



EXODE VERS LA PÉRIPHÉRIE

Malgré la baisse des prix et des taux favorables, le marché peine à reprendre son souffle. Primo-accédants et investisseurs restent prudents. Seul le neuf connaît un certain regain

PAR JESSIE CONVERS

« On arrive aujourd'hui à vendre un peu de tout, mais de manière peu significative », constate Eric Maurice, président de la Fnaim Basse-Normandie. Une analyse confirmée par Aymeric Cours-Mach, notaire à Caen, qui constate une baisse importante des volumes de ventes entre octobre 2012 et octobre 2013. « Ce qui rend difficile le décryptage du marché actuel », souligne-t-il. Une chose est sûre, les prix sont à peu près partout à la baisse, sauf dans le centre de Caen, qui reste apprécié à la fois des investisseurs et des seniors souhaitant revenir dans le centre. Avec une chute de 5 % en un an (-6,3 % pour les appartements anciens), le mètre carré atteint en moyenne 2022 € pour les appartements anciens. Les maisons anciennes, elles, se

vendent en moyenne 213750 €, ce qui représente une baisse de 3,3 %. Certains quartiers sont toutefois plus en difficulté que d'autres, comme la Maladrerie et Saint-Paul (-10 %), ou encore Saint-Gilles et Vaucelles (-8 %). « On arrive à trouver un 3-pièces pour moins de 100000 €. Ce sont souvent des jeunes couples qui passent à l'achat, plutôt que de rester locataires », remarque Eric Maurice. Dès que les budgets avoisinent les 150000 €, les acquéreurs se dirigent souvent vers la

périphérie caennaise, privilégiant les avantages du neuf et l'espace qu'offre un pavillon. Le marché des maisons anciennes de la même superficie se trouve en effet en difficulté, du fait des remises aux normes à prévoir. Du coup, dans le nord de Caen, un bien affiché à 300000 € se vendra plutôt 250000 €, compte tenu du coup des futurs travaux. « Les acheteurs sont de plus en plus sensibles à l'étiquette énergétique », remarque Aymeric Cours-Mach. Ce qui explique également le

XAVIER LE COUTOUR

Adjoint au maire de Caen,
chargé de l'urbanisme, du logement
et du renouvellement urbain



**Le Nouvel
Observateur Où en
sont les projets
phares de Caen ?**

Xavier Le Coutour Le projet Presqu'île arrive à terme. Une première opération de logements (environ 400) sortira de terre courant 2015. L'attractivité métropolitaine de l'agglomération sera renforcée grâce à un projet d'urbanisme contemporain et à la proximité de la gare. A la pointe de la presqu'île, le nouveau tribunal et la bibliothèque multimédia sortiront de terre respectivement en 2015 et 2016. Les Rives de l'Orne ont rencontré un large succès. Les commerces, le cinéma et les bureaux marchent bien. Contrairement à toute attente, ce nouveau quartier d'affaires profite aux commerces du centre-ville: les gens viennent aux Rives de l'Orne et poursuivent leur périple vers le centre-ville, ce qui est plutôt une bonne nouvelle.

A la veille des élections municipales, pouvez-vous dire que vous avez tenu vos promesses ?

Nos objectifs ont été atteints. Nous souhaitions produire 600 logements par an à Caen, dont un tiers de logements sociaux, et 1400 sur l'ensemble de l'agglomération. Nous en avons construit 800 en 2013. Nous sommes donc satisfaits. Nous souhaitions également construire davantage de grands appartements, mais, à Caen, la demande se fait surtout pour des T2 ou T3. Nous avons donc revu cet objectif. En revanche, nous avons créé une Opah afin d'aider les propriétaires souhaitant faire des travaux dans leurs appartements datant de la reconstruction (T4 ou T5), qui sont de vraies « passoires thermiques ».

Quels sont vos objectifs si vous restez à la mairie ?

L'aide à la remise aux normes des logements, rendre plus accueillant le centre de Caen, maintenir le cap des 700 logements construits par an. Pour cela, nous voulons récupérer les 25-30 ans, les familles monoparentales... pour redensifier le centre.

