

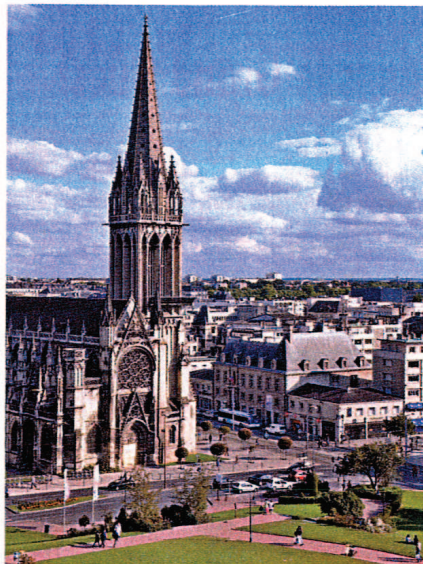
Caen centre, Caen rive gauche, Beaulieu, Mémorial, Venoix

# Opération séduction

Voilà un signe de distinction dont Caen se serait bien passé : avec une moyenne de 3 000 € le mètre carré, l'immobilier y est nettement plus cher qu'au Havre et à Rouen – le chiffre dépasse la moyenne nationale ! Conséquence des tarifs élevés : la sous-représentation, parmi les acheteurs, de la catégorie des 30-44 ans et le manque d'enfants dans la ville. Une soixantaine de classes sont vides. « Réintroduire les familles est une priorité », jure Xavier Le Coutour, le deuxième adjoint au maire.

**Quelques affaires à la baisse dans le centre**  
Après l'embellie de 2010 et un bon premier trimestre 2011, la mécanique semble pourtant se gripper : « Les vendeurs n'ont pas baissé leurs prix et les acquéreurs prennent le large », s'inquiète Yohan Loyez, de Century 21. Il existe cependant des propriétaires qui acceptent de revoir leurs prétentions à la baisse. Dans le centre, un duplex de 80 m<sup>2</sup> s'est par exemple vendu au prix de 205 000 € (2 562 € le mètre carré). Soit 25 000 € de moins que le prix initialement demandé.

Au Clos Sainte-Geneviève, près de l'université, dans une résidence cosue de 1975, un 4-pièces de 86 m<sup>2</sup>, à refaire entièrement, est parti à 135 000 € (1 569 € le mètre carré). « Un prix qui, avant la crise, était celui d'un 2-pièces », assure Michel Stroppolo, de l'étude Cours-Mach. Les investisseurs locatifs étant très actifs, les prix des petites surfaces restent élevés. D'autant que la ville, qui compte 25 000 étudiants, souffre d'une pénurie de studios et de 2-pièces. Il faut compter pas moins de 55 000 € pour espérer acquérir un logement de 22 à 28 m<sup>2</sup>. Un studio de 19 m<sup>2</sup> en résidence étudiante s'est même arraché pour 65 000 € (3 421 € le mètre carré). Dans le quartier Saint-Jean, un duplex de 27 m<sup>2</sup> a atteint la somme de 78 000 € (2 888 € le mètre carré). Le centre caennais recèle parfois de bonnes surprises, comme ce 50-m<sup>2</sup> de charme, très bien équipé, vendu 120 000 € dans le quartier « tendance » de Saint-Gilles (2 400 € le mètre carré). A deux pas des facultés, un couple a investi 145 000 € pour acquérir un 3-pièces de 60 m<sup>2</sup>, au dernier étage d'un immeuble de 1991 (2 415 € le mètre carré).



**PÉNURIE** Autour du château et de l'église Saint-Pierre, les petites surfaces restent chères. Environ 55 000 € pour un 25 m<sup>2</sup>.

Les acheteurs qui vendent leur appartement pour s'agrandir sont plus nombreux qu'auparavant à acheter des maisons en centre-ville. Résultat : les tarifs deviennent inabordables. Dans le quartier Canada-Jardin des plantes-Saint-Nicolas, on trouve de grandes bâtisses rénovées, mais il faut déboursier 790 000 € pour un bien de 220 m<sup>2</sup> habitables donnant sur une avenue passante. A Venoix, un des quartiers ouest, une belle maison des années 1970 de 180 m<sup>2</sup>, avec travaux, est partie à 380 000 €. Une autre de 140 m<sup>2</sup>, en pierre, s'est vendue au même prix.

