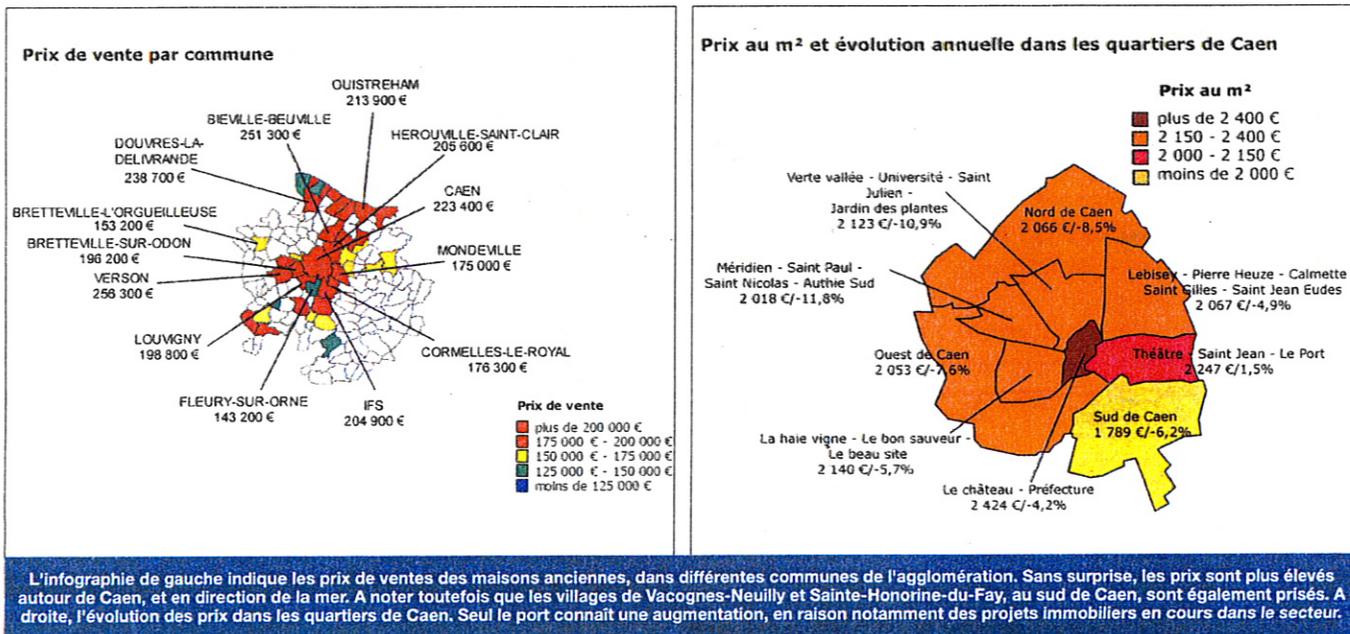


## Où en est vraiment le marché

*Liberté poursuit sa série. Cette semaine, votre hebdomadaire s'est plongé dans les prix de l'immobilier à Caen, par quartier, et dans l'agglomération. Mais aussi sur les difficultés de faire construire à Caen...*



### "Le quartier du port de Caen augmente encore"



#### ■ Comment se porte le marché caennais ?

Fini, l'euphorie qui régnait il y a encore un an. A l'époque, "n'importe quoi se vendait à n'importe quel prix", selon Me Jean-Michel Boisset, le porte-parole des notaires de Basse-Normandie. "Ce n'était pas raisonnable." En 12 mois, les prix au m<sup>2</sup> ont subi une baisse de 5,5 %, pour atteindre une moyenne de 2,085 euros. "Il s'agit d'un

recul par rapport au maximum jamais atteint", tempère le notaire. Au cours de la décennie écoulée (1999-2009), les tarifs des maisons anciennes avaient plus que doublé dans le Calvados (+102,8 %).

#### ■ Comment se comportent les acheteurs potentiels ?

La crise est passée par là. Au moment de signer le chèque pour une maison ou un appartement, les acheteurs réfléchissent à plusieurs fois. "Les gens visitent parfois 15 ou 20 biens avant de se décider, souligne Jean-Michel Boisset. Ils prennent leur temps, se renseignent. La crise les a rendus plus prudents." Lorsqu'ils formulent une offre d'achat, les clients potentiels déduisent par anticipation le montant des travaux qu'ils auront à effectuer pour remettre l'habitation à leur goût. Conséquence pour les vendeurs : "ils doivent garder la tête froide et ne surtout pas surestimer leur bien", conseille le représentant des notaires.

