




Les prix restent élevés : « On est en train de sortir les jeunes acquéreurs du marché »

Après plusieurs années d'euphorie, le marché de l'immobilier à Caen et dans ses environs tend à se calmer. Mais les prix ne baissent pas. Les explications de François Perron, vice-président de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen.

→ Après deux années de forte hausse des prix de l'immobilier, en 2021 et 2022, quelle est la tendance globale actuelle dans le Calvados, et particulièrement dans le secteur de Caen ?

La tendance reste comparable. Les augmentations sont moins fortes désormais, mais les prix restent à des niveaux élevés. Depuis un an et l'augmentation des taux d'intérêt, la capacité des acheteurs à boucler leur financement s'est réduite. Malgré cela, nous manquons de recul pour voir ce phénomène impacter le niveau des prix. Aucune chute significative n'est à signaler dans l'agglomération de Caen ou sur la Côte de Nacre. Il faudra attendre encore un peu pour la constater.

→ Observez-vous toujours une pénurie

de biens ?

Sur le marché de la vente, on sent clairement une accalmie au niveau des biens. Il y a moins de biens. La frénésie post-covid a vidé les catalogues et il faut du temps pour qu'ils se reconstituent. Nous constatons logiquement moins de transactions actuellement.

Cette tendance devrait être temporaire. Avec les nouvelles réglementations énergétiques qui vont entrer en vigueur, nous pensons que ça va générer une arrivée de biens sur le marché. Certains propriétaires qui proposent leur(s) bien(s) sur le marché de la location, vont préférer le ou les remettre en vente, plutôt que s'engager dans des travaux pour respecter les nouvelles normes.

→ En termes de réglementation énergétique, qu'est-ce qui va changer ?

La réforme pour lutter contre les passoires énergétiques fait que les propriétaires doivent se



François Perron de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen. DR

conformer à la réglementation en matière de performance énergétique s'ils souhaitent continuer à louer leur(s) bien(s). Depuis le 1^{er} janvier 2023, et pour les nouveaux contrats, il n'est ainsi plus possible de louer des biens avec une consommation d'énergie finale supérieure à 450 kWhEF/m²/an. Cette consommation est estimée dans le diagnostic de performance énergétique (DPE). Et ce seuil va être abaissé au fil des années à venir : à partir du 1^{er} janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ; à partir du 1^{er} janvier 2028, avoir au moins la classe E ; et à partir du 1^{er} janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE.

« Un argument au moment de négocier le prix d'achat à la baisse »

→ En attendant, pourquoi les prix ne baissent-ils pas ?

Après les fortes hausses de ces trois dernières

années, et même si le marché a ralenti ces derniers mois, il faut attendre encore un peu pour voir des prix baisser. On peut anticiper deux phénomènes : les logements bien classés énergétiquement vont rester à des prix très élevés, et les mal classés vont voir leur prix baisser. Aujourd'hui, quand on vend une maison d'habitation classée en F ou en G, le propriétaire doit fournir un document supplémentaire, conjointement au DPE : l'audit énergétique. L'idée est de savoir combien une rénovation énergétique va coûter selon plusieurs scénarios, selon que le nouvel acquéreur souhaite atteindre la classe D, C ou B. À titre indicatif, ce document va conclure à un coût pour le chantier à réaliser. Et forcément, ce coût devient un argument au moment de négocier le prix d'achat à la baisse.

→ Sur ce sujet, observez-vous de nouvelles disparités d'un territoire à l'autre ?

Plus vous êtes proche du centre-ville, moins vous sentez le spectre de la rénovation énergétique. L'emplacement fait tout et continue de dicter le prix. Un appartement mal scoré énergétiquement, mais bien placé en centre-ville, restera plus demandé que le même type de logement en périphérique. Sans oublier qu'intramuros, il y a très peu de biens à vendre.

“ En bord de mer, le bien face à la plage ou à proximité reste très prisé. Malgré les risques de submersions dans les années à venir, on voit qu'une clientèle de niche continue d'investir dans ce type de biens.

→ Le marché est-il plus abordable aujourd'hui pour les primo-accédants par rapport à la période avant le Covid-19 ?

