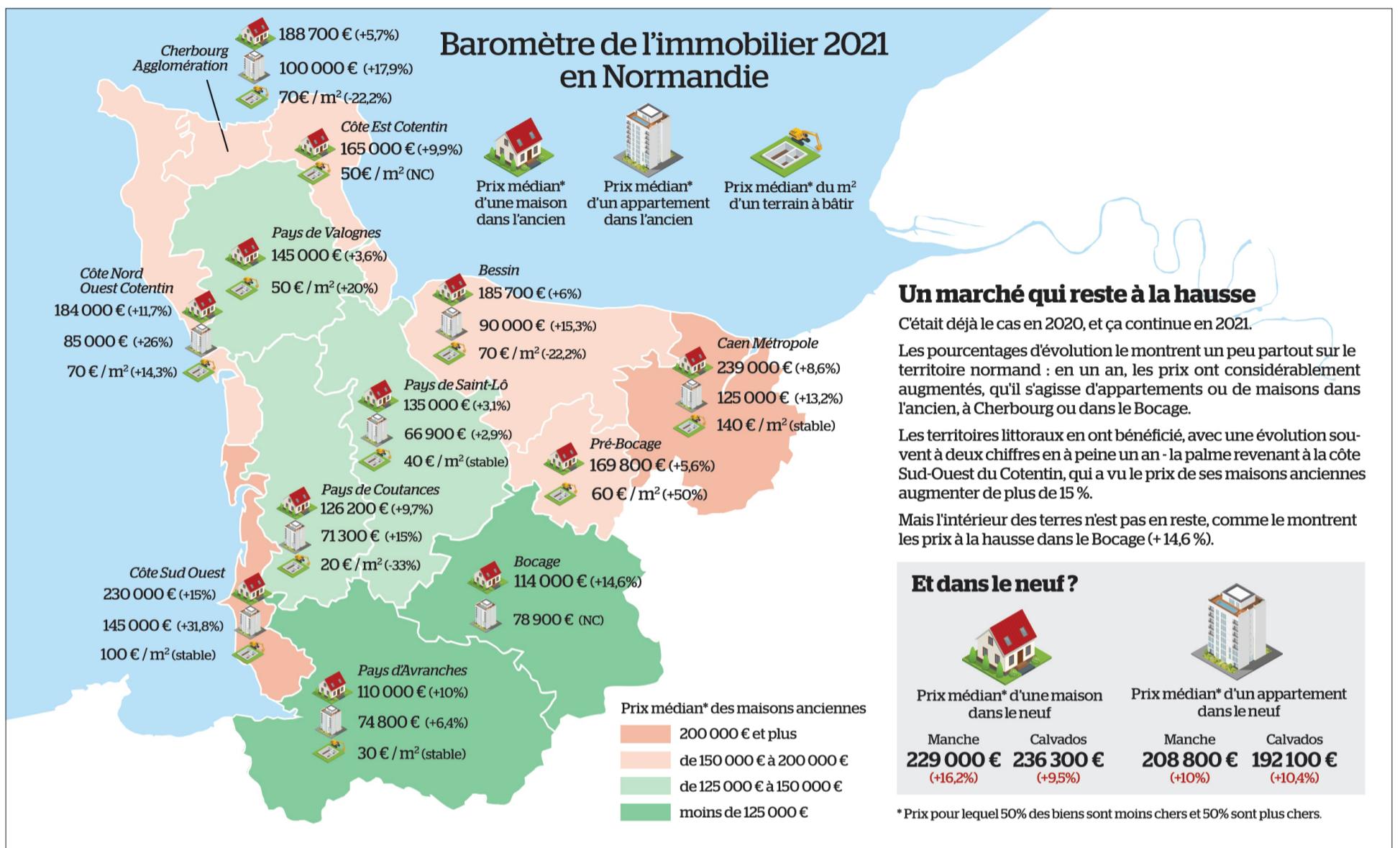


# Economie



### Un marché qui reste à la hausse

C'était déjà le cas en 2020, et ça continue en 2021.

Les pourcentages d'évolution le montrent un peu partout sur le territoire normand : en un an, les prix ont considérablement augmentés, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons dans l'ancien, à Cherbourg ou dans le Bocage.

Les territoires littoraux en ont bénéficié, avec une évolution souvent à deux chiffres en à peine un an - la palme revenant à la côte Sud-Ouest du Cotentin, qui a vu le prix de ses maisons anciennes augmenter de plus de 15 %.

