉ TOUT TERRAIN !

Tondeuses - Autoportées - Travail de la terre
Entretien du jardin

Ets MOTIN Frères
ESPACE EMERAUDE
VALOGNES
02.33.40.11.24

Loi Alur : de nouvelles mesures pour les locations

La Chambre syndicale des propriétaires de la Manche et les agences immobilières accueillent avec circonspection une partie des mesures de la nouvelle loi sur l'Accès au logement et à l'urbanisme rénové (Alur).

Une des mesures phares de la loi Alur est la création de la « Garantie universelle des loyers » (GUL).

Cette garantie doit protéger pendant 18 mois les propriétaires des impayés dans la limite d'un loyer médian, et faciliter l'accès au logement pour les locataires.

Cette garantie doit être « universelle, automatique et gratuite pour les uns et les autres, avec une mise en œuvre qui se substitue à la caution », a précisé la ministre Cécile Duflot. La GUL n'est cependant pas obligatoire. Le bailleur pourra lui préférer une personne caution.

Le président de la Chambre syndicale des propriétaires de la Manche, Gérard Onfroy, craint que certains locataires n'en abusent.

« Les propriétaires vont devoir faire encore plus attention au choix de leurs locataires. Le risque principal, c'est que des personnes solvables ne paient pas leur loyer, volontairement. »

■ **Zones « tendues » :** le préfet fixera un loyer médian

Autre mesure, la création d'un loyer médian dans les zones « tendues ». Il s'agit de 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants. Aucune ville de Basse-Normandie n'est concernée.

Concrètement, dans ces zones, le préfet fixera un loyer médian qui pourra être majoré de 20 %. Ce prix sera réévalué chaque année.

« Ça ne me dérange pas qu'un loyer soit fixé par la préfecture. Ça ne posera pas de problème aux gens honnêtes, aux propriétaires qui ont un loyer adéquat à leur bien immobilier », commente Gérard Onfroy.

■ **Un délai de préavis** fixé à 30 jours

« Ça ne sert à rien de limiter les loyers chers, estime de son côté M. Villedieu, agent immobilier à Cherbourg. Ce sont souvent des biens haut de gamme. Si on n'a pas en retour un loyer suffisant, la qualité des biens immobiliers va diminuer. Ce qu'il faut baisser, ce sont les loyers moyens, il faut proposer des loyers faciles d'accès. »

Enfin, la loi doit ramener à 30 jours le délai de préavis pour quitter son logement. « Le risque est que le propriétaire se retrouve sans locataire pendant plusieurs semaines. Il aura des mois impayés parce qu'il n'aura pas eu le temps en amont de trouver un autre client, commente l'agent immobilier. L'avantage sera pour les locataires. Certains visitent leur logement alors qu'ils sont dans une autre location. Ils pourront changer plus rapidement. »

Le président de la chambre syndicale des propriétaires de la Manche aurait lui préféré deux mois de préavis. « On a du mal à relouer », explique-t-il, avant de déplorer que nombre de logements sont en état mais restent inoccupés.

Entreprise et magasin pour le PARTICULIER et le PROFESSIONNEL

Toute la décoration pour votre maison du sol au plafond

Devis gratuit
Visite à domicile
Conseils personnalisés

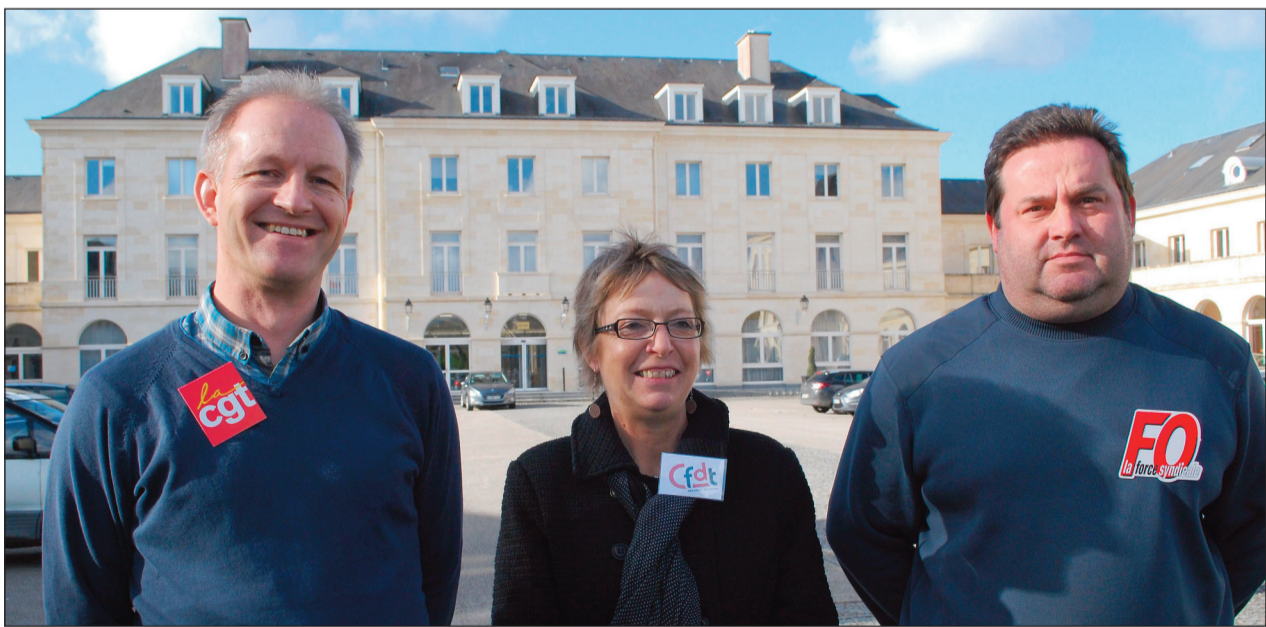
Peintures
Papiers peints - Revêtements muraux
Rideaux - Stores - Tringles à rideaux
Sols

