

Les prix en hausse dans les anciennes habitations

Avant de fouler les allées du Salon de l'immobilier neuf qui se tient au parc-expo, du 14 au 16 octobre, la Chambre des notaires fait le point sur les prix de l'immobilier à Caen dans le neuf et l'ancien.

Entretien

M^e François Perron, vice-président de la Chambre des notaires de la cour d'appel de Caen en charge de la communication.



(PHOTO : OUEST-FRANCE)

Comment se porte le marché de l'immobilier à Caen ?

Il est encore dynamique. Après 2020-2021, l'année 2021-2022 est la 2^e meilleure année de ces dix dernières années. À Caen, entre le 1^{er} juillet 2021 et le 30 juin 2022, le prix des appartements anciens a augmenté de 10,4 % et celui des maisons anciennes de 5,8 %. Le volume des ventes reste soutenu. Certes, on constate une baisse du volume des transactions (-8,3 %) dans le Calvados mais c'est à relativiser. L'an dernier, avec 20 000 transactions, le Calvados avait enregistré un nombre anormalement élevé de transactions. Chiffres frappants, sur les cinq dernières années, le prix des appartements anciens a augmenté de 45 % et celui des maisons de 25 % uniformément à Caen et dans le Calvados.

Comment ont évolué les prix de l'ancien dans les quartiers de Caen ?

Tous les quartiers ont enregistré des hausses de prix, appartements et maisons. La hausse la plus importante du prix des appartements anciens (19,6 %) revient à La Grâce-de-Dieu. Deux raisons, les prix étaient bas dans ce quartier et notre découpage

Prix médian* au m² des appartements anciens à Caen

(période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022)

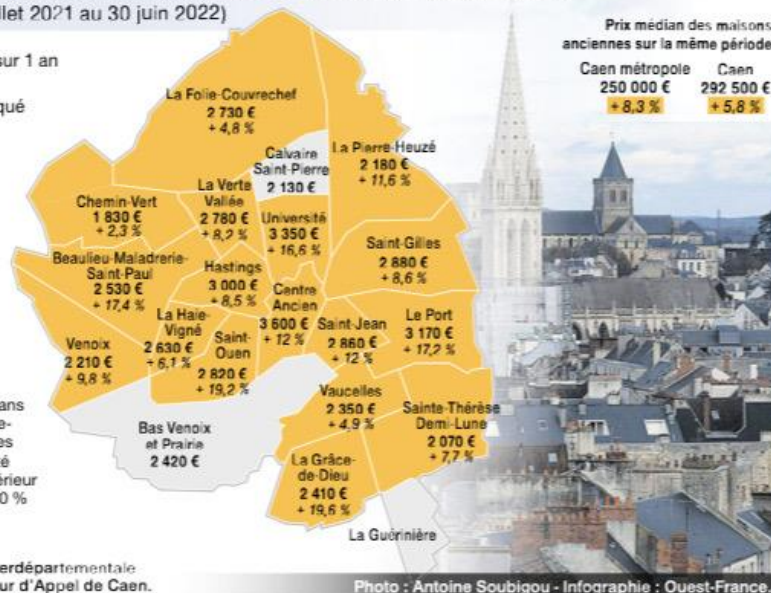
Évolution du prix sur 1 an

- en hausse
- non communiqué

Caen
2 640 €
+10,4 %

Caen Métropole
2 580 €

Calvados
3 080 €
+11,5 %



* Exemple de lecture d'un prix médian : dans le quartier de la Folie-Couvrechef, 50 % des appartements ont été vendus à un prix inférieur à 2 730 € le m². Et 50 % à un prix supérieur.

Source : Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'Appel de Caen.

Photo : Antoine Soubigou - Infographie : Ouest-France.

comprend la partie située en haut de la cavée et de part et d'autre de la route d'Harcourt où les biens sont de plus en plus recherchés. On note aussi de fortes augmentations : dans le quartier du port (17,2 %) qui s'explique par l'effet « quartier de demain » avec le développement de la Presqu'île ; à Saint-Ouen (19,2 %), quartier qui a toujours attiré par sa proximité avec le centre et son côté résidentiel et à La Maladrerie (17,4 %) qui est dû à l'effet d'écartement. Comme les prix sont élevés en centre-ville, les acquéreurs se replient sur les quartiers à proximité. Pour les maisons anciennes, les prix continuent d'augmenter (5,8 % à Caen) par manque de biens à vendre.

