



▲ Le canal relie la ville au littoral tout proche.

CAEN TOUJOURS ATTRACTIVE

Le marché est dynamique dans la capitale du Calvados, qui continue de susciter un vif intérêt

Avec plus de 107 000 habitants, la population de Caen continue de croître, confirmant l'attrait de la ville, avec son littoral tout proche et sa rénovation urbaine. Sa vie culturelle riche, ses aménagements sportifs de qualité, l'accès aux soins renforcent l'envie d'y vivre, et logiquement le prix médian des appartements anciens y a progressé. En un an, il a ainsi atteint 3 110 €/m² (+ 10,4 %). Les maisons anciennes, quasi introuvables à la vente, ont augmenté de 5,2 % avec un mètre carré médian à 3 050 €. Parmi les quartiers, tous en hausse, celui de l'université et de Saint-Jean sont particulièrement recherchés. « Nous sommes toujours face à un marché très dynamique, observe François Perron, vice-président de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen. La ville est très attractive pour les primo- et secundo-

accédants comme pour les investisseurs. L'offre reste encore faible, mais le marché semble sortir de la pénurie de ces dernières années. La négociation devient à nouveau possible entre vendeurs et acheteurs, là où il y a un an la position du vendeur prévalait. » Pourtant de nouvelles contraintes apparaissent, comme celles liées aux dispositifs de la loi Climat et Résilience. « Les mises en vente de passoires thermiques ne sont pas encore massives, mais nous enregistrons des mandats pour des petites surfaces comme des combles et des rez-de-chaussée qui, auparavant, étaient introuvables, car idéales pour la location estudiantine, précise Jean-Baptiste Dal'Molin, directeur de Transac Immo. Certains propriétaires refusent d'y faire les travaux nécessaires, à cause de la hausse des prix. » Ces logements sont souvent situés dans des immeubles en copropriété. Les

gros travaux d'amélioration de la performance énergétique, comme l'isolation des murs et de la toiture, nécessitent une décision de l'assemblée générale, qui n'est pas toujours prête à payer. « L'autre problème est l'augmentation du refus des crédits. Les potentiels acquéreurs ont plus de mal à monter leur dossier de financement, poursuit François Perron. Et ceux qui ont des budgets moindres se dirigent au-delà de la couronne de Caen. » Ces derniers visent des communes qui disposent d'accès routiers pratiques. Le projet d'une nouvelle ligne de tramway, qui traversera Caen d'est en ouest à l'horizon 2028, devrait renforcer l'intérêt pour le boulevard Maréchal-Juin, le quartier Beaulieu ou la commune de Saint-Contest.

CENTRE-VILLE ANCIEN, RECONSTRUCTION Objectif numéro un

Appartements anciens	2 500 - 5 400 €/m ²
Maisons anciennes	3 000 - 5 500 €/m ²

« Les recherches se concentrent dans le centre-ville, où il n'y a pas pléthore de biens ni d'offres et où les ventes se font très rapidement, explique Franck Herembourg, président du Groupement immobilier du Calvados, qui comprend de nombreuses agences. Les immeubles de l'époque de la reconstruction, de l'avenue du 6-Juin et de la rue Saint-Jean,

se sont modernisés, offrant de beaux espaces de vie. » Quartier Saint-Jean, un logement de 81 m² avec balcon est en vente à 315 000 €. Les rues qui ont échappé aux bombardements de 1944 restent prisées. De belles surfaces se nichent derrière les façades du XVIII^e siècle, comme ce rez-de-jardin de 164 m² avec ses parquets massifs, sa très belle hauteur sous plafond, sa cheminée d'époque, en vente à 780 750 €. Dans le quartier Hastings, le mètre carré dans les rues Bicoquet et Robert-le-Magnifique s'affiche à 5 400 €.

