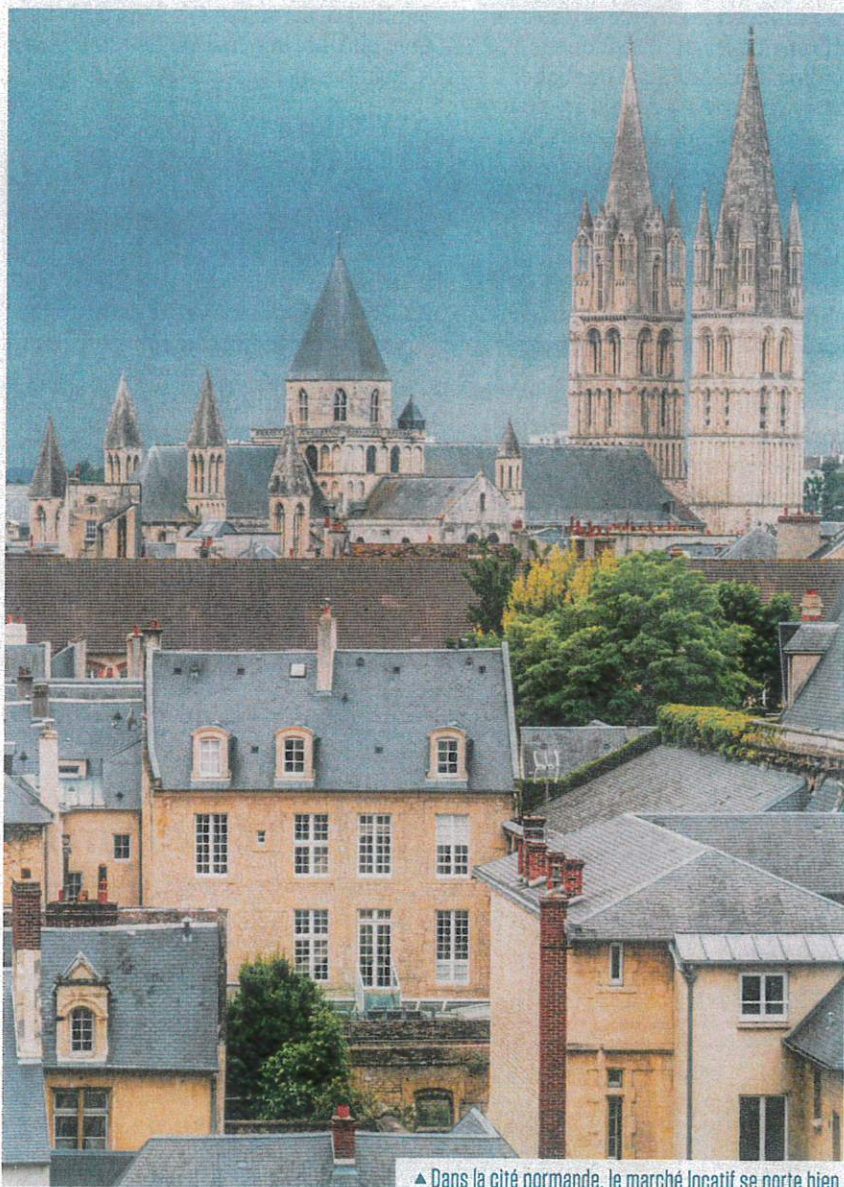


CAEN

LA TRANSMUTATION

La préfecture du Calvados est une valeur sûre, portée par son littoral, son université, sa qualité de vie et son bassin d'emploi dynamique. Les investisseurs ne s'y trompent pas

Par INGRID GODARD

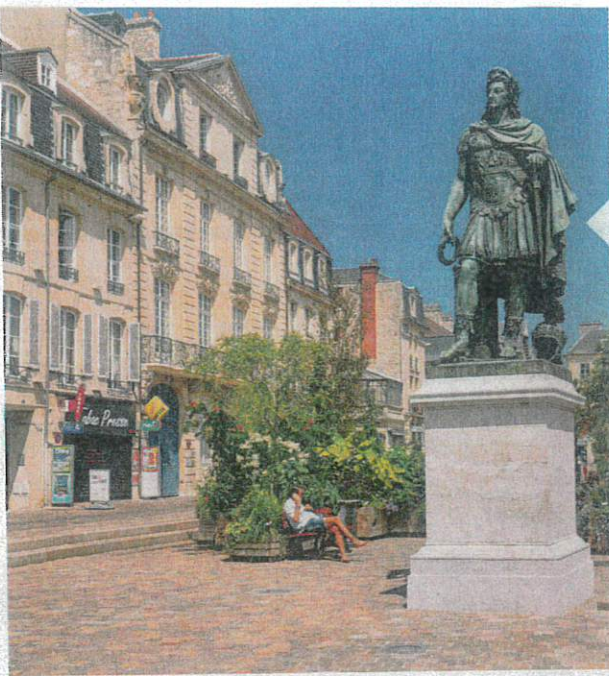


▲ Dans la cité normande, le marché locatif se porte bien.