Non, c'est plus dur. Les taux d'intérêt pour emprunter continuent d'augmenter : entre 3,5 et 4% actuellement sur 20 ans (contre 1,5 à 2% il y a un an). Le coût total du crédit, avec les intérêts à rembourser, est plus conséquente aujourd'hui qu'il y a quatre ans. C'est parfois bloquant. Les premières victimes sont clairement les jeunes acquéreurs. Ils peuvent être tous les deux en CDI, avec des profils qui passaient il y a deux ans, et qui ne passent plus aujourd'hui. On est en train de sortir les jeunes acquéreurs du marché. On commence même à entendre que des clients, très confortables financièrement, avec du patrimoine, se voient refuser des financements parce qu'ils ont trop d'emprunts en cours. Ça se tend de façon importante. Nous verrons dans quelques mois si cela a une influence sur des prix à la baisse.

Maxence GORREGUES

Chiffres de la conjoncture immobilière dans le Calvados

	Prix/m ² médian	Evolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
Appartements anciens				
Calvados	3 200€	+6,6%	139 000€	46 m ²
Caen Métropole	2 700€	+6,3%	136 000€	54 m ²
Bessin	2 860€	+9%	113 400€	39 m ²
Bocage	1 300€	+5,1%	75 300€	57 m ²
Nord Pays d'Auge	4 640€	+11,9%	156 000€	36 m ²
Sud Pays d'Auge	1 560€	+12,2%	85 100€	58 m ²
Pays de Falaise	1 790€	+15,8%	99 500€	59 m ²
Appartements neufs				
Calvados	4 020€	+7,5%	207 500€	48 m ²
Caen Métropole	3 950€	+8,7%	200 000€	47 m ²
Bessin	3 890€		266 200€	69 m ²
Nord Pays d'Auge	4 680€	-9,8%	258 000€	56 m ²
Maisons anciennes				
	Prix de vente médian	Evolution prix de vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
Calvados	226 100€	+5,4%	100 m ²	690 m ²
Caen Métropole	255 500€	+3,8%	100 m ²	550 m ²
Bessin	215 000€	+7,5%	100 m ²	800 m ²
Bocage	115 000€	+2,9%	94 m ²	1 580 m ²
Nord Pays d'Auge	325 000€	+8,3%	100 m ²	720 m ²
Sud Pays d'Auge	172 000€	+7,5%	98 m ²	1 090 m ²
Pays de Falaise	160 000€	+7,4%	100 m ²	910 m ²
Suisse normande et Condé	153 000€	+13,3%	98 m ²	1 050 m ²
Pré-Bocage	177 000€	+4,1%	100 m ²	1 070 m ²
Maisons neuves				
	Prix de vente médian	Evolution prix de vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
Calvados	280 000€	+7,5%	95 m ²	350 m ²
Caen Métropole	280 000€	+16,3%	91 m ²	280 m ²
Bessin	280 500€	+3,2%	95 m ²	490 m ²
Nord Pays d'Auge	360 000€	-1,1%	109 m ²	650 m ²

→ Cette étude des notaires de la cour d'appel de Caen permet de comparer les évolutions du marché de l'immobilier entre avril 2022 et mars 2023. DR/Notaires de la cour d'appel de Caen

↗ En HAUSSE

Les logements bien isolés

De l'avis de plusieurs professionnels, les prix des logements bien isolés, présentant un bon diagnostic énergétique, vont rester élevés, voire continuer de progresser.

↘ En BAISSSE

Les passoires thermiques en difficulté

Le critère de performance énergétique (DPE), qui établit si un logement est décent, a été modifié dès 2021. Les nouveaux critères sont entrés en vigueur au 1^{er} janvier [lire interview ci-dessus]. Le prix des logements à forte consommation d'énergie pourrait s'en trouver impacté, et ainsi baisser. Cela n'a pas été le cas significativement jusqu'à présent.

Estimez gratuitement votre bien

En cette première partie de l'année 2023, la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen a mis en place, à destination du grand public, un estimateur en ligne qui permet d'évaluer gratuitement la valeur marchande de son bien. L'estimation est réalisée en toute autonomie et en toute confidentialité. « **Les estimations ne sont pas trackées et nous ne sollicitons aucune identification** », précisent les notaires. L'estimation est basée



sur les données collectées, doublé d'un algorithme d'intelligence artificielle. L'estimateur est à retrouver sur le site internet notaires2normandie.com/estimer-mon-bien.