



# Tableau de bord 2017

Marché de l'individuel aménagé - OLONN

SCoT Caen-Métropole

OBSERVATOIRE

HABITAT

Mars 2018

L'Observatoire du Logement Neuf des Régions Normandes (OLONN) est issu d'un rapprochement entre les Chambres Normandes de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL). Il observe l'activité du marché de l'individuel aménagé sur 16 aires de marchés\* normandes représentant 65 % du marché observé. Le pôle métropolitain Caen Normandie Métropole est adhérent à OLONN. Ce tableau de bord présente les principaux indicateurs issus de cet observatoire à l'échelle du périmètre du SCoT Caen-Métropole.

#### \*Aires de marché :

Calvados : Bessin, Pré Bocage, Région de Vire, Sud Calvados, Caen Métropole, Région Côte Fleurie/Côte de Grâce, Sud Pays d'Auge.

Seine Maritime : Havre Pointe de Caux Estuaire, Caux Vallée de Seine, Région de Rouen, CA Seine Eure, Pays des Hautes Falaises, Plateau de Caux Maritime, Région Dieppe, Bray, Bresle Yeres.

#### Sources des données :

- OLONN Observatoire du Logement Neuf des Régions Normandes
- Adéquation



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN

02.31.86.94.00

[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)

[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)

Réalisation & mise en page : AUCAME 2018

Contact : [anais.pitel@aucame.fr](mailto:anais.pitel@aucame.fr)

Directeur de publication : Patrice DUNY



## Les parcelles aménagées vendues

487 parcelles aménagées vendues

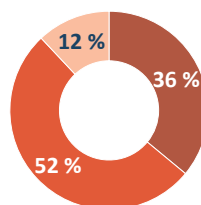
Évolution 2016-2017 : - 20 %

soit 52 % des ventes réalisées dans le département du Calvados

et 26 % du territoire global observé (16 aires de marchés normandes)

### Part des ventes

selon les secteurs du SCoT :



■ Périurbain et Rural

■ Littoral et Pôles

■ Centre Métropolitain

### Comparaison avec d'autres aires de marché :

- » Région de Rouen : 363 ventes
- » Le Havre Pointe de Caux : 155 ventes
- » Bessin : 156 ventes
- » Pré-Bocage : 33 ventes

- » Région Côte Fleurie/Côte de Grâce : 189 ventes
- » Région de Vire : 10 ventes
- » Sud Calvados : 26 ventes
- » Sud Pays d'Auge : 37 ventes



## Les prix du marché

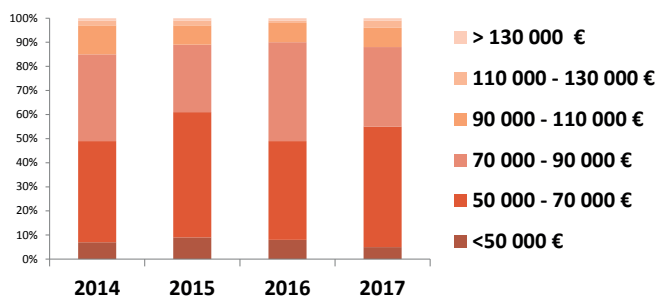
Prix unitaire moyen des ventes : 71 573 €

Évolution 2016-2017 : - 1,9 %

Prix de vente moyen selon les secteurs du SCoT\* :

- » Communes urbaines : 74 841 €
- » Communes littorales : 89 650 €
- » Communes périurbaines et rurales : 89 428 €

### Ventilation des prix unitaires moyens :



### Comparaison avec d'autres aires de marché :

- » Région de Rouen : 79 120 €
- » Le Havre Pointe de Caux : 80 180 €
- » Bessin : 54 266 €
- » Pré-Bocage : 54 092 €
- » Région Côte Fleurie/Côte de Grâce : 80 061 €
- » Région de Vire : 27 338 €
- » Sud Calvados : 45 593 €
- » Sud Pays d'Auge : 39 703 €



## Les surfaces des terrains vendus

Surface moyenne des terrains vendus en 2017 : 496 m<sup>2</sup>

Évolution 2016-2017 : - 8 %

Surface et prix moyens selon les secteurs du SCoT\* :

Secteur du SCoT	Surface moyenne	Prix moyen
Périurbain et rural	610 m <sup>2</sup> (594 en 2016)	123 €/m <sup>2</sup>
Littoral et pôles	473 m <sup>2</sup> (445 en 2016)	172 €/m <sup>2</sup>
Centre Métropolitain	436 m <sup>2</sup> (492 en 2016)	173 €/m <sup>2</sup>



Comparaison avec d'autres aires de marché :

- » Région de Rouen : 657 m<sup>2</sup>
- » Le Havre Pointe de Caux : 561 m<sup>2</sup>
- » Bessin : 554 m<sup>2</sup>
- » Pré-Bocage : 629 m<sup>2</sup>
- » Région Côte Fleurie/Côte de Grâce : 1 019 m<sup>2</sup>
- » Région de Vire : 1 154 m<sup>2</sup>
- » Sud Calvados : 702 m<sup>2</sup>
- » Sud Pays d'Auge : 452 m<sup>2</sup>



## Les terrains mis en vente en 2017

398 parcelles aménagées mises en vente

Évolution 2016-2017 : - 27 %

soit 55 % des mises en vente sur le Calvados

et 25 % des ventes du territoire global observé (16 aires de marché)



Comparaison avec d'autres aires de marché (mises en vente) :

- » Région de Rouen : 295
- » Le Havre Pointe de Caux : 141
- » Bessin : 124
- » Pré-Bocage : 18
- » Région Côte Fleurie / Côte de Grâce : 161
- » Région de Vire : 5
- » Sud Calvados : 0
- » Sud Pays d'Auge : 24



## Les terrains disponibles fin 2017

182 parcelles disponibles à la vente fin 2017

Évolution 2016-2017 : - 32 %

soit 26 % de l'offre du Calvados.

15 parcelles dont la commercialisation est supérieure à 2 ans



Durée moyenne pour écouler le stock :

- » 4 mois pour Caen-Métropole (5 mois en 2016)
- » 9 mois pour le Calvados
- » 5 mois pour la Région de Rouen
- » 9 mois pour le territoire global observé (16 aires de marché)

### Glossaire :

**Individuel aménagé** : correspond à un type de terrain divisé en lots par un aménageur professionnel ou occasionnel dans le cadre d'une procédure (ZAC ou permis d'aménager). Il se distingue de l'individuel diffus qui correspond au terrain à construire non aménagé acheté directement par le ménage.

**Secteur aménagé** : zone accueillant du logement qui a fait l'objet d'une procédure d'aménagement de type zone d'aménagement concertée (ZAC), projet urbain partenarial (PUP), programme d'aménagement d'ensemble (PAE) ou programme ANRU.

### \*Précision méthodologique :

Ces calculs sont issus de données regroupant les lots au sein d'un même permis d'aménager. L'analyse individuelle de chaque lot permettrait d'affiner le prix de vente moyen et la surface moyenne.