#### ■ Quels sont les critères qui motivent un achat ?

Il convient aujourd'hui de modifier la maxime des agents immobiliers. "On a longtemps dit qu'une vente reposait sur trois critères : l'emplacement (par rapport à ses activités), l'emplacement (par rapport aux voisins) et l'emplacement (géographique), explique Jean-Michel Boisset. Désormais, il faut rajouter un quatrième critère, la consommation d'énergie." Celle-ci devra d'ailleurs être indiquée dans les annonces immobilières, à partir du 1er juillet 2011. Plus généralement, les dispositions des Grenelle de l'environnement (1 et 2) influent largement sur le marché. "Si une maison est une passoire thermique..."

#### ■ Quelle influence ont les projets immobiliers en cours dans l'agglomération ?

En matière de marché immobilier, le neuf "entraîne" l'ancien. A Caen, le prix d'un appartement neuf est 1,7 fois plus élevé que celui de l'ancien. Les programmes immobiliers en cours (Hérouville, Mondeville, Fleury-sur-Orne) ou à venir (Presqu'île de Caen) ont ainsi assuré "un bon maintien des prix" sur ces secteurs. Le quartier du port, à Caen, est le seul à voir ses prix augmenter dans l'ancien (+1,5 %).

#### ■ Caen est-elle la ville la plus chère de l'Ouest ?

La capitale bas-normande n'est certes pas leader du classement des villes les plus chères du grand ouest, mais elle apparaît dans le peloton de tête. Avec un prix au m<sup>2</sup> de 2.085 euros, Caen n'est devancée que par Nantes (2.256 ?), Vannes (2.192 ?) et Rouen (2.125 ?). A Rennes (2.043 ?), Angers (1.846 ?) ou Le Mans (1.364 ?), les prix sont moins élevés.

Sources : Notaires de France - Perval (chiffres arrêtés à juin 2010).

### "Economiser le foncier"

"Nous devons faire des économies de foncier". Seulement 25 à 30 maisons individuelles sont construites, par an, sur la ville de Caen. A ce type d'habitation, la Ville préfère le logement intermédiaire "avec au maximum 150 à 250 m<sup>2</sup> de parcelles". Ca sera le cas boulevard Clémenceau, où les maisons rasées seront remplacées par des habitations de ce type, "afin de respecter l'esprit du quartier". Selon Martin Rodolfi, président du syndicat de construction de maison individuelle, ce besoin de terrain est "un faux problème". "La Ville veut réglementer l'offre foncière en limitant à 400 m<sup>2</sup> maximum la taille d'un terrain, avançant le manque de terrains. Mais comment se fait-il que dans l'agglomération, des hectares soient toujours disponibles pour les zones commerciales ?" s'interroge le professionnel. "Cette rareté du foncier à Caen a fait tripler le prix ces cinq dernières années".

Aujourd'hui, construire une maison neuve, c'est la moitié du budget qui part dans l'achat du terrain. "Exemple : pour un terrain de 600 m<sup>2</sup>, il faut compter de 80 à 100.000 euros, avec une maison de 90 m<sup>2</sup> qui s'élève à 90.000 euros". Pour compenser cette hausse du foncier, les acquéreurs renvoient leur projet à la baisse. Ils réduisent la surface habitable qui est en moyenne de 90 m<sup>2</sup>, contre 110 à 115, il y a une dizaine d'années.

### En chiffres

# 3.494

En euros, c'est le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement neuf, à Caen. Par comparaison, il s'élève à 2.700 euros à Fleury-sur-Orne et à 3.088 euros à Mondeville.

# 223.400

C'est le prix de vente moyen (en euros) d'une maison ancienne à Caen, sur l'année 2009. Dans le périmètre de Caen Métropole, c'est Verson qui décroche la palme avec 256.300 euros par transaction.

# 42

En pourcentage, c'est la part que représente le logement dans un budget, pour une maison ancienne de moins de 100.000 euros. Pour les maisons de plus de 150.000 euros, cette proportion descend à 29%.