Caen a regagné ses lettres de noblesse. Cinquième ville française où il fait bon vivre, deuxième meilleure ville étudiante ou encore quatrième ville la plus culturelle, la préfecture du Calvados propose à ses habitants un confort de vie indéniable à moins de dix kilomètres de la mer. Il s'ensuit une mutation du parc immobilier, avec une forte augmentation des prix et la création de nouveaux quartiers. « Les investisseurs font de Caen une cible privilégiée, explique Franck Herembourg, directeur de Mercator By Habitat Project, groupe immobilier du Calvados. Dans la communauté urbaine de Caen La Mer, en 2021, on comptait 71 % d'investisseurs pour 29 % de propriétaires occupants. Les prix continuent invariablement de monter mais restent accessibles, comparés à ceux d'autres métropoles où ils s'envolent, comme à Rennes ou à Nantes. Des investisseurs parisiens et provenant du grand Ouest s'intéressent au marché caennais, c'est une nouveauté prometteuse. »

Le nombre de propriétaires occupants a progressé de 98 % en un an, et celui des investisseurs, de 58 %. « Les élus peuvent être inquiets de la part importante des investisseurs dans les programmes neufs, mais cela témoigne d'une belle attractivité de la ville, et ces logements alimentent le marché locatif. Or Caen a besoin de beaucoup d'appartements pour répondre à la demande locative, notamment à celle des étudiants », estime Franck Herembourg. L'ancien a pris un coup de chaud, avec un prix médian pour les maisons de 2 713 €/m², soit 13,9 % de plus que l'an dernier. Les offres sont quasiment inexistantes pour qui est en quête d'une maison avec jardin, ou d'un appartement avec terrasse.

Le prix moyen des appartements, en hausse de 19,1 % sur un an, est de 3 320 €/m² : il faut compter 4 160 €/m² pour un studio ; 3 351 €/m² pour un 2-pièces ou un 3-pièces ; et 2 910 €/m² pour un 4-pièces ou plus. « La principale difficulté pour nous consiste à rentrer des mandats de vente, explique Laurent Bertrand, directeur de l'agence Serenium Immobilier, à Giberville. La hausse des taux et les exigences bancaires d'apport de 20 % de la somme suscitent des refus de crédit en pagaille. Les primo-accédants qui se voient fermer les robinets bancaires sont contraints de rester locataires. Et les locations sont difficiles à dénicher, car les propriétaires investissent pour faire des meublés, bien moins taxés. On en arrive au point où seuls les plus aisés continueront à acheter. »



SAINT-SAUVEUR
Ce quartier préservé, autour de la place historique, est toujours prisé.



PLACE DU CANADA, JARDIN DES PLANTES, SAINT-SAUVEUR Les belles adresses

 Appartements anciens	▶	4 500 - 6 900 €/m²
 Maisons anciennes	▶	3 200 - 7 000 €/m²

A deux pas du centre, le quartier de la place du Canada affiche un prix moyen de 5 500 €/m². « C'est presque le double d'avant la crise sanitaire, constate François Perron, vice-président de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen. Cela peut monter jusqu'à 7 000 €/m² pour les hôtels particuliers près du jardin des Plantes. » Il y a très peu de rotations dans ces quartiers, et le manque de biens soutient les prix très élevés. Ce secteur où le patrimoine a été

préservé des bombardements séduit les professions libérales. Un peu plus bas, dans le centre historique de Caen, la place Saint-Sauveur et la rue Guillaume-le-Conquérant restent toujours très prisées, avec un prix moyen qui monte à 6 900 €/m².

RIVE DROITE, SAINTE-THÉRÈSE, VAUCELLES Des maisons avant tout !



