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 centreville amorcent un léger repli: de 2680 € en moyenne en décembre 2011, le prix du mètre carré dans l'ancien a chuté à la fin de 2012 à 2620 €. 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 € (2070 € 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 € (4064 € le mètre •••



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 soussol 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 130000 € », 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 118000€ (1 420 € le mètre carré). • x. T.



TROIS QUESTIONS A...

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 le 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 2600 € 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 2000 € le mètre carré. Une exception:

Propos recueillis par Xavier Thierry

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. ●

xxvi/ Caen / Immobilier

CALVADOS

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

Source : Notaires Perval

APPARTEMENTS ANCIENS

rix médians, en € par m²	Studio	2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces ou +	Ensemble	Evolution sur 1 an
	2 520	2 710	2 340	1 870	1730	2 460	- 2,2 %
Calvados	2 420	2 190	1950	1770	1730	2 060	- 8,1 %
Caen	2 420						
Par quartier	2 760	2 700	2 340	1880		2 570	- 7,0 %
Centre ancien	2 100	2 160	2 200	1890		2 080	- 5,5 %
Saint-Jean	2 700	1780	1820	2 000		1 870	- 3,1 %
Vaucelles	2 100	1960	2 390	2		2 060	-7,5%
Saint-Ouen		1 700	1900	1 630		1640	- 7,2 %
Venoix	2 700	2 150	1720	1000		2 120	- 5,1 %
Maladrerie (La) - Saint-Paul	2 780	2 200	2 110			2 180	- 5,7 %
Hastings	2.050		1800			2 020	+11,4 %
Pierre-Heuze (La)	2 850	1890	2 210			2 400	+ 2,9 %
Saint-Gilles	2 520	2 310	1700			1700	- 6,4 %
Sainte-Thérése - Demi-lune	1 830	1660	2 160			2 410	- 8.6 %
Folie-Couvrechef (La)	2 560	2 410	1000000000	9 1	1100	0.00	to the Color of the Color
Centre ville	and American	1 300	1 310	1 300	1100	1300	
Par commune		4 (20	1.040			1 590	- 8,2 %
Bayeux	1 220					3 180	10000000000000000000000000000000000000
Blonville-sur-Mer	/ummers	3 130	1	E ESTRE		3 170	DELITE AND PROPERTY.
Cabourg	3 160	3 060	3 670	3 300		3110	KINED SEN
Colombelles				1		2 440	- 2,7 %
Courseulles-sur-Mer	2 260			.		4 650	manuscript Month
Deauville	4 430			R III caracteria		3 240	- 17/3/gc/all/article/
Dives-sur-Mer		3 580	* \$ 5000	and the second		1 640	Annual Company States
Hérouville-Saint-Clair	1 930		1000000000		,	2 990	Challes against
Houlgate	2 910						A Name Town Village Co.
Lisieux	1 34			1200		2 63	Christian and a service as
Ouistreham	2 85	OL STREET	SE SE PROPERTY.)	200000	BOAT TO BOAT OF
Trouville-sur-Mer	3 50	STORY THE CONTRACTOR	en 10 m en reconstant			3 89	E A 100/61/00 164
Villers-sur-Mer	2 52	0 3 03	0 3 09	0 3 35	0	2 95	0 - 0,4 %
Par zone						100	0 - 3,5 %
Bessin	2 04	198	9 N massa			186	The state of the s
Caen Métropole	2 4				2000	527	
Nord Pays d'Auge	3 08			AND ASSESSED.	200.0		
Sud Pays d'Auge	125	0 119	0 12:	30 149	0 11	30 125	50 - 0,7 %

APPARTEMENTS NEUFS

APPAR1 Studio		3-pièces		5-pièces ou +	Ens	emble Ev	olution ur 1 an
3 950	3 500 3 580	3 070 3 110	3 440		1 22		4,4 % 0,8 %
	3 900 2 300 5 47	2 280)			3 900 2 290 5 550	-1,0 %
3 55 3 98	1000			10		3 000 3 830	- 11,9 % + 1,2 %

