

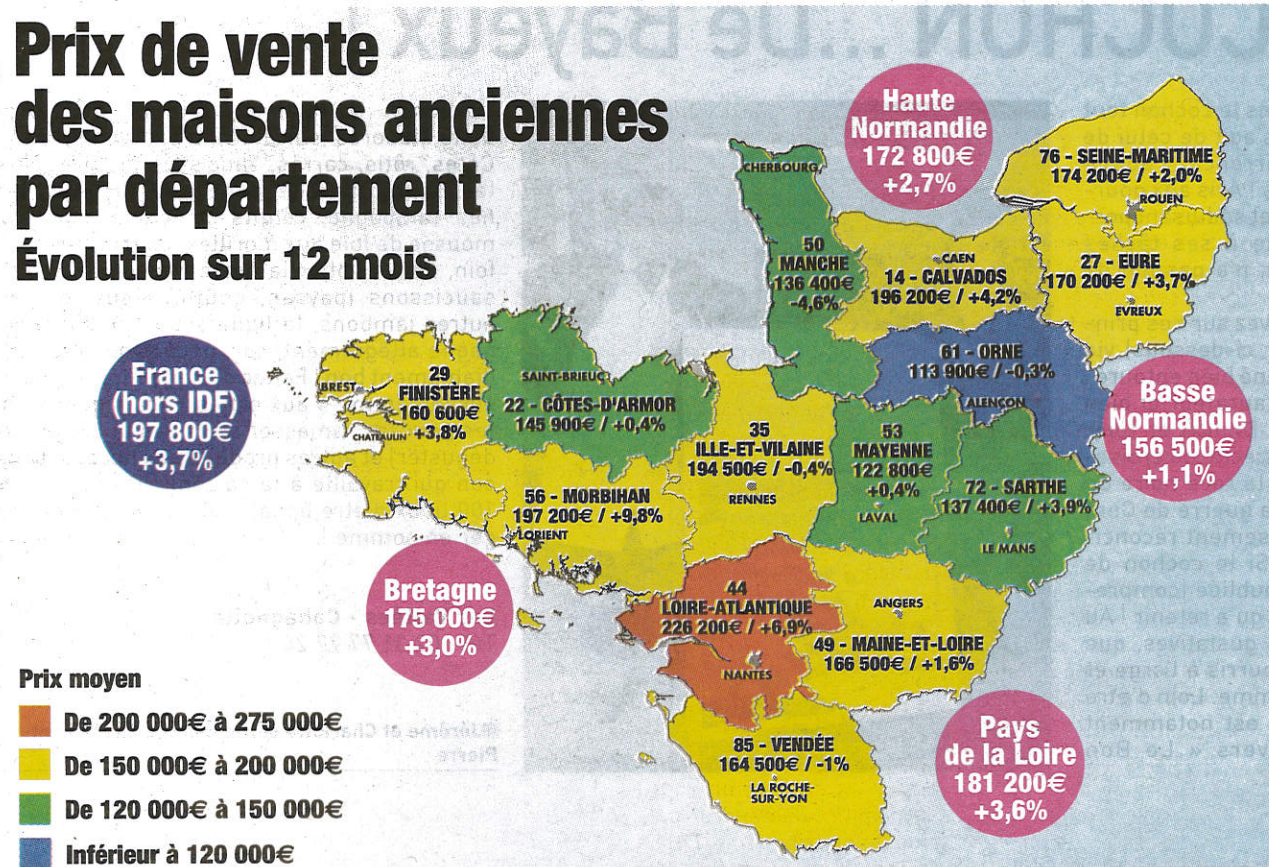
Immobilier : l'évolution à Caen

La Chambre interdépendante des notaires a présenté les tendances des prix de l'immobilier (appartements et maisons, anciens, neufs et maisons secondaires) en Basse-Normandie sur l'année 2011. Dans les grandes lignes, l'immobilier ancien affiche une légère baisse du prix au m² dans le Calvados (-0,2 %) à 2.450 euros. La tendance nationale moyenne se situe à 2.475 euros (+4,4 %). Ces prix sont relancés depuis deux ans. Après avoir connu, en 2009, un "trou d'air" important dû à la crise des subprimes (une forme de crédits hypothécaires), la tendance du marché immobilier est au redémarrage.

Appartements anciens à Caen. Les prix augmentent de 4,6 %. Une hausse inégale selon les quartiers.

■ Les plus fortes pressions : au sud-ouest, notamment dans le quartier de la Haie Vigné-Le Bon Sauveur, le Beau site, le mètre carré est évalué à 2280 euros. Soit une augmentation de 13,6 %, la plus forte du secteur caennais. Quartier du Château-Préfecture (+12,3 %) avec le prix le plus cher au m² à 2678 euros. Université-Verte Vallée-Saint-Julien et Jardin des Plantes :

Prix de vente des maisons anciennes par département Évolution sur 12 mois



+12,1 % (2.429 euros le m²). Le Nord de Caen (+8,5 %) à 2.341 euros.

■ Les plus faibles hausses. Au sud-Est : +07 % [à 1.824 euros/m²). Le quartier Théâtre, Saint-Jean-Le Port connaissent même une baisse

de 1,8 % à 2.189 euros/m². La seule observée sur Caen et qui surprend notamment dans le secteur en émergence des Rives de l'Orne. Les immeubles de la reconstruction, Place de la Résistance par exemple, intéressent pour

leurs surfaces importantes mais restent d'un confort relatif et sujets à d'importantes charges de co-propriété. ce qui expliquerait une part de la baisse constatée. A l'Est, le secteur de Lébisey-Pierre-Heuzé, Calmette - Saint Gilles,

Saint-Jean-Eudes : + 2,9 % (2.279 euros). Le Nord-ouest de Caen (+4,4 % à 2091 euros) et l'Ouest (+5,7 % à 2085 euros) complètent le tableau des augmentations relatives.

Plus généralement, depuis 2001, les notaires observent

que le prix du neuf est de l'ordre de 1,4 fois le prix de l'ancien jusqu'en 2006 avant de retomber à 1,1 fois... Ce rapport se situe à 1,5 fois le prix de l'ancien en 2011.

Marché des maisons anciennes (maisons de plus de 5 ans). Le budget moyen en maisons anciennes est observé à la baisse en Basse-Normandie dans les tranches 150 000 euros à 200 000 euros. en revanche sur les tranches supérieures à 200 000 euros, il augmente de 21 à 25 %. Dans le Calvados la tendance est à la baisse pour les budgets de moins de 150 000 euros voire moins de 100 000 euros. Il progresse sensiblement sur les tranches de plus de 150 000 euros (+39 %).

Qui achète ? 70 % des acquéreurs sont du département (dans le Calvados 71 %). près de 11 % achètent un appartement contre 23 % il y a dix ans et 10 % une maison ancienne... Les primo-accédants représentent 30 % du volume des transactions entre 150 et 200.000 euros.

Sur la Côte de Nacre. Quelques indications : Ouistreham en baisse de 2 % à 225.400 euros/m². Langrune sur Mer baisse de 6,2 % à 173.600 euros/m².