

Et toujours

0€ FRAIS D'ENTRÉE
FRAIS SUR VERSEMENT
FRAIS D'ARBITRAGE EN LIGNE

ASSURANCE-VIE **FORTUNEO**

BASSE-NORMANDIE 27.08.2009 10:00

[Réagir à l'article](#)

Spécial immobilier Caen, Deauville, Payd d'Auge... : Caen - Retour à la raison

Les ventes reprennent lentement à Caen. Grâce à des taux de crédit favorables et à la baisse des prix, primo-accédants et investisseurs réintègrent le marché



Selon les professionnels, les prix à Caen ont chuté de 10% à 30% depuis janvier. De plus en plus de propriétaires finissent par fléchir sous la pression du marché. «Les vendeurs baissent leurs prix de 30 000 à 40 000 euros car ils n'en peuvent plus !», affirme Lionel Charles, de l'agence Guy Hoquet l'Immobilier de Caen.

Taille texte
Imprimer
Envoyer
Partager
Réagir
Translate

ARTICLES LIÉS

- [Rouen - Un marché en dents de scie](#)
- [Vent de reprise](#)
- [Où acheter selon son budget](#)
- [Un marché fragilisé](#)
- [La campagne désertée](#)
- [Alain Lhardy, Président de la Fnaim Basse-Normandie](#)
- [L'argus 2009 Toutes les régions](#)

CALCULER LE PRIX DE VOTRE LOGEMENT

Qui rappelle que la période de septembre à mars a été terrible. «Près de 10% des agences caennaises ont été contraintes de fermer.» Mais, depuis le mois de mai, des demandes réapparaissent pour des biens de 250 000 à 300 000 euros : «Depuis fin mars, le volume de ventes est redevenu supérieur à 2008, après une chute des transactions de 20% à 30%», résume Pascal Lottin, de l'agence Laforêt-CLM Immo. Du coup, l'optimisme revient pour la fin de l'année.

La surchauffe des prix des années précédentes avait déstabilisé le marché, des logements de mauvaise qualité atteignaient des niveaux de prix irréalistes. Aujourd'hui, les prix «raisonnables» correspondent à ceux pratiqués en 2006, et les acquéreurs ont repris la main. Plus exigeants, ils cèdent moins facilement et finissent par trouver le bien qui leur convient en faisant souvent une offre d'achat moins chère de 20% que le prix proposé.

Certains recherchent des maisons des années 1920 à moins de 200 000 euros avec des travaux : «Au 1^{er} trimestre 2009, dans l'ensemble de la Basse-Normandie, 82% des ventes de maison ne dépassaient pas les 200 000 euros», constate Jean-Michel Bois set, notaire à Caen. Tou te fois, depuis le début du printemps, ce sont surtout les petites surfaces qui ont la cote : «Autant dire que le marché reprend essentiellement grâce aux primo-accédants et aux investisseurs», précise-t-il. Dans la ville de Guillaume le Conquérant, le prix moyen au mètre carré est passé à 2 500 euros : «Des chiffres toutefois biaisés par la vente majoritaire de biens de petite taille, qui restent plus chers au mètre carré», commente Lionel Charles. Une partie de la population, encouragée par les facilités d'emprunt (prêt à taux zéro, Pass-Foncier, etc.) et par les banques, qui réaffichent des taux favorables, revient en force. Les investisseurs voient toujours le centre de la ville universitaire ainsi que des quartiers comme Beaulieu et le Mémorial, bien desservis par le tram, comme des valeurs sûres. «Il y aura toujours une forte demande de locations à Caen», estime Jean-Michel Boisset. A la Folie-Couvrechef, au nord de Caen, un investisseur vient d'acheter un appartement de 21 ?m² datant de 1992 pour 54 000 euros. Avec un loyer de 320 euros/mois, il devrait atteindre une rentabilité de 6,5%, «ce qui est tout à fait correct», commente Jean-Michel Boisset. Au-dessus de 200 000 euros, le marché est bloqué : «S'il n'y a pas à nouveau de bons indicateurs dans l'économie globale et une bonne confiance dans l'immobilier, cette paralysie du marché devrait durer encore au moins six mois et les prix devraient chuter de 10% d'ici à la fin de l'année», prévoit le notaire. Les propriétaires qui ne sont pas pressés de vendre reportent à plus tard leurs projets immobiliers. Pour certains d'entre eux, la location est devenue une solution d'attente : «Aujourd'hui, je déconseillerais à un vendeur de souscrire un prêt-relais Il est préférable de songer à la location», conseille Jean-Michel Boisset. Même si, fait nouveau, les prix à la location sont également de plus en plus discutés. Les 18% de ventes au-dessus de 200 000 euros sont des acquisitions «obligatoires» de personnes mutées ou qui sont confrontées à une succession ou à un divorce. Cependant, les biens de qualité bien situés se vendent quand même. Notamment les appartements avec terrasse, parking et une belle exposition.

En périphérie, les terrains à bâtir ont de nouveau la cote. Certains primo-accédants préfèrent fuir le centre-ville, devenu trop cher, pour la première ceinture. «Ils y font construire une maison à leur goût et, pour 200 000 euros, ont même un terrain de 1 000 m²», se réjouit le notaire. A Ifs, au sud de Caen, on peut trouver également une petite maison dans le bourg à moins de 200 000 euros (environ 1 800 euros/m²), et à Hérouville-Saint-Clair le même type de bien se négocie à moins de 180 000 euros. «Avec le bus de ville et le développement des transports en commun, certaines de ces communes pourraient connaître un vrai succès dans les années à venir», estime Jean-Michel Boisset. Affaire à suivre.

Jessie Convers

[Réagir à cet article](#)

[Conditions de modération](#)

PUBLICITÉ



JULIEN
se pose toujours plein de questions...

Assurance Maladie

IMMOBILIER

Rechercher dans les annonces SeLoger.com

Ex. vente maison CP

L'annonce du moment
2 pièces, Vanne
2 pièces - 32 m² VILLE, ABORD DE VILLE ...

> Toutes les annonces immobilier

ESTIMATION EN LIGNE



> 30 critères pour calculer avec précision la valeur de votre appartement ou de votre maison

ACHAT / VENTE

Maison Appartement

Paris Ile de France
 Grandes villes Province

Superficie en m²

LOYER

Maison Appartement

Paris Ile de France
 Grandes villes Province

Superficie en m²