QUARTIER LORGE, RUE CAPONIERE Culturels et festifs

Appartements anciens	2 100 - 4 200 €/m ²
Appartements neufs	3 900 - 4 800 €/m ²

Depuis l'ouverture du Fonds régional d'art contemporain (Frac) Normandie Caen, ce quartier situé entre la rue Caponière et la rue de Bayeux est en pleine mutation, débordant de projets culturels. Au 70 de la rue Caponière, l'ancien couvent dont une partie est classée monument historique depuis 1988 accueille 33 appartements neufs, de 30 à 156 m², qui se vendent entre 145 000 et 608 400 €. Seuls deux logements sont encore disponibles. Très prisée des Caennais, la rue Caponière est le lieu de vie de beaucoup d'étudiants. On peut y dénicher un studio de 20 m² pour 80 000 €, qui sera loué 400 € par mois.

“Les passoires énergétiques peuvent être une solution pour les primo-accédants”



CATHERINE DECAEN, PRÉSIDENTE DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE LA COUR D'APPEL DE CAEN

« L'obtention de prêt freine les acquéreurs, qui doivent faire preuve de patience. Il est conseillé de bien anticiper sa recherche de financement et de faire estimer sa capacité d'emprunt au plus près de la date de ses recherches, puis de ne pas trop attendre pour concrétiser son projet. Les passoires énergétiques, qui ne sont plus disponibles à la location, peuvent être aussi une bonne solution pour les primo-accédants. Ces biens que les propriétaires ne veulent pas rénover sont mis en vente moins cher qu'un bien en bon état, et l'acheteur peut négocier le prix selon les contraintes des travaux. L'achat d'une maison en zone rurale peut également constituer un bon investissement et permet d'avoir plus grand qu'en zone urbaine. »

RUE D'AUGE, LA DEMI-LUNE Du changement

Appartements anciens	1 500 - 3 300 €/m ²
Maisons anciennes	1 200 - 3 700 €/m ²

La réhabilitation du quartier de la gare change la donne rive droite. « Il y a quelques années, rue d'Auge, personne ne voulait acheter, ni même louer, se souvient Franck Herembourg, président du Groupement immobilier du Calvados. Les petites surfaces attirent les investisseurs, qui font du dégrèvement foncier en réhabilitant les lieux. » Rue

d'Auge, un 38-m² est en vente à 86 000 €. Mais on y trouve aussi des appartements tout juste sortis de terre. Un ensemble de 125 logements sociaux et de 1 000 m² de surface réservée aux services et aux commerces vient d'y être édifié. Plus haut, à la Demi-Lune, le paysage est remembré avec la disparition d'immeubles préemptés par la ville ; de nouvelles constructions les remplaceront prochainement.

FLEURY-SUR-ORNE Ville d'avenir

Appartements anciens	2 800 - 4 000 €/m ²
Appartements neufs	3 100 - 4 200 €/m ²
Maisons anciennes	1 800 - 3 200 €/m ²

A Fleury-sur-Orne, l'aménagement du parc d'activités Normandika promet 250 emplois. Cette commune, qui accueille les géants de la grande distribution, explose démographiquement. Le nouvel écoquartier les Hauts-de-l'Orne comprenant 1 800 logements favorise la mixité de l'habitat, avec 75 % des logements en accession (libre ou sociale). Les premiers habitants sont installés depuis peu. En 2033, date de fin du programme, la ville devrait compter 4 000 âmes supplémentaires. Desservi par la nouvelle station de tramway, les programmes sont pratiquement tous vendus. Dans la résidence Le Domaine Fleury, portée par Nexity, un 63-m² livrable au premier trimestre 2025 est commercialisé à 245 000 €. **LG.**

Le Perche, une destination de choix



▲ Le village de Bellême.

et demie de Paris, le marché est divisé. La demande de biens typiques reste forte, comme à Bellême. « C'est toujours la longère, avec ses vieilles pierres, qui attire les candidats à la résidence secondaire », note Olivier Delange, d'ERA Immobilier. On en trouve à 250 000 €. Les acheteurs locaux optent pour des maisons plus récentes, entre 150 000 et 200 000 €. Certains jeunes couples privilégient Alençon, la préfecture de l'Orne, pour bénéficier de toutes les commodités.