

SPECIAL IMMOBILIER

Dans le neuf, après l'euphorie, le rythme ralentit

Le marché est redevenu normal", constate Frédéric Alves, président d'Investir Immobilier. Pour lui, le ralentissement de l'activité n'est pas une si mauvaise nouvelle. "L'année 2012 a été une année charnière : nous sommes sortis d'une période d'euphorie et les clients s'informent maintenant davantage. Ils passent plus de temps à choisir le bien qui leur correspondra, et c'est tant mieux". Mais la commercialisation des programmes immobiliers prend plus de temps qu'auparavant et retarde les chantiers. Les objectifs municipaux de construction de logements seront difficiles à tenir pour 2014.

2013, encore une année faste

Pour autant, les projets en cours de réalisation dans la capitale régionale demeurent nombreux. A commencer par celui des Rives de l'Orne, dont les premiers des 220 logements prévus devraient être occupés cet

été, quelques mois après l'ouverture des commerces et du cinéma.

Cette proximité avec des enseignes constitue d'ailleurs un argument majeur pour les futurs acquéreurs. "La présence proche de commerces nous permet aujourd'hui de répondre au mieux aux attentes, en fonction de l'identité de chacun de nos clients", souligne Frédéric Alves. La logique prévaut en entrée de ville, où les 99 logements, livrés en fin d'année avenue Clémenceau, surplomberont des commerces et activités au rez-de-chaussée.

Le début de l'été verra aussi la livraison de 220 nouveaux logements dans le quartier Gardin. Et une opération conséquente débutera au même moment à la Charité, rue de Falaise : entre réhabilitation et création d'une résidence pour personnes âgées, elle aboutira à une offre globale de 260 logements.



En bas du Boulevard Leroy, rive droite, ce bâtiment coloré arrive au terme de sa construction. Il disposera de 45 logements. Un bon exemple des dernières années qui ont vu fleurir de nombreux programmes projets à Caen et dans l'agglomération.

**BIENVENUE
CHEZ VOUS**

**VIVEZ
GARDENHOMES**

Rendez-vous dans votre espace de vente
30 ter rue de l'Avenir à Cambes en Plaine

02 31 53 05 10
www.e-h.fr

LES
JARDINS DE
CAMBES EN PLAINE

NOUVELLE RÉALISATION
A Cambes en Plaine



Votre Gardenhome du 2 au 4 pièces avec terrasse ou jardin
A partir de :

129 000 €



EUROPEAN  HOMES



Marché caennais : la baisse des prix pourrait être durable

L'évolution des prix du marché de l'immobilier n'apparaît guère encore dans le détail des annonces immobilières, souvent masquée par des propriétaires qui ne se résolvent pas à suivre la tendance actuelle. Elle se précise pourtant de plus en plus. Après dix années de hausse et des prix qui ont parfois plus que doublé durant cette période, l'heure est à la baisse.

Ancien : -7,4% à Caen

Dans l'aire de Caen-Métropole, qui regroupe l'agglomération caennaise et les communautés de communes voisines, cette diminution a représenté globalement 5,8 % en 2012. Elle a atteint 7,4 % dans la seule ville de Caen. "Il n'y a rien de dramatique", estime Jean-Michel Boisset, notaire à Bretteville L'Orgueilleuse, "à condition de ne pas considérer le marché de l'immobilier comme un marché spéculatif. Il faut aujourd'hui compter sept à dix ans pour réellement bénéficier d'un

achat immobilier".

Il faut également s'y faire : le mouvement va se prolonger en 2013. Les compromis de vente enregistrés depuis le début de l'année montrent à Caen un nouveau fléchissement de 5 à 10% au premier trimestre, qui s'inscrit dans la moyenne nationale.

Centre, est, sud résistent

Dans le détail, c'est le nord de Caen (Chemin-Vert, Folie-Couvrechef) qui a accusé en 2012 la plus forte baisse: -20,9%, pour un prix au mètre carré de 1 977 euros, très proche des 1 947 au m² des quartiers de Venoix et Beaulieu (-9,1%) et des 1 928 au m² (-10,6%) de ceux de Saint-Paul et Saint-Nicolas. Le centre historique et l'est de Caen résistent bien, avec des baisses de 2,5 à 5% seulement. Les prix des appartements du sud de la ville demeurent à peu près stables (-1,5% ; 1 842 euros au m²) grâce notamment à des programmes d'amélioration de l'habitat.



Les logements datant de la reconstruction d'après-guerre à Caen se louent difficilement, compte tenu des nombreux programmes neufs présents dans le centre caennais. Les propriétaires souhaitent donc vendre, mais le marché est saturé.

