

Vente appartement
166 000 €
Caen
[Voir l'annonce](#)

Vente appartement
690 000 €
Caen
[Voir l'annonce](#)

Location appartement
564 €
Caen
[Voir l'annonce](#)

Toutes les annonces Immo



Immobilier à Caen : pourquoi l'on observe de premières baisses de prix

Lundi 22 janvier 2024, les notaires de la cour d'appel de Caen (Calvados) ont dressé le bilan chiffré de la situation immobilière et livré les données du marché en 2023 pour Caen et son agglomération.

Ouest-France
Publié le 23/01/2024 à 14h38

- Lire le journal
- Offrir l'article
- LIRE PLUS TARD
- PARTAGER
- Facebook
- X
- Flipboard
- LinkedIn

Newsletter Caen
Chaque matin, recevez toute l'information de Caen et de ses environs avec Ouest-France

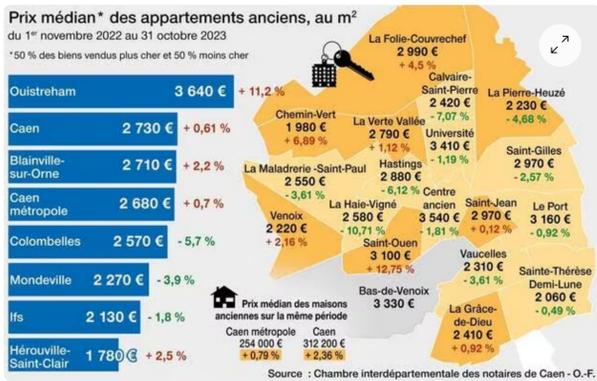
cmagnaval@ OK



À Caen (Calvados), entre le 1er novembre 2022 et le 31 octobre 2023, le prix des appartements anciens a évolué de +0,61 % sur un an. | ARCHIVES OUEST-FRANCE

À Caen (Calvados), entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 octobre 2023, le prix des appartements anciens a évolué de +0,61 % sur un an. Dans certains quartiers, les prix ont continué à grimper. La plus forte hausse revient à Saint-Ouen avec +12,75 %.

« **Bien que ce quartier coche toutes les cases, agréable, hyperbien placé, Saint-Ouen n'attirait pas les acquéreurs, en raison probablement, de l'âge de ses immeubles. Mais face à la frénésie post-Covid qui a entraîné un manque de biens, la localisation l'a emportée sur le confort du bien et le quartier a décollé** », détaille M^e François Perron, vice-président de la Chambre des notaires de la cour d'appel de Caen.



Mais, ce qui ressort de ces chiffres, ce sont les baisses dans de nombreux quartiers. Avec -10,71 %, la Haie-Vigné enregistre la plus forte baisse. Qui s'explique « **par les nombreux programmes neufs qui ont pu concurrencer le marché de l'ancien** ».

Lire aussi : [Prix de l'immobilier ancien : découvrez les villes qui baissent et celles qui résistent](#)

Sur le marché de la maison ancienne, Caen (+2,36 %) et Caen Métropole (+0,79 %) se stabilisent. Les prix continuent de grimper à Ouistreham (+11,54 %) ; Douvres-la-Délivrande (+10,36 %). En revanche, ils baissent fortement à Cairon (-17,12 %) ; Fontaine-Étoupefour, (-11,50 %) ; Carpiquet, (-9,76 %) ; Bretteville-sur-Odon, (-2 %).

« **Dans ces secteurs, les ventes ont été importantes après le Covid. Comme pour les quartiers de Caen, les prix qui montent très forts sont ceux qui accusent les baisses les plus importantes.** »



De gauche à droite, Me Catherine Decean, présidente de la Chambre des notaires de la cour d'appel de Caen, Me François Perron, vice-président et Me Corinne Champetier, vice-présidente. | OUEST-FRANCE

Comment vont évoluer les prix de l'immobilier en 2024 ?

Les chiffres fournis par la Chambre des notaires couvrent de novembre 2022 à octobre 2023. « **Si l'on devait les dresser à ce jour, les baisses pourraient être plus prononcées. Dans les dossiers d'acquisitions que l'on traite actuellement, on constate que les acheteurs négocient de plus en plus.** » Pour M^e François Perron, « **en octobre, on a atteint un plateau qui signe la fin des hausses des prix dans l'ancien et une stabilité ou des baisses mais on ne sait pas dans quelles proportions** ».

Présidente de la Chambre des notaires de la cour d'appel de Caen, M^e Catherine Decean avance la même analyse. « **On ne peut pas dire si les baisses amorcées vont se stabiliser ou s'accroître mais pour qu'elles se stabilisent, il faut une baisse des prix, une augmentation des volumes des ventes et une baisse des taux d'intérêt.** »

En charge des statistiques nationales pour le conseil supérieur du notariat, M^e Frédéric Violeau note « **qu'après une hausse de 300 % en dix-huit mois, une baisse des taux d'intérêt pourrait redonner du pouvoir d'achat aux acheteurs. Couplé à une baisse des prix, ça permettrait de les résolvabiliser.** »

Pourquoi la négociation entre acheteurs et vendeurs est-elle aujourd'hui incontournable ?

« **Les acheteurs sont tenus par leur budget et obligés de demander aux vendeurs de faire des efforts, ils n'ont pas le choix** », précise M^e François Perron. Autre facteur à prendre en compte : « **La rénovation énergétique. Le vendeur va-t-il survaloriser ou moins valoriser son bien selon son classement par rapport à un bien classé D ? C'est une question qui va rentrer de plus en plus dans le jeu** », souligne M^e Frédéric Violeau.

À ce jour, « **on ne constate pas d'adéquation entre le prix et le classement du bien** », note M^e Catherine Decean. **Les acquéreurs sont encore « désinvoltes » vis-à-vis du diagnostic énergétique** ». Pour M^e Frédéric Violeau, « **ça sera un point de négociation dans les prochains mois** ».

- Caen
- Immobilier
- Immobilier Caen

Annonces Immo

Vente Appartement
Caen
166 000 €

Vente Appartement
Caen
690 000 €

Location Appartement
Caen
564 €

Toutes les annonces Immo

Annonces Auto

Alfa Romeo Stelvio
Caen
36 490 €

Volkswagen Tiguan
Caen
8 450 €

Jaguar S-Type
Caen
5 900 €

Toutes les annonces Auto

Annonces Emploi

Agent De Contrôle...
CDI - Rennes

COMMIS DE CUISINE H/F
CDI - Vannes

Technicien Informatique...
CDI - Aumale

Toutes les annonces Emploi

Services Ouest-France

- Découvrez nos Newsletters
- Les applis mobiles
- Mon abonnement
- Bons Plans
- LaPlace
- Obsèques

Vos cadeaux abonnés

Culture, sports et loisirs... Ils vous attendent sur LaPlace.

J'y vais !