

■ Appartements

Dans le cas des appartements anciens, c'est-à-dire ceux de plus de 5 ans, le prix moyen au m² est de 2196 euros pour la Basse-Normandie, soit une baisse de 1,3 % sur les douze derniers mois. A Saint-Lô cette baisse est de 10,4 %, tandis qu'une hausse de 4,6 % est enregistrée à Caen.

■ Départements

De 2001 à 2011, le prix des appartements anciens a augmenté de 101 % à l'échelle de la France entière. En Basse-Normandie, ce prix a évolué ainsi : Calvados, 115 % ; Manche, 55 % ; Orne 49 %.

■ Budgets

Entre 2010 et 2011, la proportion de Bas-Normands qui ont consacré moins de 100 000 euros à l'achat de leur appartement ancien est passée de 48 à 49 %. En revanche, pour les achats de plus de 150 000 euros, cette proportion a baissé de 24 à 21 %.

Notaire, Aymeric Cours-Mach analyse l'immobilier caennais.

Que peut-on dire du marché immobilier caennais ?

"L'évolution principale qui a marqué le marché immobilier à Caen est sans aucun doute l'augmentation des prix de près de 100 % ces dix dernières années. Il y a donc eu un énorme rattrapage, comme en France d'ailleurs."

"Au cours de cette période, la métropole régionale a vu surgir de nombreuses constructions neuves, à l'image du quartier Beaulieu. Quant aux différentes sortes de logements, il apparaît que les biens anciens voient leur prix fléchir, à l'exception de ceux qui se trouvent dans l'hyper centre de la ville."

Les retraités et les jeunes couples

"Dans le neuf en revanche, les appartements se revendent très bien en raison de leurs normes de confort et d'isolation modernes. D'une manière générale, je constate de la part des acquéreurs un souhait récent de retour au centre ville pour des raisons de

Le retour au centre-ville



Aymeric Cours-Mach, notaire à Caen : "les prix ont augmenté de 100 % en dix ans" !

gain de temps et de coût de transport. Et cela même si les impôts locaux sont plus élevés à Caen qu'en périphérie."

"A ce propos, le centre restera attractif à condition que les impôts restent raisonnables. Autrement, ils auront un effet dissuasif. Ce

mouvement, qui permet de faire revivre de vieux quartiers comme celui de Venoix, concerne notamment les retraités et les jeunes couples, ces derniers en particulier étant sensibles à la proximité des écoles."

Comment joue le climat économique ?

"La crise économique actuelle commence à faire sentir ses effets. Depuis septembre dernier, on sent une inquiétude monter. Si les gens qui en ont les capacités financières se tournent vers l'acquisition d'un logement, considéré comme un investissement personnel et affectif, ils y mettent cependant des limites. C'est pourquoi, si le prix d'un bien mis en vente est considéré comme trop cher, les acquéreurs s'en désintéresseront d'emblée, indépendamment de ses qualités."

"En revanche, lorsqu'un prix est jugé intéressant, alors il se vend très bien. Le résultat de tout ceci est qu'après une période de hausse ininterrompue des prix, nous sommes aujourd'hui sur un plateau. Une situation qui est probablement appelée à durer. Il est fini le temps où un bien prenait de la valeur par le seul fait du temps qui passe, sans qu'on y touche. Aujourd'hui, il doit posséder des qualités qui justifient son prix."