



Immobilier

La « folie » du marché immobilier va-t-elle retomber en 2022 autour de Caen ?

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 ombre, la hausse des taux d'intérêt.



En ce début 2022, la recherche d'acquisitions ne faiblit pas autour de Caen. Mais le manque récurrent de biens conforte la hausse des prix, et la concurrence entre agences immobilières.



Famille du média : **Médias régionaux**
 (hors PQR)
Périodicité : **Hebdomadaire**Audience : **62559**

Sujet du média :

Actualités-Infos GénéralesEdition : **10 février 2022 P.8**Journalistes : **Christophe****JACQUET**Nombre de mots : **1491**

p. 2/6

Fort de prix élevés et de transactions toujours plus rapides, le marché de l'immobilier à Caen et autour a connu une surchauffe sans précédent l'an dernier. Vaut-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** ».

Sur les mêmes bases qu'en 2021

À son niveau - celui d'une petite étude aux portes de Caen, avec plus de primo-accédants que la moyenne, des « **clients fidèles** » et « **pas mal d'investis-**

seurs », elle décompte « **moins de signatures** » entre novembre et ce début février.

Alexandre Assens la suit en partie. Pour le fondateur et 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 €** », 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. Dans le même temps, sur son secteur caennais, les délais de transaction excèdent rarement une semaine. Avec « **7 à 8 contacts** » noués avec des acheteurs à chaque mise en vente. En décembre, il a par exemple supervisé la cession, « **en 7 jours et 5 visites** », d'une propriété sur lfs de 195 m² habitables, assortie d'un « **joli parc de 2 000 m²** », pour 595 000 €. Une seule offre a été déposée.



Famille du média : **Médias régionaux**
 (hors PQR)
Périodicité : **Hebdomadaire**Audience : **62559**

Sujet du média :

Actualités-Infos GénéralesEdition : **10 février 2022 P.8**Journalistes : **Christophe****JACQUET**Nombre de mots : **1491**

p. 3/6

Celle « d'un jeune couple de Parisiens ».

Tous les trois s'accordent sur un point. « **Les prix ne baissent pas.** » Comment expliquer cette croissance constante de la valeur dans un secteur « chamboulé » par la crise sanitaire, selon Alexandre Assens, les confinements et « la mise en place des visites virtuelles, qui ont tout changé » ? Pour Olivia Stevenot-Desprez, les prix restent « soutenus par la demande ». L'agent immobilier mondevillais renchérit : « **Aussi bien pour un studio de 20 m² qu'une maison cinq fois plus grande, il y a de la demande pour tout. La Normandie va être l'une des dernières régions à subir un retournement de tendance.** »

Les belles surprises

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** ». Il l'observe : « **On en revient au pic de 2011. J'ai déjà connu ce niveau de prix, mais pas un marché aussi fou.** »

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 en riant à moitié. « **C'est peut-être l'effet Miss France. En 2021, Amandine Petit a fortement accru la notoriété de la commune.** » Tout comme, plus au sud encore, Laize-Clinchamps : « **Beaucoup ont découvert son calme, pas si loin que ça de la ville.** » De son côté, Patrick Magalhaes vient de vendre une maison de bourg, « **en moins de 24 heures** », à Creully-sur-Seulles. 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 €**

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 mai-

sons 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 €.** »

Le marché caennais subirait un premier tassement depuis le début de la crise sanitaire, sur les appartements en résidence des années 70 et 80, « **sans extérieur** », sans jardin donc, ni balcon - un critère rédhibitoire révélé par le Covid-19. De toute façon, selon Olivia Stevenot-Desprez, Caen ne profite plus à plein des mutations géographiques, de l'exode parisien, plus net sur la côte Fleurie. Sans TGV, la ville pâtit de la concurrence de Bordeaux, Nantes ou Rennes. « **Elle est limitée par ses problèmes de transports.** »

« **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 ?

Christophe JACQUET



Famille du média : **Médias régionaux**
(hors PQR)

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **62559**

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : **10 février 2022 P.8**

Journalistes : **Christophe**

JACQUET

Nombre de mots : **1491**

p. 4/6

2021 plus haut que 2020

D'après l'étude de conjoncture des Notaires de France, le prix médian d'un appartement ancien de 55 m² atteint 2 430 € le m² à Caen Métropole au 30 novembre 2021. C'est toujours moins que la moyenne du Calvados (2 860 €), que dans le Bessin (2 570 €) et qu'entre Cabourg et Honfleur (3 880 €). Mais il augmente de plus de 11 % par rapport à 2020. Celui des maisons

anciennes ressort à 240 000 € pour 103 m² habitables et un terrain de 560 m² - en hausse de 8,7 % sur un an.

Des hausses qui sont à ajouter aux fortes progressions enregistrées entre fin 2018 et fin 2020 : entre 15 et 20 % en fonction des secteurs.



Famille du média : **Médias régionaux**
(hors PQR)

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **62559**

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : **10 février 2022 P.8**

Journalistes : **Christophe**

JACQUET

Nombre de mots : **1491**

p. 5/6

→ Des profils équilibrés

D'après les Notaires de France, les profils des acquéreurs s'équilibrent plus dans le Calvados en 2021, qu'en moyenne en France. Sur l'année, 38 % des acheteurs de logements anciens avaient moins de 40 ans, et 39 % entre 40 et 60 ans. Pour Patrick Magalhaes de l'agence Visite and Co à Caen, « le marché a donné de la valeur » à cette deuxième catégorie. Par contre, « sur les derniers mois, les conditions d'emprunt se durcissent pour les primo-accédants sans apport ».

1,1 %

- Selon les données croisées de l'Insee et la Banque de France, le taux de crédit immobilier reste bloqué à 1,1 % sur l'année 2021 et le début de 2022 dans le Calvados (sur la base d'un emprunt sur 20 ans). Un niveau historiquement bas. Le taux est 4 fois moins élevé qu'il y a 10 ans. Pour la notaire Olivia Stevenot-Desprez, « le climat bancaire pourrait changer la donne ».



Famille du média : **Médias régionaux**
(hors PQR)

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **62559**

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : **10 février 2022 P.8**

Journalistes : **Christophe**

JACQUET

Nombre de mots : **1491**

p. 6/6

→ Une clientèle locale

« La transhumance parisienne devrait se tasser », juge la notaire Olivia Stevenot-Desprez. La chambre des notaires de Caen le vérifie dans ses données. Entre décembre 2020 et novembre 2021, près de 60 % des acquéreurs à Caen et son agglomération provenaient du Calvados. Dans son agence, Patrick Magalhaes travaille « essentiellement avec une clientèle locale ». Il a réalisé une centaine de transactions actées en 2021. Avec une majorité conclue « autour de 250 000 à 300 000 € ».