Le marché fait cependant le tri entre le bon grain et l'ivraie. Les biens situés dans des immeubles des années 1960 et 1970, avec des charges élevées et un mauvais bilan énergétique, se vendent de plus en plus difficilement... ● O. P. ET P. W.

## 3 QUESTIONS À...



M<sup>e</sup> Aymeric Cours-Mach, notaire à Caen

### Peut-on vraiment parler d'un marché stabilisé ?

► Oui. Il n'y a pas de frénésie. Les vendeurs ne surenchérisent pas. Cette attitude a un effet régulateur sur le niveau général des prix. Les investisseurs qui achètent pour pouvoir dégager rapidement une plus-value sont également moins présents sur le marché. Eux aussi faisaient mécaniquement grimper les tarifs.

### La crise est bien finie ?

► Difficile à dire. Ce qui est sûr, c'est que la reprise a été trop rapide. Certains prix n'ont pas eu le temps de s'ajuster à la baisse. Ceux des pavillons des années 1970 ou des petites surfaces des quartiers périphériques, par exemple. Autour du Mémorial, on dépasse parfois la limite du raisonnable. Cela rend bien sûr le marché moins fluide.

### Les perspectives sont-elles positives ?

► La politique de la ville, qui veut encourager l'accession à la propriété des primo-accédants, dans le centre-ville notamment, est encourageante. Nous en verrons les effets dans deux ou trois ans. ● O. P. ET P. W.

Acheter en Basse-Normandie plus de **11 000** biens en ligne



[www.notaires2normandie.com](http://www.notaires2normandie.com)



**Notaires de Basse-Normandie**

Evolution des prix du 1<sup>er</sup> avril 2010 au 31 mars 2011



APPARTEMENTS ANCIENS

Prix moyen, en € par m <sup>2</sup>	Studio	2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces ou +	Ensemble	Evolution sur 1 an
<b>Calvados</b>	<b>2602</b>	<b>2766</b>	<b>2391</b>	<b>2071</b>	<b>1961</b>	<b>2415</b>	<b>+1,8 %</b>
<b>Caen</b>	<b>2449</b>	<b>2228</b>	<b>1994</b>	<b>1945</b>	<b>2080</b>	<b>2075</b>	<b>+1,9 %</b>
<b>Par quartier</b>							
Château (La) - Préfecture	2489	2403	2368			2444	+1%
Haie-Vigne (La) - Bon-Sauveur (La) - Beau-Site (La)	2302	2160	2011	1963		2046	-2,2%
Lebisey - Pierre-Heuze - Calmette - Saint-Gilles - Saint-Jean-Eudes	2555	2336	2155	2145		2233	+8%
Méridien - Saint-Paul - Saint-Nicolas - Authie-Sud	2759	2168	1779	1805		1947	-0,2%
Verte-Vallée - Université - Saint-Julien - Jardin-des-Plantes	2364	2382	2087	1946	2547	2216	+2,5%
Théâtre - Saint-Jean - Port (Le)	2800	2462	2034	1947	2503	2172	-0,2%
Nord de Caen	2872	2326	2109	1873		2123	-9,2%
Ouest de Caen	2602	2025	2026	1608	2129	2014	+4,7%
Sud de Caen	1897	2067	1810		1736	1855	+6,3%
<b>Par commune</b>							
Bayeux		1807	1859	1584		1711	-9,4%
Blonville-sur-Mer	2984	3079	3540			3281	+4,4%
Cabourg		3247	3476	3324		3329	-1,9%
Colombelles							
Coursulles-sur-Mer							
Deauville	3917	5126	4212			4660	-3,3%
Dives-sur-Mer		3464	2860			3156	-1,2%
Equemauville							
Fleury-sur-Orne							
Hérouville-Saint-Clair	1972	1657	1559	1457	1259	1569	-0,8%
Honfleur	2697	2563	2861			2648	+6,4%
Houlgate	2804	3054	2897			2956	+0,2%
Lisieux	1612	1490	1522	1512	1362	1490	-3,5%
Mondeville							
Ouistreham	2764	2855	2697	2581		2650	+0,9%
Rivière-Saint-Sauveur							
Trouville-sur-Mer	4568	3718	4446			4207	+14,8%
Villers-sur-Mer	2440	3029	2990	2875		2956	+5,2%
<b>Par zone</b>							
Bessin	1520	2003	1963	1650		1869	-3,2%
Caen métropole	2412	2192	2010	1925	1993	2060	+1%
Nord pays d'Auge	3166	3343	3410	3592	2686	3357	+2%
Sud pays d'Auge	1634	1449	1512	1512	1362	1484	-3,5%