 Appartements anciens	▶	2 500 - 3 900 €/m²
 Maisons anciennes	▶	3 200 - 4 600 €/m²

Les maisons avec jardin sont très recherchées, et les prix grimpent en conséquence. Celles des années 1930, non mitoyennes et bien exposées, se vendent sans délai. Il faut

impossible à louer. Les notes E et F ne seront plus acceptées après 2028. Tout devra être au minimum en D. Il est alors temps de mettre en vente avant que les prix soient réellement impactés par ces mesures écologiques qui vont chambouler le marché. A partir de 2030, les bâtiments privés résidentiels devront faire l'objet d'une rénovation énergétique à l'occasion d'une vente. Acheter du neuf peut donc être plus intéressant. Il faut aussi inciter les propriétaires à rénover leur logement. Il y a du potentiel à Caen, notamment avec les immeubles issus de la reconstruction. »




compter entre 350 000 et 400 000 € pour 100 m² en bon état, avec 3 chambres et un jardin. « Le report des habitants du centre-ville qui passent d'un appartement à une maison crée une forte pression et dynamise les prix », souligne François Perron, vice-président de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen. Située rue de Falaise, une maison entièrement rénovée de 140 m², avec un garage, s'est vendue 530 000 €. La rue d'Auge, auparavant boudée par les acheteurs et les locataires, a retrouvé la cote. Ce quartier en pleine transformation propose en effet des biens à des prix abordables qui séduisent les investisseurs.

UNIVERSITÉ, VAUGUEUX Le bon placement

 Appartements anciens	▶	2 000 - 3 500 €/m²
 Maisons anciennes	▶	2 700 - 4 800 €/m²

Plus haut, au-delà du château, le patrimoine qui date de la reconstruction a moins de caractère, et le secteur autour de l'université et proche du Vaugueux attire des acquéreurs plutôt jeunes, des quadragénaires déjà propriétaires souhaitant investir dans des petites surfaces qu'ils loueront facilement à des étudiants. Un studio de 20 m² s'est vendu 90 000 €. Beaucoup d'investisseurs originaires de la Manche et de l'Orne franchissent le pas pour loger leurs enfants étudiants.

DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE Du neuf

 Appartements anciens	▶	1 700 - 3 200 €/m²
 Appartements neufs	▶	3 400 - 4 500 €/m²
 Maisons anciennes	▶	1 880 - 3 500 €/m²

A une dizaine de kilomètres de Caen, cette commune dynamique, convoitée par les investisseurs, ne manque pas de charme. Pour répondre à la demande, de nouveaux quartiers sont créés, comme l'écoquartier des Hauts-Prés. Ce programme aboutira, en plusieurs phases, à la construction de 700 logements, dont 25 % en locatif social. Aménagé par Nexity, c'est le deuxième écoquartier labellisé dans le Calvados : il s'agit de favoriser les piétons et la circulation à vélo, la végétalisation avec de larges haies, la gestion respectueuse de l'eau et l'entretien d'espaces verts par des moutons. ■

“La valeur verte et le DPE changent la donne”



FRANÇOIS PERRON,
 VICE-PRÉSIDENT
 DE LA CHAMBRE
 DES NOTAIRES DE LA
 COUR D'APPEL DE CAEN

« La valeur verte s'invite à la table, et le diagnostic de performance énergétique change la donne. L'année prochaine, un classement G rendra une maison

