



Caen Place du commerce

Marché immobilier : « C'est le moment d'acheter »

Malgré une baisse des prix des appartements anciens dans la majorité des quartiers et des maisons à Caen et dans l'agglomération, le marché reste attractif... et connaît un rééquilibrage.

Entretien



Jean-Charles Rault, président de la Chambre des notaires de la cour d'appel de Caen.

À Caen, le prix des appartements anciens enregistre une baisse dans quasiment tous les quartiers. Est-ce inquiétant ?

Il n'y a pas d'inquiétudes à avoir. Effectivement, entre le 1^{er} juillet 2023 et le 30 juin 2024, le prix médian des

appartements anciens (de plus de cinq ans) enregistre une baisse dans quasiment tous les quartiers de Caen. Même dans le centre ancien, avec -7,6 % sur un an, mais + 26,4 % sur cinq ans et + 34,2 % sur dix ans. Ces baisses sont dues à un rééquilibrage après les fortes hausses enregistrées à la sortie du Covid. Le volume des transactions a baissé, mais reste satisfaisant.

Par rapport à d'autres régions de France, le marché immobilier caennais se maintient bien. La ville continue d'être attractive, en particulier son centre qui attire les jeunes. Les communes aux alentours bénéficient du rayonnement de Caen. Avec la baisse amorcée des taux d'intérêt qui va relancer l'immobilier, je suis confiant pour l'avenir.

Le prix des maisons anciennes a baissé aussi à Caen et dans la majorité des communes de l'agglomération. Là aussi, c'est un rééquilibrage ?

Oui, c'est un ralentissement normal après des années fortes. Ces baisses ne touchent pas toutes les communes. À Caen, le prix médian des maisons anciennes a baissé de -4,9 %, mais augmenté de + 19,5 % sur cinq ans et + 42,9 % sur dix ans. Dans l'agglomération caennaise, Démouville enregistre la plus forte baisse avec -15,5 %, mais Moulth-Chichebo-

ville enregistre une hausse de + 14,4 %. L'amélioration de ses voies de communication en fait une commune attractive.

Le prix des maisons est également en hausse sur la Côte de Nacre, avec, + 6,6 % à Ouistreham, + 18,4 % à Luc-sur-Mer, + 14,4 % à Hermanville-sur-Mer. Ces maisons, achetées pour certaines en résidence secondaire, deviennent parfois une résidence principale au moment de la retraite.

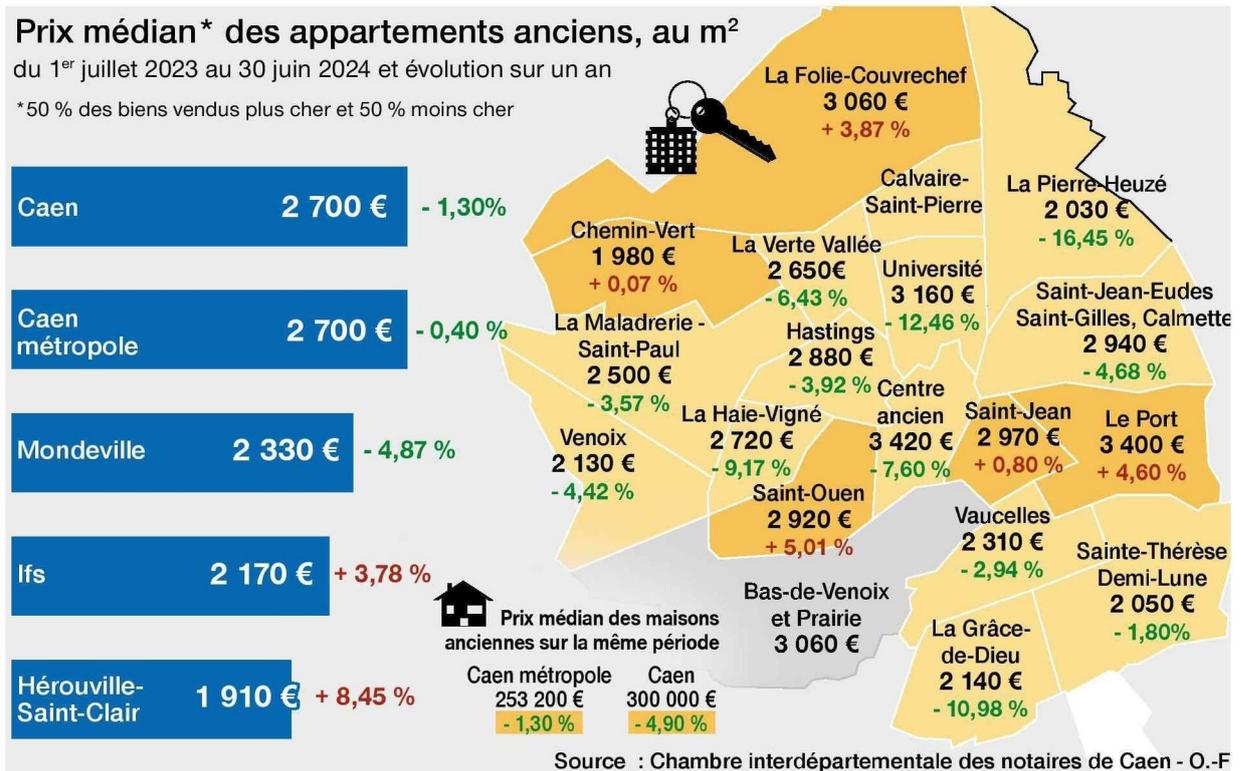
Est-ce le moment d'acheter, et si oui, quels conseils donner aux acheteurs ?

C'est le moment d'acheter. Les taux d'intérêt commencent à baisser et les acheteurs ont de belles opportunités. Tout est au vert pour eux à condition que le bien soit au bon prix.

Dans les copropriétés, les acheteurs doivent faire attention aux travaux qui auraient pu être votés dans le cadre du plan pluriannuel. De même, lors de l'achat d'un bien qui nécessite des travaux de rénovation énergétique, l'acheteur doit avoir une idée précise du coût à prévoir.

Quels conseils pouvez-vous donner aux vendeurs ?

Être au bon prix et ne pas confondre valeur affective et valeur économique. Si le prix est trop haut, le bien ne se vendra pas rapidement, comme c'était le cas à une certaine période.



Aujourd'hui, les acheteurs ont à leur disposition des outils pour évaluer la valeur d'un bien immobilier et ils les utilisent. Les notaires de Normandie proposent de réaliser en quelques minutes une évaluation via la base de données immobilières accessible en ligne : www.notaires2normandie.com. C'est un outil gratuit, anonyme

et objectif, car les notaires ont l'obligation d'alimenter cette base avec l'ensemble des ventes qu'ils réalisent.

Les vendeurs doivent également prendre en compte le DPE, diagnostic de performance énergétique, de leur bien car la jeune génération d'acheteurs recherche de préférence

des biens avec un bon DPE. Ces jeunes privilégient aussi les biens en centre-ville pour bénéficier des transports en commun et pouvoir se déplacer à vélo et limiter au maximum le recours à la voiture. Les critères de choix ont changé, les vendeurs doivent en tenir compte.