

## Haie Vigné, Vaucelles, Beaulieu... A Caen, les acheteurs « ont perdu confiance en l'avenir »



Le centre-ville de Caen. GILE MICHEL/SIPA

Décryptage Entre un pouvoir d'achat immobilier en berne et des banques très sélectives, les acheteurs se font rares sur le marché caennais. Au moins l'offre se reconstitue-t-elle... Retrouvez les prix au mètre carré par quartier.

A l'évidence, les agents immobiliers font à peu près tous le même constat : le frémissement du marché constaté au printemps a été de courte durée, fauché dans son élan par l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale. Depuis, « l'activité est retombée », déplore Corentin Gianerini, directeur de la Petite Agence, à Caen. Les acquéreurs se font rares. « Ils reportent leurs projets non seulement parce que leur pouvoir d'achat a fondu avec la hausse des taux, mais aussi parce qu'ils ont perdu confiance en l'avenir », explique Hugues Boutin, patron de l'agence du même nom et adhérent de la Fnaim de Normandie. La politique des banques ne favorise pas leur retour non plus. « Il y a parfois des refus de prêt incompréhensibles », s'étonne Arnaud Laplace, directeur de Meilleurtaux Caen. Gaël, jeune ingénieur, en sait quelque chose, qui s'est vu refuser son financement parce qu'il avait trois crédits à la consommation. « Pourtant, je gagne 4 000 €/mois, la gestion de mes comptes est irréprochable et, même avec un crédit immobilier je conservais un taux d'endettement correct », s'agace-t-il. De fait, même lorsqu'il y a des acquéreurs, les ventes peinent à se concrétiser. « Il faut que le dossier entre dans les critères d'octroi », prend soin de préciser Valentin Chrétien, directeur de l'agence Cafpi du secteur.

## L'immobilier en Normandie

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France en cette fin d'année 2024 dans lequel vous trouverez des conseils sur le financement, l'achat et l'investissement ainsi qu'un dossier sur Rouen et sa région : les quartiers de Rouen, du Havre et de Caen, Deauville, Trouville, la Manche et la Seine-Maritime.

Bonne nouvelle tout de même : cela permet au moins à l'offre de se reconstituer. « On récupère notamment des biens vendus par des propriétaires préférant, dans le contexte actuel, anticiper leur transmission de patrimoine, ou des logements acquis durant la pandémie par des extra-locaux qui s'aperçoivent qu'ils se sont trompés », remarque Anthony Hénot, directeur d'**'Espaces atypiques** sur la région. Malgré tout, « les acquéreurs demeurent, sauf nécessité, attentistes », confirme Antoine Puertolas, directeur du Comptoir de l'Immobilier. Dans ce contexte, les délais de vente s'allongent. « Ils oscillent entre un et six mois ; parfois plus en présence d'un gros défaut comme un DPE dégradé », informe Hugues Boutin. Les négociations sont alors quasi systématiques. « Les vendeurs acceptent d'abaisser leurs prix de 5 à 6 % en moyenne, mais pour un DPE médiocre (F ou G), cela peut aller jusqu'à 10-12 % et plus », fait savoir Pascal Lottin, directeur d'une agence Laforêt.

Pour l'heure, ces réajustements de prix ne se traduisent pas encore dans les chiffres. Selon Meilleurs Agents, dans Caen intra-muros, les valeurs sont toujours orientées à la hausse. Au 1<sup>er</sup> août 2024, le mètre carré s'établit à 2 770 € pour les appartements et à 3 340 € pour les maisons, en croissance de 1,2 % sur un an. Les notaires de Normandie, quant à eux, font état d'une hausse de 0,5 % sur un an, au 30 avril 2024, pour les appartements (2 700 €/m<sup>2</sup> médian), mais d'un repli de 0,9 % pour les maisons (253 000 €).