PROPOS RECUEILLIS PAR J. C.



nombre important d'appartements à louer datant de la reconstruction dans l'hypercentre de Caen. « *Les propriétaires, ne trouvant pas preneur, préfèrent retirer leur bien du marché pour les mettre en location* », note Eric Maurice. Cette zone représente un vrai défi pour la ville de Caen, qui a mis en place en 2012 une Opah (opération programmée d'amélioration de l'habitat) « rénovation précarité énergétique » afin d'aider les propriétaires à rénover leurs logements. « *A Caen, la taxe foncière représente deux à trois mois de loyer* », poursuit l'agent immobilier, qui voit là la raison principale d'un exode vers la périphérie caennaise de la population. « *Les charges locatives sont également prises sérieusement en considération. Les acquéreurs et les locataires sont devenus très exigeants*

Les prix se maintiennent dans le centre de la ville, qui reste apprécié à la fois des investisseurs et des seniors.

Mais la plupart des professionnels sont d'accord: il n'y aura pas de reprise forte sur le marché caennais tant qu'il n'y aura pas de signes positifs de reprise de l'économie. Beaucoup de biens sont en effet au bon prix sur le marché. Or, alors qu'ils se seraient vendus rapidement il y a encore trois ans, ils restent souvent près d'un an en vente, parfois sans même une visite. « *Les gens ont un peu peur de l'avenir et ont du mal à s'engager* », note M^e Cours-Mach. *Les dernières mesures fiscales n'arrangent pas les choses...* » Le notaire observe deux types de vendeurs aujourd'hui: ceux qui espèrent un prix fort et ceux qui s'adaptent aux prix du marché, quand ils en ont la possibilité. Les premiers ont souvent acheté récemment, entre 2005 et 2009, et veulent retrouver leur mise. « *Nous conseillons à ceux-là de se mettre*



concernant la qualité du logement. Ils veulent s'assurer qu'il soit bien isolé », analyse Aymeric Cours-Mach. Xavier Le Coutour, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, du logement et du renouvellement urbain, affirme cependant que, afin de capter une population jeune et active intra-muros, « *la rénovation des immeubles de la reconstruction fera partie de ses priorités, pour 2014-2020.* » Du côté des banques, malgré des taux historiquement bas, les dossiers de prêt n'aboutissent pas toujours. « *Il y a toujours des refus. Il faut un apport personnel et des comptes qui ne présentent aucune anomalie. Et, surtout, ne pas dépasser 30 % d'endettement* », note Eric Maurice.

« *au juste prix, plutôt que d'attendre encore et de se retrouver avec des prix encore plus bas* », explique Aymeric Cours-Mach, qui prévoit à peu près la même tendance baissière du marché pour 2014. Au contraire de l'immobilier neuf, qui tire son épingle du jeu: « *On est passé d'un marché de masse à un marché de niche* », analyse Frédéric Alves, président d'Investir Immobilier, qui constate une augmentation des réservations de 30 % en 2013, dans la région caennaise, avec des prix stables, autour de 3100 €/m². « *La TVA réduite dans le cadre de l'accession à la propriété y est sans doute pour quelque chose, concède-t-il. Peut-être aidera-t-elle notre production.* » ■

CAEN PAR QUARTIERS ET SA PÉRIPHÉRIE

LA PRESQU'ÎLE, UN PROJET PHARE

Le centre-ville reste une valeur sûre, alors que l'ouest de la ville - Saint-Paul, Venoix... - enregistre une baisse des prix importante

