



Agriculteurs. Crise, blocages : tout savoir. Pages 4, 7 et locales

Saint-Lô. Petits paniers, la maire répond. Page 16



IMMOBILIER

QUELS PRIX EN 2024 ?

La courbe des prix de l'immobilier en Normandie devrait changer. Pages 8 et 9



On cherche des témoins de la Reconstruction

Des lycéens de Saint-Lô et
des étudiants de la Sorbonne
veulent rassembler des récits
de la Reconstruction.

Page 13



Agneaux : conférence de Jérôme Fourquet

Samedi 3 février, le célèbre
politologue détaillera son livre
qui anticipe un bouleversement
électoral en 2027.

Page 3

Dans la Manche, un logement sur 12 est vacant

Enquête

8,1 % des logements normands ne sont pas occupés, selon une étude de l'Insee. Le phénomène est autant urbain que rural.

Depuis jeudi 18 janvier, 1 370 agents parcourent la Normandie dans le cadre du recensement annuel de la population. Que les recenseurs soient prévenus : au cours de leur marathon de porte-à-porte, un coup de sonnette sur douze retentira dans le vide, selon une nouvelle étude de l'Insee qui se base sur les recensements précédents. Selon les experts des statistiques, la Normandie compte à ce jour 8,1 % de logements vacants, un chiffre qui a explosé ces dernières années. *“Nous constatons une évolution impressionnante avec +50 % de logements vacants dans la région entre 2009 et 2020, ce qui correspond à 50 000 logements inoccupés de plus en l'espace de 11 ans”*, comptabilise Camille Hurard, chef de projets à l'Insee Normandie.

La Normandie rattrape son retard

La région occupe le septième rang national au classement des taux de vacance les plus forts, mais elle est celle où ce chiffre augmente le plus vite ces dernières années. Un phénomène de rattrapage selon les auteurs de l'étude, alors que la Normandie a longtemps été en dessous de la moyenne nationale.



Les principales causes de la vacance seraient la petitesse des logements, leur ancienneté ou encore leur vétusté, selon une étude du ministère de la Transition écologique.

Ce n'est donc plus le cas aujourd'hui. Parmi les cinq départements normands, la Seine-Maritime est le plus touché par le phénomène. On y trouve à ce jour 52 800 logements vides, soit 11 % du parc immobilier. Le Calvados, avec 6,8 % de vacance (29 000 logements), est au contraire le meilleur élève, quand la Manche se situe entre les deux, avec 24 900 habitations inoccupées, soit un taux de 8,3 %. Comment expliquer ces disparités ? *“La vacance touche davantage les petits logements que les grands et là où les prix de l'immobilier sont les moins chers”*, avance

tout d'abord Philippe Scherrer, directeur régional de l'Insee.

Les villages pas épargnés

Selon une étude sur “les déterminants de la vacance longue durée des logements” en France, publiée en décembre 2023 par le ministère de la Transition écologique, les logements vacants sont aussi *“plus souvent anciens, de mauvaise qualité ou de petite taille”*. Trois autres facteurs jouent sur la vacance selon l'étude : la faiblesse des revenus des propriétaires, leur habitat en structure collective (Ehpad, hôpital...)

et les situations de transmission patrimoniale.

L'étude de l'Insee vient tordre le cou à un autre cliché, selon lequel les villes seraient plus touchées que les campagnes. Dans la Manche, les territoires de Ville-dieu Intercom et du sud-Manche, tout comme le bocage virois dans le Calvados, sont ceux qui affichent les taux de vacance les plus forts, supérieurs à 10 % du parc. Côte Ouest Centre-Manche (Périers, Lessay, La Haye...) connaît de son côté la plus forte augmentation dans le département entre 2009 et 2020. De manière globale, les logements vides sont plus nombreux dans les centres-villes et les bourgs ruraux. Et le sont moins dans les zones rurales périurbaines, ces petites communes “en orbite” dans l'aire d'attraction des plus grandes.

Quid des zones touristiques ? L'Insee considère un logement comme vacant lorsqu'il est, entre autres, mis en vente ou en location tout en étant inoccupé, et les résidences secondaires ne sont donc pas comptées. *“Sur la Côte Fleurie (de Cabourg à Deauville, Ndlr), la part de logements vacants est très faible mais celle des résidences secondaires est très importante”*, illustre Camille Hurard. Quant aux locations de tourisme de courte durée, type Airbnb, *“celles-ci sont le plus souvent occupées par leurs propriétaires ou par les vacanciers”* et ont donc peu de chances d'être intégrées aux statistiques de la vacance.