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS							MAISONS		
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/ mois	Prix standard		Loyer/ mois
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
Rouen	1770	2360	2160	3910	3820	4240	12,8	1710	3880	12,2
▷ Cathédrale / Vieux-Marché	2180	2900	2660	4800	4690	5210	15,0	1570	3580	11,0
▷ Centre / Rive gauche	1440	1920	1760	3180	3110	3450	11,0	1360	3100	11,0
▷ Gare-Jouvenet	2280	3040	2780	5030	4910	5460	14,0	1970	4470	12,0
▷ Grand-Mare	680	900	830	1500	1460	1630	8,0	1080	2460	11,0
▷ Saint-Clément / Jardin-des-Plantes	1520	2020	1860	3350	3280	3640	10,0	1360	3100	9,0
▷ Sapins	920	1220	1120	2020	1980	2200	10,0	1380	3140	11,0
Elbeuf	910	1210	1110	2000	1950	2170	6,5	1000	2270	7,2
Le Grand-Quevilly	1470	1960	1800	3240	3170	3520	10,6	1600	3630	11,4
Mont-Saint-Aignan	1740	2320	2130	3840	3760	4170	12,6	1930	4400	13,8
Le Petit-Quevilly	910	1220	1120	2020	1970	2190	6,6	1250	2850	9,0
Sotteville-lès-Rouen	2020	2690	2460	4450	4350	4830	14,6	1910	4350	13,7
Yvetot	710	940	860	1560	1520	1690	5,1	850	1940	6,1
Le Havre	1460	1970	1800	3680	3730	4250	11,4	1720	3440	10,5
▷ Anatole-France / Danton	1600	2130	1960	3530	3450	3830	12,0	1400	3170	12,0
▷ Centre ancien	2110	2810	2580	4650	4550	5050	12,0	1490	3380	10,0
▷ Les Gobelins / Saint-Vincent	2160	2880	2640	4760	4660	5170	13,0	2300	5230	10,0
▷ Mare-Rouge	670	890	820	1480	1450	1610	12,0	1250	2830	10,0
▷ Sanvic / Rouelles	1280	1710	1570	2830	2770	3070	11,0	1580	3600	11,0
Gonfreville-l'Orcher	1650	2190	2010	3630	3550	3940	11,9	1410	3200	10,1
Harfleur	1260	1680	1540	2770	2710	3010	9,1	1410	3200	10,1
Montivilliers	1610	2150	1970	3560	3480	3860	11,7	1270	2890	9,1
Petit-Couronne	1380	1840	1690	3050	2980	3310	10,0	850	1940	6,1
Caen	1810	2410	2210	4480	4540	5180	12,2	1860	4760	12,6
▷ Bas-Venoix / Prairie	2750	3670	3360	6070	5930	6590	13,0	1990	4530	10,0
▷ Calvaire-Saint-Pierre	1680	2240	2050	3700	3620	4020	15,0	2190	4970	10,0
▷ Centre ancien	2570	3410	3130	5650	5530	6140	14,0	1760	4000	10,0
▷ Hastings	2120	2830	2590	4680	4570	5080	15,0	1800	4080	10,0
▷ Université	2180	2900	2660	4800	4690	5210	14,0	1500	3400	11,0
Bayeux	1530	2040	1870	3380	3300	3660	11,1	1340	3040	9,6
Hérouville-Saint-Clair	1250	1660	1520	2750	2690	2980	9,0	1480	3370	10,6
Ifs	1600	2130	1950	3520	3440	3820	11,5	1520	3460	10,9
Lisieux	1120	1490	1370	2470	2410	2680	8,1	1230	2790	8,8
Oulstreham	2180	2910	2670	4190	4700	5220	15,8	1810	4100	12,9

MODE D'EMPLOI

La cote immobilière 2022 de « l'Obs », élaborée par **Efistat Consultants**, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par **SeLoger**, **MeilleursAgents** et **les notaires**. Elle permet de déterminer les **prix d'achat** et **de vente** (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les **loyers** mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction :

- ▶ de la **localisation** (ville, arrondissement ou quartier significatif) ;
- ▶ de l'**état actuel** : à **rénover** (avec travaux de remise aux normes), **rénové** (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou **haut de gamme** (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ;
- ▶ des **fourchettes des prix constatés** : **min** (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et **max**

(pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1500 villes et quartiers, consulter la calculette exclusive disponible sur [nouvelobs.com/immobilier](https://www.nouvelobs.com/immobilier).

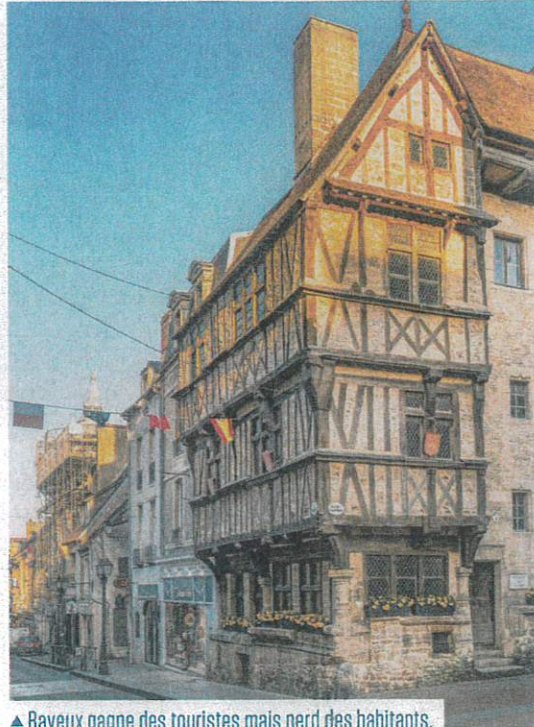
D. THIÉBAUT ET M. BENEZZAR

CALVADOS

ESCAPADES CAMPAGNARDES

Les petites villes ne manquent pas d'attrait pour les citadins en mal de verdure, d'autant plus que, loin des côtes, de vraies bonnes affaires sont à réaliser

A une soixantaine de kilomètres de Caen, dans la circonscription de **Vire**, remportée aux législatives de juin 2022 par la Première ministre Elisabeth Borne, le marché immobilier a connu un engouement sans précédent. Les prix ont augmenté de 13 % dans le bocage virois, mais ils restent quand même les plus bas du Calvados, à 1 500 €/m² en moyenne. On y déniché des maisons à petits prix, à partir de 100 000 €. « *La crise sanitaire a été un accélérateur de ventes pour les biens immobiliers, explique William Thiebot, directeur d'une agence Guy Hoquet à Vire. Les maisons affichent des prix raisonnables, dans un environnement serein et proche d'un bassin d'emploi. Les petits budgets trouvent une maison dès 80 000 €. On rencontre peu de refus de la part des banques pour emprunter, car l'avantage, ici, c'est que les prix sont modérés. Tout ce qui est au prix du marché trouve preneur, ce qui reste n'est pas au bon prix.* » Si on veut du standing, une belle demeure bourgeoise restaurée de 9 pièces, avec un parc arboré, située à 200 mètres des commerces, est en vente à 277 000 €. Plus proche de Caen, à **Saint-Martin-des-Besaces**, Delphine a dû se séparer de sa maison à la suite de son divorce. « *Nous avons pris peur avec le*



▲ Bayeux gagne des touristes mais perd des habitants.

confinement et avons bradé notre maison cossue de 250 m² avec un jardin, située en plein bourg, à 150 000 €, regrette la jeune femme. Je sais qu'on nous en proposerait aujourd'hui 50 000 € de plus. »

A **Clécy**, dans cette région du département qu'on appelle la Suisse normande, les prix sont aussi modérés. On y trouve des maisons à partir de 100 000 € avec de beaux extérieurs, mais aussi des travaux de rénovation à prévoir. Le relief contrasté de cette partie du Calvados séduit Britanniques et Belges, qui rénovent eux-mêmes pour un coût moindre. Moins cher encore, le charmant village de **Pont-d'Ouille** affiche des maisons anciennes individuelles pour 40 000 €. « *Mais c'est loin de tout pour y vivre à l'année, nuance Evelyne Regnault, du réseau IAD France. Cela limite les profils des acquéreurs. Il y a très peu de jeunes.* » Ce village reste essentiellement touristique.

Très convoitée, la commune de **Bayeux** voit son prix du mètre carré avoisiner les 3 000 €. Depuis une décennie, les habitants sont remplacés par des touristes qui investissent les hôtels particuliers du XVII^e siècle, découpés en logements pour des locations de courte durée. La ville, qui frôlait les 15 000 âmes en 1999, a perdu près de 2 500 habitants en vingt ans. Pour tenter d'inverser la tendance, les élus bayeusains ont adopté une limitation du nombre de meublés de tourisme, mais cette mesure semble trop tardive. Les communes limitrophes profitent de cette situation.

Tout autour de Bayeux, les zones pavillonnaires se multiplient depuis plus de dix ans, affichant des prix moins élevés que dans la première ville libérée par les Britanniques en juin 1944, c'était lors de l'opération Overlord. **I.G.**

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS							MAISONS		
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard		Loyer/mois
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
Clécy	990	1500	1330	2130	2350	2840	8,1	990	2580	8,0
Condé-en-Normandie	770	970	900	1290	1420	1700	9,5	910	1810	9,2
Croisilles	1120	1620	1460	2080	2220	2600	10,2	1120	2360	10,6
Espins	1720	2150	2010	2870	3160	3790	9,9	1720	3440	9,9
Le Hom	1250	1560	1460	2080	2290	2750	9,6	1340	2680	9,1
Moult	1380	1800	1660	2210	2350	2730	10,7	1610	2900	11,2
Pont-d'Ouille	870	1220	1100	1670	1840	2200	8,3	870	2000	7,8
Saint-Omer	2950	3730	3470	4610	4920	5760	12,4	1010	2170	9,9