

RIVE GAUCHE, CENTRE-VILLE**Sagesse sur les prix**

La crise a-t-elle touché Caen intramuros ? Après des années de hausse, les tarifs des biens situés en centre-ville amorcent un léger repli : de 2 680 € en moyenne en décembre 2011, le prix du mètre carré dans l'ancien a chuté à la fin de 2012 à 2 620 €. Bien qu'il soit desservi par le tramway, le secteur dit

« de la Reconstruction », riche en immeubles construits en pierre de Caen, la plupart sans ascenseur et mal isolés, est particulièrement frappé par la décrue tarifaire. Pourtant proche du port de Caen-Ouistreham, bien exposé et lumineux, ce 3-pièces de 89 m², proposé un an plus tôt à 229 000 €, n'a par exemple trouvé preneur qu'à 184 500 € (2 070 € le mètre carré).

Les appartements de standing du secteur ancien sont, eux, relativement épargnés. Place de la République, dans un bel immeuble du XIX^e siècle, un 91-m²

est parti aisément à 296 000 € (3 252 € le mètre carré). Dans le quartier très prisé du Jardin des plantes et de l'avenue du Canada, les tarifs se stabilisent eux aussi à des niveaux qui restent élevés. Rue Gaillarde, un pavillon de 135 m² mis sur le marché au prix de 400 000 € est parti à 300 000 €. Il nécessitait d'importants travaux de réfection. Côté neuf, les prix atteignent des sommets. Sur la place Gardin, un F 4 de 78 m², avec garage, situé dans une résidence livrée récemment, s'est vendu 317 000 € (4 064 € le mètre ●●●

STANDING A Caen, place de la République, dans un bel immeuble du XIX^e siècle, un 91-m² s'est bien vendu à 296 000 €.



Le secteur « de la Reconstruction », et ses immeubles en pierre de Caen, est particulièrement touché par le marasme

●●● carré). Les jeunes ménages et les familles aux moyens limités prospecteront avec profit dans les quartiers plus excentrés. Autour de la rue d'Hastings et de la place Saint-Paul, notamment. C'est dans ce secteur qu'une maison de 75 m², avec un grand sous-sol et un terrain de 600 m², a été achetée 169 000 €.

Le quartier Saint-Ouen accessible

Situé en bordure de la magnifique Prairie – un espace vert de 60 hectares en plein cœur de la ville –, le quartier Saint-Ouen recèle lui aussi des logements aux prix plus accessibles, comme ce beau F 2, vendu 121 000 €. « Il y a un an, il serait parti à 130 000 € », assure Arnaud Pizy, de l'agence Joël Pizy. Avis aux primo-accédants : du côté du stade Michel-d'Ornano, quartier qui sera prochainement desservi par le tramway, un grand nombre d'investisseurs revendent actuellement des appartements achetés il y a dix ans pour des raisons de défiscalisation. Comme les biens arrivent au même moment sur le marché, la négociation sur les prix est à l'ordre du jour... Enfin, du côté d'Hérouville-Saint-Clair, les tarifs restent les plus bas de Caen. Aux Belles-Portes, un 5-pièces de 83 m² avec garage a été acheté récemment pour 118 000 € (1 420 € le mètre carré). ● X. T.

CHER La rue Saint-Jean, près de la Prairie et de la place Gardin, où un F 4 neuf de 78 m², avec garage, s'est vendu 317 000 €.



TROIS QUESTIONS À...

Propos recueillis par **Xavier Thierry**

M. Xavier Barré, notaire à Caen

Quelle a été l'évolution des prix de l'immobilier caennais ?

↳ L'an dernier, les tarifs de l'ancien ont baissé de près de 8 %. C'est à partir du second semestre de 2012 que la chute a été la plus sévère. Comme toujours en période de crise, les prix des produits les plus récents ou situés en centre-ville ont réussi à se maintenir à des niveaux élevés. Dans le centre-ville caennais, les

moyennes de l'ancien se sont stabilisées autour de 2 600 € le mètre carré. Ce n'est pas le cas des appartements des années 1960 à 1970 ni des biens situés en périphérie...