## Centre ancien, Haie Vigné, Saint-Ouen : les valeurs sûres

- Appartements anciens : 2 000 - 5 400 €/m<sup>2</sup>
- Maisons anciennes : 2 500 - 6 800 €/m<sup>2</sup>



Rue Saint-Pierre. BERTRAND RIEGER/HEMIS.FR

Le long de ses ruelles pavées fourmillant de cafés, de bars, de restaurants (rue Saint-Pierre, rue Ecuylère...), l'hypercentre plaît à tout le monde (cadres, familles, retraités...). « *Y compris aux investisseurs, qui peuvent y dénicher des studios entre 90 000 et 110 000 €* », indique Pascal Lottin, de Laforêt. Mais ils sont rares. Près de la place Saint-Sauveur, un 24-m<sup>2</sup> s'affiche à 109 000 €. Les grandes surfaces ne sont pas légion non plus. Un duplex impeccable de 162 m<sup>2</sup> attend néanmoins preneur à 630 000 €. Entre la place du Canada et les Fossés Saint-Julien, les maisons peuvent s'envoler bien au-delà. A la Haie Vigné, dans la cité-jardin du Nice caennais, il faut compter 648 000 € pour un pavillon de 115 m<sup>2</sup> entièrement remis à neuf. Non rénovée, une maison plus cossue d'une surface de 141 m<sup>2</sup> attend preneur à 570 000 €. Les prix sont du même ordre à Saint-Ouen.

## Université, Jardin des plantes : prisé des étudiants

- Appartements anciens : 2 300 - 5 100 €/m<sup>2</sup>
- Maisons anciennes : 2 800 - 6 300 €/m<sup>2</sup>

A deux pas du cœur historique, abritant le pôle universitaire, ce quartier plaît aux investisseurs. Avec des loyers à 500-520 €, les rendements oscillent entre 5 et 6 %. Mais, là encore, les petites surfaces à la vente n'y sont pas légion. Comptez autour de 100 000-120 000 € pour un studio. Proche de l'université, un propriétaire propose un 23-m<sup>2</sup> à 123 000 €. Tout près, le Jardin des plantes offre à la fois résidences de standing et maisons cossues. Un duplex de 92 m<sup>2</sup> avec balcon s'y est vendu 290 000 €.

## Rives de l'Orne, Gare, Vaucelles : un bon potentiel

- Appartements anciens : 1 800 - 3 600 €/m<sup>2</sup>
- Maisons anciennes : 2 500 € - 4 900 €/m<sup>2</sup>

Sur la rive droite, les Rives de l'Orne ont changé le visage du quartier de la gare. Un acquéreur s'y est offert un 70-m<sup>2</sup> à 134 000 €. Vaucelles attire aussi. « *Il n'y a plus cette barrière entre rive gauche et rive droite* », note Corentin Gianerini, de la Petite Agence. Pour autant, les prix y sont encore accessibles. Comptez 2 500 à 3 000 €/m<sup>2</sup> pour des appartements des années 1950-1970. Pour une maison, tablez sur 450 000 € pour 130 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> de jardin.

### « Les conditions de crédit restent rigides ! »

**Arnaud Laplace, directeur de Meilleurtaux Caen :** « Notre activité est un peu meilleure qu'en 2023, mais ne nous emballons pas, le marché reste difficile. Certes, les banques cherchent à capter de nouvelles clientèles, mais elles ne dérogent pas aux conditions d'octroi édictées par le Haut Conseil de Stabilité financière. Un couple s'est vu refuser un crédit de 70 000 € alors qu'il avait 110 000 € d'apport. Son taux d'endettement était de 37 %, car l'un des membres du couple, boulanger, n'était plus mais très temporairement en activité. Autre problématique, celle du DPE dégradé. Pour financer, les banques imposent des travaux de rénovation énergétique, ce qui signifie un surcoût de 30 000 à 50 000 €, ce que ne peut pas forcément assurer l'emprunteur. »

## Beaulieu, la Maladrerie : calme et bientôt relié

- Appartements anciens : 1 600 - 3 700 €/m<sup>2</sup>
- Maisons anciennes : 2 000 - 4 500 €/m<sup>2</sup>

Le quartier Beaulieu-la Maladrerie, qui sera relié au tramway en 2028, convient aux acquéreurs disposant de petits budgets. « *Les familles y apprécient l'ambiance calme et paisible* », note Benoît Been, dirigeant de l'agence Meltyhome. On y trouve des appartements et des petites maisons à des prix abordables. Proche du boulevard André-Detolle, dans une jolie résidence, un 68-m<sup>2</sup> s'est ainsi vendu 168 000 €.