MAISONS ANCIENNES

	Intribution that is a second of the second o								
Prix médians, en €	Surface de terrain	Prix de vente	Prix par pièce	Evolution sur 1 an - 3,2 % - 1,1 %					
Calvados	2 080 m ²	172 300 227 600	36 600 45 000						
Caen	460 m ²	221 600	43 000						
Par commune									
Bayeux	570 m ²	209 500	39 800	+ 9,0 %					
Bernières-sur-Mer	450 m ²	184 500	40 000	- 7,8 %					
Bretteville-sur-Odon	1 270 m ²	204 000	41 300	- 5,8 %					
Cabourg	640 m ²	280 800	61 600	+ 5,9 %					
Dives-sur-Mer	1 300 m ²	140 000	45 100	1.0					
Douvres-la-Délivrande	1320 m ²	210 500	44 100	- 14,3 %					
Hermanville-sur-Mer	1230 m ²	202 000	44 000	- 8,2 %					
Hérouville-Saint-Clair	470 m ²	213 300	39 300	- 0,8 %					
Honfleur	810 m ²	255 000	51 900	+10,9 %					
Houlgate	690 m ²	235 000	55 800	- 9,6 %					
Lisieux	560 m ²	141 000	28 800	+ 7,2 %					

MAISONS					
Surface de terrain	Prix de vente	Prix par pièce	Evolution sur 1 an		
430 m ²	195 000	48 400	+ 13,0 %		
390 m ²	164 800	37 000	- 3,4 %		
420 m ²	203 300	44 800	- 3,2 %		
620 m ²	255 000	58 800	+ 13,8 %		
1 930 m²	160 700	34 200	- 0,8 %		
4 290 m ²	102 000	21 500	+ 5,2 %		
920 m²	200 000	42 000	- 4,8 %		
2 750 m ²	220 000	50 000	+ 0,0 %		
1 960 m ²	115 000	25 800	- 3,4 %		
2 970 m ²	130 000	27 300	- 3,7 %		
3 130 m ²	134 000	28 300	- 3,2 %		
2 770 m ²	120 000	25 800	- 4,0 %		
	Surface de terrain 430 m² 390 m² 420 m² 620 m² 1 930 m² 4 290 m² 4 290 m² 920 m² 2 750 m² 1 960 m² 2 970 m² 3 130 m²	Surface de terrain de vente 430 m² 195 000 390 m² 164 800 420 m² 203 300 620 m² 255 000 1930 m² 160 700 4 290 m² 102 000 920 m² 200 000 2 750 m² 200 000 2 970 m² 130 000 3 130 m² 134 000	de terrain de vente par pièce 430 m² 195 000 48 400 390 m² 164 800 37 000 420 m² 203 300 44 800 620 m² 255 000 58 800 1930 m² 160 700 34 200 4 290 m² 102 000 21 500 920 m² 200 000 42 000 2 750 m² 220 000 50 000 1 960 m² 115 000 25 800 2 970 m² 130 000 27 300 3 130 m² 134 000 28 300		

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 110000 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 4500 € 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 1800 € 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 210000 €. C'est par exemple le tarif qu'a dû débourser 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 240000 € », assure Jean-Luc Martin, négociateur à l'étude de Me 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 55000€. De quoi y construire la maison de ses rêves... • x. T.