Et dans le neuf...

À Caen, le marché de l'immobilier neuf se porte bien, il n'y a qu'à voir les prix ! Et apparemment, il n'y a pas de fonds d'appartements sur les bras

des promoteurs. Ce n'est pas étonnant car la constructivité en zone rurale va décroître avec le changement de PLU (Plan local d'urbanisme) qui réduit l'utilisation des fonciers agricoles et naturels pour construire du neuf jusqu'à ne plus pouvoir les utiliser en 2050. Il faudra densifier en ville.

Comment voyez-vous l'année à venir ?

Je n'ai pas de boule de cristal mais tout laisse à penser que l'on va connaître un ralentissement à un moment. Un tassement progressif sans coup d'arrêt a déjà commencé au printemps. Mais tout dépendra de l'évolution du taux d'usure (taux maximal auquel une banque peut prêter) et du DPE (Diagnostic de performance énergétique) qui risque d'être générateur de transactions. Les propriétaires de passoires thermiques vont peut-être faire le choix de les vendre et faire le bonheur des inves-

teisseurs qui vont pouvoir négocier plus facilement.

Quels conseils donner aux acheteurs ?

Ne pas se précipiter et faire attention à leur trésorerie. Mieux vaut épargner et avoir un apport avant de se lancer pour éviter la casse si l'on doit vendre rapidement. On peut conseiller aux primo-accédants de s'intéresser aux passoires thermiques vendues moins cher. S'ils peuvent faire les travaux, c'est un bon achat et ça peut être vertueux à condition que les scores des diagnostics ne soient pas trop difficiles à améliorer.

Et aux vendeurs ?

Ne pas profiter de la hausse des prix pour surévaluer son bien. D'autant plus qu'aujourd'hui, les délais de vente rallongent et la capacité de négociation est de retour. On l'avait totalement perdue en 2020 et 2021.

Le Salon de l'immobilier démarre ce vendredi



Parmi les logements neufs en construction, Quai XIX, un programme de 121 logements sur la Presqu'île. (PHOTO : OUEST-FRANCE)

Promoteurs, constructeurs de maison individuelle, bailleurs sociaux, aménageurs, courtiers, juristes...

Organisé par Logic-Immo et la Fédération des promoteurs immobiliers de Normandie, le Salon de l'immobilier neuf réunit au parc-expo de Caen près de 40 exposants, de vendredi 14 au dimanche 16 octobre.

d'aider les acquéreurs à trouver une solution de financement. Des conférences sont également au programme, samedi et dimanche. Avec pour thèmes : la construction de sa maison individuelle ; le prêt social location-accession ; la retraite et sa baisse de revenus ; les avantages d'investir dans un logement neuf...

Des conférences et des aides proposées

La Maison de l'Habitat Caen-la-Mer sera présente pour apporter les réponses autour de la location d'un logement, l'accession à la propriété et les aides financières pour l'accession. Un pôle financier permettra

Vendredi 14 octobre, de 14 h à 19 h, **samedi 15**, de 10 h à 19 h et **dimanche 16**, de 10 h à 18 h. Salon de l'immobilier neuf, au parc-expo de Caen, hall 3. Entrée et parking gratuits. Infos et téléchargement des invitations gratuites sur : salonimmobilierneufcaen.com

4 150 € C'est le prix médian, au mètre carré, des appartements neufs à Caen, (+12,6 %) entre le 1^{er} juillet 2021 et le 30 juin 2022. Il est de 5 450 € sur le port : 4 430 € sur le secteur de la Verte Vallée (+13,2 %) et de 3 900 € (+10,9 %) à La Maladrerie Saint-Paul. Chiffres fournis par la Chambre des notaires.

81 % C'est le nombre de ventes à investisseurs sur le marché de Caen-la-Mer au 2^e trimestre 2022. Un marché qui conserve une bonne dynamique avec 493 réservations (+31 % par rapport au 2^e trimestre 2021) malgré une baisse des mises en vente, (278 nouveaux lots contre 819 au 2^e trimestre 2021) et une offre commerciale de 1 017 logements (-7 %). Chiffres fournis par Olonn, Observatoire du logement neuf en Normandie.