RUES PAVÉES ET PETITS BIJOUX

CENTRE-VILLE

Ancien : 1850-2700 €/m²

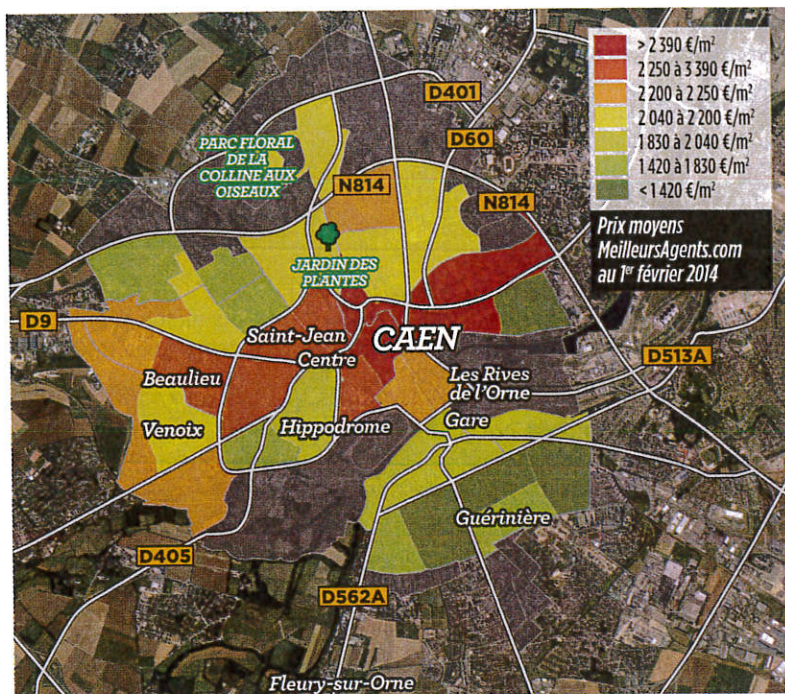
Le centre ancien de Caen, aux rues pavées bordées d'immeubles en pierre et de maisons à colombages, résiste avec une augmentation de 5,7 % en 2013. « C'est une valeur sûre », confirme Eric Maurice, président de la Fnaim Basse-Normandie. La place Saint-Sauveur, rénovée et réaménagée ces deux dernières années, offre un espace privilégié en plein cœur de Caen pour accueillir marchés, concerts et terrasses tout au long de l'année. « C'est la place prestigieuse où il est bon d'avoir une adresse... », complète-t-il. Investisseurs, étudiants et enseignes de prestige y sont toujours aussi présents. Un petit F2 de 25 m² lumineux dans un immeuble du XVIII^e siècle peut se dénicher pour 52 500 €. Tandis qu'un appartement dans un grand immeuble bourgeois avec cheminées et une belle hauteur sous plafond se fera rare, et cher, il faut compter environ 800 000 € pour un tel bijou.

DES MISES AUX NORMES INDISPENSABLES

CENTRE-VILLE DE LA RECONSTRUCTION, SAINT-JEAN

Ancien : 1700-2500 €/m²

La conjoncture est difficile pour les immeubles datant de la reconstruction, les prix avoisinent les 1600-1800 €/m² (-6,9 % en un an). « Les stocks ne sont pourtant pas énormes dans ce secteur », note Eric Maurice, de la Fnaim Basse-Normandie. Ne trouvant pas preneur, certains propriétaires préfèrent différer la vente. Face à l'ampleur des travaux à effectuer, les immeubles des années 1950 et 1960 découragent les



acquéreurs. « Les gens veulent bien habiter le centre, mais ils recherchent un certain cachet ou des constructions de qualité », complète Aymeric Cours-Mach, notaire à Caen. Un grand appartement de 76 m² avec 3 chambres dans un immeuble en pierre de Caen est à la vente depuis six mois à 126 000 €.

LA MALADRERIE, SAINT-PAUL, VENOIX, BEAULIEU

Ancien : 1500-2000 €/m²
Neuf : 2000-2500 €/m²

L'ouest de Caen est en souffrance (-10 % en 2013). « Cette baisse des prix est importante mais difficile à analyser », concède Me Cours-Mach. Les volumes de ventes y sont en effet peu significatifs. Ces constructions datant des années 1960 et 1970 rencontrent de moins en moins de succès, en raison des travaux importants pour les remettre en état. On peut trouver à Venoix un 2-pièces d'environ 35 m² pour 70 000 €. A la Maladrerie, Investir Immobilier, construit 25 logements : 9 maisons de ville et 16 appartements répartis sur 2 bâtiments, du 2 au 3-pièces (de 40 à 72 m²). Les appartements et maisons bénéficient tous d'un parking, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin et sont situés à proximité des commodités, en plus



CAPITALISER POUR LA RETRAITE

Nathalie, 43 ans, comptable

« Nous avons pris la décision avec mon conjoint de capitaliser pour notre retraite.

Fin 2012, nous avons donc acheté en PSLA (prêt social location-accession) un premier 3-pièces de 70 m² avec 2 places de stationnement pour 197 000 € (frais de notaire inclus) à Fleury-sur-Orne. Nous venons de signer pour un second 3-pièces de 60 m² à 144 000 € avec une place de stationnement, au Domaine de Camilly, sur le site de la Charité, à Caen. Il s'agit d'un ancien couvent avec beaucoup de cachet qui a été totalement réhabilité en appartements. »

d'un accès direct aux bus, à la gare SNCF, au périphérique caennais, et aux autoroutes. A Beaulieu, quartier plus récent, un F2 de 42 m² avec terrasse, ascenseur et garage en sous-sol est en vente à 94 000 €.

LE NEUF A LA COTE

LES RIVES DE L'ORNE, LA GARE

Ancien: 1900-2300 €/m²

Neuf: 3500-4100 €/m²

Ce nouveau quartier d'affaires, à la fois proche du périphérique et du centre-ville, a été inauguré récemment et semble être bien intégré dans le secteur. Le parc des appartements est maintenant vendu à 95 %. Les bureaux seront prochainement livrés. Les acquéreurs sont essentiellement des investisseurs et des seniors qui profitent d'une vue imprenable sur l'Orne et sur Caen. Certains appartements peinent cependant à se louer, avec des loyers jugés trop élevés pour la moyenne des Caennais: « Huit mois après la livraison du programme, 2 appartements y sont encore à la location », remarque Eric Maurice, président de la Fnaim Basse-Normandie. Avec des loyers compris entre 1400 et 1700 €/mois, certains propriétaires, souhaitant souvent mettre en location en attendant la retraite, ne trouvent pas preneur. Les prix élevés (395 000 € pour un 3-pièces de 96 m²) ne semblent toutefois pas avoir d'influence sur les quartiers alentour: dans l'ancien, les prix ne sont pas tirés vers le haut pour autant. On peut trouver un F2 de 21 m² face à la gare, dans un immeuble des années 1960 pour 45 000 €.

HIPPODROME

Ancien: 2000-2500 €/m²

Neuf: 4000-4500 €/m²

Le promoteur Se.Del.Ka est en train de livrer le programme Le Rivoli, face à l'hippodrome. « Un programme qui intéresse surtout de jeunes seniors en recherche de verdure et de calme, tout en étant proche du centre de Caen », remarque son président, Malek Rezgui. Le prix (4200 €/m², hors parking) ne semble pas freiner cette tranche de la population: il ne reste en effet que 5 appartements sur les 59 mis en vente. Un autre programme, Massena



(4300 €/m²), du même promoteur, démarre. 59 logements en BBC (bâtiment basse consommation) avec parking en sous-sol séduisent également de jeunes retraités souhaitant revenir dans le centre ou des cadres actifs en recherche d'une location.

Investisseurs et seniors plébiscitent les Rives de l'Orne.

EN NET REPLI

HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR

Appartements anciens: 1100-2750 €/m²

Maisons anciennes: 1400-2700 €/m²

Appartements neufs: 2500-2800 €/m²

La commune semble souffrir de son succès. Depuis les importants travaux de rénovation qui ont considérablement amélioré son image et attiré beaucoup d'acquéreurs ces dernières

années, « son marché se maintient mais on remarque un repli à cause de l'augmentation des impôts locaux », analyse le notaire, Aymeric Cours-Mach. Un ancien F3 de 60 m² est en vente à 90 000 €, quartier des Belles-Portes. Tandis qu'une maison de 90 m² dans le quartier de Lebisey construite en 2000 avec petit jardin et garage est présentée à 187 000 €.

DES SECTEURS DYNAMIQUES

FLEURY-SUR-ORNE

Appartements anciens: 2000-2700 €/m²

Maisons anciennes: 1500-2700 €/m²

Neuf: 2800-3500 €/m²

Epicea, un projet d'immeubles collectifs Epicea de 45 logements (3000 €/m²), devrait s'adresser en priorité aux primo-accédants, mais aussi aux secundo-accédants et investisseurs, dont on remarque le retour. « Il y a un marché locatif très dynamique à Fleury-sur-Orne, remarque Malek Rezgui, président de Se.Del.Ka. La proximité du périphérique et maintenant du magasin Ikea, qui vient d'ouvrir ses portes à quelques encablures, séduisent de plus en plus de monde. » Il lancera ici prochainement un projet de maisons de ville jumelées à partir de 170 000 €. « On remarque une forte demande de maisons en périphérie de Caen avec une chambre et une salle de bains au rez-de-chaussée, qui manquaient sur ce secteur », complète-t-il.