## Hérouville-Saint-Clair : bienvenue aux jeunes !

- Appartements anciens : 1 400 - 3 200 €/m<sup>2</sup>
- Maisons anciennes : 1 800 - 4 200 €/m<sup>2</sup>

La commune qui jouxte Caen au nord a l'avantage d'offrir des prix doux, ce qui permet aux ménages modestes de devenir propriétaires. Beaucoup de jeunes lorgnent le quartier Montmorency : secteur historique sur lequel s'est greffée la ville nouvelle, il se situe idéalement le long du canal et propose de nombreux commerces et équipements. Ici, on vient surtout

chercher les petites maisons sans prétention. Comptez ainsi autour de 250 000 € pour 90 à 100 m<sup>2</sup> habitables et un petit jardin (200 à 300 m<sup>2</sup>).

Prix et loyers en €/m²	Rémun		Loyer/mois
	min	max	
<b>APPARTEMENTS</b>			
<b>Rouen</b>	2 000	2 400	11,5
- Edouard Belin Nord	2 000	2 500	11,4
- Emery (St-Jacques)	1 700	2 000	10,7
- St-Jacques	2 400	2 500	11,7
- Grand-Rue	1 200	1 800	7,6
- St-Jacques (Nord)	1 500	2 300	10,2
- St-Jacques	1 700	2 300	10,6
<b>Caen</b>	1 800	1 700	9,8
- La Madeleine	1 800	2 300	12,3
- La Madeleine	1 500	2 200	11,5
- St-Jacques	1 400	2 200	11,9
<b>Lisieux</b>	1 800	2 500	12,3
- St-Jacques (Nord)	2 200	2 300	11,8
- St-Jacques	2 100	2 300	11,2
- St-Jacques (St-Florent)	2 500	3 100	12,4
- St-Jacques	1 600	2 000	10,3
- St-Jacques	1 600	2 200	10,3
- St-Jacques	1 700	2 000	11,5
- St-Jacques	1 800	2 000	11,2
- St-Jacques	2 200	2 500	11,8
- St-Jacques	1 300	2 500	11,0
<b>Caen</b>	2 200	2 900	12,7
- St-Jacques	2 200	2 300	11,4
- St-Jacques	2 100	2 300	11,4
- St-Jacques	2 000	4 000	11,0
- St-Jacques	2 400	4 200	11,2
- St-Jacques	2 200	4 200	11,7
- St-Jacques	2 000	2 200	11,2
- St-Jacques	2 000	2 200	11,2
- St-Jacques	1 800	2 000	10,9
- St-Jacques	1 500	2 000	10,7
- St-Jacques	1 400	2 200	11,2
- St-Jacques	2 000	2 200	11,2
<b>MAISONS</b>			
<b>Rouen</b>	1 700	2 300	11,3
- Edouard Belin Nord	1 700	4 000	14,3
- Emery (St-Jacques)	1 200	2 000	10,5
- St-Jacques	2 100	4 200	11,1
- Grand-Rue	1 300	2 000	9,9
- St-Jacques (Nord)	1 500	2 300	10,7
- St-Jacques	1 200	2 000	10,8
<b>Caen</b>	800	2 200	10,0
- La Madeleine	1 400	2 300	11,9
- La Madeleine	1 200	2 000	11,8
- St-Jacques	1 200	2 100	11,7
<b>Lisieux</b>	1 500	2 200	11,0
- St-Jacques (Nord)	1 700	2 000	11,3
- St-Jacques	1 200	2 500	10,3
- St-Jacques	2 200	5 000	11,5
- St-Jacques	1 700	2 300	11,2
- St-Jacques	1 500	2 100	10,9
- St-Jacques	1 600	2 000	11,3
- St-Jacques	1 600	2 000	11,2
- St-Jacques	1 500	2 500	11,4
- St-Jacques	1 400	2 400	11,1
<b>Caen</b>	2 000	5 000	11,0
- St-Jacques	1 800	4 000	11,3
- St-Jacques	2 400	6 000	11,8
- St-Jacques	2 100	6 200	12,2
- St-Jacques	2 200	6 200	12,2
- St-Jacques	2 000	6 200	11,8
- St-Jacques	1 400	5 000	11,0
- St-Jacques	1 400	4 500	11,5
- St-Jacques	1 600	2 300	11,0
- St-Jacques	1 600	2 800	11,2
- St-Jacques	1 800	4 000	11,3

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par EfiStat Consultants, est fondée sur les transactions réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor, le guide Callon et les Notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »