



# « Pas un quartier n'a échappé à »

Le Salon de l'immobilier aura lieu du vendredi 27 au dimanche 29 janvier, au parc des expositions. 60 spécialistes et experts de l'immobilier neuf et ancien seront présents pour accueillir les visiteurs.

## Entretien



PHOTO : OUEST-FRANCE

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

### Comment ont évolué les prix de l'immobilier à Caen ?

D'après nos derniers chiffres, sur la période du 1<sup>er</sup> novembre 2021 au 31 octobre 2022, marquée par un marché dynamique, les prix de l'immobilier ont continué d'augmenter.

À Caen, le prix des appartements anciens a augmenté de 10,2 % et celui des maisons anciennes de 5,2 %. Pas un quartier n'a échappé à la hausse. Les plus fortes hausses concernent les appartements anciens du quartier de l'université, avec + 17,4 %, et du quartier Saint-Jean, +15 %.

Quand l'hypocentre devient trop cher, les acheteurs se rabattent vers les quartiers à proximité, c'est l'effet de glissement.

### À ce jour, comment se porte le marché de l'immobilier à Caen ?

Il faut attendre le prochain relevé de prix pour connaître exactement l'état du marché mais notre ressenti de notaire est que les prix ne flam-

## Prix médian\* des appartements anciens, au m<sup>2</sup>

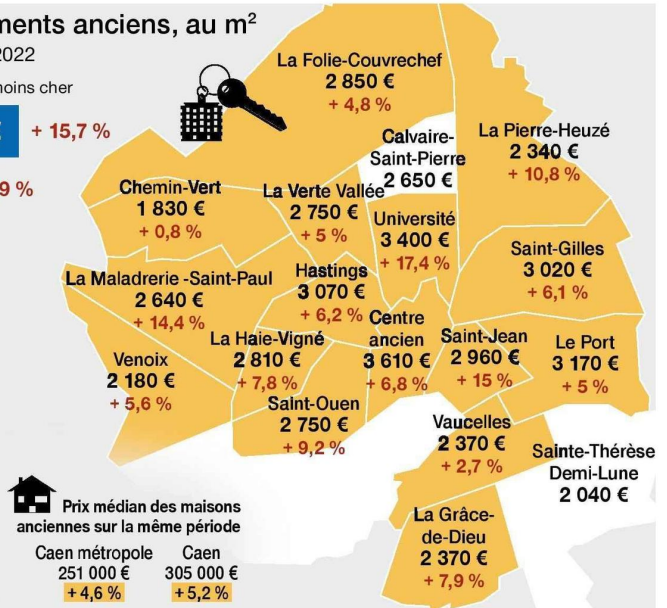
du 1<sup>er</sup> novembre 2021 au 31 octobre 2022

\* 50 % des biens vendus plus cher et 50 % moins cher

Merville-Franceville	4 200 €	+ 15,7 %
Ouistreham	3 270 €	+ 11,9 %
Caen	2 710 €	+ 10,2 %
Caen métropole	2 660 €	+ 9,5 %
Mondeville	2 350 €	+ 11,6 %
Hérouville-Saint-Clair	1 720 €	+ 9,6 %



Photo : A. Soubigou



### Prix médian des maisons anciennes sur la même période

Caen métropole	251 000 €	+ 4,6 %
Caen	305 000 €	+ 5,2 %

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

bent plus comme en 2021 et 2022.

On n'a pas l'impression que les prix baissent mais on sent que le marché se tend en raison principalement de l'augmentation des taux d'intérêt. Cela provoque le retour d'une petite marge de négociation qui tend à stabiliser les prix et des délais de ventes qui se rallongent, même si ce n'est pas encore le cas sur tous les secteurs et pour tous les biens.

On n'est plus dans la dynamique de 2021 et de début 2022. On sent que l'on est à l'aube de quelque chose de nouveau mais sans savoir, à ce jour, dans quel sens.

### Le volume des transactions risque-t-il de baisser en 2023 ?

Le volume des transactions pourrait baisser en 2023. Une accalmie s'est déjà fait ressentir en décembre 2022 et se confirme en ce début 2023. Il y a eu tellement de transactions dans les deux années précédentes qu'il faut

du temps pour recharger les catalogues.

De plus, avec des prix encore élevés et une augmentation des taux d'intérêt, les dossiers de financement vont être plus difficiles à obtenir. À quelle hauteur le volume des transactions va-t-il baisser ? On ne sait pas. Là encore, on est dans l'attente.

### Quel conseil pouvez-vous donner aux acheteurs ?

Le conseil que l'on pourrait donner aux acheteurs est de se tourner vers les passoires énergétiques. Ces biens dont les scores du diagnostic de performance énergétique ne vont plus permettre aux propriétaires de les louer.

Certains propriétaires ne vont pas vouloir ou ne pas pouvoir faire les travaux indispensables avant une remise en location et vont mettre en vente leur bien. Il risque d'être mis sur le marché moins cher qu'un bien en

bon état et l'acheteur devrait pouvoir négocier le prix par rapport aux contraintes des travaux.

Cette étiquette énergétique va peut-être rebattre les cartes et permettre aux primo-accédants d'accéder à la propriété. D'autant plus que le coût des travaux peut être amorti par les subventions et aides accordées par l'État pour rénover son bien.

### Et des conseils pour les vendeurs ?

Les vendeurs ne peuvent plus tabler sur une vente en 24 heures comme c'était le cas il y a encore quelques mois. Ils doivent faire preuve de patience. Aujourd'hui, les délais de vente sont passés à quelques jours, ou à quelques semaines en fonction des secteurs.

Et encore plus qu'avant, les vendeurs vont devoir mettre leur bien au juste prix. Avec un prix élevé, cela va être difficile pour l'acheteur d'obtenir son dossier de financement.

4 500 €

C'est le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement neuf à Caen, entre le 1<sup>er</sup> novembre 2021 et le 31 octobre 2022 soit en hausse de + 15,2 % sur un an. Ce prix atteint 5 500 € le mètre carré sur le port (+10,2 %) et 5 430 € dans le centre ancien. Il est à 3 990 € à La Haie-Vigné et à 4 110 € à Saint-Gilles.

Entre 2 000 et 2 500

C'est le nombre de visiteurs attendus au Salon de l'immobilier. Les organisateurs espèrent retrouver la fréquentation des années avant-Covid qui pouvait aller jusqu'à 3 000 visiteurs.



# la hausse des prix »

Quatre raisons d'aller au Salon de l'immobilier



Une vue du Nouveau bassin sur la Presqu'île, un écoquartier dont la maquette sera présentée au Salon de l'immobilier.

PHOTO : NORMANDIE AMÉNAGEMENT

## Pour rencontrer 60 spécialistes de l'immobilier

Ça n'est pas tous les jours qu'on peut trouver, réunis dans un même lieu, tous les professionnels indispensables pour acheter un bien immobilier, faire construire, aménager ou agrandir via une extension. Et c'est précisément ce que propose le Salon de l'immobilier qui se tient pendant trois jours au parc des expositions de Caen.

Il réunit « 60 spécialistes de l'immobilier neuf et ancien, agents immobiliers, promoteurs, constructeurs, courtiers », détaille Alain Ropartz, créateur de l'Événement immobilier, organisateur de ce salon avec la Fédération des promoteurs immobiliers de Normandie.

## Pour découvrir des aides à l'accession et à la rénovation

La Maison de l'habitat Caen-la-Mer propose de faire un tour d'horizon des aides accordées pour améliorer la performance énergétique de son bien et de tous les dispositifs dédiés à l'accession à la propriété (prêt social location-accession ; bail réel solidaire, aides de Caen-la-Mer).

« C'est important de venir nous voir pour connaître toutes ses aides et explorer toutes les possibilités de rénovation avant de se lancer dans un projet », précise Karl Marot, responsable de la Maison de l'habitat de Caen-la-Mer.

## Pour découvrir les grands projets urbains

Normandie aménagement et Caen Presqu'île vont présenter, à l'aide de maquettes géantes, trois grands projets d'aménagement en écoquartiers : le Nouveau bassin sur la Presqu'île de Caen ; l'Orée du golf à Épron et les Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne.

## Pour assister aux interventions des professionnels

Huit conférences sont proposées entre samedi et dimanche. Celles de samedi auront pour thème : à 11 h, financement et taux de crédits ; à 15 h, dispositif Pinel ; à 16 h, maison individuelle ; à 16 h et à 17 h, conseils pour réussir la vente de son bien immobilier. Dimanche : à 11 h, bien isoler et bien chauffer son logement ; à 12 h, dispositifs et aides pour l'accession à la propriété ; à 15 h, agrandir sa maison et à 16 h, investir dans l'immobilier ancien pour la location.

**Vendredi 27 janvier**, de 14 h à 19 h ; **samedi 28 janvier**, de 10 h à 19 h et **dimanche 29 janvier**, de 10 h à 18 h. 31<sup>e</sup> édition du Salon de l'immobilier au parc des expositions, hall 2. Entrée gratuite à télécharger sur [www.rdv-logic-immo.com](http://www.rdv-logic-immo.com). Parking gratuit et restauration sur place.

13 %

À Caen, en novembre 2022, le nombre d'acheteurs était supérieur de 13 % au nombre de vendeurs. Pour cette raison, et selon l'Événement immobilier organisateur du Salon de l'immobilier de Caen, les prix ne devraient pas baisser dans les prochaines semaines.