

Meetic avis : Est-ce que Meetic vaut le coup ?  
Sponsorisé par Lovetel

Rentrée scolaire : Caen passe sous la barre des 6 000 élèves

Eddy de Pretto en concert à Caen en 2024 : la billetterie est ouverte

Un billet à 0 € écoulé  
000 exemplaires à Caen

**WECANDOO** Offrez un atelier d'artisanat !

Actu > Normandie > Calvados > Caen

# Interview Immobilier à Caen : les prix des appartements et des maisons peinent à baisser

Après plusieurs années d'euphorie, le marché de l'immobilier à Caen (Calvados) et dans ses environs tend à se calmer en cet été 2023. Mais les prix ne baissent pas. Explications.



Après avoir atteint un niveau historiquement haut, les prix de l'immobilier peinent à baisser à Caen et dans son agglomération en cette mi-2023. ©Maxence GORREGUES

Par **Maxence Gorregues**  
Publié le 6 Août 23 à 18:22

[Voir mon actu](#) [★ Suivre Liberté Caen](#)

Dans certains secteurs de Caen (Calvados) ou sur la Côte de Nacre, les prix des appartements ou des maisons ont bondi de 30 à 40% entre 2020 et 2023. 2023 qui voit le marché de l'immobilier se stabiliser, après une période de hausse inédite.

François Perron, vice-président de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen, constate que les prix ne baissent pas pour autant en cet été 2023. Et il ne manque pas d'explications... Il se confie à la rédaction de [Liberté 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.

François Perron, vice-président de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen

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.

**À lire aussi**  
**Immobilier. Acheter une maison aux enchères dans le Calvados, est-ce une bonne affaire ?**

### 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 conformer à la réglementation en matière de performance énergétique s'ils souhaitent continuer à louer leur(s) bien(s). Depuis le 1er 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/m<sup>2</sup>/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 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ; à partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E ; et à partir du 1er 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.



	Prix médian	Évolution prix sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
<b>Appartements anciens</b>				
Calvados	3 200€	+6,6%	139 000€	46 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	2 700€	+6,3%	136 000€	54 m <sup>2</sup>
Bessin	2 860€	+9%	113 400€	39 m <sup>2</sup>
Bocage	1 300€	+5,1%	75 300€	57 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	4 640€	+11,5%	158 000€	36 m <sup>2</sup>
Sud Pays d'Auge	1 560€	+12,2%	85 100€	58 m <sup>2</sup>
Pays de Falaise	1 790€	+15,8%	99 500€	59 m <sup>2</sup>
<b>Appartements neufs</b>				
Calvados	4 020€	+7,5%	207 500€	48 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	3 950€	+8,7%	200 000€	47 m <sup>2</sup>
Bessin	3 890€	+7,5%	266 200€	69 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	4 680€	-9,8%	236 000€	56 m <sup>2</sup>
<b>Maisons anciennes</b>				
Calvados	226 100€	+5,4%	100 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	255 500€	+3,8%	100 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
Bessin	215 000€	+7,5%	100 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Bocage	115 000€	+2,9%	94 m <sup>2</sup>	1 580 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	325 000€	+8,3%	100 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
Sud Pays d'Auge	172 000€	+7,5%	98 m <sup>2</sup>	1 090 m <sup>2</sup>
Pays de Falaise	160 000€	+7,4%	100 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>
Suisse normande et Condé	153 000€	+13,3%	98 m <sup>2</sup>	1 050 m <sup>2</sup>
Pré-Bocage	177 000€	+4,1%	100 m <sup>2</sup>	1 070 m <sup>2</sup>
<b>Maisons neuves</b>				
Calvados	280 000€	+7,5%	95 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	280 000€	+16,3%	91 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
Bessin	280 000€	+3,2%	95 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	360 000€	-1,1%	109 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>

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

### 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 périphérie. 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.

François Perron, vice-président de la chambre des notaires de la cour d'appel de Caen

**À lire aussi**  
**Immobilier à Blainville-sur-Orne : 34 nouveaux logements en construction**

### « On est en train de sortir les jeunes acquéreurs du marché »

#### 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 conséquent 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.

**À lire aussi**  
**IMMOBILIER. Dans ces communes de l'agglo de Caen, les prix des maisons explosent encore**

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.

#Calvados #immobilier

**UNHCR**  
**55 MILLIONS**  
DE PERSONNES AFFECTÉES PAR LA SÉCHÈRESSE CHAQUE ANNÉE DANS LE MONDE  
[En savoir plus](#)

**Dernières actualités**  
Liberté Caen

Rentrée scolaire : Caen passe sous la barre des 6 000 élèves  
08:38

Eddy de Pretto en concert à Caen en 2024 : la billetterie est ouverte  
Hier

Un billet à 0 € écoulé à plus de 2 000 exemplaires à Caen  
Hier

Il frappe les quatre femmes de la maison : le père de famille violent condamné à Caen  
Hier

Voitures de collection : le Rétrofestival de Caen fait sa rentrée, et c'est gratuit !  
Hier

Les associations de Caen font leur show de rentrée samedi, mais pas au château  
Hier

[Voir plus](#)

**Le Journal**  
[Lire le journal](#)

**Le journal en illimité en papier ou en version numérique PDF**

[Je m'abonne](#)

**emma**  
réveille votre rentrée

50%  
DÉPENSE

NON COUVRETES