

Immobilier : les ventes reprennent des couleurs mais pas les prix

L'immobilier redémarre lentement. Les ventes augmentent pour les petites surfaces, mais les prix stagnent.

La baisse des transactions immobilières pourrait avoir trouvé son terme, selon les professionnels les plus optimistes. Mais on ne peut pas vraiment parler d'embellie pour les vendeurs. Si les ventes ont repris, le prix des logements accuse une baisse de 5 à 7 % en un an. Les acheteurs s'intéressent surtout aux petites surfaces, les logements de taille moyenne ou situés dans les quartiers périphériques continuent d'être délaissés.

Caen demeure une ville chère par rapport à sa taille. Elle est depuis longtemps en situation de pénurie de logements et le volontarisme que déploie la municipalité actuelle ne pourra produire ses effets qu'à moyen terme. Le prix moyen au m² des appartements anciens (environ 2 100 €) et neufs (4 100 €) dépasse désormais celui de Rennes et fait jeu égal avec Rouen dans l'ancien mais le surclasse dans le neuf. Quant au prix médian des maisons caennaises (198 000 €), il est 15 % plus élevé que celui de Rouen.

Fort contraste selon les quartiers

Les prix les plus hauts concernent toujours l'hypercentre - château, préfecture - dont les appartements d'immeubles majoritairement anciens se négocient en moyenne autour de 2 400 euros le m². Mais "ce quartier va continuer à baisser : le manque de places de parking et la proximité des lieux de sorties en font un quartier de plus en plus jeune. Les prix vont devoir

s'adapter", constate Aymeric Cours-Mach, délégué à la communication de la chambre des notaires du Calvados.

De même, les quartiers du centre de Saint-Julien, Jardin des Plantes et Université (2 150 € au m² en moyenne) connaissent une tendance baissière. On assiste en revanche à un regain d'intérêt pour le quartier du port dont le prix moyen au m² se situe désormais, comme ceux de Saint-Jean et du Théâtre, autour de 2 100 €.

A Venoix, les immeubles ont mal vieilli, les transactions ont beaucoup ralenti. Il faut compter autour de 2 000 € le m² pour un appartement en bon état de surface moyenne. A Beaulieu, quartier voisin émergé il y a une dizaine d'années et destiné à des familles et des retraités aisés, les prix plafonnent entre 2 200 et 4 000 €. Rive droite de l'Orne, Vaucelles (1 800 € le m² en moyenne) attire les jeunes couples par ses prix très en dessous de la moyenne et un cadre de vie agréable. Moins prisée que sur la rive gauche, il devient néanmoins "tendance" et on peut encore réaliser de bonnes affaires, notamment sur les maisons. Plus au sud de Caen, les logements de la Guérinière et de la Grâce de Dieu subissent une importante désaffectation, malgré un coût moyen de 1 750 € le m².

La situation n'est guère meilleure à proximité du périphérique nord où les prix continuent de chuter au Chemin-Vert comme dans la partie ancienne de la Folie Couvrechef (1 400 à 1 600 € le m² en moyenne).



Le quartier Saint-Pierre fait partie des quartiers qui devraient voir leurs prix descendre pour s'adapter à une population plus jeune.

Par contre, les autres quartiers nord continuent d'attirer (2 300 € le m² en moyenne, hausse de 5 % en un an). Comme les communes entre Caen et la mer (prix moyen identique, même hausse).

Au nord-est de Caen, Hérouville continue d'attirer de nombreux primo-accédants qui la préfèrent à

Caen pour ses prix beaucoup plus accessibles (entre 1 300 et 1 600 € le m²). Les quartiers Montmorency et Lebissey sont recherchés. De même, Mondeville, dont les prix sont assez proches, connaît un retour en grâce, en particulier pour ses maisons.

Au sud-ouest de Caen, le marché ré-

siste bien, comme à Verson ou Breteville-sur Odon. L'ouest connaît en revanche une baisse importante (- 13 % en un an).

Enfin, à l'est de Caen, dans un marché atone, on enregistre quelques surprises : à Giberville et Troarn, les prix ont augmenté de 12,5 et 11,1% en un an !

Il reste que pour l'ensemble de Caen et de son agglomération, la hausse des ventes de biens immobiliers demeure fragile. La situation économique offre peu de visibilité et les professionnels craignent à la fois une remontée des crédits et une limitation des aides accordées par l'Etat.



"Caen reste une ville chère"

Aymeric Cours-Mach, délégué communication pour la chambre des notaires du Calvados.

REPERES

■ Fleury-sur-Orne

La commune de l'agglomération où le prix de l'immobilier est le plus cher est Fleury-sur-Orne, où le mètre carré d'un appartement ancien coûte 2 690 euros. Le moins cher est Hérouville Saint-Clair, avec un mètre carré à 1 501 euros.

■ Ancien / Nouveau

Un bien immobilier est considéré "ancien" lorsqu'il a plus de 5 ans. A l'inverse, un bien neuf a moins de 5 ans. A Caen, un mètre carré d'appartement ancien coûte en moyenne 2 085 euros. Celui d'un appartement neuf, 3 448 euros.

■ Hausse des ventes

La chambre de Basse-Normandie du syndicat professionnel AFNEM, qui regroupe 200 agences françaises, note en septembre une hausse de 30 % des ventes par rapport à 2009. Un volume en forte hausse malgré une stabilité des prix.