APPARTEMENTS NEUFS

Prix moyen, en € par m <sup>2</sup>	Studio	2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces ou +	Ensemble	Evolution sur 1 an
<b>Calvados</b>	<b>4962</b>	<b>3867</b>	<b>3686</b>	<b>4065</b>		<b>3876</b>	<b>+15,8 %</b>
<b>Caen</b>	<b>5188</b>	<b>3696</b>	<b>3665</b>	<b>4342</b>		<b>3901</b>	<b>+9 %</b>
<b>Par quartier</b>							
Château (La) - Préfecture	4729	3807	3867	4142		3900	
Haie-Vigne (La) - Bon-Sauveur (La) - Beau-Site (La)							
Lebisey - Pierre-Heuze - Calmette - Saint-Gilles - Saint-Jean-Eudes		3680	3805			3858	+10,7%
Méridien - Saint-Paul - Saint-Nicolas - Authie-Sud							
Verte-Vallée - Université - Saint-Julien - Jardin-des-Plantes							
Théâtre - Saint-Jean - Port (Le)							
Nord de Caen							
Ouest de Caen		3306	3478			3463	
Sud de Caen	5360	3651	2901			4052	
<b>Par commune</b>							
Bayeux	3936	4296	3639			4026	
Blonville-sur-Mer							
Cabourg							
Colombelles							
Coursulles-sur-Mer							
Deauville	4571	3001	3153			3059	
Dives-sur-Mer		4479	4053			4346	
Equemauville		5873	6201			5899	
Fleury-sur-Orne							
Hérouville-Saint-Clair	3971	4551	4415	4390		4416	+15,8%
Honfleur		3267	3163			3281	
Houlgate		2876	2813			2852	
Lisieux							
Mondeville							
Ouistreham		2985	3115			3133	-1%
Rivière-Saint-Sauveur							
Trouville-sur-Mer		3367	3076			3224	+11%
Villers-sur-Mer							
<b>Par zone</b>							
Bessin	4359	4369	3827			4173	
Caen métropole	5146	3482	3454	4080		3663	+8,5%
Nord pays d'Auge	4965	4239	4174	4185		4207	

MAISONS ANCIENNES

Prix moyen, en €	Surface de terrain	Prix de vente	Prix par pièce	Evolution sur 1 an
<b>Calvados</b>	<b>2125 m<sup>2</sup></b>	<b>187200</b>	<b>37643</b>	<b>+6,4 %</b>
<b>Caen</b>	<b>423 m<sup>2</sup></b>	<b>245900</b>	<b>48226</b>	<b>+9,8 %</b>
<b>Par quartier</b>				
Ouest de Caen	529 m <sup>2</sup>	222100	44779	+9,1%
Sud de Caen	327 m <sup>2</sup>	182800	42062	-6%
<b>Par commune</b>				
Aunay-sur-Odon	6826 m <sup>2</sup>	146200	29785	
Bayeux	490 m <sup>2</sup>	214400	38200	
Bretteville-sur-Odon	526 m <sup>2</sup>	198200	38546	-11,3%
Cabourg	423 m <sup>2</sup>	212100	43741	
Dives-sur-Mer	222 m <sup>2</sup>	164200	45917	+1,1%
Hérouville-Saint-Clair	465 m <sup>2</sup>	210200	41695	+4,6%
Honfleur	1503 m <sup>2</sup>	259900	53347	
Ils	634 m <sup>2</sup>	198400	37463	-0,3%
Lion-sur-Mer	549 m <sup>2</sup>	192600	40976	-12%

