

# Immobilier : bilan de 2021 et tendances pour 2022

Après une année 2021 dynamique marquée par une hausse des prix, le marché de l'immobilier à Caen et Caen métropole semble se calmer. Mais les prix ne baissent pas pour le moment.

Entretien



M<sup>e</sup> Aymeric Cours-Mach, membre de la Chambre des notaires de Caen.

PHOTO : OUEST-FRANCE

**Caen n'a pas échappé à l'engouement national pour l'immobilier...**

L'engouement pour la pierre n'a pas échappé à notre région. La reprise sur les chapeaux de roues en mai 2020 (fin du premier confinement) s'est poursuivie, sans aucun coup de frein, jusqu'en septembre 2021. On a connu une période complètement dingue. Les biens (à condition de ne pas avoir de défauts) se vendaient au prix affiché et malgré une augmentation des prix tous les trimestres, les acheteurs suivaient sans négocier. Entre le 1<sup>er</sup> novembre 2020 et le 31 octobre 2021, le prix des appartements anciens a augmenté de 10,1 % à Caen et de 12,3 % à Caen métropole. Celui des maisons anciennes a progressé de 8,6 % à Caen métropole et de 0 % à Caen, dû à l'absence de maisons anciennes à vendre en centre-ville.

**L'absence de maisons en centre-ville fait grimper les prix dans les quartiers et communes autour de Caen...**

Oui. Sur cette période, le prix des maisons anciennes a augmenté de 18 % à la Maladrerie Saint-Paul et de 9,1 % à Sainte-Thérèse Demi-Lune. À Caen métropole, l'augmentation est de 8,6 %. Elle atteint 11,5 % à Ouistreham ; 12,3 % à Mondeville ; 14,1 % à Fleury-sur-Orne ; 17 % à Bretteville-sur-Odon. Ne trouvant pas de maisons anciennes en centre-ville, les acheteurs se décalent. Cela profite aux quartiers situés autour du centre mais aussi à la périphérie et au secteur de Caen nord en direction de la mer. Depuis le premier confinement, les acheteurs sont à la recherche d'espace et de ce fameux carré vert ou carré bleu.

**Comment se porte le marché de l'immobilier en ce début 2022 ?**

Depuis septembre, le marché s'est calmé et ce ralentissement semble se

**Prix médian des appartements anciens, au m<sup>2</sup>**  
du 1<sup>er</sup> novembre 2020 au 31 octobre 2021

Ouistreham	2 940 €	+8,5%
Caen	2 440 €	+10,1%
Caen métropole	2 420 €	+12,3%
Mondeville	2 090 €	+18,7%
Hérouville-Saint-Clair	1 560 €	+13,1%



Photo : A. Soubigou

confirmer. Cela peut s'expliquer par un manque de biens mis en vente et par une diminution du nombre d'acheteurs après cette grande période. S'ajoute pour les vendeurs, la difficulté de retrouver un bien à l'achat ou en location, peu nombreux à Caen.

**Ce ralentissement du marché s'accompagne-t-il d'une baisse des prix ?**

Non. Les prix ne baissent pas et ne devraient pas baisser. Une baisse serait possible si l'on avait un afflux de biens sur le marché, ce qui n'est pas le cas. D'autant plus que Caen et sa périphérie ont enregistré une augmentation de sa population, ce qui fait plus de gens à loger. En revanche, l'année 2022 pourrait être marquée par une baisse des volumes et une stagnation des prix. Les négociations entre acheteur et vendeur ont repris. Peut-être que Caen et sa périphérie ont atteint des prix plafonds qu'une métropole de province ne peut dépasser ?

**Quel facteur pourrait freiner le marché de l'ancien ?**

Le DPE, Diagnostic de performance énergétique. Il y a quelques années tout le monde s'en moquait y compris ceux qui avaient un mauvais DPE mais la tendance s'est retournée. Maintenant qu'il est devenu fiable et

surtout qu'il va empêcher certains propriétaires de louer leur bien, de plus en plus en tiennent compte.

Cela pourrait freiner le marché ou baisser les prix des appartements dans l'ancien. Selon les experts, la décote d'un bien mal noté pourrait être de -12 % à -13 %.

**Quid du marché du neuf à Caen ?**

Le marché du neuf se porte bien. Les investisseurs qui ne trouvent plus de promotion immobilière dans les grandes villes comme Nantes ou Rennes n'hésitent pas à se rabattre sur des villes plus moyennes et Caen en profite. Notre marché du neuf est sain, tout se loue convenablement. On ne voit pas de construction vide ou de programme loupé.

