

# Caen Des décotes de 15 à 20% sur les immeubles datant de l'après-guerre

La demande s'est à nouveau manifestée à l'automne 2010 (+20% de transactions en fin d'année), pour des prix restés globalement stables. Mais l'embellie pourrait ne pas durer. «Depuis la remontée des taux d'intérêt, le marché se tasse, prélude à un réajustement des prix à la baisse», confirme-t-on à l'agence Century 21 Tirard-Gardie.

A noter toutefois que les immeubles dits de la Reconstruction, souvent inconfortables, sont déjà en perte de vitesse. Rue Saint-Jean et avenue du 6-Juin, ils se négocient autour de 1900-2000 euros le mètre carré, soit 15 à 20% de moins que le prix affiché. La clientèle

aisée privilégiée, elle, les grands appartements de Saint-Gilles et les demeures proches du Jardin des plantes, où le mètre carré dépasse les 2000 euros. Cela dit, l'essentiel des ventes reste dans une gamme de prix très inférieure – de 1500 à 2000 euros le mètre carré – avec un intérêt croissant pour les maisons et les logements récents, moins énergivores. Une tendance qui a ranimé la demande dans les quartiers proches du centre ainsi que vers Saint-Contest ou Epron. Avis aux investisseurs: les abords de la gare devraient se revaloriser d'au moins 10% une fois réalisé le projet Rives de l'Orne. **Anne Cagan**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Century 21 Tirard-Gardie, Agence du Théâtre, Century 21 Ferrière Immobilier, Laforêt, Bleu Marine Immobilier, Nidéal, Square Habitat Patrick David, Fnaim Basse-Normandie.

Prix au mètre carré dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

De 2100 à 2700 €

De 1700 à 2200 €

De 1500 à 2000 €

De 1300 à 1600 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



Type de bien	Prix moyen du m <sup>2</sup> (évol. sur 1 an)	Prestations particulières	Exemples de transactions récentes*
<b>1 Centre-ville</b>			
Immeuble années 1980	<b>2500 euros</b> (0%)	Parking, balcon, cave, ascenseur.	• A côté de la mairie, imm. 1985, 86 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, gardien, bon état: 232 400 € (2700 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1950	<b>2200 euros</b> (-4%)	Cave, pas d'ascenseur.	• Rue Saint-Pierre, imm. années 1950, 36 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, bon état: 81 500 € (2265 €/m <sup>2</sup> ).
<b>2 Saint-Gilles</b>			
Immeuble XIX <sup>e</sup> siècle	<b>2400 euros</b> (0%)	Chauff. coll. gaz, pas d'ascenseur.	• Rue Haute, immeuble années 1800, 50 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 2 <sup>e</sup> et dernier étage, cuisine aménagée, bon état: 122 800 € (2 455 €/m <sup>2</sup> ).
Maison de ville années 1950	<b>2400 euros</b> (0%)	Jardin, garage, chauffage gaz.	• Rue des Chanoines, imm. 1970, 63 m <sup>2</sup> , 2 pièces, rez-de-chaussée, avec gardien, bon état général: 140 900 € (2 235 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble 1960-1970	<b>2200 euros</b> (0%)	Cave, garage, ascenseur.	
<b>3 Université</b>			
Immeuble 1960-1970	<b>2400 euros</b> (0%)	Balcon, parking, pas d'ascenseur.	• Rue des Sablons, immeuble 1967, 87 m <sup>2</sup> , 4 pièces, dernier étage, très bon état: 205 000 € (2 355 €/m <sup>2</sup> ).
Maison années 1970	<b>2300 euros</b> (0%)	Jardin, garage, cave.	• Rue des Tilleuls, maison 1970, 112 m <sup>2</sup> , terrain 600 m <sup>2</sup> , tout à rafraîchir: 234 900 € (2 100 €/m <sup>2</sup> ).
<b>4 Saint-Paul</b>			
Maison années 1950	<b>2100 euros</b> (+5%)	Jardin, garage, chauffage gaz.	• Proche église Saint-Paul, maison 1950, 170 m <sup>2</sup> , terrain 818 m <sup>2</sup> , très bon état: 360 000 € (2 120 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1960	<b>2000 euros</b> (+3%)	Garage, balcon, cave.	• Rue Charles-Lemaître, imm. 1960, 63 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 2 <sup>e</sup> et dernier étage, bon état: 131 400 € (2 085 €/m <sup>2</sup> ).
<b>5 Saint-Ouen</b>			
Immeuble années 1980	<b>2100 euros</b> (+5%)	Parking, cave, ascenseur.	• Rue du Blanc, immeuble 1980, 75 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, bon état: 154 200 € (2 055 €/m <sup>2</sup> ).
Maison années 1950	<b>1900 euros</b> (0%)	Jardin, cave, garage.	• Près rue de Maltot, maison 1950, 300 m <sup>2</sup> , terrain 1500 m <sup>2</sup> , très mauvais état: 530 000 € (1 765 €/m <sup>2</sup> ).
<b>6 Venois</b>			
Maison années 1970	<b>2100 euros</b> (-4%)	Jardin, garage, cave.	• Près av. Charlemagne, pav. 1970, 137 m <sup>2</sup> , terrain 600 m <sup>2</sup> , ss-sol 85 m <sup>2</sup> , bon état: 300 000 € (2 190 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1970	<b>1900 euros</b> (0%)	Cave, balcon, parking.	• Place de la Fontaine-aux-Dames, imm. 1970, 65 m <sup>2</sup> , 2 <sup>e</sup> étage, très bon état: 135 200 € (2 080 €/m <sup>2</sup> ).
<b>7 Epron</b>			
Maison années 2000	<b>2000 euros</b> (0%)	Jardin, cave, chauffage gaz.	• Centre-ville, maison de 2007, 150 m <sup>2</sup> , 4 chambres, terrain 700 m <sup>2</sup> , bon état: 297 200 € (1 980 €/m <sup>2</sup> ).
Pavillon années 1980	<b>1900 euros</b> (0%)	Jardin, garage, cave.	• Lotissement Les Glycines, pavillon 1980, 165 m <sup>2</sup> , terrain 700 m <sup>2</sup> , parfait état: 320 000 € (1 940 €/m <sup>2</sup> ).

\* Hors frais de notaire et d'agence. Abréviations: an. = années; anc. = ancien; asc. = ascenseur.



Quartier de l'université, le mètre carré des années 1960 à 1970 s'est stabilisé depuis un an autour de 2400 euros.

Retrouvez les annonces immobilières de cette ville sur [Capital.fr](http://Capital.fr)