

« Ici, le marché de l'immobilier reste positif »

Marché > Qu'on se le dise : l'immobilier ancien caennais demeure dynamique. DPE, PPT et développement des transports et des voies douces changent aussi les habitudes.

Entretien



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

Comment se porte le marché de l'ancien ?

Caen attire beaucoup de monde : d'une part, les étudiants, et d'autre part, les gens qui travaillent... Les prix restent stables par rapport à l'année dernière. Le chiffre pour la métropole est à -0,40 %, et au niveau national Caen reste bien coté. Il y a tout de même une baisse de volumes, avec l'inflation et les taux d'intérêt, qui ont été un frein. En résumé : avec la baisse des taux annoncée et pas mal de biens vendre, ça va rester encore dynamique.

Y a-t-il des tendances dans certains quartiers ?

Je fais un parallèle avec Paris : inévitablement quand les voies de communication ou le métro s'améliorent, il y a une augmentation du prix d'immobilier. C'est l'aspect « géographique » du quartier qui attire. Les acheteurs paient un peu plus cher pour l'université ou le port, et ça maintient les prix. Ce sont des petites surfaces, et tout ce qui est plus petit est vendu plus cher au mètre carré. La localisation prime. Et, de plus en plus, la tendance est aujourd'hui de circuler à vélo.

Quel est l'impact de la note du Diagnostic de Performance énergétique (DPE) ?

Depuis le 1er juillet, il y a eu un changement de calcul du DPE. Des appartements qui étaient en classification G ont pu changer de note, ce qui maintient les prix à la hausse. Dans des immeubles, ici à Caen, donc beaucoup datent de la Reconstruction, les DPE ne sont pas extraordinaires. Les gens achètent et isolent ensuite,



Le centre-ville de Caen et le port, des quartiers toujours attirants pour les investisseurs.

CRÉDIT PHOTO : THOMAS BREGARDIS / OUS11-FRANCE

mais tout dépend si c'est en résidence principale ou en location... Par exemple, ils peuvent acheter en DPE G pour isoler et ensuite louer à des étudiants en augmentant le loyer, car nous sommes en secteur tendu.

Et du Plan Pluriannuel de Travaux pour les copropriétés ?

Pour l'instant, on n'a pas de recul. Mais ça pose de grandes difficultés pour les propriétaires, en particulier âgés. J'ai observé récemment des demandes de viager face à une interrogation sur les plans annuels de travaux, car si les travaux sont votés, ils risquent de se retrouver en difficulté.

Et autour de Caen ?

Ça reste constant. Et la côte plaît toujours autant. La façon de consommer le logement a changé, notamment avec maintenant beaucoup de télétravail.

Alors, c'est le moment

d'acheter ?

Il reste des opportunités pour les acheteurs. Caen est attractif et les taux d'intérêt baissent, et sur un projet immobilier, c'est intéressant. Il faut avoir un toit à soi. Il faut pouvoir se

loger. Quand vous êtes actifs, tout va bien ! Mais une fois à la retraite, c'est un peu plus compliqué, surtout si on vieillit seul... Aujourd'hui, il faut acheter sa résidence principale.

Prix médian* de l'immobilier ancien du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 et évolution sur un an

Maisons anciennes

Caen	300 000 €	-4,90 %
La Pierre-Heuzy	331 500 €	
Venoix	324 500 €	-0,15 %
La Maladrerie - Saint-Paul	289 500 €	-7,38 %
Sainte-Thérèse - Demi-Lune	250 000 €	-4,58 %

Appartements anciens, prix au m²



* 50 % des biens vendus plus cher et 50 % moins cher

Source : Chambre interdépartementale des notaires de Caen - O.F.