

Le tram enrichit la pierre

L'arrivée d'un tram engendre toujours une hausse des prix de l'immobilier. L'agglomération ne sera pas épargnée.

« **A** ctuelle-ment, il n'y a pas de demande pour se rapprocher de ce genre d'infrastructure. Au contraire, il y a plutôt une réticence. » Matthieu Sertout, président de la FNAIM de Franche-Comté et entrepreneur dans l'immobilier est clair. Les arrivées du tramway ou de la halte ferroviaire entre les gares Viotte et TGV n'ont pas encore engendré d'augmentation des tarifs de l'immobilier. « Il y aura même des opportunités à l'achat au début des travaux », poursuit Matthieu Sertout.

Une situation favorable aux investisseurs

En revanche, l'immobilier sur le tracé du tramway devrait inexorablement augmenter à la fin du chantier et dans les premiers mois suivant son lancement. « La

hausse se fera progressivement. Dans un premier temps, une plus-value de 10 % par rapport aux prix actuels est plausible. Mais, ces projections restent conditionnées par la conjoncture du marché », précise Matthieu Sertout.

Cette situation, plutôt favorable aux investisseurs, est rendue possible par la faible spéculation sur le marché de l'immobilier dans la capitale comtoise. En effet, les acheteurs sont essentiellement des futurs occupants qui voient les nuisances liées aux travaux avant les avantages de la future ligne.

« Pendant les travaux, certains secteurs ont été largement impactés. Mais ils sont aujourd'hui en pleine expansion », explique Pascal Roumier, un agent immobilier basé à Reims. La ville dispose de son tram depuis mars 2011 et certains quartiers desservis, comme celui de Clairmarais, se sont valorisés de 14 % en 18 mois. « Pour d'autres, nous observons un regain d'intérêt des acheteurs. Les tarifs devraient donc partir à la hausse », ajoute le responsable de l'agence Century 21 à Reims. Les Bisontins sont prévenus.

Pierre SILVAIN

Un marché impacté par la politique

► Dans un mois, l'exonération fiscale sur la plus-value immobilière ne sera disponible que 30 ans après l'achat et non plus 15 ans comme c'est le cas actuellement. Cette mesure, décidée lors du premier plan de rigueur du gouvernement, a déjà eu un impact sur l'immobilier. « Nous avons observé un phénomène de précipitation à la vente qui est aujourd'hui terminé. En revanche, la baisse sur les prix, liée à l'augmentation de l'offre n'a pas été comblée depuis le retour à la normale car elle est conjuguée à une baisse de la demande fin 2011 », explique le président de la FNAIM de Franche-Comté. La fin du dispositif Scellier (permettant une réduction d'impôt de 13 % du montant du prix du bien immobilier, contre un engagement de location), risque d'entraîner une chute des ventes et des constructions. En effet, le logement locatif devenant moins rentable, les promoteurs diminuent les mises en chantier pour éviter les biens invendus et la création de stock.



Le quartier des Vaïtes va changer de visage avec l'arrivée du tram.

Ludovic LAUDE (archives)



Questions à M^{me} Brigitte Racle

Présidente de la Chambre des notaires du Doubs

« S'il y a un quartier où il y aura des opportunités pour réaliser un bon investissement, ce sera celui des Vaïtes. »

Peut-on envisager une hausse des prix de l'immobilier avec l'arrivée du tramway ?

Avec les différentes réformes fiscales (voir ci-contre) de ces derniers mois, il est difficile de se faire une idée précise de l'impact du tram. En revanche, nous pouvons affirmer que les rentes seront attentistes. Ils voudront voir avant de se lancer dans un achat. Les variations des tarifs ne devraient donc pas être visibles avant la fin du chantier.

Mais il faut quand même s'attendre à une hausse des prix ?

Oui, mais pas avant la fin des travaux et cette hausse ne

sera sans doute pas homogène sur l'ensemble du tracé. S'il y a un quartier qui doit bouger, où il y aura des opportunités pour réaliser un bon investissement, ce sera celui des Vaïtes. Des zones comme Palente ou les Cras devraient également être intéressantes.

La configuration est-elle la même pour les futures haltes ferroviaires entre les gares Viotte et TGV ?

Actuellement, nous avons déjà pu observer des changements liés à l'ouverture de la gare TGV. Ils se traduisent par une hausse de la demande, notamment sur les communes situées au-delà de la Gare TGV, en

Haute-Saône. L'ouverture des haltes ferroviaires aura sans doute des répercussions sur le marché immobilier des communes raccordées comme Miserey-Salines. Je pense que l'intérêt sera plus tourné vers la facilité d'accès au centre de Besançon que la rapidité d'entrée à la gare TGV.

Néanmoins, du fait de l'actuelle instabilité de la fiscalité et de la proximité de l'élection présidentielle, nous sommes plongés dans le flou. La visibilité sur les changements liés aux futures infrastructures de transports sera meilleure dans 6 à 12 mois.

Propos recueillis par P. S.