

L'EXPRESS

> WWW.LEXPRESS.FR

Spécial immobilier

CAEN

ÉDITION
2010

EXPRESS ROULARTA
M 05322 - 3086 - F - 3,50 €

- Faut-il acheter maintenant ?
- Profitez des taux bas et des aides financières

JEAN-MICHEL LELIGNY/ANDIA POUR L'EXPRESS

**LES PRIX DU NEUF ET DE L'ANCIEN DANS
61 COMMUNES DU CALVADOS ET DE LA SEINE-
MARITIME, QUARTIER PAR QUARTIER À CAEN,
À ROUEN ET AU HAVRE ET 660 VILLES DE FRANCE**

EN EXCLUSIVITÉ
Les chiffres des
Notaires de France



CAEN CENTRE, PÉRIPHÉRIE NORD

Un redémarrage poussif



DÉCOTE Le cœur historique caennais n'a pas échappé à la morosité ambiante. Dans l'ancien, le mètre carré s'y négocie aux alentours de 2 500 €, contre 2 900 € en 2008.

Le centre-ville caennais n'a pas échappé à la crise immobilière. Mais, comme la ville manque cruellement de logements, les ventes et les prix ne se sont pas complètement effondrés. En 2009, les logements les moins attractifs (biens des années 1960 et 1970 nécessitant des travaux ou présentant un défaut quelconque) n'ont perdu que de 10 à 15 % de leur valeur. Acheté 160 000 € il y a trois ans, un F 4 des années 1960 d'une superficie de 78 m², situé dans le centre-ville, s'est revendu 135 000 € (soit 1 731 € le mètre carré). Une décote d'un peu plus de 15 % par rapport au prix initial. Plus proche de la tendance actuelle du marché, un 4-pièces de 76 m² situé rue Saint-Jean, au deuxième étage sans ascenseur, a trouvé preneur à 147 500 € (soit 1 941 € le mètre carré). « La demande de biens de moyenne surface n'est répartie

qu'en début d'année, note Pascal Blot, à la tête d'un cabinet auquel il a donné son nom. Pendant six mois, la demande a essentiellement concerné les F 1 et les F 2. » S'agissant des petites surfaces, leur prix oscille autour de 2 000 € le mètre carré.

Bien que fort coté, le cœur historique caennais n'a pas échappé non plus à la morosité ambiante tout au long de l'année 2009. Désormais, le mètre carré dans l'ancien s'y négocie aux alentours de 2 500 € contre 2 900 € en 2008. Près de la place Saint-Sauveur, un 2-pièces de 54 m² a récemment changé de mains pour 135 000 € (soit 2 500 € le mètre carré). Quant aux belles maisons bourgeoises de la fin du XIX^e siècle situées aux abords de la place du Canada, très rares sur le marché, elles se vendent, selon leur taille et l'état du bâti, entre 400 000 et 1 000 000 €.

Depuis quelques mois, l'intérêt des acheteurs se porte sur la zone portuaire, en bordure de l'Orne. « La demande est telle que les prix ont désormais tendance à grimper », note Christophe Bertin, de l'agence Bertin Immobilier. Dans le quartier Saint-Jean, un appartement de 73 m² situé dans un immeuble des années >>>

147 500 €

pour un 4-pièces de 76 m² situé rue Saint-Jean, au 2^e étage sans ascenseur.

3 questions à...

M^e Jean-Michel Boisset

NOTAIRE À BRETTEVILLE-
L'ORGUEILLEUSE

Quels ont été les effets de la crise sur le marché caennais ?

> Malgré l'arrêt quasi total des transactions en 2008, le marché ne s'est pas effondré en 2009. Caen est une ville qui manque de logements. La demande, certes réduite et émanant pour l'essentiel de primo-accédants, s'est maintenue. Le nombre de transactions augmente régulièrement depuis le début de l'année. Bonne surprise : les acquéreurs sont beaucoup plus divers qu'auparavant.

Qu'en est-il des prix ?

> Entre 2008 et 2009, les biens ont perdu entre 5 et 15 % de leur valeur, suivant leur emplacement et la qualité du bâti. D'un quartier à l'autre, la dépréciation a été plus ou moins forte. Le centre-ville a été plus épargné que la périphérie. Désormais, le marché s'est stabilisé. Depuis le début de l'année, le prix des logements situés aux abords du port de plaisance a même augmenté de 1,5 %.

La machine ne risque-t-elle pas de s'emballer de nouveau ?