Dans le Mortainais, un maire active la taxe sur les résidences secondaires

Témoignage

La lutte contre les logements vacants constitue un axe majeur de la politique des communes en matière d'habitat. Avec une démographie en baisse et alors que la loi réduit de plus en plus l'artificialisation des sols, les maires tentent de reconquérir ces espaces pour permettre l'accueil de nouvelles populations. A Coutances, le maire Jean-Dominique Bourdin en a fait une priorité. L'édile fait état de *“500 voire 600 logements inoccupés en ville”*, dont 300 rien qu'en centre-ville, et attend beaucoup de l'opération de réhabilitation du parc

immobilier bâti que mènera prochainement son intercommunalité. A Saint-Georges-de-Rouelley, petite commune de 542 habitants dans le sud-Manche, le maire Raymond Béchet a lui décidé d'actionner le levier de la fiscalité. L' élu a annoncé lors de sa cérémonie des vœux l'instauration d'une taxe sur les logements vacants. *“Notre commune compte 82 maisons secondaires ou vacantes. Les propriétaires de ces logements ne participent pas à la vie de la commune et seront donc taxés comme résidences secondaires”*, a-t-il prévenu.



Coutances compterait 300 logements vacants rien qu'en centre-ville, selon le maire Jean-Dominique Bourdin.

En questions

Pierre Pozzo : “Les raisons de la vacance, c'est la fiscalité et la législation”



A la tête de la société Pozzo Immobilier, le Granvillais Pierre Pozzo analyse les obstacles à la mise en location des logements vacants.

Comment expliquer la hausse des logements vacants en Normandie ?

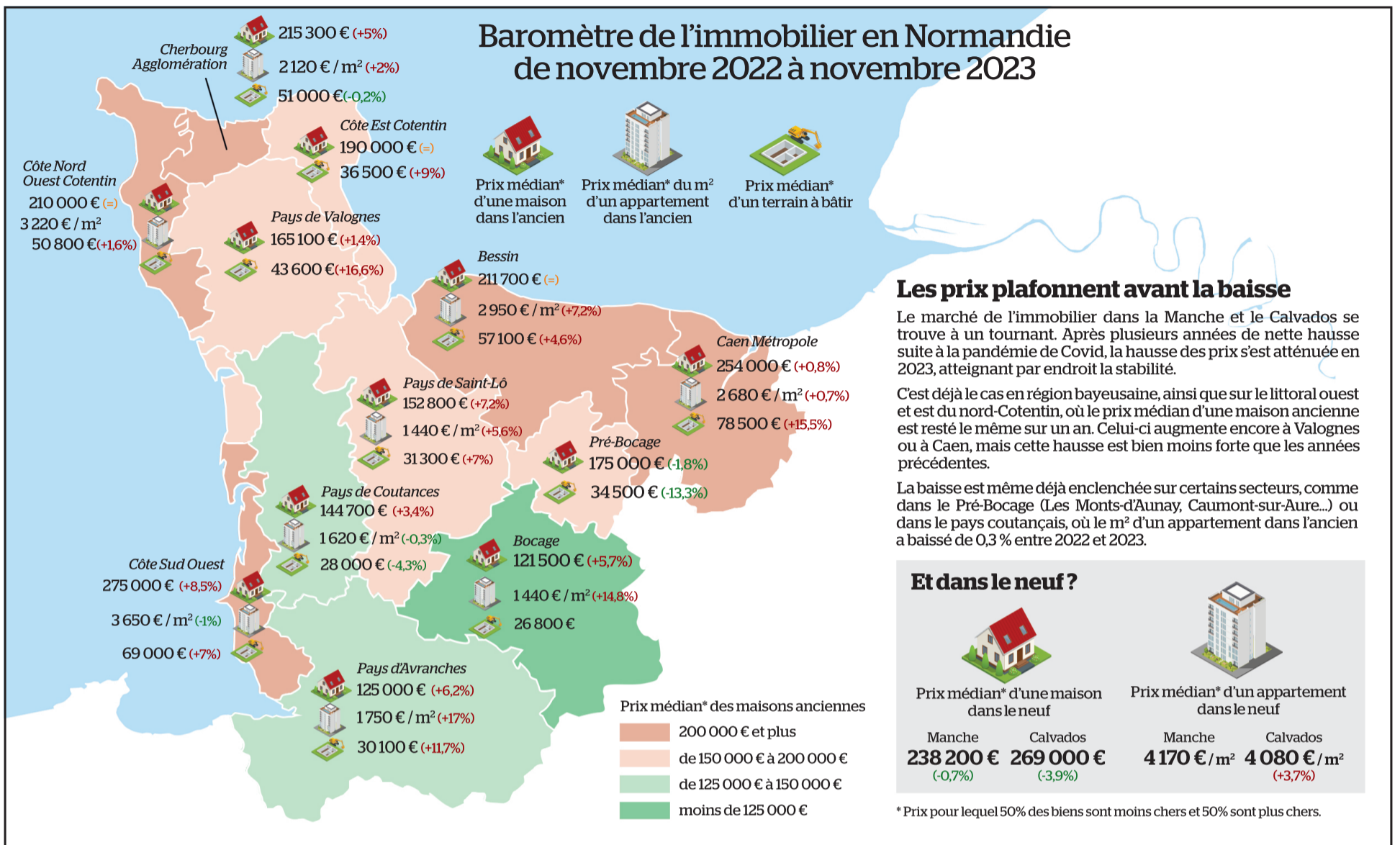
“D'abord, ce n'est pas une lame de fond. Mais il est vrai que certains propriétaires hésitent à remettre en location leurs logements. Je