Quels sont les quartiers qui ont enregistré les plus fortes baisses ?

↳ Tous les secteurs éloignés du centre-ville ont enregistré des baisses de prix. Le quartier « de la Reconstruction », où dominent les immeubles de l'immédiat après-guerre, mal isolés et dépourvus d'ascenseurs, a été particulièrement touché par le marasme immobilier. On y trouve désormais des appartements pour moins de 2 000 € le mètre carré. Une exception :

les abords du stade Michel-d'Ornano, riches en constructions neuves et bientôt desservis par le tramway.

Quelles sont les perspectives du marché ?

↳ Elles sont pour le moins incertaines. Nous sommes à la croisée des chemins. L'activité immobilière peut continuer de baisser, entraînant dans son sillage une nouvelle décrue tarifaire. Personnellement, je n'y crois pas. Le besoin de logement existe toujours. La demande est là. Les vendeurs savent désormais qu'un bien surévalué n'a aucune chance de se vendre. En bonne logique, le marché devrait trouver d'ici peu un nouvel équilibre. ●

RIVE DROITE, PÉRIPHÉRIE SUD

Affaires à dénicher

Un franc succès ! Composé de plus de 28 000 m² de commerces, de 25 000 m² de bureaux, d'un hôtel et de 300 logements, le nouveau quartier de Caen, les Rives-de-l'Orne, ouvrait ses portes en mai dernier. Dès la première semaine d'exploitation, son espace de shopping de 65 commerces, ses 10 restaurants et son complexe cinématographique ont attiré plus de 110 000 visiteurs. Situé juste derrière la gare, le secteur devrait dynamiser la rive droite caennaise, traditionnellement boudée par les habitants de la préfecture du Calvados. La municipalité et les investisseurs tablent en effet sur plus de 4 millions de visiteurs chaque année

pour un site qui a d'ores et déjà créé plus de 400 emplois.

La petite centaine d'appartements qui viennent d'y être livrés, du 2-pièces au 5-pièces et plus, avec garage ou parking en sous-sol, sont proposés aux alentours de 4 500 € le mètre carré. Bénéficiant de prestations haut de gamme, ces logements disposent de grands balcons dotés d'une vue imprenable sur l'Orne et la ville. Le tarif n'est certes pas représentatif de ceux pratiqués dans le secteur de la rive droite : dans l'ancien, les moyennes y oscillent autour de 1 800 € le mètre carré. Rue des Muets, un 2-pièces ancien de 50 m² est même parti à 65 000 € (1 300 € le mètre carré). Près du cimetière de Vaucelles, une maison de 90 m², mise en vente à 215 000 € en mai 2012, n'a trouvé preneur qu'à 180 000 €. Rue Rouget-de-Lisle, une

petite bâtisse de 3 pièces, a été achetée pour seulement 119 000 €.

Les tarifs sont plus doux encore dans la couronne caennaise. A moins de 10 kilomètres du centre-ville, on trouve des maisons spacieuses à 210 000 €. C'est par exemple le tarif qu'a dû déboursier à Ifs un couple avec enfants pour ce pavillon de 6 pièces, d'une surface de 110 m², avec un grand terrain. « Il y a quatre ans, ce bien serait parti aux alentours de 240 000 € », assure Jean-Luc Martin, négociateur à l'étude de M^e Xavier Barré. Les candidats à l'achat prêts à s'éloigner davantage trouveront des terrains constructibles à des prix défiant toute concurrence. A Vieux-Fumé, un bourg de 400 habitants situé à 27 kilomètres au sud-est de Caen, une parcelle de 850 m² s'est par exemple vendue 55 000 €. De quoi y construire la maison de ses rêves... • X. T.



HAUT DE GAMME Dans le nouveau quartier les Rives-de-l'Orne, les premiers appartements livrés sont proposés aux alentours de 4 500 € le mètre carré.