SUD DE CAEN, LA GUÉRINIÈRE

Ancien: 1700-2200 €/m²

Neuf: 2300-3000 €/m²

Aux portes sud de Caen, le quartier de la Guérinière est en plein changement. Parmi les différents programmes, l'ancien couvent de la Charité est en cours de rénovation par le promoteur caennais Investir Immobilier. 93 appartements y sont prévus pour fin 2014. A proximité d'Ifs et de Cormelles-le-Royal, et bordé par la rue de Falaise, le Domaine de Camilly offre un accès direct au centre-ville de Caen et bénéficie d'un emplacement optimal: le périphérique caennais et les transports en commun sont à quelques minutes. Avec une TVA réduite, il faut compter 2500 €/m² pour bénéficier à la fois du charme de l'ancien et de l'avantage du neuf. **J. C.**

PRESQU'ÎLE: 130 LOGEMENTS PLEIN SUD

Ce quartier fait partie des projets phares de Caen. Près de 3000 logements y sont attendus, avec 25 % de logements sociaux et des industries créatives. « Ce nouveau quartier devrait attirer la génération active », analyse Xavier Le Coutour, adjoint au maire chargé de l'urbanisme et de l'habitat. Un nouveau tribunal devrait y voir le jour en 2015 et la future bibliothèque multimédia, de l'architecte néerlandais Rem Koolhaas, devrait ouvrir ses portes courant 2016. Face à la presqu'île, sur l'avenue de Tourville, 130 logements, plein sud et en bordure du canal, vont faire des envieux. Le lancement du programme Canal Park par le promoteur Se.Del.Ka Park a déjà commencé. Il faut compter en moyenne 3400 €/m² pour s'offrir un bien dans ce programme d'exception.

SPÉCIAL IMMOBILIER CAEN

CAEN

	En €/m ²	Centre ancien				La Grace-de-Dieu				Venoix-Couvrechef				Vaucelles			
		Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3- pièces	4- pièces	5-pièces et plus
Récent	Max ↗	3 700	3 520	3 310	3 250	2 920	2 780	2 610	2 560	3 410	3 240	3 050	2 990	2 990	2 840	2 680	2 620
	Min ↘	3 200	3 040	2 860	2 810	2 520	2 400	2 260	2 210	2 940	2 800	2 630	2 580	2 580	2 460	2 310	2 260
Rénové	Max ↗	3 040	2 890	2 720	2 670	2 400	2 280	2 150	2 100	2 800	2 660	2 510	2 460	2 450	2 340	2 200	2 150
	Min ↘	2 620	2 500	2 350	2 300	2 070	1 970	1 850	1 820	2 420	2 300	2 160	2 120	2 120	2 020	1 900	1 860
Ancien	Max ↗	2 250	2 140	2 010	1 970	1 770	1 690	1 590	1 560	2 070	1 970	1 850	1 820	1 810	1 730	1 620	1 590
	Min ↘	1 940	1 850	1 740	1 700	1 530	1 460	1 370	1 340	1 790	1 700	1 600	1 570	1 570	1 490	1 400	1 370
		Calvaire, Saint-Pierre				Sainte-Thérèse, Demi-Lune				La Maladrerie, Saint-Paul				Mondeville			
Récent	Max ↗	3 690	3 510	3 030	2 970	3 380	3 220	2 780	2 720	3 610	3 440	2 970	2 910	2 840	2 700	2 940	2 890
	Min ↘	3 180	3 030	2 620	2 570	2 920	2 780	2 400	2 350	3 120	2 970	2 570	2 520	2 450	2 340	2 540	2 490
Rénové	Max ↗	3 030	2 880	2 490	2 440	2 780	2 640	2 280	2 240	2 970	2 830	2 440	2 390	2 330	2 220	2 420	2 370
	Min ↘	2 620	2 490	2 150	2 110	2 400	2 280	1 970	1 930	2 560	2 440	2 110	2 070	2 010	1 920	2 090	2 050
Ancien	Max ↗	2 240	2 130	1 840	1 800	2 050	1 950	1 690	1 650	2 190	2 090	1 800	1 770	1 720	1 640	1 790	1 750
	Min ↘	1 930	1 840	1 590	1 560	1 770	1 690	1 460	1 430	1 890	1 800	1 560	1 530	1 490	1 420	1 540	1 510
		Bayeux				Ouistreham				Cabourg				Houlgate			
Récent	Max ↗	2 670	2 540	2 630	2 570	3 890	3 700	3 830	3 750	4 820	4 590	4 750	4 660	4 310	4 100	4 240	4 160
	Min ↘	2 300	2 190	2 270	2 220	3 360	3 200	3 310	3 240	4 170	3 970	4 100	4 020	3 720	3 540	3 660	3 590
Rénové	Max ↗	2 190	2 090	2 160	2 110	3 190	3 040	3 140	3 080	3 960	3 770	3 900	3 830	3 540	3 370	3 490	3 420
	Min ↘	1 890	1 800	1 860	1 830	2 760	2 540	2 720	2 580	3 420	3 260	3 370	3 300	3 060	2 910	3 010	2 950
Ancien	Max ↗	1 620	1 540	1 590	1 560	2 280	2 180	2 250	2 210	2 930	2 790	2 890	2 830	2 610	2 490	2 580	2 520
	Min ↘	1 400	1 330	1 380	1 350	1 970	1 880	1 940	1 910	2 530	2 410	2 490	2 440	2 260	2 150	2 230	2 180
		Bretteville-sur-Odon				Cormelles-le-Royal				Ifs				Hérouville-Saint-Clair			
Récent	Max ↗	3 990	3 800	3 930	3 850	2 650	2 520	2 610	2 560	2 340	2 230	2 310	2 260	2 880	2 740	2 840	2 780
	Min ↘	3 450	3 280	3 400	3 330	2 290	2 180	2 250	2 210	2 030	1 930	2 000	1 960	2 490	2 370	2 450	2 400
Rénové	Max ↗	3 280	3 120	3 230	3 170	2 170	2 070	2 140	2 100	1 930	1 830	1 900	1 860	2 370	2 250	2 330	2 290
	Min ↘	2 830	3 300	2 790	3 340	1 880	1 790	1 850	1 810	1 660	1 580	1 640	1 610	2 040	1 770	2 010	1 790
Ancien	Max ↗	2 960	2 820	2 920	2 860	1 610	1 530	1 580	1 550	1 420	1 360	1 400	1 370	1 590	1 520	1 570	1 540
	Min ↘	2 560	2 440	2 520	2 470	1 390	1 320	1 370	1 340	1 230	1 170	1 210	1 190	1 370	1 310	1 350	1 330

