

CAEN

Encore de bonnes affaires

« **A**près un début 2009 très difficile, avec un arrêt presque total des ventes, le dernier trimestre a été plus clément, avec une reprise de l'activité grâce aux incitations fiscales et au dispositif Scellier », explique Aymeric Cours-Mach, notaire à Caen.

Les petites surfaces rencontrent un succès constant auprès des investisseurs, particulièrement dans l'ancien du centre-ville. Mais peu de biens se vendent au-dessus de 200 000 euros, les acquéreurs préférant en-

core jouer la carte de la prudence pour le moment. Pourtant, un micromarché se dessine depuis peu pour des affaires au-delà de 400 000 euros. « Ces acquéreurs sont des personnes en recherche d'une résidence principale qui ont de l'argent disponible et qui n'ont pas besoin de revendre leur habitation actuelle », note Aymeric Cours-Mach.

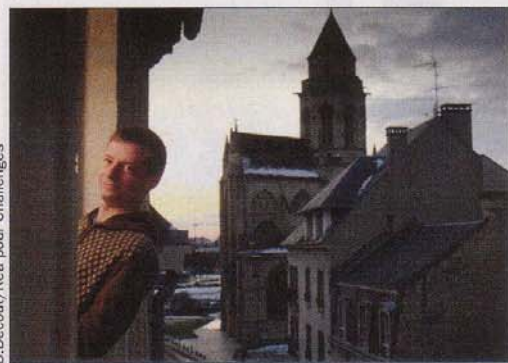
Les délais de négociation demeurent longs, car les acheteurs prennent le temps de la réflexion et n'hésitent pas à se retrac-

ter en cas de doute sur la valeur réelle du bien convoité. Certains vendeurs acceptent enfin de revoir les prix à la baisse. Et « les biens depuis longtemps à la vente connaissent une décote importante », souligne Pascal Lottin, de Laforêt. « Les acheteurs ont encore la main », conclut Pascal Blot, d'Orpi. Les bonnes affaires sont donc toujours d'actualité.

Jessie Convers

TENDANCE : baisse

REMERCIEMENTS : LAFORÊT, ORPI, AYMERIC COURS-MACH.



« J'habite un 3-pièces de 80 m² près de la place Malherbe, dans le centre. C'est un logement qui a été réhabilité en 2006 dans le cadre de la loi Robien, et que nous louons 520 euros par mois, avec parking. »

Frédéric Berndt, employé de chai.



1 CENTRE-VILLE ANCIEN
Avec un parc immobilier constitué essentiellement d'immeubles anciens sans ascenseur, le centre intéresse toujours

investisseurs et étudiants, surtout pour des petites surfaces. Les prix tournent autour de 2 000 à 2 800 euros le m² pour des appartements en bon état.

Dans le quartier très bourgeois qui englobe la place Saint-Sauveur et le quartier Canada, les prix peuvent atteindre 4 000 euros le m².

CAEN

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : HIPPODROME, PRAIRIE, JARDIN DES PLANTES, SAINT-SAUVEUR, CANADA, NICE-CAENNAIS

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : MEMORIAL, SAINT-JEAN, RIVE DROITE, COUVRECHEF, VENOIX

| | PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS) | | PRIX DU NEUF | | LOYERS MENSUELS | | PRIX DE L'ANCIEN | | PRIX DU NEUF | | LOYERS MENSUELS | |
|----------------------------|-----------------------------|---------|--------------|---------|-----------------|---------|------------------|---------|--------------|---------|-----------------|---------|
| | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum |
| Studio 25 m ² | 61 400 | 83 700 | 71 200 | 97 800 | 290 | 500 | 47 800 | 57 100 | 69 500 | 84 000 | 230 | 290 |
| 2-pièces 40 m ² | 114 500 | 223 200 | 113 900 | 156 400 | 310 | 580 | 72 900 | 91 400 | 111 200 | 134 400 | 290 | 490 |
| 3-pièces 70 m ² | 168 900 | 275 000 | 199 300 | 273 700 | 590 | 870 | 109 200 | 160 000 | 194 700 | 211 700 | 870 | 750 |
| 4-pièces 90 m ² | 177 100 | 255 100 | 256 200 | 351 900 | 720 | 930 | 147 100 | 205 700 | 250 300 | 272 200 | 930 | 970 |
| Maison 120 m ² | 251 900 | 395 800 | 369 300 | 469 200 | 900 | 1 100 | 180 000 | 323 800 | 333 700 | 433 000 | 740 | 1 010 |

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2010

Ouireham garde la cote

« La périphérie de Caen connaît un marché actif essentiellement au nord de la ville pour des maisons récentes, dans des communes proches de la mer, comme à Biéville-Beuville, Bénouville ou Mathieu », note Pascal Lottin, de Laforêt. Les airs de petit bourg de Biéville,

