

Immobilier franc-comtois : c'est pas la joie

Selon les professionnels de la FNAIM de Franche-Comté, l'année 2014 sera morose.

Rien ne vaut une bonne réunion pour faire le point en ce début d'année autour d'une galette des rois.

Rassemblés mercredi soir au Mercure de Besançon, les agents de la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier), le principal réseau commercial immobilier en Franche-Comté, ont proposé un bilan de la situation immobilière actuelle.

Verdict ? Pas de quoi se réjouir, de 2007 à 2013, les ventes annuelles en Franche-Comté sont passées de 15.272 à 13.013 appartements et maisons.

Baisse de 6 % pour les maisons

Cette baisse de 1,6 % sur cette période longue s'accroît sur la période 2012 à 2013. En une année, les ventes en Franche-Comté baissent de 4,4 %, avec le point le plus noir pour les maisons (-6 %).

Aux premières loges des mauvaises tendances actuelles, le Territoire de Belfort qui voit ses ventes baisser en un an de 3,6 %, tandis que le Doubs baisse de 3,1 % et la Haute-Saône de 1,6 %. Le Jura, en revanche, a vu ses ventes annuelles augmenter de 2,1 %. Un constat qui a même semblé étonner les professionnels de l'immobilier jurassien



■ Le Territoire de Belfort est le département où la baisse est la plus importante (3,6 %).

Photo Xavier GORAU

présents jeudi soir. « Quand l'affaire se conclut dans les deux mois, la baisse des prix n'est pas très importante », note un agent immobilier. « Si l'on dépasse cette période, cela peut atteindre plus de 10 %. Actuellement, la baisse est de 13 % pour les logements à Belfort. »

Le prix moyen du mètre carré est de 1.515 €, actuellement en Franche-Comté. Avec des prix

largement supérieurs le long de la frontière suisse. « Sauf cas particuliers, le critère de choix n'est plus l'emplacement, le quartier, mais les performances énergétiques du logement », précise Matthieu Sertout, agent immobilier à Besançon.

Baisse des locations

Une autre donnée, celle de « MeilleursAgents.com », confir-

me la tendance morose. Ainsi en Haute-Saône, on trouve 0,5 acheteur pour un vendeur de bien.

Côté location, la tendance est plus mitigée. La rentabilité locative est de 7,50 % en Franche-Comté. « Ce qui est plutôt bien par rapport à bien d'autres investissements ».

À condition d'avoir le bon produit. « Lors d'une reprise de location, le loyer baisse actuellement

Besançon et le tram : rien ne bouge...

LES TRAVAUX DU TRAM s'estompent, les poussières retombent et l'on peut imaginer que les agents immobiliers se frottent les mains à la perspective de commercialiser un bien valorisé par l'arrivée prochaine du grand train bleu turquoise. D'abord en sortant de la situation infernale provoquée par la proximité du chantier.

« Cela fait deux ans que nous n'avons rien vendu rue Tristan-Bernard » (N.D.L.R. : le long de la ligne Tram), explique un agent bisontin. « Plus surprenant, on ne constate aucune spéculation en vue de l'arrivée du tram. Les rues qui sont concernées ou proches ne voient pas le prix des appartements ou des maisons augmenter. C'est clair que les investisseurs sont en attente. »

Les chéquiers pourraient alors sortir au moment de la mise en route effective du tram. « C'est vrai que le Franc-Comtois veut voir pour croire », commente Matthieu Sertout. « Mais si l'on prend l'exemple récent de Dijon, on s'aperçoit que le phénomène constaté a été identique. Les ventes n'ont pas du tout démarré au moment de la mise en fonction du tram. Il a fallu attendre plusieurs mois pour que le marché s'active enfin. Et prenne de la valeur le long des lignes de tram. »

Ph. S.

de 10 % à 20 % », analyse un agent bisontin. « C'est à ce prix que l'on peut louer. »

Il est vrai que la capitale comtoise n'est plus épargnée. Les loyers y ont baissé de 7 % en une année. Le pronostic pour 2014 n'est pas bon. « Si l'on analyse la situation, le marché s'est plutôt tenu en 2013 », observe Matthieu Sertout. « On peut malheureusement pro-

nostiquer un net recul pour 2014. »

Alors vendre ou ne pas vendre, louer ou pas ? « Les propriétaires sont souvent motivés lorsque tout augmente, le bien qu'ils vendent mais aussi celui qu'ils achètent. Alors qu'un bien vendu dont la valeur est en baisse permet aussi d'acquiescer un bien en baisse. »

Autrement dit, c'est peut-être le moment d'acheter.

Philippe SAUTER