**Prix médian des maisons anciennes**  
du 1<sup>er</sup> novembre 2020 au 31 octobre 2021

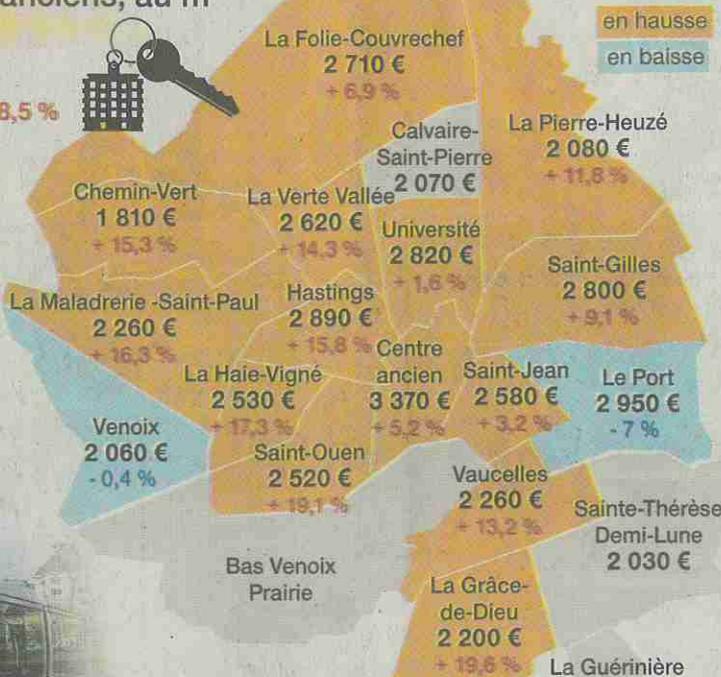
Caen	290 000 €	
Caen métropole	239 000 €	+8,6%
Fleury-sur-Orne	223 000 €	+14,1%
Hérouville-Saint-Clair	213 000 €	-4,7%
Mondeville	210 300 €	+12,3%



Source : Chambre interdépartementale des notaires de Caen - Photo : S. Geufroi.

Évolution sur un an

en hausse  
en baisse



Source : Chambre interdépartementale des notaires de Caen - O.-F.

Tout l'immobilier neuf et ancien au Parc-expo



Le Salon de l'immobilier devrait regrouper une quarantaine d'exposants cette année.

PHOTO : ARCHIVES OUEST-FRANCE

**Une quarantaine d'exposants**

Pour sa 29<sup>e</sup> édition, le Salon de l'immobilier de Caen rassemble « une quarantaine de professionnels de l'immobilier, agents immobiliers, promoteurs, constructeurs, lotisseurs, organismes financiers, gestionnaires de patrimoine, assurances, institutionnels... Les visiteurs vont pouvoir bénéficier de conseils personnalisés quel que soit leur projet immobilier, acheter, vendre, faire construire, investir dans l'ancien ou le neuf », annoncent les organisateurs de ce salon, Logic-immo, la Fédération des promoteurs immobiliers de Normandie et le groupe SeLoger.

**Zoom sur la rénovation énergétique**

« Cette année, la Maison de l'habitat de Caen-la-Mer aura un grand espace pour traiter la problématique de la rénovation énergétique et accompagner au mieux les projets des acquéreurs », annonce Alain Ropartz, organisateur du salon et porte-parole du groupe SeLoger. « Nous avons toujours été présents sur le salon mais cette année nous mettons l'accent sur les aména-

ments liés à l'énergie. Nous proposerons également un dispositif sur l'accès à la propriété », détaille Karl Marot, responsable de la Maison de l'habitat Caen-la-Mer.

**Plus d'une dizaine de conférences**

Les conférences débuteront vendredi. À 17 h, Le patrimoine immobilier et à 18 h, Investir dans l'immobilier en réduisant ses impôts. Samedi seront abordés, à 11 h, Les solutions de financement et aides pour s'installer ; à 15 h, Investir dans l'ancien pour mettre son logement en location ; à 16 h, Construire sa maison individuelle ; à 17 h, Choisir son terrain et à 18 h, Le prêt social de location-accession. Dimanche, il sera question à 11 h de Rénovation BBC ; à 14 h, Réussir la vente de son bien ; à 15 h, Préparer son projet d'emprunt et à 16 h, Isoler et bien chauffer son logement.

**Vendredi 21 janvier**, de 14 h à 19 h, **samedi 22 et dimanche 23 janvier**, de 10 h à 19 h, au Parc des expositions, hall 2. Entrée et parking gratuits. Passe sanitaire requis. Infos : [www.salonimmobiliercaen.fr](http://www.salonimmobiliercaen.fr)

**4 110**

C'est en euros, le prix moyen du m<sup>2</sup> d'un appartement neuf en logement collectif, parking inclus à Caen-la-Mer. Selon l'emplacement et les prestations, les prix s'étendent de 2 700 € à 6 800 € le m<sup>2</sup>, à en croire les chiffres fournis par l'Observatoire du logement neuf en Normandie.

**1 257**

C'est le nombre de logements neufs disponibles à Caen-la-Mer à la fin du troisième trimestre 2021 repartis sur 89 programmes actifs. Sur cette même période, le nombre de logements neufs disponibles à Caen est de 415 répartis sur 23 programmes actifs.