à quinze minutes du centre de Caen, attirent des familles aux revenus confortables, en recherche d'une deuxième acquisition, et des préretraités. Sur la Côte de Nacre, Ouistreham est en plein essor. Une forte demande jusqu'en juin 2009 a fait sensiblement monter les prix. Mais avec la

crise, ceux-ci se sont assagis. Côté mer, Riva-Bella, un marché d'exception, conserve des prix élevés, avoisinant les 3000 euros le m² pour un appartement standard. « La vue sur la mer peut faire monter les prix jusqu'à 4000 euros le m² », confie Pascal Lottin. Côté bourg,

les biens plus abordables se situent autour de 2500 euros le m². Le promoteur Edifides y commercialise quatorze logements de standing au pied des commerces. Un F2 se vend entre 157000 euros et 176000 euros pour une livraison prévue au deuxième trimestre 2011. ■



| | QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CABOURG, HOULGATE, OUISTREHAM, VILLERS-SUR-MER | | | | | | QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : BAYEUX, HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR, CONDÉ-SUR-NOIREAU, DIVES-SUR-MER | | | | | |
|----------------------------|---|---------|--------------|---------|-----------------|---------|--|---------|--------------|---------|-----------------|---------|
| | PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS) | | PRIX DU NEUF | | LOYERS MENSUELS | | PRIX DE L'ANCIEN | | PRIX DU NEUF | | LOYERS MENSUELS | |
| | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum |
| Studio 25 m ² | 53800 | 94200 | 56000 | 81200 | 380 | 630 | 33600 | 73900 | 43200 | 68500 | 270 | 450 |
| 2-pièces 40 m ² | 82600 | 145900 | 89500 | 129800 | 560 | 770 | 51000 | 114100 | 76200 | 109600 | 480 | 660 |
| 3-pièces 70 m ² | 144100 | 258100 | 156600 | 227300 | 880 | 1220 | 87000 | 201100 | 133200 | 191800 | 580 | 930 |
| 4-pièces 90 m ² | 191600 | 343500 | 181100 | 321400 | 970 | 1470 | 111700 | 267500 | 155800 | 271400 | 690 | 1210 |
| Maison 120 m ² | 280400 | 617600 | 252700 | 480400 | 1010 | 2120 | 115700 | 314300 | 233600 | 318500 | 760 | 1590 |

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2010

Un F1 de 22 m² s'est vendu 80000 euros place Saint-Sauveur. Et au-dessus du château, un studio de 20 m² s'est négocié 56000 euros pour de l'investissement locatif.

2 CENTRE-VILLE, RECONSTRUCTION

Cette partie de la ville connaît plus de difficultés. Les immeubles datant de la reconstruction ont mal vieilli, leur manque de commodités et leurs charges élevées refroidissant les acheteurs. Aussi, peu écologiques, ils exigent des travaux de mise aux normes qui ont un coût. Le stock de logements à vendre est ainsi en constante progression, ce qui fait chuter les prix sous les 2000 euros le m². Certains immeubles, plus anciens, place Foch, avec ascenseur, connaissent un plus grand succès, et sont un peu plus chers.

3 VAUCELLES; DEMI-LUNE

Avec des prix assez raisonnables, ce secteur se maintient. Jusqu'au F3, les ventes continuent. Les affaires restent peu de temps sur le marché, constitué à 80% de petits biens. Un appartement se négocie entre 1000 et 1500 euros le m².

On trouve également encore des maisons au-dessous de 200000 euros. Moins coté que le centre, ce quartier a cependant l'avantage d'afficher des prix à la portée des acquéreurs actuels. Une maison de 90 m² au nord de Vaucelles, dans le quartier Cygne-de-Croix, avec un terrain de 350 m², s'est vendue 170000 euros.

4 VENOIX

Ce secteur, constitué d'un habitat datant des années 1960, proche des quartiers de la Fontaine-Venoise et de la place de la Fontaine-aux-Dames, attire peu d'acquéreurs. Les prix s'en ressentent, tournant autour de 1900 euros le m². Venoux offre toutefois un accès rapide au centre avec un réseau de bus actif. N'étant plus aux normes actuelles, les appartements nécessitent souvent des travaux importants d'isolation et de chauffage. Les jeunes ménages en recherche d'espace et de prix raisonnables forment l'essentiel de la clientèle, laquelle tente de négocier les prix face à des vendeurs toujours réticents. Un appartement de 65 m² en bon état sans travaux, avec parking, s'est vendu 115000 euros.



B. Decout/Réa pour Challenges

5 BEAULIEU

Ce quartier, composé de 6000 logements entièrement sortis de terre il y a une dizaine d'années, plaît toujours autant à une population très hétéroclite, allant des primo-accédants en quête de verdure aux retraités cherchant les commodités, en passant par les jeunes cadres. Plus élevés qu'en centre-ville, les prix vont de 2200 à 2400 euros le m² dans l'ancien, et jusqu'à 3000 euros le m² dans le neuf. Les immeubles de quatre étages maximum avec balcon, parking et ascenseur vieillissent bien.

« J'ai acheté il y a deux ans un 3-pièces de 75 m² à Hérouville-Saint-Clair, au quartier des Belles-Portes, pour 128000 euros. Je voulais de l'espace et de la verdure. Proche du périphérique, je suis en dix minutes dans le centre de Caen. »

Maryse Caillère, responsable du service groupes du comité départemental du tourisme du Calvados.