le relie en premier lieu au durcissement de la réglementation sur les habitations mal classées pour leur performance énergétique. Certains propriétaires n'ont pas les moyens d'engager des travaux. Dans ces cas-là, la plupart des situations se soldent par une vente, mais nous rencontrons aussi ce que j'appelle des ‘sentimentaux’, qui refusent de vendre mais ne peuvent non plus engager des travaux.”

Est-ce la majorité des cas ?

“Ça reste infime. Pour moi, la plus grande partie s'explique par la fiscalité et la législation. Aujourd'hui, quand vous louez, vous vous engagez sur un bail de trois ans avec beaucoup de contraintes pour récupérer votre logement. Vous ne pouvez le récupérer que pour le vendre ou y habiter vous-même ou vos ascendants/descendants. Or dans notre région, ça pose un problème : nous avons souvent des clients qui achètent un logement, le louent en se disant qu'ils en feront une résidence secondaire plus tard. Mais le législateur n'a pas prévu cette éventualité. La deuxième raison, c'est la fiscalité confiscatoire de notre pays. Entre la CSG [contribution sociale généralisée, NDLR] et l'impôt sur le revenu d'un Français moyen, certains propriétaires ne voient plus d'intérêt à louer et laissent leur logement vacant. A l'instar de ce que dénoncent actuellement les agriculteurs, le millefeuille administratif français finit par gripper des systèmes qui pourraient être bien plus fluides avec un peu de bon sens.”

Immobilier

Baromètre de l'immobilier en Normandie
de novembre 2022 à novembre 2023

Les prix plafonnent avant la baisse

Le marché de l'immobilier dans la Manche et le Calvados se trouve à un tournant. Après plusieurs années de nette hausse suite à la pandémie de Covid, la hausse des prix s'est atténuée en 2023, atteignant par endroit la stabilité.

C'est déjà le cas en région bayeusaine, ainsi que sur le littoral ouest et est du nord-Cotentin, où le prix médian d'une maison ancienne est resté le même sur un an. Celui-ci augmente encore à Valognes ou à Caen, mais cette hausse est bien moins forte que les années précédentes.

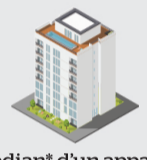
La baisse est même déjà enclenchée sur certains secteurs, comme dans le Pré-Bocage (Les Monts-d'Aunay, Caumont-sur-Aure...) ou dans le pays coutançais, où le m² d'un appartement dans l'ancien a baissé de 0,3 % entre 2022 et 2023.

Et dans le neuf ?



Prix médian* d'une maison dans le neuf

Manche 238 200 € (-0,7%)
Calvados 269 000 € (-3,9%)



Prix médian* d'un appartement dans le neuf

Manche 4 170 €/m²
Calvados 4 080 €/m² (+3,7%)

* Prix pour lequel 50% des biens sont moins chers et 50% sont plus chers.