Evolution des prix		PART. CIENS		PART. EUFS		SONS ENNES			PART. CIENS		PART. EUFS		ISONS ENNES
du 1er avril 2012 au 31 mars 2013	Prix au m² (en euro	RYLENDOSTAL	Prix au m² (en euros	Variation ()	Prix moyen (en euros	262/05/05/59		Prix au m² (en euro	s)	Prix au m² (en euros	Variation	Prix moyen (en euros	Variatio
Savoie ·					114 000	- 0,9 %	Sotteville-lès-Rouen Deux-Sèvres	al of the		Anna Ca		163 500	+ 7,2 %
Aix-les-Bains Albertville Allues (Les)	2 580 1 680	- 4,3 %	3 760 2 580	- 1,3 % - 3,0 %		615724000 31763450	Niort Parthenay	1 300	- 3,3 %	3 290	+ 14,9 %	135 000 79 500	
Barby Bourg-Saint-Maurice	7 020 2 850	Control of the contro	3 390	THE RESERVE			Somme Abbeville				to the project to	105 000	0 %
Chambéry Cognin	2 190		3 530 2 910	+ 2,4 %	300 000	+ 11,5 %	Amiens Tarn Albi	2 210	- 2,8 %	3 230	- 4,5 %	155 000	
Mâcot-la-Plagne Motte-Servolex (La)	2 960 2 500		2 910	THE REAL		2 2555	Castres Graulhet	1860	+ 7,1 %	2 530	NEW TO	168 000 120 400	+ 1,8 %
Saint-Bon-Tarentaise Saint-Martin-de-Belleville	6 500 3 540	- 6,3 %		15061		ik (Sittle)	Mazamet Tarn-et-Garonne	Convention of the	1000		387.83	108 500 85 000	+ 8,5 %
Tignes Trévignin	4 330		2 410	MANUE.			Castelsarrasin Moissac		NORSE AND A		Language of the same of the sa	147 000	+ 8,9 %
Val-d'Isère Villarembert	6 540 1 890		2 410	W53286			Montauban Var	1 380	- 3,1 %	Other to Capital State	N. E.	127 200 165 300	- 2,2 % - 5,5 %
Haute-Savoie Alby-sur-Chéran			3 090	建			Arcs (Les)			3 020			He was to be
Ambilly Annecy	3 280 3 420	+ 6,0 %	4 530	- 5,6 %		50 K 30 K	Bandol Bormes-les-Mimosas	4 970 4 410	- 0,6 % - 1,4 %	5 290			
Annecy-le-Vieux Annemasse	3 930 2 890	+ 2,0 %	4 840 3 890	+1,8 %			Brignoles Crau (La)		002242	2 950		301 300	- 5,4 %
Arâches-la-Frasse Archamps	3 620		6 620 5 960	+ 0,1 %			Cuers Draguignan	2 180	+ 1,9 %	3 430 3 230	+ 0,4 %	285 900	- 4,7 %
Bonne Chamonix-Mont-Blanc	5 180		3 980	7 3,3 76			Fréjus Garde (La)	3 810 2 750	- 3,4 % + 3,7 %	4 810 4 290	- 3,4 % + 3,8 %	380 000	- 8,4 %
Châtel Clusaz (La)	5 330	+ 0,8 %	5 650	(25) 25)			Hyères Lavandou (Le)	3 500 5 670	+ 4,5 % + 3,5 %	4 450 5 420	- 4,8 %	360 000	- 0,7 %
Cluses Cran-Gevrier	1 840 2 770	+ 4,1 %					Londe-les-Maures (La) Ollioules	5 000	+ 0,1%	3 700			DOM:
Etrembières Evian-les-Bains	3 140	+1,4%	4 790 4 130	- 2,1 %			Puget-sur-Argens Roquebrune-sur-Argens	4 280	- 2,9 %	3 230 3 910	- 2,6 %	440 000	+ 7,3 %
Gaillard Houches (Les)	3 160 4 230	+ 9,1 %	4 130	MATA # 11.70		No. 11.10	Saint-Cyr-sur-Mer Saint-Mandrier-sur-Mer	4 390 3 730	- 1,4 % - 0,4 %				ALIGN A
Marnaz Megève	6 780	+ 6,2 %	2 870	+ 7,0 %			Saint-Raphaël Saint-Zacharie	4 210	- 4,0 %	4 840 3 410	+ 1,6 %	623 500	+ 10,5 %
