

« Le marché de l'immobilier reste attractif à Caen »

Comment se porte le marché de l'immobilier à Caen ? Bien si on en croit Me Jean-Charles Rault, le président de la Chambre des notaires de la Cour d'appel. Jugée très dynamique, la ville attire toujours autant et y investir reste une bonne affaire.



Me Jean-Charles Rault est le président de la Chambre des notaires de la Cour d'appel de Caen. © Mathieu Girard

→ Quel bilan tirez-vous de l'année 2024 ?

Le marché de l'immobilier a connu des hauts et des bas, dus en grande partie à l'instabilité politique, avec la dissolution de l'Assemblée Nationale et la censure qui a touché le gouvernement Barnier. Les gens ont besoin d'être rassurés, donc, forcément, l'actualité peut avoir un impact. Mais la baisse des taux d'intérêt a redonné

confiance aux acquéreurs. À une autre époque, l'augmentation des taux pouvait se traduire par l'achat d'un bien avec une pièce en moins.

→ Mais on reste loin de l'effervescence des années covid...

En mars 2020, on a totalement changé de repères. Dans la région, on a assisté à un rattrapage, de 20 à 30%, même plus sur certains biens, mais c'était vraiment une situation exceptionnelle. Depuis, les prix sont restés hauts. Aujourd'hui, je suis encore très surpris par certaines transactions. Sur la Presqu'île par exemple, il y a des appartements qui ont été vendus à 10 000 euros le mètre carré.

→ Aujourd'hui, quels sont les biens les plus recherchés à Caen ?

Cela dépend du profil. Un jeune travailleur va s'orienter sur un appartement d'une ou deux pièces. Un couple recherchera plutôt un trois pièces et une famille avec des enfants se positionnera sur une maison.

Ces derniers seront sans doute amenés à s'installer en périphérie, dans des communes comme Bourguébus ou Fleury-sur-Orne. Ces potentiels acheteurs seront très attentifs aux mobilités douces.

→ Les mobilités douces sont un sujet important pour les acheteurs ?

Très. Cela devient indiscutablement un facteur dans leur choix. Que ce soit en bus, tramway, par les pistes cyclables ou à pied, les gens veulent être à proximité du centre-ville. Dans les copropriétés récentes, ils sont aussi très friands d'équipements du type espace pour les vélos, avec des prises électriques pour les recharger. On voit plein de nouveaux besoins comme ceux-là émerger.

→ Quels quartiers ont la cote ?

Le quartier de l'université est attractif pour les parents qui veulent loger leurs enfants ou pour ceux qui souhaitent faire un investissement. Bien sûr, le centre ancien reste très recher-



Selon la Chambre des notaires de la Cour d'appel de Caen, le marché de l'immobilier est au beau fixe. © Mathieu Girard

ché. On voit de plus en plus de retraités qui vendent leur maison pour s'installer dans un bel appartement dans le centre-ville.

→ Est-ce qu'il y a des quartiers en devenir ?

J'aimerais avoir une boule de cristal pour vous le dire ! Il y a des quartiers prometteurs,

comme du côté de la gare et rue d'Auge, mais cela reste de l'ordre du pari, qui peut être gagnant ou perdant. En tout cas, la Ville fait beaucoup de travaux pour améliorer et transformer ces espaces urbains. C'est aussi le cas des environs de la rue Saint-Jean par exemple. Et, là encore, le développement des

mobilités douces joue un rôle très important.

→ Peut-on espérer une baisse des prix ?

Pour l'instant, ils se maintiennent à un niveau élevé. Cela reste une bonne affaire d'investir à Caen aujourd'hui. On reçoit parfois des jeunes notaires qui viennent d'autres régions, qui sont très surpris par le dynamisme de la ville.

Le tissu industriel est bon, il y a des bonnes écoles : beaucoup de paramètres sont au beau fixe. Et comparé à des grandes métropoles comme Rennes, Caen reste une ville à taille humaine, agréable à vivre.

→ Et à l'avenir ?

Je reste très optimiste. Tous les indicateurs sont au vert, les taux baissent, la demande est forte, etc. Après, on ne peut jamais savoir ce que l'avenir nous réserve. Mais l'immobilier reste un placement sûr et la pierre est plus que jamais une valeur refuge.

● Propos recueillis par Mathieu GIRARD

Évolution du prix des appartements à Caen du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2025

Source : Chambre Interdépartementale des Notaires de la Cour d'Appel de Caen