Ets LE BARBANCHON

130, rue Longue-Mare
(au Rond-Point de Leclerc, 2^e à droite) TOURLAVILLE - 02.33.23.49.49

Le conseil général va supprimer des postes

Le conseil général va réduire ses effectifs et mettre en place « le non remplacement d'un agent sur deux partant à la retraite ». Cette annonce arrive à un moment où les syndicats sont remontés contre le projet d'OARTT qui prévoit la suppression de cinq jours de RTT et congés et la réorganisation des services. Un appel à la grève est lancé pour jeudi prochain.



L'intersyndicale appelle les agents à se rassembler jeudi, dans la cour de la Maison du département, pour manifester leur refus de l'OARTT dont le projet devrait être soumis au vote des élus.

« On retrouve la bonne RGPP chère au gouvernement Sarkozy. » Serge Jardin, délégué CGT au conseil général, commente les déclarations de Marc Lefèvre, vice-président chargé des finances, dans la « Gazette des Communes » du 17 février dernier.

Dans le contexte de maîtrise budgétaire et plus particulièrement de la masse salariale, l'élu annonce « la suppression de 20 postes et le non-remplacement d'un agent sur deux partant à la retraite. » Isabelle Levoy de la CFDT précise : « Les vingt postes, on nous les avait annoncés, mais il n'a jamais été question du non-remplacement d'un fonctionnaire sur deux. »

Cette annonce intervient à un moment où les syndicats rejettent le projet d'OARTT (organisation et aménagement de la réduction du temps de travail).

Mardi dernier, ils ont boycotté le comité technique paritaire sur le sujet, à l'origine de plusieurs mouvements sociaux depuis décembre dernier. « On dénonce cette OARTT imposée par le conseil général, car non négociable, et

qui remet en cause le protocole de 2001 sur les 35 heures ainsi que l'organisation du travail mais aussi des services. »

■ **« Cas de burn-out »**

Le projet prévoit la suppression de 3 jours de RTT et 2 jours de congés. « Sans compensation. C'est une perte de salaire et des frais supplémentaires de trajet et de frais de garde d'enfants pour les agents. Au-delà de ces cinq jours, le conseil général veut instaurer la flexibilité et l'annualisation du temps de travail. Tous les agents n'auront pas le même traitement, explique l'intersyndicale CFDT-CGT-FO-FAFPT. Il est question de mettre en place des horaires de travail fixes et rigides, par service ou individuellement. Jusqu'ici, ceux qui faisaient du covoiturage et qui n'étaient pas dans le même service, pouvaient harmoniser leur temps de travail. Demain, cela ne sera plus possible alors que le Département encourage cette pratique. C'est un non-sens ! »

Il n'y aura « plus de souplesse ». A cause d'abus ? « Lors

de ses vœux au personnel, le président du conseil général a reconnu que les agents faisaient leur travail », rétorque Serge Jardin.

Pour les syndicats, l'OARTT va engendrer « une dégradation des conditions de travail, une augmentation des charges de travail » dans un contexte où « les arrêts de travail de longue durée sont en forte augmentation. A force, le corps parle ; les médecins du travail notent les cas de burn-out », rapporte Isabelle Levoy.

■ **« Des agents très remontés »**

Les agents du conseil général ne se considèrent pas comme des nantis. « On n'est pas les privilégiés que les gens pensent. Les agents du conseil général de la Manche sont aussi mal traités que dans certaines entreprises privées : pas de participation de la collectivité à une mutuelle ; pas de comité d'entreprise (l'amicale du personnel est payée par les agents qui veulent en bénéficier) ; pas d'augmentation du salaire depuis 2010 ; pas de ti-

ckets restaurant pour tous les agents. »

Pour faire entendre leur refus de l'OARTT auprès des élus qui seront en session jeudi prochain, les agents sont appelés à se rassembler dans la cour de la Maison du département.

L'heure de rassemblement sera communiquée ultérieurement, en fonction du maintien ou non de l'heure de la plénière prévue à 14 heures.

« Les agents sont très remontés. Plus de 400 personnes ont signé une pétition nominative contre l'OARTT. On va leur faire des propositions d'action. On n'exclut rien. »

Lundi, l'intersyndicale va rencontrer Jean-François Le Grand, à la demande du président du conseil général. « A chaque fois qu'on l'a vu, il nous a dit que l'OARTT n'était pas négociable. »

Les syndicats et la majorité départementale campent sur leurs positions. Le dialogue va être difficile. « On n'est pas encore dans le bras de fer, mais ça pourrait venir. Pour le moment, on est dans le durcissement du mouvement soutenu par les agents. »

Vivre différemment à
CHERBOURG

le first
Résidence

☆☆☆☆☆

nouveauté

Profitez d'un Appartement avec balcon en cœur de ville, dans un Quartier Résidentiel

19 Appartements du T1 au T5 avec Garage ou Parking

COMMERCIALISATION

Agence LE FRANC

02 33 97 30 00

32, rue Albert Mahieu
CHERBOURG