



« On a une crise de volume mais pas de prix »

La chambre des notaires de la cour d'appel de Caen a publié un rapport sur l'immobilier en Basse-Normandie, entre septembre 2022 et août 2023.



Les prix ont baissé de 0,1 % entre 2022 et 2023 dans l'Orne. | PHOTO : OUEST-FRANCE

Repères

La chambre des notaires de la cour d'appel de Caen a livré des données sur le marché immobilier de la Basse-Normandie, entre septembre 2022 et août 2023. Sa présidente, M^e Decaen, fait le point sur la situation immobilière de l'Orne. Concernant les volumes de ventes sur cette période, les notaires ont constaté une baisse de quasiment 20 % dans le département, entre 2022 et 2023.

« C'est dans l'Orne qu'il y a le plus gros décrochage », constate la notaire installée à Mortagne-au-Perche, qui souligne tout de même qu'en 2023, ces volumes sont plus élevés qu'il y a une décennie. Comment expliquer ce décrochage ? « Il y a eu un tel volume de ventes pendant et après la pandémie, qu'on peut aussi se dire que les gens qui devaient déménager, qui devaient acheter leurs résidences secondaires, l'ont fait. Et que les biens ne sont pas encore remis à la vente », commence à expliquer M^e Decaen.

On ne parle pas de crise immobilière pour l'Orne

S'ajoute à cela la baisse de pouvoir d'achat immobilier des Français, « qui ne peuvent pas augmenter les montants alloués au logement. Notamment avec les hausses des



Les prix de l'immobilier ont peu évolué dans l'Orne. | PHOTO : OUEST-FRANCE

coûts de l'électricité et de l'alimentation. Sans oublier la hausse des taux d'intérêt qui n'a pas aidé pour le pouvoir d'achat immobilier. » En dix ans, dans l'Orne, ce pouvoir d'achat a baissé de 25,9 % en ce qui concerne les achats d'appartements anciens et de 13,8 % pour les achats de maisons anciennes.

Pour M^e Decaen, le terme de « crise immobilière » n'est pas justifié pour l'Orne : « C'est une baisse de volume, une baisse de pouvoir d'achat mais avec un volume de vente, qui reste dans l'histoire des dix dernières années, très correct. On a une crise de volume, mais pas une crise de prix. »

Concernant les prix ornaïls juste-

ment, entre 2022 et 2023, ils n'ont baissé que de 0,1 %. L'Orne est moins soumise aux variations de prix, « comme c'est le cas dans les départements côtiers ou dans les très grandes villes, qui subissent plus fortement les crises ou les embellies du marché immobilier ». À titre comparatif, la Manche a connu sur cette même période, une hausse des prix de 1,7 %.

À noter cependant, que la Basse-Normandie a connu une forte hausse des prix entre 2020 et 2023, qui s'explique par la période qualifiée de « folie immobilière ».

« C'est clairement dû aux ventes de résidences secondaires, avec des gens aux pouvoirs d'achat un

peu supérieurs, qui étaient prêts à acheter des biens dans le panier haut. Ils ont peut-être un peu surpayé leurs biens. »

Malgré ces baisses de volumes et de pouvoir d'achat, la chambre des notaires semble apercevoir une éclaircie en ce début d'année : « On peut supposer qu'on ait atteint un plateau et que la baisse ne se poursuive pas. Car depuis début 2024, on ne ressent pas un gros décrochage : on a un volume de vente dit normal. » Qui s'expliquerait notamment par des taux d'intérêt stabilisés laissant espérer une légère impulsion dans les achats.

Annah BLOUIN-FAVARD.