HÉROUVILLE, MONDEVILLE Les prix demeurent en hausse



La reconfiguration du centre-ville a joué un rôle important dans l'attraction de Mondeville.

Les familles en quête d'espace franchissent de plus en plus le périphérique. Les villes mitoyennes de Caen les attirent, grâce à de grands travaux qui ont redynamisé les centres urbains et des prix demeurant encore plus abordables que dans le centre-ville caennais. Après une période de stagnation, cette tendance profite à Hérouville-Saint-Clair : pour un 4 pièces, il faut compter une moyenne de 1620 euros le m² dans l'ancien, de 2490 dans le rénové et de 3030 dans le récent.

À Mondeville, pour un appartement de même taille, la moyenne s'établit à 1780 euros le m² dans l'ancien, à 2420 le m² dans le rénové ou encore à 2940

dans le récent.

Les prix à Ifs se situent un peu en dessous : 1500 euros en moyenne dans l'ancien, 2030 dans le rénové et 2470 dans le récent. Toujours pour un 4 pièces, Bretteville sur Odon est au contraire au-dessus du lot : 3120 euros le m² dans l'ancien, 3450 dans le rénové et 4200 pour du récent.

Un petit tour sur la côte

Sachez qu'à Ouistreham, le m² vous coûtera en moyenne 2210 euros pour un 4 pièces dans l'ancien, 3090 dans le rénové et 3760 dans du récent. Tandis qu'à Cabourg, les prix pour un tel bien montent à 3640 dans l'ancien, 4940 dans le rénové et 6000 dans le récent !

<p>CHEUX le domaine des charmances MAISON INDIVIDUELLE Dernière Opportunité maisons 4 Pièces 176 950€ location accession* Travaux en cours www.ledomainedescharmances.fr</p>	<p>AUTHIE les villas d'Authie 8 VILLAS D'ARCHITECTE 5 Pièces clés en main 195 000€ location accession* Lancement Commercial www.lesvillasdauthie.fr</p>
<p>CAEN VENOIX les Terrasses de Venoix APPARTEMENTS Avec terrasse 2 Pièces & 3 Pièces LOI DUFLOT PLS* Travaux en cours Rue Lucien NELLE</p>	<p>CAEN UNIVERSITÉ Résidence Le Jules Verne APPARTEMENTS 2 Pièces 45m² & 3 Pièces 77m² 112 000 €* 161 000 €* Lancement Commercial www.residencelejulesverne.fr</p>

 **SOTRIM**
Promotion Immobilière

Tél. 02 31 86 14 49
7, rue de la Fontaine - CAEN
www.sotrim.fr

Jardin des plantes : le quartier d'excellence

Le quartier du Jardin des plantes est reconnu comme l'un des plus beaux de Caen. Sa rue principale, épargnée par les bombardements de la Libération, est notamment le témoin d'un vieux Caen, au cachet incontesté. Après le centre-ville de la capitale régionale, c'est aussi le quartier le plus cher avec celui de l'université et de Saint-Julien. Même si en 2012, le prix du mètre carré pour un appartement ancien a chuté de 12,3% (prix médian : 2 254€ le m²)*, "C'est un quartier toujours très porteur", insiste Sorya Aissa, négociatrice et conseillère immobilière au cabinet Barré Immobilier. "Et quand l'estimation d'un bien est raisonnable, il se vend très vite", poursuit-elle.

Le royaume des grandes et belles maisons

Pour autant, les transactions concernant des maisons du quartier ne sont pas si fréquentes. D'une part parce que les familles installées

restent durablement ; d'autre part, parce que le budget pour être propriétaire dans le quartier est important, à l'instar de cette maison de neuf pièces réparties sur 180 m², en vente actuellement 472 500€ ou cette autre bâtisse, affichée 630 000€ pour 200 m² (six chambres) et 500 m² de jardin, à quelques pas du centre-ville.

209 000 euros pour un 4 pièces de 95 m²

Les appartements eux aussi sont très prisés. L'agence Saint-Louis vient par exemple de rentrer un bien de quatre pièces (95 m²), refait à neuf. Prix de vente : 209 000€. Se vendent moins facilement les biens dont les pièces de vie donnent sur les grands axes de circulation, parfois bruyants. "La proximité du périphérique attire autant que parfois elle effraie", note ainsi Sorya Aissa.

* Source : Notaires de France - Perval



■ Une rue principale où il fait bon vivre : on aime aussi s'y promener pour apprécier les façades des belles et grandes maisons du siècle dernier.

SPECIAL INVESTISSEURS... LOI DUFLOT OU PLS !!! FAITES VOTRE CHOIX !

