



**Fait du jour**

**IMMOBILIER.** Après des années fastes post-covid, le marché de l'immobilier traverse une zone de turbulence

# Crise immobilière ou adaptation du marché ?

**IL Y A EU** un avant et un après Covid. Et le marché de l'immobilier ne fait pas exception. Après des années 2020 à 2022 fastes où « tout se vendait, et à bon prix ! », le marché s'est écroulé l'an dernier. À tel point que la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim) évoque « la plus forte baisse annuelle jamais enregistrée depuis 1945. »

## 24 m<sup>2</sup> en moins pour un même budget

« Les prix de ventes ont redescendu mais les vendeurs ne sont pas prêts à l'entendre. Les acheteurs ont moins de moyens parce que les crédits sont plus durs à obtenir et les taux ont largement augmenté. Les crédits ne sont alors plus accordés. Mais ils ne sont pas prêts pour autant à faire des concessions sur leurs critères. Il y a donc moins de biens en vente, et moins d'acquéreurs », résume Steven Lemoine, agent immobilier à Cherbourg.

Quelques chiffres pour illustrer le propos. Dans la Manche, sur un an, le volume de ventes annuelles a chuté de 18,7 %. Elles ont chuté de 16 % au niveau national.

Ce sont les prix en zone côtière qui ont surtout augmenté. Par exemple, en un an, le prix de vente médian d'un terrain à bâtir sur la côte Sud Ouest Cotentin a flambé de 15 %



➔ Les maisons restent à un prix élevé mais les acheteurs ne peuvent plus autant emprunter.

passant aujourd'hui à 70 000 €. Entre 2013 et 2023, en moyenne, le pouvoir d'achat a diminué de 37,5 % pour un appartement et de 26,1 % pour une maison. Plus concrètement quand une personne pouvait s'offrir avec son budget, un appartement de 64 m<sup>2</sup> ou une maison de 69 m<sup>2</sup> il y a dix ans, aujourd'hui, avec ce même budget, il ne pourra acheter qu'un appartement de 40 m<sup>2</sup> ou une maison de 51 m<sup>2</sup>. « Deux personnes qui ga-

gnaient 5 000 € par mois pouvaient emprunter 310 000 euros. Aujourd'hui, les banques ne l'acceptent plus. Et ces deux personnes qui avaient emprunté à 1 % il y a 5 ans, ne veulent pas aujourd'hui, refaire un crédit à 4 %. Ils attendent que le taux redescende et remettent à demain leur projet de vente ou de déménagement », explique le Steven Lemoine. « Nous sommes en plein dans la période transitoire avec

des taux élevés et des prix d'accession qui n'ont pas suffisamment baissé. Il faut un certain temps pour que cela se règle », analyse de son côté, Sandrine Pronost, agent immobilier. « Les prix sont en phase de stabilisation, mais il y a toujours un décalage entre la baisse des volumes de vente et la baisse des prix, analyse la chambre des notaires de la Cour d'appel de Caen. La tendance des prix est donc davantage à la baisse ».

À la baisse aussi les appartements notés comme des passoires énergétiques. Les nouvelles normes énergétiques ont mis de nombreux biens sur le marché. Mais, « le coût des matériaux a tellement augmenté que cela refroidit les acheteurs », assure Steven Lemoine. Là encore l'équation est complexe. Et la seule solution serait « que le vendeur accepte de baisser son prix. » Une réalité pas toujours entendable, et difficilement tenable pour les agents immobilier. Après des dizaines d'installations d'agents immobiliers indépendants, c'est l'heure des fermetures.

## Pas de vente, pas de salaire

En 2023, 657 agences immobilières ont mis la clé sous la porte en France. Principalement des petites entreprises, créées post-pandémie. Près de 10 000 agents indépendants ont aussi cessé leur activité. « Pas de vente, pas de salaire », résume un ancien agent immobilier qui a jeté l'éponge. « Ce n'est pas facile en ce moment, il ne faut rien lâcher. Et si ça ne marche plus... On rebondira », relativise Steven Lemoine.

En attendant une meilleure période, Sandrine Pronost, elle, retrouve de temps en temps son ancien métier : infirmière en effectuant quelques remplacements au CHPC.

Solène LAVENU

## 4 zones

Quatre zones principales sont définies sur un PLU.  
U : ce secteur est urbanisé et peut être constructible ;  
AU : il s'agit d'un secteur à urbaniser à l'image d'une parcelle qui accueillerait un lotissement ;  
A : concerne les secteurs agricoles ;  
N englobe les espaces naturels.

“ Pour que le marché de l'immobilier se porte bien il faut : un bon volume de biens en vente, des prix corrects et un taux de crédit relativement bas.

**CHAMBRE DES NOTAIRES**

Cour d'Appel de Caen

## 230 000 euros

Dans les recherches actuelles, selon Sandrine Pronost, agent immobilier, le budget moyen est d'environ « 230 000 € » et les critères demandés sont « pas de mitoyenneté, pas de travaux ou de la décoration uniquement, 3 chambres et un garage. »

“ Avec l'état du marché actuel, les acheteurs ne sont pas plus vieux mais ils sont de catégories socioprofessionnelles +

**CHAMBRE DES NOTAIRES**

Cour d'Appel de Caen