Metz-Tessy Meythet	3 160	+ 1,3 %	4 350	+ 5,5 %			Sainte-Maxime Sanary-sur-Mer	4 530 4 680	- 1,2 % + 1,9 %	6 740	+ 9,1 %	715 000 513 500	+ 4,8 %
Meythet Morzine	4 710	+ 8,9 %	3 880				Seyne-sur-Mer (La) Six-Fours-les-Plages	2 830 3 980	+ 1,7 %	3 720 4 490	- 5,1 % - 10,6 %	299 500 380 400	- 0,2 % + 2,4 %
Neuvecelle Passy	2 570	+ 2,1 %	4 160				Solliès-Pont Toulon	2 260	- 6,3 %	3 290 3 710	- 6,0 %	305 200	- 2,4 %
Poisy Reignier		565559	3 520 4 210	STANSAN STAN			Valette-du-Var (La) Vaucluse Avignon	2 600	+ 9,9 %				
Roche-sur-Foron (La) Rumilly	2 010	- 4,5 %	3 390 3 030	+ 5,3 % - 1,4 %	218 500	+ 1,5 %	Carpentras Cavaillon	2 120	-1,3 %	3 690	+ 3,2 %	185 000 205 000	- 2,8 % 0 %
Saint-Gervais-les-Bains Saint-Julien-en-Genevois	3 050	- 8,2 % + 4,6 %	4 330	+ 2.6 %	210 300		Isle-sur-la-Sorgue (L') Orange	1 680	- 1,2 %	3 440	- 4,0 %	200 000 276 800	+ 1,5 % + 8,0 %
Saint-Pierre-en-Faucigny Sallanches	2 880		3 010	- 0,3 %			Pertuis Vendée	2 220	-1,4 %	V 10 200 200 200 200 200 200 200 200 200		190 000 254 500	+ 5,6 % - 9,1 %
Samoëns Scionzier			5 690 3 020	- 1,1 % - 14,0 %			Challans Château-d'Olonne		Perantera de la companya de la compa	2 400	LANDAR SKOTS	175 000	+ 2,3 %
Seynod Thollon-les-Mémises	2 890	- 3,3 %	3 910 3 830	- 2,5 %		maran. Mareta	Fontenay-le-Comte Herbiers (Les)					97 500	- 3,1 % - 7,1 %
Thonon-les-Bains Thyez	2 780	+ 7,4 %	3 540 3 150	+ 3,1 %	315 100	- 10,2 %	Luçon Olonne-sur-Mer					147 300 137 000	+ 9,1 % + 9,6 %
Valleiry Vétraz-Monthoux			4 290 3 960	+ 1,9 %			Roche-sur-Yon (La) Sables-d'Olonne (Les)	1 520 3 460	- 2,3 % - 3,3 %		2.210/	197 500 140 000	+ 0,9 %
Ville-la-Grand Viry			3 990 4 230	+ 5,2 % + 3,5 %			Saint-Gilles-Croix-de-Vie Saint-Hilaire-de-Riez			4 470		210 000 200 000	+ 6,3 % + 2,4 %
Vulbens Seine-Maritime		- adpar	3 860			42.67 N	Saint-Hilali e-de-Riez Saint-Jean-de-Monts Vienne	2 040 2 800	- 6,0 % + 8,9 %			183 000	- 1,1 %
Barentin Bihorel			3 760		160 200	- 0,5 %	Châtellerault Poitiers	1 500	- 2 0 04	2.746	alva a A	106 000	- 2,8 %
Bois-Guillaume Bolbec					288 300 111 600	+ 4,8 % + 3,3 %	Haute-Vienne Limoges	1 590	- 2,0 %	2 740	- 4,6 %	155 000	- 1,3 %
Dieppe Fécamp	1 870	+ 3,7 %	10		140 000 120 500	- 7,9 %	Vosges E pinal	1 230	- 5,2 %		e ana ada	140 000	- 3,4 %
Grand-Quevilly (Le) Havre (Le)	1 950			+ 2,2 % + 2,6 %	163 300	- 3,1 %	Gérardmer Yonne	1 120 1 550	- 1,0 %		975,489	138 000	+ 2,2 %
Mont-Saint-Aignan Montivilliers	1860	- 5,0 %	3 390 3 650		188 000	- 3,1 %	Auxerre Sens		- 3,4 %	2.022		148 000	- 1,3 %
Petit-Quevilly (Le) Rouen	2 340	- 1,1 %		- 2,0 %	129 100	- 2,2 % + 1,1 %	Territoire de Belfort	SIL		2 830		138 500	- 10,6 %
Saint-Etienne-du-Rouvray	_ 2.0	MATERIAL STATES	5.10	A company of the contract of t		- 3,8 %	Belfort	1 250	- 4,1 %	1		l	6