Loi Duflot*

- Jusqu'au 30 juin 2013
- Réduction d'impôt 18% répartie sur 9 ans
- 1 ou 2 investissements par an jusqu'à 300.000€

Prêt locatif social*

- TVA 5,5% ou 7%
- Exonération taxe foncière 15 ans
- Convention avec l'état

1

2

3

4

5

6

7

8

édifidès

Renseignements : 02 31 27 89 89 - 12, place de la république - CAEN

www.edifides-immobilier.fr

* Les non respect des engagements de locataires entraîne la perte des bénéfices des locataires. Pour conditions reportez vous à nos commerciaux.

Avant d'acquérir un bien, le notaire est un bon conseiller

Au moment d'acquérir un bien immobilier, et si vous passez par un intermédiaire, l'agent qui a assuré la transaction peut vous demander si vous souhaitez être accompagné par votre notaire pour la signature de l'acte chez l'un de ses confrères. "Il faut savoir que dans tous les cas, avec ou sans son notaire, un notaire doit rester impartial", répond Maître Aymeric Cours-Mach. "Il n'y a donc aucun problème pour se rendre seul à la signature d'un acte".

La sécurité du client

Recourir à un notaire peut cependant être fort précieux pour obtenir des conseils en amont de la transaction. Des consultations permettent notamment de s'informer sur le calendrier à venir, sur les droits et les devoirs de l'acheteur et la constitution de son patrimoine, lorsque plusieurs personnes sont parties prenantes dans l'acquisition. Ces conseils sont généralement offerts.

Les notaires ne peuvent pas

en revanche aider les clients dans la renégociation d'un prix. "Il arrive qu'à la dernière minute, l'acquéreur demande à revoir à la baisse le coût de la transaction, ayant par exemple au cours d'une visite de dernière minute, remarqué qu'un placard était abîmé ou que des poignets de porte étaient cassés... Il n'est pas du devoir du notaire d'intervenir dans ce genre de cas".

"Frais de notaire" : les 8/10e partent à l'Etat

Ce qu'on appelle communément les frais de notaire représentent entre 6 et 8% du prix de vente d'un bien dans l'ancien (ou 2% dans le neuf). La part qui revient à leur étude correspond en fait à un peu plus de 1/10e de la somme à verser. Le Trésor Public récupère près de 8/10e de cette même somme en taxes et impôts. Enfin, le reste est destiné à rembourser les "frais et débours", autrement dit les frais administratifs que le notaire a réglés pour le compte de son client.



■ Sur notre photo, Maître Aymeric Cours-Mach, notaire à Caen. Se tourner vers un notaire peut être précieux pour bénéficier de ses conseils en amont d'une transaction immobilière.

ANNONCES Achetez, vendez, sur le site tendance Ouest.com



■ Des centaines de biens sont à la vente sur le site web de Tendance Ouest, comme cette maison de 130 m².

www.tendanceouest.com, c'est le site de référence pour vendre ou acheter un bien immobilier en Normandie.

Vous vendez

Votre maison, votre appartement, votre terrain est en vente depuis plusieurs semaines mais vous ne croulez pas sous les visites ? Assurez-vous une visibilité efficace en publiant votre offre sur notre site. C'est simple et surtout gratuit pour les particuliers. En mars, le site web Tendance Ouest (certifié par l'OJD) a totalisé plus de 2 millions de vues et rassemblé 722 963 visiteurs uniques. Parmi eux se cachent celui ou celle qui a eu un coup de cœur pour votre bien. Il ne vous reste

plus qu'à assurer à la visite.

Vous achetez

Vous voulez sauter le pas, devenir propriétaire ? Vous arrivez dans la région et devez trouver le bien qui pourra accueillir votre famille en tout sérénité ? De chez vous, en vous connectant sur le site annonces.tendanceouest.com, prenez le temps d'apprécier le marché local, découvrez les maisons, les appartements, les terrains ou immeubles disponibles à la vente. Chaque annonce offre un minimum de trois photos (et un maximum de sept) et une description complète. A vos clics ! Et pour un prix modique, elle peut être également diffusée dans notre journal Tendance Ouest Caen !

LANCEMENT A CAEN

RESIDENCE DE STANDING

LOI
DUFLOT
ÉCONOMISEZ jusqu'à
6000 €
d'impôts par an !

A partir de **98 900 €**

Parking sous-sol et cave inclus

"Le Vauquelin"

Terrains à bâtir
AUNAY-SUR-ODON
à partir de 36 900 €

Terrains à bâtir
THAON
à partir de 64 900 €

N° Vert 0 800 800 100

205, rue de Bayeux - Caen

www.pierreval.com

PIERREVAL
PROMOTEUR AMÉNAGEUR