Evolution des prix
du 1^{er} avril 2012
au 31 mars 2013

	APPART. ANCIENS		APPART. NEUFS		MAISONS ANCIENNES			APPART. ANCIENS		APPART. NEUFS		MAISONS ANCIENNES		
	Prix au m ² (en euros)	Variation	Prix au m ² (en euros)	Variation	Prix moyen (en euros)	Variation		Prix au m ² (en euros)	Variation	Prix au m ² (en euros)	Variation	Prix moyen (en euros)	Variation	
Sablé-sur-Sarthe					114 000	- 0,9 %								
Savoie														
Aix-les-Bains	2 580	+ 1,9 %	3 760	- 1,3 %										
Albertville	1 680	- 4,3 %	2 580	- 3,0 %										
Allues (Les)	7 020	+ 5,2 %												
Barby			3 390											
Bourg-Saint-Maurice	2 850	- 4,5 %												
Chambéry	2 190	0 %	3 530	+ 2,4 %	300 000	+ 11,5 %								
Cognin			2 910	+ 2,8 %										
Mâcot-la-Plagne	2 960	- 8,1 %												
Motte-Servolex (La)	2 500	0 %												
Saint-Bon-Tarentaise	6 500	- 6,3 %												
Saint-Martin-de-Belleville	3 540	- 2,5 %												
Tignes	4 330	- 1,7 %												
Trévisin			2 410											
Val-d'Isère	6 540	- 4,5 %												
Villarembert	1 890	- 6,9 %												
Haute-Savoie														
Alby-sur-Chéran			3 090											
Ambilly	3 280	+ 6,0 %												
Anancy	3 420	+ 4,6 %	4 530	- 5,6 %										
Anancy-le-Vieux	3 930	+ 2,0 %	4 840	+ 1,8 %										
Annessas	2 890	+ 6,0 %	3 890	+ 0,6 %										
Arâches-la-Frasse	3 620	+ 7,9 %	6 620	+ 0,1 %										
Archamps			5 960	+ 5,5 %										
Bonne			3 980											
Chamonix-Mont-Blanc	5 180	+ 3,7 %												
Châtel			5 650											
Clusaz (La)	5 330	+ 0,8 %												
Cluses	1 840	+ 4,1 %												
Cran-Gevrier	2 770	+ 0,7 %												
Etrembières			4 790											
Evian-les-Bains	3 140	+ 1,4 %	4 130	- 2,1 %										
Gaillard	3 160	+ 9,1 %												
Houches (Les)	4 230	+ 8,1 %												
Marnaz			2 870	+ 7,0 %										
Megeve	6 780	+ 6,2 %												
Melz-Tessy			4 350	+ 5,5 %										
Meythet	3 160	+ 1,3 %												
Meythet			3 880											
Morzine	4 710	+ 8,9 %												
Neuvecelle			4 160											
Passy	2 570	+ 2,1 %												
Poisy			3 520											
Reignier			4 210											
Roche-sur-Foron (La)			3 390	+ 5,3 %										
Rumilly	2 010	- 4,5 %	3 030	- 1,4 %	218 500	+ 1,5 %								
Saint-Gervais-les-Bains	3 050	- 8,2 %												
Saint-Julien-en-Genevois	3 710	+ 4,6 %	4 330	+ 2,6 %										
Saint-Pierre-en-Faucigny			3 010											
Sallanches	2 880	+ 2,6 %	3 330	- 0,3 %										
Samoëns			5 690	- 1,1 %										
Scionzier			3 020	- 14,0 %										
Seynod	2 890	- 3,3 %	3 910	- 2,5 %										
Thollon-les-Mémises			3 830											
Thonon-les-Bains	2 780	+ 7,4 %	3 540	+ 3,1 %	315 100	- 10,2 %								
Thyez			3 150											
Valleiry			4 290	+ 1,9 %										
Vétraz-Monthoux			3 960	+ 0,1 %										
Ville-la-Grand			3 990	+ 5,2 %										
