

Notaire à Pouilley-les-Vignes et en Haute-Saône voisine, M^{re} Thierry Lussiaud confirme l'engouement actuel pour l'immobilier dans le Grand Besançon.

La Presse Bisontine : Du côté des offices notariaux, est-ce que les actes concernant les transactions immobilières connaissent une embellie ?

M^{re} Thierry Lussiaud : Clairement, je confirme cet engouement actuel et ce, jusque dans la deuxième couronne bisontine, y compris la Haute-Saône voisine. Les décès et les successions sont stables, les flux migratoires au bénéfice de Besançon sont quasiment nuls depuis plusieurs décennies. La hausse du nombre d'actes s'explique donc uniquement par la volonté des acquéreurs de vouloir se mettre au vert. Ce phénomène remonte à deux ou trois ans, il n'est pas uniquement lié à la crise sanitaire. Ce qui fait que nos études ont beaucoup de travail (N.D.L.R. : les délais de prise de rendez-vous chez les notaires du Grand Besançon ont quasiment doublé) et que les prix sont actuellement très élevés, parfois même ils nous dépassent. On vend désormais régulièrement des biens à plus de 400 000 euros dans un rayon de 15 km autour de Besançon. Il faut juste espérer que nous ne soyons pas dans

une bulle immobilière qui risquerait d'éclater.

L.P.B. : Cette tendance risque de durer selon vous ?

T.L. : Je pense tout de même que la rentrée sera compliquée pour certaines entreprises restées sous perfusion pendant la crise sanitaire et que par conséquent, l'économie locale pourrait subir un ralentissement. Les banques commencent à être attentives et on peut s'attendre à une progressive remontée des taux d'intérêt qui pourrait freiner quelque peu cet engouement. Par ailleurs, les prix des matières premières, pénurie oblige, vont continuer à augmenter et renchéirir globalement l'immobilier. Et ce phénomène d'augmentation ne peut pas se poursuivre éternellement car le niveau de vie dans notre région n'est pas non

"Des biens à plus de 400 000 euros dans un rayon de 15 km."

plus extrêmement élevé. En cela, la fusion des régions n'a pas arrangé les choses pour Besançon. Le secteur de Dole en revanche en a bien tiré profit.

L.P.B. : Le notariat peut-il contribuer à freiner un peu la hausse des prix ?

T.L. : Je rappelle que le notariat a toujours fait de l'immobilier, avant même les agences, et que nous nous attachons toujours à

fixer des prix en correspondance avec le marché. En ces périodes de forte activité, un bien à 200 000 euros va subir une marge de manœuvre d'environ 10 %, mais pas plus. Il faut rester crédible et en adéquation avec la valeur intrinsèque du bien. En ce moment, on a peu de biens à proposer à la vente, mais ils partent tous très rapidement. Je continue à me refuser à pren-

dre des biens affichant des prix qui ne sont pas en adéquation avec le marché.

L.P.B. : Les notaires du Grand Besançon sont donc les grands gagnants de cette conjoncture !

T.L. : Les notaires sont gagnants, mais aussi les agences et tous les professionnels de l'immobilier, l'État également, tout comme le Département qui per-

çoit des taxes et qui peut ainsi mieux financer l'A.P.A., le R.S.A., les pompiers, etc. Toute l'économie est gagnante ! Si l'immobilier fonctionne bien, alors les artisans travailleront bien également. Nous formons tous une chaîne et tout le monde a intérêt à ce que l'immobilier et plus largement l'économie fonctionnent bien. ■

Propos recueillis par J.-F.H.



M^{re} Thierry Lussiaud est notaire à Marnay et à Pouilley-les-Vignes.

● Témoignage Un des plus anciens agents immobilier de la place

"Lorsqu'on est au bon prix, ça discute forcément moins"

Le professionnel a trente ans d'expérience sur le marché de la vente d'appartements et de maisons à Besançon. Selon lui, l'augmentation des prix à la vente devrait se tasser d'ici la fin d'année.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. D'après l'observatoire SeLoger.com réalisé en début d'année, les prix de l'immobi-

lier ont augmenté de 9,9 % au m² sur un an à Besançon. La baisse de l'offre est évaluée à - 11 % alors que la hausse de la demande est forte (+ 48 %). Du

jamais vu ? Pas vraiment à écouter Marc Vernier, responsable de l'agence du même nom spécialisée dans la vente de biens à Besançon et dans la couronne. "En 2006, nous avons déjà assisté à ce type de phénomène. Le marché a plus de demandes que d'offres, d'où cette tension mais encore une fois, il faut posséder des biens qui correspondent à la demande actuelle" explique le professionnel.

Malgré son expérience, il demeure parfois décontenancé. La preuve avec ces deux appartements mis à la vente quelques jours plus tôt sur son site Internet, un rue des Cras à 109 000 euros, un autre de 75 m² à 229 000 euros rue Fanart, qui ont reçu en l'espace de deux jours de multiples appels, environ trente pour celui de la rue Fanart (quartier Fontaine-Écu) ! Les coups de fil ne font pas une vente, certes, mais ils témoignent de cette recherche active de la part des acheteurs. "Le délai de vente moyen d'un bien est d'aujourd'hui de trois mois. Il est évident que lorsqu'on est au bon prix, les acheteurs discutent moins" témoigne le responsable immobilier qui travaille avec le syndicat F.N.A.I.M. et A.M.E.P.I., un outil informatique utilisé par certains professionnels de l'immobilier afin de partager leurs mandats exclusifs. Toujours

d'après SeLoger.com, la moyenne du prix au mètre carré à Besançon est de 2 129 euros dans l'ancien et de 3 200 euros pour le neuf. Les quartiers les plus recherchés sont ceux de la Butte, la Mouillère, le bas de Bregille. Les appartements n'ont visiblement pas dit leur dernier mot face aux maisons qui restent à Besançon des denrées rares : "Pour un appartement, une terrasse est souvent demandée, concède Marc Vernier. Il existe également une demande forte sur des appartements en centre-ville. Ce sont soit des parents qui achètent pour loger un leurs enfants, soit un investissement dans un studio." Du côté de la périphérie, Pirey, Châtillon-le-Duc, École-Valentin, Montfaucon, La Veze et Saône attirent. Sans surprise, des familles y recherchent un lopin de terre. Le marché peut-il tenir cette cadence infernale dopée par des taux d'intérêt toujours bas ? "On devrait faire face à un ralentissement d'ici la fin d'année. Les prix vont se tasser car les acheteurs préfèrent attendre" envisage Marc Vernier. D'ici là, lui et ses équipes devront dénicher des biens pour contenter les futurs acheteurs. ■

Les appartements n'ont pas dit leur dernier mot.



Marc Vernier, responsable de l'agence M.V.I. à Besançon.

E.Ch.