

Par Bastien Souperbie
Publié le 13/10/2023 à 7h00.

Événement organisé par Coup D'Envoi David Arbousset

Prix de l'immobilier en Lot-et-Garonne : « Du jamais vu »

Lecture 3 min



Les capacités d'emprunt des acheteurs, qui ont dévissé, compliquent la situation des vendeurs. © Crédit photo : Loïc Déquier/ « Sud Ouest »

Dans certaines zones du département, le prix moyen des biens vendus a reculé de près de 25 %

L'effervescence et l'ébouriffante dynamique qu'a connues le marché de l'immobilier, à la sortie de la crise du Covid, sont à ranger au rayon des souvenirs. « Pour la grande majorité des biens, il va falloir que les vendeurs baissent leur prix à présent » : tel est le message de Franck Chatelet. Le boss de La Maison de l'immobilier, à Villeneuve-sur-Lot, a été fraîchement élu, ce mercredi 11 octobre, à la tête de l'association Amepi 46-47, qui rassemble en son sein 30 agences du département (et deux dans le Lot), lesquelles s'approprient le plus gros du marché.

En mettant en commun leurs mandats de vente, l'Amepi permet d'avoir une perception du marché de l'immobilier en temps réel (prix vendus). Quand Franck Chatelet les expose, ça décoiffe ! Concernant les appartements, le prix moyen des biens vendus sur Agen a reculé de 13 %, passant de 117 458 euros en 2022 à 101 800 euros en 2023.



Immobilier dans le Sud-Ouest : prix, négociations... Où en est le marché ?

Les prix de l'immobilier plongent à Bordeaux, se stabilisent au Pays basque et en Charente-Maritime, mais continuent à progresser dans certains secteurs. Un réajustement qui devrait profiter aux acquéreurs

À Marmande, si ce prix est stable, le montant des transactions révèle que le marché est surtout animé par la vente d'appartements modestes : on passe de 59 583 euros à 59 571 euros en moyenne. À Villeneuve-sur-Lot, le constat est le même, mais le recul est ici très net, avec - 16 % pour un prix moyen des transactions en 2023 de 48 543 euros, contre 57 643 euros l'an passé.

Stock en hausse

Concernant les maisons, la dégringolade est encore plus marquée dans certaines zones du département. Au Passage, le retrait est de 24 %, avec un prix moyen des maisons vendues qui est revenu à 175 182 euros, alors qu'il se situait à 229 290 euros il y a un an. Même topo à Villeneuve-sur-Lot (- 23 %), avec des biens cédés pour un prix moyen de 138 656 euros, contre 180 916 euros en 2022.



Immobilier : en septembre, baisse générale des prix dans le Sud-Ouest, stabilité sur le littoral et sursaut à Pau

Dans un contexte très difficile sur le marché immobilier, les prix sont globalement en baisse en septembre 2023, y compris dans les villes moyennes. Seules exceptions : le littoral atlantique et la ville de Pau

En revanche à Agen, le marché reste stable, avec même une légère hausse (+2%) et un tarif moyen de vente de 206 843 euros, contre 202 057 euros en 2022. Mais cela ne devrait pas durer, selon Franck Chatelet. La faute à un stock de biens qui repart à la hausse, faute d'être vendus. « On constate à ce niveau une hausse de 30 % du stock des agences », confirme le président de l'Amepi 46-47.

Marché hétérogène

La raison est bien évidemment à rechercher du côté de la hausse des taux d'intérêt. « Ce qu'on a vécu en l'espace d'un an, c'est du jamais vu, insiste-t-il. On est passé d'un marché de ventes qu'on jugera « faciles », parce que les taux d'intérêt étaient très bas et la demande des acheteurs plus forte que l'offre des vendeurs, à une situation totalement inversée : les taux d'intérêt sont passés de 0,85 % à 4,70 % en un temps très court. Résultat : les capacités d'emprunt ont chuté. Pour bien comprendre : l'an passé, quand un emprunteur signait un prêt avec un taux de 1 % et des mensualités de 755 euros sur 25 ans, il pouvait emprunter 200 000 euros. Avec un taux à 4,3 % pour la même traite mensuelle, ce sont 135 000 euros qu'il peut emprunter en 2023. C'est d'une brutalité jamais constatée depuis soixante ans et la création des observatoires des prix de l'immobilier. Je rappelle que 80 % des acheteurs le font à crédit... ».

Il existe tout un tas de dispositifs qu'on ne sollicitait pas ou peu parce que les taux étaient au ras des pâquerettes. Toutefois, Franck Chatelet tient à apporter des nuances à la situation. « Côté vendeurs, il ne faut pas penser que tous les prix vont reculer de 25 %. Il y a une hétérogénéité du marché. Dans le jargon du métier, on parle de « la prime nickel » à propos de maisons dont la décoration est super, l'environnement sympa, bien pourvue en équipements, etc. Ce type de biens ne verra pas son prix chuter. En revanche, la maison standardisée ou cube, avec un DPE (1) faible et des travaux à faire, là, clairement, le vendeur devra baisser son prix. Enfin, côté acheteurs, il y a des motifs d'espoir : d'abord parce que les taux vont se stabiliser dans un premier temps, avant de redescendre. Il s'agira alors pour ceux qui ont acheté de renégocier leur prêt. Et puis, il existe tout un tas de dispositifs (PTZ, 1 % logement, aide à la rénovation énergétique) qu'on ne sollicitait pas ou peu parce que les taux étaient au ras des pâquerettes, et qui permettent notamment aux petits revenus de faire baisser le coût d'un emprunt. »

(1) Diagnostic de performance énergétique.

Tensions sur la location

Autre effet induit par ces ventes qui dévissent : une saturation de marché de la location. « Collant à la tendance nationale, on constate en Lot-et-Garonne un recul de 18 % du nombre de produits en stock, explique Franck Chatelet. Par conséquent, les prix augmentent, notamment sur les maisons à louer. Par exemple, à Villeneuve-sur-Lot, des maisons qu'on louait 750 euros il y a deux ans, on les loue aujourd'hui 950 euros. À cela, se profile une réforme qui va exclure de la location tous les biens classés en F et G sur le plan de la consommation énergétique. Cela va être un séisme qu'on ne mesure pas, avec des propriétaires qui n'auront pas les moyens de réformer leurs logements et un retrait de 10 % à 20 % du nombre de biens à louer. »