Viry			4 230	+ 3,5 %										
Vulbens			3 860											
Seine-Maritime														
Barentin					160 200	- 0,5 %								
Bihorel			3 760											
Bois-Guillaume					288 300	+ 4,8 %								
Bolbec					111 600	+ 3,3 %								
Dieppe	1 870	+ 3,7 %			140 000	- 7,9 %								
Fécamp					120 500	- 14,8 %								
Grand-Quevilly (Le)			2 810	+ 2,2 %										
Havre (Le)	1 950	+ 1,6 %	3 840	+ 2,6 %	163 300	- 3,1 %								
Mont-Saint-Aignan	1 860	- 5,0 %	3 390											
Montivilliers			3 650	+ 1,0 %	188 000	- 3,1 %								
Petit-Quevilly (Le)					129 100	- 2,2 %								
Rouen	2 340	- 1,1 %	3 170	- 2,0 %	191 000	+ 1,1 %								
Saint-Etienne-du-Rouvray					154 000	- 3,8 %								
Sotteville-lès-Rouen														
Deux-Sèvres														
Niort	1 300	- 3,3 %	3 290	+ 14,9 %	135 000	- 2,9 %								
Parthenay					79 500	- 0,6 %								
Somme														
Abbeville					105 000	0 %								
Amiens	2 210	- 2,8 %	3 230	- 4,5 %	155 000	+ 1,3 %								
Tarn														
Albi	1 860	+ 7,1 %	2 530		168 000	+ 1,8 %								
Castres					120 400	- 5,2 %								
Graulhet					108 500	+ 8,5 %								
Mazamet					85 000	- 8,7 %								
Tarn-et-Garonne														
Castelsarrasin					147 000	+ 8,9 %								
Moissac					127 200	- 2,2 %								
Montauban	1 380	- 3,1 %			165 300	- 5,5 %								
Var														
Arcs (Les)			3 020											
Bandol	4 970	- 0,6 %												
Bormes-les-Mimosas	4 410	- 1,4 %	5 290											
Brignoles			2 950											
Crau (La)					301 300	- 5,4 %								
Cuers					3 430	+ 0,4 %								
Draguignan	2 180	+ 1,9 %	3 230	- 2,9 %	285 900	- 4,7 %								
Fréjus	3 810	- 3,4 %	4 810	- 3,4 %	380 000	- 8,4 %								
Garde (La)	2 750	+ 3,7 %	4 290	+ 3,8 %										
Hyères	3 500	+ 4,5 %	4 450	- 4,8 %	360 000	- 0,7 %								
Lavandou (Le)	5 670	+ 3,5 %	5 420											
Londe-les-Maures (La)	5 000	+ 0,1 %												
Ollioules					3 700									
Puget-sur-Argens					3 230									
Roquebrune-sur-Argens	4 280	- 2,9 %	3 910	- 2,6 %	440 000	+ 7,3 %								
Saint-Cyr-sur-Mer	4 390	- 1,4 %												
Saint-Mandrier-sur-Mer	3 730	- 0,4 %												
Saint-Raphaël	4 210	- 4,0 %	4 840	+ 1,6 %	623 500	+ 10,5 %								
Saint-Zacharie			3 410											
Sainte-Maxime	4 530	- 1,2 %			715 000	+ 4,8 %								
Sanary-sur-Mer	4 680	+ 1,9 %	6 740	+ 9,1 %	513 500									
Seyne-sur-Mer (La)	2 830	+ 1,7 %	3 720	- 5,1 %	299 500	- 0,2 %								
Six-Fours-les-Plages	3 980	+ 4,8 %	4 490	- 10,6 %	380 400	+ 2,4 %								
Sollies-Pont					3 290									
Toulon	2 260	- 6,3 %	3 710	- 6,0 %	305 200	- 2,4 %								
Valette-du-Var (La)	2 600	+ 9,9 %												
Vaucluse														
Avignon	2 120	- 1,3 %	3 690	+ 3,2 %	185 000	- 2,8 %								
Carpentras					205 000	0 %								
Cavaillon	1 680	- 1,2 %	3 440	- 4,0 %	200 000	+ 1,5 %								