Les prix de l'immobilier dans la Manche et l'ouest du Calvados laissent entrevoir les premiers signes de stagnation en 2023, même si certains territoires sont encore à la hausse.

Acheter sa maison : les prix vont enfin baisser !

Décryptage

Après deux ans de forte hausse, les prix de l'immobilier en Normandie s'apprêtent à retomber. Mais les biens restent rares...

"Les prix vont baisser. Dans combien de temps et dans quelles proportions, on n'en sait rien, mais il est certain que nous avons atteint le plateau." La bonne nouvelle du jour vous est servie par les notaires de Normandie. Alors que l'après-Covid avait provoqué une véritable flambée des prix de l'immobilier dans la région, en 2021 et 2022, l'année 2023 marque quant à elle un coup d'arrêt avec des hausses moins sensibles et l'apparition ici ou là des premiers signes de stabilité. L'évolution du marché sur les douze derniers mois est à l'image d'un soufflet rempli d'air, qui ne demande plus qu'à se dégonfler.

La chute brutale des ventes

"Il y a toujours un effet de décalage entre la baisse des volumes et celle des prix, constate maître François Perron, vice-président de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen. C'est le temps que les vendeurs s'aperçoivent que les acheteurs peinent

à acheter et qu'on retombe dans les négociations pour que les prix baissent."

Or le volume des transactions n'a pas seulement diminué en 2023, mais a connu une chute aussi drastique que soudaine. Il s'est vendu 16 % de maisons anciennes de moins en 2023 qu'en 2022 dans les départements de la Manche, de l'Orne et du Calvados. Les ventes de terrains à bâtir se sont effondrées de 33 % et celles des appartements anciens de 10 %, un net recul finalement logique après le pic hors-norme de l'après-Covid. Le nombre de transactions au niveau national était monté à 1,2 million

en 2022, du jamais-vu pour les professionnels du notariat, qui ne s'étonnent donc pas d'assister à un retour à la normale. "Après le Covid, les gens ont voulu acheter le bien de leurs rêves. Mais la remontée des taux et la hausse des prix ont mis fin à cette frénésie immobilière", analyse maître Perron.

Les crédits sont aussi à la baisse

Résultat : les achats ont été tellement nombreux que les catalogues sont aujourd'hui épuisés. Pourtant, les spécialistes sont optimistes quant à une redynamisation du marché. Notamment parce que

les taux de crédit immobilier sont enfin à la baisse en ce début d'année 2024. Les acquéreurs seront donc encouragés à acheter, à l'heure où les vendeurs commencent à réduire leurs prix. "On a bon espoir que le marché reparte si ces deux facteurs-là se rejoignent, ce qui semble être le cas aujourd'hui." Serait-ce le bon moment pour vendre ou acheter ? "Il n'y a pas de bon ou de mauvais moment, mais ceux qui avaient mis leur projet de côté peuvent reconsidérer la question", répondent les notaires de Caen. En normand, cela doit vouloir dire oui.

Tristan Durand

Le littoral attire malgré les prix

La baisse des prix attendue en Normandie est encore loin d'être enclenchée partout, et surtout pas dans les zones les plus attractives du littoral, où les hausses sont toujours d'actualité. C'est par exemple le cas dans le secteur de la côte sud-ouest de la Manche, qui s'étend d'Agon-Coutainville à la baie du Mont Saint-Michel, et où le prix médian d'une maison sur le marché de l'ancien a encore grimpé de 8,5 % en 2023, après une augmen-

tation de 13,4 % l'année précédente, pour atteindre aujourd'hui 275 000 euros.

Un reflux inévitable ?

Il en va de même dans le Calvados, où le nord du pays d'Auge reste très prisé. Sujet à une hausse de 13,6 % en 2022, l'inflation s'est poursuivie l'année dernière avec des prix en progression de 7 %. Il faut ainsi déboursier le prix médian de 335 000 euros pour une

maison ancienne dans le secteur de Cabourg, Deauville et Honfleur quand la même maison dans l'avranchin ne vous coûtera que 125 000 euros. Néanmoins, selon maître François Perron, "l'attractivité du littoral a permis aux prix de monter fort et de se stabiliser à cette hauteur mais le reflux à venir semble généralisé et a priori inévitable. Car si les volumes diminuent et si les taux sont élevés, cela aura nécessairement une incidence sur les prix."