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal.

TABLEAU MODE D'EMPLOI

L'Argus 2014 du Logement est fondé sur les transactions effectivement réalisées et recensées par MeilleursAgents.com, avec la Fnaim et les Notaires de France. Il permet de déterminer le prix au mètre carré d'un appartement ancien libre sans parking en fonction de quatre critères.

La localisation. L'arrondissement (à Paris, Lyon, Marseille) ou le quartier pour la ville et sa banlieue.

L'âge ou l'état de l'immeuble. Il combine la date de la construction et l'état actuel du logement selon trois catégories :

- **récent** : immeuble datant de moins de dix ans, éventuellement en pierre de taille ou style haussmannien ;
- **rénové** : construction postérieure aux années 1950 pour les immeubles réhabilités et convenablement entretenus ou construction d'avant 1948, mais remise aux normes actuelles ;

■ **ancien** : construction d'avant ou d'après 1948 non réhabilitée et immeubles non encore rénovés.

La fourchette des prix. Elle résulte de la combinaison de la présentation de l'immeuble, de son environnement et du niveau de confort intérieur :

■ **max** : grand confort et très bonne situation (beau quartier, proche d'un monument, d'un parc...) ;

■ **min** : confort standard ou sans gros travaux et situation moins favorable, mais acceptable.

La taille de l'appartement. (S-2P) : nous avons regroupé les studios et les 2-pièces, qui se traitent, sauf exception, à des prix souvent voisins ; **(3P)** : les 3-pièces ; **(4P)** : les 4-pièces ; **(5P+)** : les appartements de 5 pièces et plus.

L'Argus du logement est édité par Efistat Consultants.

DOMINIQUE THIÉBAUT avec MEHDI BENEZZAR et CAROLE KONAN

MÉTHODOLOGIE DU CALCUL DES PRIX

Les prix calculés par MeilleursAgents.com ne sont pas des prix d'annonces immobilières, mais des estimations de prix réels de transaction, nets vendeurs. Ils sont calculés sur la base de sources publiques auxquelles sont appliquées des méthodes d'analyse sophistiquées pour refléter chaque mois la réalité des prix par régions et par types de biens.



MeilleursAgents.com