

Publicité

TOUR FRANCE Retrouvez-nous dans la websérie FEMMES DU TOUR disponible sur letourfemmes.fr Et sur les routes de France du 23 au 30 juillet.

Accueil > Normandie > Calvados > Infos > Économie - Social > Pourquoi les prix de l'immobilier continuent d'augmenter à Caen, alors qu'ils ... ÉCONOMIE - SOCIAL

# Pourquoi les prix de l'immobilier continuent d'augmenter à Caen, alors qu'ils commencent à baisser ailleurs

Selon les derniers chiffres sur la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2023, les prix de l'immobilier continuent d'augmenter à Caen, que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf. François Péron, vice-président à la chambre régionale des notaires en charge de la communication, nous explique pourquoi.

Calvados De Nolwenn Le Jeune Lundi 12 juin 2023 à 11:48 Par France Bleu Normandie (Calvados - Orne)



François Perron, vice-président de la chambre régionale des notaires en charge de la communication. © Radio France

Comment explique-t-on cette tendance qui se poursuit à la hausse à Caen, alors qu'elle se tasse dans d'autres grandes villes de France?

Proposé par

Valais, au coeur des plus hautes montagnes de Suisse Mondes glaciaires préservés, pins et mélèzes à perte de vue. Lacs d'un bleu cristallin, gorges alpines vertigineuses : bienvenue aux confins sud-ouest de la Suisse, dans une région où plus de quarante sommets dépassent les 4 000 mètres. A la frontière avec l'Italie et la France, le Valais semble avoir été dessiné pour le ravissement des yeux.

Alors ça s'explique par deux facteurs principaux. Le premier, c'est qu'avant la période du Covid, qui a entraîné une activité exceptionnelle, ce qu'on appelle la Basse Normandie était un peu en retrait par rapport à certaines moyennes nationales. Et donc finalement, cette période nous a permis de nous réaligner, de nous réajuster avec ces moyennes. Et bien sûr, du coup, le tassement est un peu moins sensible. Et puis, la deuxième raison ce sont les statistiques, c'est à dire qu'on travaille sur une période de mai 2022 à mai 2023. On travaille encore beaucoup et c'est une période qui est encore assez prospère. Donc il nous faudra encore quelques mois de statistiques dans les mois qui viennent pour avoir peut-être un peu plus de recul sur le tassement des prix.

Est-ce que ça veut dire qu'il reste encore des biens accessibles à Caen?

Alors il en reste oui, mais si on veut les trouver, il faut s'éloigner un peu de l'hypercentre ville qui reste très cher. Le tassement des prix, dont on parlait à l'instant, n'y est pas encore sensible. Donc il faut s'éloigner un peu, aller sur les quartiers périphériques, voire la première couronne. Ou carrément sortir de Caen.

Et il y a des quartiers qui étaient un peu en perte de vitesse ces dernières années, un petit peu délaissés, qui sont devenus beaucoup plus prisés depuis la hausse des prix en centre-ville ?

L'hypercentre étant devenu inaccessible, malheureusement, pour un certain nombre d'acquéreurs, on recule un peu et on redécouvre certains quartiers qui sont très agréables. Alors je peux citer Saint Ouen par exemple, vers le Zénith, juste à côté de la prairie. Le quartier de la Haie-Vigné qui n'est pas loin non plus. Si on recule encore un peu, le quartier Venoix (près du Stade d'Ornano) qui est un quartier très familial. On a une dominante résidentielle qui est agréable. Le quartier Beaulieu également. Tous ces quartiers vivent effectivement une deuxième jeunesse grâce à cette période.

Quelle est la situation dans le centre-ville reconstruit, qui avait tendance lui aussi à être délaissé avant le Covid ? Est-ce qu'il a repris de la vigueur et retrouvé de sa superbe ?

Il a retrouvé de sa superbe, nécessairement, puisque à l'époque, effectivement, on pouvait sélectionner un peu les biens. Aujourd'hui, compte tenu de cette hausse des prix et compte tenu du fait que pendant deux ans, la demande a largement excédé l'offre elle-même, finalement, entre guillemets, les gens ne font plus la fine bouche. La reconstruction, c'est pas grave, on prend quand même !

Même si ce sont des appartements qui sont souvent mal isolés, assez sonores ?

Alors tout à fait. Ils ont malheureusement des petits défauts évidemment, notamment ces problématiques d'isolation. Mais finalement, la vraie problématique, vous le savez, dans l'immobilier, c'est la règle des trois E : Emplacement, Emplacement, Emplacement. En définitive, on fait avec et la reconstruction, en tout cas dans l'hypercentre, il n'y a plus de problème.

Concernant l'isolation justement, les normes s'accroissent de plus en plus. Ça risque de freiner le marché au niveau de certains biens ?

Alors ça pourra freiner le marché et notamment le marché locatif, puisqu'aujourd'hui on va jeter un oeil appuyé sur le diagnostic de performance énergétique. Et en fonction du résultat de l'étiquette énergie, certains biens ne pourront plus être mis en location. Ça a déjà commencé pour l'instant avec les passoires énergétiques, les logements les plus énergivores (classés G+). Mais on va avoir d'autres échéances 2028, 2034. Il va falloir faire isoler son logement, faute de quoi on ne pourra plus le mettre en location. Donc on va avoir cet obstacle là. Aujourd'hui, quand on vend une maison ou un appartement à un investisseur, il la prend, il la loue. Pas de problème. Et bien on risque d'être bloqué à cause de la performance énergétique de son logement et donc nécessairement, on va devoir négocier le prix.

Autre phénomène, ça concerne la périphérie de Caen. On va vers la fin des grands ensembles de lotissements. Dans quelques années, il ne sera plus possible d'artificialiser les terres et ça aussi, ça va avoir tendance à faire grimper les prix ?

Effectivement, c'est un objectif qui est fixé par les pouvoirs publics, une politique publique qu'on appelle ZAN. C'est un acronyme qui veut dire "zéro artificialisation nette". Cet objectif vise à cesser l'artificialisation des sols. Aujourd'hui, quand on veut créer du foncier constructible, on grignote sur le foncier agricole. Ça ne sera plus possible en 2050. Donc si on veut acheter un terrain et faire construire dans un lotissement, c'est maintenant. Après ce sera trop tard.

Votre France Bleu Actu, musique et bonne humeur... Écoutez en direct la radio qui vous ressemble ! France Bleu Normandie (Calvados - Orne) En direct : 16H-19H "Le 16/19"

Publicité

NOUVEAU RENAULT ESPACE E-TECH FULL HYBRID 200 CH configurez-le

Nous contacter Vous avez une question, une remarque, un témoignage ? Choisissez votre France Bleu Contacter France Bleu

Newsletter L'essentiel de l'information de votre France Bleu. France Bleu Normandie (Calv... Saisissez votre adresse e-mail M'abonner

Publicité

inOUI SNCF -30% sur vos voyages toute l'année en France et en Europe ! à 49€/an Foncer sncfconnect