> Non. La hausse du volume des transactions ne concerne qu'une toute petite partie de l'agglomération. Par ailleurs, les clients sont beaucoup plus avisés qu'auparavant. Quand on sait que le marché immobilier est susceptible de s'effondrer, on ne se risque plus à payer un bien à prix d'or ! Les vendeurs ont eux aussi retenu la leçon. Ils savent qu'un bien surévalué n'a désormais aucune chance de se vendre...

■ PROPOS RECUEILLIS
PAR HADRIEN CHIDIAC



>>> 1970 s'est vendu 200 000 € (soit 2 740 € le mètre carré). Quai de la Londe, un 4-pièces de 96 m² a même trouvé preneur au prix de... 350 000 € (soit 3 646 € le mètre carré) ! « Il s'agit d'un bien exceptionnel, précise Pascal Blot. Situé dans l'un des immeubles les plus chers de Caen, il jouit d'une vue magnifique sur le port de plaisance. »

Dans la périphérie nord, l'immobilier a souffert : « Certaines maisons ont perdu entre 15 et 20 % de leur valeur », regrette Christophe Bertin. A Mathieu, une commune pourtant appréciée pour sa qualité de vie, une belle demeure de 132 m² comprenant 6 pièces, avec un jardin de 400 m², s'est vendu 235 000 € (soit 1 780 € le mètre carré). Le propriétaire en

réclamait au départ 50 000 € de plus... Les appartements anciens, eux, se négocient aux alentours de 2 200 € le mètre carré. Desservie par le tramway, la commune d'Hérouville-Saint-Clair fait figure d'exception : « L'année dernière encore, elle a vu ses prix augmenter de 3 % ! » se réjouit Jean-Michel Boisset, notaire à Bretteville-l'Orgueilleuse. ● H. C.

CAEN RIVE DROITE, PÉRIPHÉRIE SUD

Les maisons ont la cote

Le futur quartier des Rives-de-l'Orne devrait donner un coup de fouet à la rive droite, traditionnellement moins prisée que la rive gauche. Il comprendra un complexe de dix salles de cinéma, plus de 21 000 m² de commerces, 25 000 m² de bureaux et 220 logements. Livrables en 2013, une centaine d'appartements haut de gamme, de 45 à 100 m², sont actuellement proposés en accession à la propriété au prix moyen de 4 500 € le mètre carré. « Rive droite, les tarifs tournent plutôt autour de 1 800 € le mètre carré », remarque Christophe Bertin, de l'agence du même nom. Les prix dans le quartier Vaucelles, qui est pourtant le secteur le plus coté de la rive droite, relié au centre-ville par le tramway, sont loin d'atteindre les tarifs du futur site. Rue de l'Arquette, un F 2 de 45 m² s'est récemment vendu 98 000 € (soit 2 178 € le mètre carré).

« Dès que l'on s'éloigne de ces deux zones, le prix des appartements chute sensiblement », constate Gérard Jamaux, de l'agence Mayo-Jamaux. Près du boulevard du Maréchal-Lyautey, un 3-pièces de 57 m² est parti à 100 000 € (soit 1 754 € le mètre carré). « Dans le même secteur, on trouve de jolies maisons avec jardin construites dans les années 1930 », ajoute Gérard Jamaux. L'agence a récemment conclu la vente d'une de ces bâtisses, d'une superficie de 110 m², au prix de 213 000 €. « Le bien exigeait cependant quelques travaux de rafraîchissement », précise Gérard Jamaux. Les maisons en excellent état partent vite,



ATTRACTIF Le secteur du boulevard du Maréchal-Lyautey abrite de jolies maisons avec jardin. L'une d'elles, d'une superficie de 110 m², s'est récemment vendue à 213 000 €.

à des prix plus élevés. L'une d'elles, d'une superficie de 145 m², avec un jardin de 400 m², s'est vendue en une semaine : « Après la douzième visite, le bien est parti à 330 000 €, sans négociation », se souvient Pascal Blot, à la tête d'un cabinet qui porte son nom.

A l'exception de Mondeville, qui a

su préserver son attractivité grâce à des taxes foncières peu élevées, la périphérie sud attire moins d'acheteurs. Les logements collectifs des quartiers Demi-Lune ou Sainte-Thérèse ont souffert de la crise. Le prix des appartements dépasse rarement 1 400 € le mètre carré. Une surprise est peut-être à attendre du côté de Fleury-sur-Orne. En 2010, la commune accueillera de nombreux commerces, dont un magasin Ikea. A la clef : d'intéressantes retombées en termes d'emploi et une redynamisation prévisible du marché immobilier local... ● H. C.

98 000 €

à Caen, pour un F 2 de 45 m²,
situé rue de l'Arquette.