Mais l'intérieur des terres n'est pas en reste, comme le montrent les prix à la hausse dans le Bocage (+ 14,6 %).

Le marché de l'immobilier normand est très dynamique. "2021 n'a pas démenti l'attractivité de la Normandie et particulièrement de la Manche", explique Emmanuel Porcq.

# Le marché de l'immobilier continue de grimper

## Décryptage

L'année 2021 a vu les prix mais aussi le volume des transactions immobilières augmenter en Normandie. Qu'en sera-t-il en 2022 ?

En immobilier, l'année 2021 a été "animée et soutenue", explique Emmanuel Porcq, président de la Chambre des notaires de la cour d'appel de Caen, qui couvre toute la Basse-Normandie. Pour preuve, les chiffres de la Manche sont tous à la hausse : le prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens a augmenté de 13 % en un an, celui médian de vente des maisons anciennes de 4,9 %.

### "La meilleure année de l'agence"

Plus étonnant, malgré la hausse des prix, le volume annuel de vente tous biens confondus a augmenté de 17 % dans la Manche. "2021 a été une année record des transactions. C'est la meilleure année que l'agence a produite", confirme Matthieu Evrard, responsable de l'agence Pozzo immobilier à Avranches. Côté demande, c'est logique. "La dynamique du marché a été très bonne après les confinements ; les gens ont eu envie de se rapprocher de la Manche

et ont vendu des appartements dans les grandes villes pour retrouver des maisons au vert", analyse Christine Dudouit, responsable vente de l'agence Barassin Immobilier à Saint-Lô. Sa collègue à la location, Isabelle Hinet ajoute même avoir vu "des passages temporaires par la location avant d'acheter, parce que certains ont vendu précipitamment leurs biens".

Pour Emmanuel Porcq, cette hausse des ventes est également due "au maintien des très bas taux d'emprunt pour les crédits, mais aussi par l'agilité des vendeurs et des acquéreurs, avec beaucoup de vente de par-

ticulier à particulier". Les primo-accédants n'ont donc pas été découragés : "les trois-quarts d'entre eux dans la Manche se sont tournés vers les maisons anciennes". Si 72 % des acquéreurs dans le département restent des Manchois, les agences immobilières voient aussi des clients venus d'ailleurs. "C'est en nette augmentation, et cela atteint des niveaux inédits", confirme Emmanuel Porcq, qui y voit forcément "un effet télétravail".

Que nous réserve 2022 ? Les agences immobilières s'inquiètent déjà d'un possible manque de biens à vendre. "Notre

stock a été divisé par trois en trois ans. C'est la pénurie", avoue Romain Boinot, conseiller immobilier chez Heudes à Avranches. Côté acquéreur, Emmanuel Porcq craint "des conditions bancaires plus difficiles" sur toute l'année - elles ont déjà été constatées en janvier. "Si les taux de crédit augmentent, on va avoir des difficultés." S'y rajoutent "des conditions dorénavant plus strictes pour le taux d'endettement". Si la hausse des prix continue, ces nouvelles données pourraient rendre l'achat plus difficile, notamment pour les primo-accédants.

## La montée des prix est-elle liée au dynamisme manchois ?

### Des villes dynamiques

Bien sûr, dans la Manche, il y a la côte. Mais les grandes villes ont aussi la cote : la Chambre des Notaires place Cherbourg, Granville et Saint-Lô comme les trois villes les plus dynamiques du territoire. Leur faible taux de chômage y joue certainement un rôle. A Saint-Lô, Christine Dudouit voit "une clientèle qui veut habiter, mais aussi investir en locatif, moins cher par rapport à d'autres

grandes villes". La clientèle est "principalement locale, mais avec aussi des Coutançais, Caennais ou Bayeusains".

### Une montée des prix depuis 10 ans

Ce n'est pas qu'une impression : les prix du marché immobilier ont augmenté ces dernières années. Sur dix ans, le prix d'une maison ancienne dans la Manche a augmenté de 13,2 % ; celui des terrains à bâtir de 14,9

%. Pour les appartements, c'est encore plus : le prix du mètre carré d'un appartement neuf dans la Manche a augmenté en moyenne de 17,3 % entre 2011 et 2021 ; celui d'un appartement ancien de 15,3 %. Pour certaines villes, le phénomène est plus rapide. La pression immobilière sur Avranches a entraîné une hausse des prix, "entre 20 et 30 % en trois ans", souligne Romain Boinot, conseiller immobilier chez Heudes.