

Immobilier : une accalmie en 2022 ?

L'explosion des prix et la rareté de l'offre ont fait de 2021 une année exceptionnelle pour l'immobilier à Caen. Mais l'accalmie pressentie au début de 2022 divise les professionnels.



Le centre de Caen reste attractif, notamment les maisons des années 30. (© Mathieu Girard)

Fort de prix élevés et de transactions toujours plus rapides, le marché de l'immobilier autour de Caen a connu une surchauffe sans précédent l'an dernier. Va-t-il vers l'accalmie en 2022 ? Les derniers signaux sont contradictoires. Ils divisent les professionnels du secteur.

« C'est moins la folie », juge Olivia Stevenot-Desprez, notaire depuis 2006 à Hérouville-Saint-Clair. Elle fonde son « sentiment » sur les chiffres fournis par la chambre des notaires de la Cour d'appel de Caen. Elle y observe « quand même un ralentissement des transactions au 2^e semestre de 2021 ».

Un marché sur les mêmes bases qu'en 2021

Alexandre Assens la suit en partie. Pour le gérant de l'agence *Caen et Mer Immo* à Mondeville, le marché a légèrement freiné en fin d'année. Seulement, c'est « récurrent à Noël ». Dans

le métier depuis 22 ans, il évoque un autre facteur : l'élection présidentielle et ses incertitudes, qui provoquent « toujours un ralentissement ». Mais il « ne le constate pas trop cette année ». L'activité « redémarre même vraiment depuis la fin janvier ».

Ce que corrobore Patrick Magalhaes, cofondateur il y a trois ans à Caen du groupe d'agences *Visite and Co*, implanté plus au sud du Calvados à Thury-Harcourt et Falaise, et bientôt à Bayeux. « Je lis aussi que certains confrères parlent d'un début de tassement du marché. Je compile les chiffres, et je ne le ressens pas encore. »

Pourquoi ? S'il voit « toujours aussi peu d'offres », et « un manque de gros biens à plus de 500 000 euros », il enregistre en janvier « une soixantaine de demandes d'estimation » entre Caen et la Côte de Nacre. C'est deux fois plus qu'il y a six mois.

La demande porte les prix

Tous les trois s'accordent sur un point. « Les prix ne baissent pas. » D'après l'étude de conjoncture des *Notaires de France*, le prix médian d'un appartement ancien atteint 2 430 euros le m² à Caen Métropole au 30 novembre 2021. C'est toujours moins que la moyenne du Calvados (2 860 euros), que dans le Bessin (2 570 euros) et qu'entre Cabourg et Honfleur (3 880 euros). Mais il augmente de plus de 11 % par rapport à 2020. Celui des maisons anciennes ressort à 240 000 euros - en hausse de 8,7 %.

Comment expliquer cette croissance constante dans un secteur « chamboulé » par la crise sanitaire ? Pour Olivia Stevenot-Desprez, les prix restent « soutenus par la demande ». Patrick Magalhaes confirme. Chez *Visite and Co*, chaque mois, il rentre une vingtaine de mandats de vente, contre

250 à 300 demandes d'achat. Avec à peine 1 % de marge de négociation et « des offres faites le jour même de la commercialisation ».

Difficile, dans ce contexte, de dégager un secteur plus dynamique qu'un autre. Si l'on en croit Alexandre Assens, il n'y en a aucun « désaffecté ». Bien sûr, la Côte de Nacre est toujours aussi prisée. Mais le marché immobilier recèle quelques surprises. « Bourguébus est bien monté en flèche », note-t-il. Tout comme Laize-Clinchamps : « Beaucoup ont découvert son calme, pas si loin que ça de la ville. » Plus largement, « le nord de Caen reste très concurrentiel », en particulier vers Mathieu et Biéville-Beuville.

Pas de maison à Caen à moins de 200 000 euros

Et à Caen même ? « Il y a toujours la suprématie du centre-ville et des quartiers préservés de la destruction, tels Canada et Saint-Sauveur », avance Olivia Stevenot-Desprez. « La rive droite remonte. Surtout vers la rue de Branville », qui suscite « l'engouement d'une population de jeunes cadres un peu plus bobos » avec ses maisons années 30. Mais la notaire regrette qu'il y ait « aussi peu de produits » disponibles. Et Patrick Magalhaes le constate : « Il devient impossible d'acheter une maison à Caen à moins de 200 000 euros. »

L'explosion des prix et la rareté de l'offre ont fait de 2021 une année exceptionnelle pour l'immobilier entre Caen et la Côte de Nacre. L'accalmie pressentie au début de 2022 est discutée par les professionnels. Seule menace, la hausse des taux d'intérêt.

Christophe Jacquet



en bref

Un marché défavorable aux primo-accédants

Dans son étude de conjoncture, la Chambre des notaires de la Cour d'appel de Caen est formelle. En 2021, la grande majorité des acquéreurs vient du Calvados. Fixé à 40 ans, leur âge médian est aussi plus élevé qu'à Toulouse, Grenoble, Nantes ou Lyon (37 ans). Une statistique qui démontre que le marché caennais attire surtout les « secundo-accédants ». Ceux qui « envisagent une passerelle vers leur fin de vie professionnelle à travers le télétravail », selon Olivia Stevenot-Desprez. À l'inverse, les primo-accédants sont rejetés toujours plus loin de Caen. Dans « un marché de report », décrit Patrick Magalhaes, « où l'on décale la limite » des déplacements acceptables. « Avec la montée des prix, ils vont jusqu'à Saint-Rémy-sur-Orne, où une maison en bon état peut désormais partir pour 190 000 €. »

Le contexte leur est encore plus défavorable. Pour Olivia Stevenot-Desprez, « dès la fin de 2021 s'amorce un souci, une difficulté au niveau de l'obtention des prêts. Il y a un peu plus de refus qu'avant. Les banques sont moins optimistes sur leur taux d'endettement. » En août, le taux de crédit immobilier était cantonné à 1,1 % dans le Calvados.

« Les gens achètent cher aujourd'hui, car le crédit ne coûte rien », émet Patrick Magalhaes. Qui prévient : « Dans l'Histoire, jamais le marché immobilier n'a cru avec l'inflation des taux d'intérêt. » La notaire Olivia Stevenot-Desprez rassure : « Le climat bancaire pourrait changer la donne. Le marché de l'immobilier pourrait vivre une accalmie s'il y a une hausse des taux d'emprunt. Mais on ne la voit pas encore. » Jusqu'à quand ?

C.J