

Immobilier : un marché sain malgré la crise du neuf

Les prix de l'immobilier ont fini par se tasser en Normandie. Le changement le plus significatif concerne le volume des ventes : -20 % *a minima*. Encore que le marché du neuf chute grandement.

Moins 20 % de ventes en 2023

En un an, tous types de biens confondus, le volume de transactions a chuté de 20 % dans l'ex Basse-Normandie. « Un net recul, souligne M^e Frédéric Violeau, notaire à Caen. Après la période vive d'après Covid, on est revenu à la situation de 2019. Comparé à la tendance nationale, le territoire résiste traditionnellement mieux, surtout dans le Calvados (-7,3 %) et la Côte fleurie. Mais la tendance s'accroît... »

Une année type englobe généralement 25 000 ventes. Les derniers chiffres restent au-dessus. En Haute-Normandie, même phénomène : tendance à la baisse après deux années 2021 et 2022 hors normes.

Hausse des prix au ralenti

Comme ceux de l'Insee, les bilans statistiques des notaires restent une photographie « déformée » à l'instant T, datant de novembre. Néanmoins, « après une hausse considérable ces trois dernières années », les prix continuent de monter, observe la chambre des notaires de la Cour d'appel de Caen. Moins vite que les taux d'intérêt, passés de 1 % à 4,5 % en peu de temps, mais tout de même.

Les appartements anciens restent prisés. Pour ce type de biens, dans l'Eure par exemple, les prix ont progressé de 7,3 % en un an.

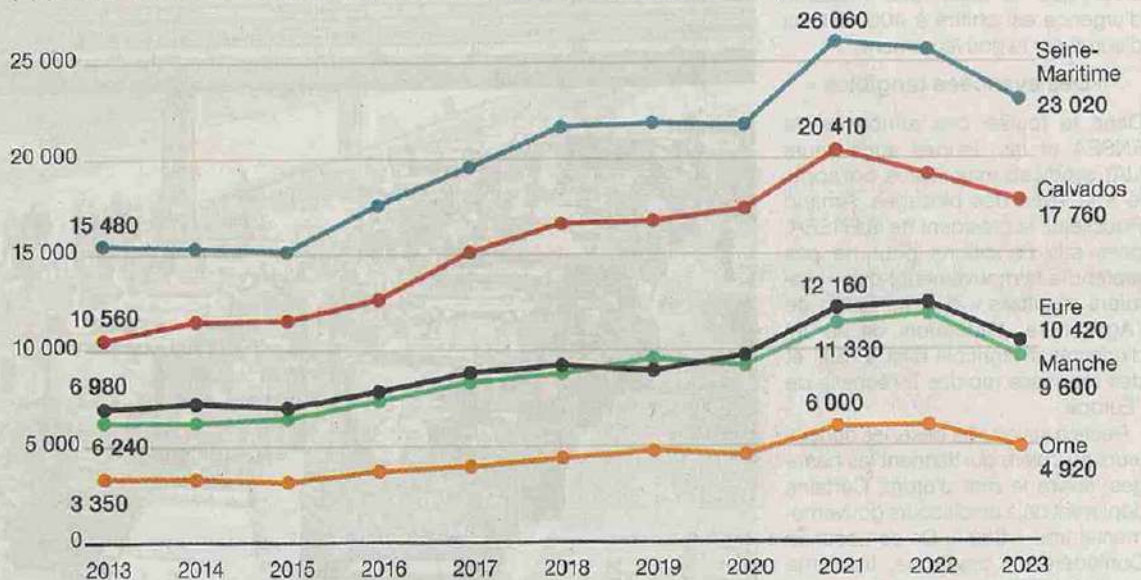
Seulement, les tarifs seraient « en phase de stabilisation ». On serait même déjà entré « dans une baisse des prix généralisée ». La bascule va profiter aux acheteurs. Des marges de négociation se font jour, de l'ordre de 10 à 15 %. Mathématiquement, cette tendance à la baisse devrait impacter positivement les volumes de ventes. Mais quand ? Manque à l'équation une dernière inconnue : la baisse des taux.

Le marché du neuf pique sa crise

En Normandie, « elle pose durablement ses valises », juge Guillaume Basile, président de l'Observatoire du logement neuf en Normandie, dans

Volumes de ventes annuels par département tous types de biens confondus au 2^e trimestre de chaque année

(appartements anciens et neufs, maisons anciennes, terrains à bâtir)



Sources : Chambres des notaires, Cours d'appel de Caen et Rouen

Ouest-France

son édito du 3^e trimestre 2023. Chiffres à l'appui : « Ventes nettes en baisse de 46 % en un an. »

La chambre des notaires de Caen confirme : « C'est très compliqué, le monde du bâtiment est inquiet, avec des pertes d'emploi dans le gros œuvre (intérimaires, CDD). Certains projets sont à l'arrêt, d'autres s'orientent vers des ventes en bloc. »

Pouvoir d'achat : ça coince

Les primo-accédants restent bloqués par les prix et les taux. Question surface, il faut voir ses aises à la baisse. Dans la Manche, un appartement ancien de 40 m² coûte aujourd'hui le même prix que le même bien de 64 m² il y a dix ans. Dans l'Orne, c'est 22 m² de moins en moyenne.

Combien ça coûte ?

Les prix varient selon les secteurs. Le

Calvados reste le département le plus cher avec un coût médian de 225 000 € pour une maison. Sachant qu'entre une maison du sud pays d'Auge (170 000 €) et une autre en nord pays d'Auge (335 000 €), on passe du simple au double.

L'Orne reste le moins cher : 116 400 € en moyenne pour une maison. Pour un appartement ancien, compter 1 140 € par mètre carré à Alençon, 1 430 € à Saint-Lô, contre plus de 2 700 € à Caen et Rouen.

Arrivée confirmée des Franciliens

Sur la Côte fleurie, c'est une des raisons de l'attractivité du marché. Au-delà de la Seine, les chiffres sont catégoriques : « Entre 2020 et 2023, la proportion de Franciliens a progressé de 5 points dans l'Eure (21 %) et de 4 points en Seine-Maritime (12 %) », notent les notaires de

Rouen. Le sud de l'Eure est particulièrement prisé. Dans des coins comme la Vallée d'Avre, entre L'Église et Dreux, les « Parisiens » représentent « plus de 30 % des acquéreurs ».

Un marché « sain » en Normandie

En conclusion, la situation de blocage n'épargne pas la région, mais celle-ci semble un peu moins perturbée que d'autres. Les professionnels parlent de « marché sain », moins sensible aux flambées et aux crises.

Les prix restent historiquement élevés. Les restrictions de la loi Pinel et les nouvelles normes énergétiques calment les investisseurs. Les DPE (Diagnostics de performance énergétique) secouent le secteur de la location sous tension. Or, quand on ne peut acheter, on loue.

Raphaël FRESNAIS.