MAISONS ANCIENNES

(suite)	Surface de terrain	Prix de vente	Prix par pièce	Evolution sur 1 an
Lisieux	464 m <sup>2</sup>	150200	29119	+0,2%
Luc-sur-Mer	408 m <sup>2</sup>	201500	45787	+2,9%
Mézidon-Canon	702 m <sup>2</sup>	142500	30428	-0,8%
Mondeville	401 m <sup>2</sup>	169700	39280	-2,5%
Ouistreham	458 m <sup>2</sup>	240500	48091	+11,4%
Villers-sur-Mer	571 m <sup>2</sup>	210300	48529	-2,6%
<b>Par zone</b>				
Bessin	2185 m <sup>2</sup>	176800	35095	+15,4%
Bocage	5947 m <sup>2</sup>	121100	24340	+12,8%
Caen métropole	835 m <sup>2</sup>	208800	41037	+4%
Nord pays d'Auge	2064 m <sup>2</sup>	233100	49360	-21%
Pays de Falaise	2419 m <sup>2</sup>	132500	29160	+5,5%
Préboacage	3922 m <sup>2</sup>	150200	30076	+101%
Sud pays d'Auge	3442 m <sup>2</sup>	148300	29458	+8%
Suisse normande et Condé	3196 m <sup>2</sup>	127700	27501	+5,2%

Caen rive droite, périphérie sud (Louvigny, Fleury, Mondeville), périphérie nord (Hérouville, Mathieu)

Les aventuriers de l'autre rive



Un a priori négatif tenace détourne encore une partie des acheteurs caennais des quartiers de la rive droite de l'Orne. Il est injustifié si l'on considère, par exemple, les nombreuses maisons années 1930, qui ont tout pour séduire les jeunes couples de primo-accédants. Leur prix, très attractif, ne dépasse pas le seuil des 200 000 €. A Vaucelles, les acheteurs d'une maisonnette mitoyenne de 90 m<sup>2</sup>, en parfait état, avec 3 chambres et un jardin de 350 m<sup>2</sup>, n'ont eu à déboursier que 175 000 € pour s'en rendre propriétaires. Ils ont même obtenu une remise de 15 000 € sur le tarif initial. Les familles peuvent également trouver ici de grands logements, qu'ils paieront de 15 à 20 % moins cher que sur la rive

gauche. Comme ce 5-pièces de 100 m<sup>2</sup>, boulevard Leroy, dans un immeuble très récent (2008), décroché à 365 000 € net vendeur.

Louvigny et Mondeville encore accessibles

Dans la périphérie sud, les opportunités d'achat sont moindres, compte tenu des embouteillages dont la zone fait l'objet. Il y a pourtant de bonnes surprises à Louvigny : cette petite commune tranquille recèle des petites maisons contemporaines, en bon état, mises en vente aux alentours de 125 000 €. Dans une catégorie supérieure, le village de Fleury-sur-Orne fait un peu rêver, avec ses maisons à flanc de coteau, qui offrent une vue sur la ville. Mais les prix, au-delà de 4 500 € le mètre carré,

ATTRACTIFS Dans ce quartier de Vaucelles, à Caen, les primo-accédants peuvent se loger dans des maisons des années 1930 de 15 à 20 % moins chères que sur la rive gauche.

LE CHIFFRE **500 000 €** C'EST LE PRIX MINIMUM POUR UNE MAISON DE 200 m<sup>2</sup> À MATHIEU. Le secteur nord, entre Caen et le littoral, reste surcoté.

ne sont pas à la portée de toutes les bourses. Evidemment, l'industrielle Mondeville, au sud-ouest, sera plus accessible, avec la possibilité de grosses décotes, comme pour ce beau pavillon, négocié 205 000 € au lieu des 260 000 € initialement demandés. Le secteur nord, situé à l'intérieur des terres, entre Caen et le littoral, reste, de l'avis général, surcoté : « Difficile d'y trouver une maison de 200 m<sup>2</sup> à moins de 500 000 € », estime Nicolas Flipo, de l'agence Foncia Bastard. Dans le très chic village de Mathieu, les demeures anciennes se négocient entre 700 000 et 800 000 €. Mathieu est l'un des villages de France où la proportion de résidents payant impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est la plus élevée. ● O. P. E. T. W.