# 700

C'est le nombre de logements neufs qui seront livrés fin 2010, à Caen.

# 3

C'est le nombre d'habitants que perd chaque jour la capitale bas normande.

## de l'immobilier dans l'agglomération ?

Plus de 1.000 logements neufs en construction à Caen

"La rareté explique les prix élevés". Xavier Le Coutour, adjoint à l'urbanisme à la Ville de Caen, veut y croire. Pour enrayer à la fois la baisse de la population et la hausse des prix de l'immobilier, il faut des logements, en nombre.

Un minimum de 700 nouvelles constructions par an permettrait de maintenir le seuil de la population actuelle. "Des étudiants qui quittent le domicile des parents, des couples qui divorcent, des retraités qui veulent revenir en centre-ville, par exemple... Ces phénomènes de société nécessitent toujours plus de logements, sans forcément accueillir une nouvelle population", explique l' élu.

Pour gagner des habitants, la Ville veut construire en moyenne 800 à 900 logements par an. 1.042 logements, dont 41 % de logements sociaux, sont en cours de construction cette année. 700 seront livrés d'ici la fin de l'année. (467 avaient été

livrés en 2009 contre 393 en 2008). "Avec les projets futurs Cours Montalivet et de la Presqu'île, l'acquisition du CHR et à long terme celui de la Charité, nous devrions poursuivre dans cette voie", assure Xavier Le Coutour.

### 220 logements sur les Rives de l'Orne

Pour l'heure, de nombreux quartiers changent de visage. Au mois de novembre, la première pierre des Rives de l'Orne sera posée.

220 logements seront livrés fin 2011. La construction de 295 logements débutera d'ici la fin de l'année au Bon Sauveur. Du côté de l'Institut Lemonnier, 75 logements sur les 150 prévus sont déjà sortis de terre. Cité Gardin, un trou béant devrait, d'ici à 2012, voir l'arrivée de 88 nouveaux logements.

A la Guérinière, 220 logements attribués sur le site de l'ancien



La première pierre des Rives de l'Orne devrait être posée en Novembre prochain. 214 logements, dont 75 % sont déjà commercialisés, seront livrés fin 2012, début 2013. Prix moyen du mètre carré : 4.000 euros.

collège Guillaume Le Conquérant. Et dès la fin du trimestre 2010, la résidence le Roy, à proximité de la place Foch, accueillera ses premiers habitants. Des projets plus petits voient eux aussi le jour :

40 logements supplémentaires à Beaulieu, 38 au Calvaire Saint-Pierre, 20 logements avenue du Général Moulin, 50 rue de Bayeux. "Depuis trois ans, nous faisons face à une demande de logements de

plus en plus importante au centre de Caen". Malgré les prix toujours élevés, de 2.192 euros à 4.773 euros au m<sup>2</sup> (chiffres de l'observatoire du logement des régions normandes), le taux d'écoulement

ne cesse de progresser en 2009, et se stabilise en 2010. Néanmoins, la multiplication des projets ne devrait pas enrayer la hausse des prix, comme l'indique Jean-Michel Boisset (lire ci-contre).

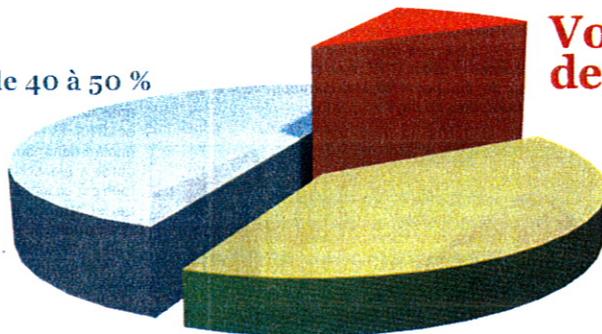
# 2010!

Millésime historique pour investir. Profitez des dernières opportunités.

## Les 10 jours de l'investissement locatif jusqu'au 4 octobre 2010

Financement de votre investissement locatif avec la loi Scellier jusqu'au 31 décembre 2010 : \*

Les loyers : de 40 à 50 %



**Vous :**  
de 13 à 23%

Les réductions d'impôts : de 25 à 37%



**02 31 85 85 10**  
29 place Saint Sauveur 14000 Caen  
[www.larentreedelimmobilier.com](http://www.larentreedelimmobilier.com)