



ALENÇON ET SA RÉGION

Le marché immobilier est revenu « aux chiffres d'avant Covid »

Alençon. Depuis 2022, le nombre annuel de transactions immobilières dans Alençon et sa grande couronne connaît une baisse continue.



Depuis 2022, le nombre annuel de transactions immobilières dans Alençon et sa grande couronne connaît une baisse continue.

PHOTO : OUEST-FRANCE

● Lucie Remer

Les rayons d'un soleil matinal filtrent jusqu'au bureau. Jean-Marc Sarzier, notaire à Alençon, est songeur. « Depuis quelques années, on constate une baisse du nombre de compromis de vente à Alençon. » Même son de cloche chez Hubert Gaudré, notaire installé à Valframbert. « On peut estimer cette baisse entre 15 et 20 % depuis 2022. »

Bien qu'impressionnantes, ces déclarations n'ont rien de surprenant. « En termes de volume, on est revenu aux chiffres d'avant Covid », explique Hubert Gaudré. De fait, entre 2021 et 2022, le marché immobilier français avait dépassé la barre symbolique du 1,2 million de transactions annuelles. « Les taux d'intérêt pour les crédits immobiliers étaient très faibles et

beaucoup souhaitaient un logement plus confortable. » L'Orne avait enregistré 5 085 ventes sur l'année 2021.

Une baisse de la demande

Mais depuis 2022, les taux d'intérêt sont à la hausse. « Mécaniquement le marché fléchit car les salaires ne suivent pas dans les mêmes proportions », observe Yannick Fouqué, agent immobilier à Kôté Maison, à Alençon. Ces derniers mois, ils oscillent entre 3,15 % et 3,50 % selon les durées d'emprunt. Ils étaient compris entre 1,1 et 1,5 % en 2021.

Cette baisse du pouvoir d'achat s'accompagne d'une baisse de la demande à Alençon. « Cela se répercute sur les prix », constate Jean-Marc Sarzier. L'Orne compte parmi les vingt départements les moins

chers de France, avec un coût moyen au mètre carré estimé autour de 1 800 €. « Ce chiffre n'a qu'une valeur indicative. Il y a de très grosses fluctuations selon les secteurs et les types de biens. »

Ces biens peuvent être catégorisés en deux parties. Premièrement, les maisons d'habitation. « Elles représentent près de 70 % des demandes », glisse Yannick Fouqué. Parmi ces dernières, des pavillons récents ou rénovés. « C'est ce qui se vend le mieux », ajoute Hubert Gaudré. À cela s'ajoute un parc pavillonnaire ancien, issu des années 1960 et « un peu plus en difficulté. Il y a parfois de gros travaux à effectuer. »

Seconde catégorie : les appartements, représentant près de 15 % des demandes. « Il y a peu de copropriétés neuves, indique Hubert Gau-

dré. La plupart ont été construites entre les années 1960 et 1980 ». En résultent des logements dont la structure ne correspond pas toujours aux besoins. « Les appartements avec de grandes surfaces ou dotés d'ascenseurs sont rares. » Et là encore, les travaux peuvent décourager.

« Les délais sont raisonnables »

Car c'est là l'une des spécificités du marché immobilier alençonnais. Si le prix au mètre carré reste plus bas que la moyenne nationale, le coût des travaux est lui similaire à l'ensemble du territoire français. Or, depuis 2020, le prix des matériaux a augmenté de 30 à 50 % selon les produits. Ce qui se répercute sur le marché.

« Il y a un gros fléchissement pour les biens classés E, F et G par le Diagnostic de performance énergétique », observe Yannick Fouqué. Ces logements constituent entre 15 et 20 % de l'offre à Alençon. Le marché alençonnais reste stable. « Il continue à être dynamique, opine Christian Lair, président de Lair immobilier. Quand le bien est dans les prix du marché, les délais sont raisonnables, soit environ trois mois. »

Si l'avenir n'est pas aisé à prédire, quelques risques pourraient émerger, à l'image d'une hausse soudaine des taux d'intérêt ou encore des impôts fonciers. En cinq ans, ces derniers ont connu une augmentation de 14 %, plaçant Alençon parmi les villes de sa strate subissant une pression fiscale notable.