



LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'OUEST DE LA NORMANDIE : LES TERRAINS À BÂTIR

Le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole, le Pôle Métropolitain Réseau Ouest Normand, la Communauté urbaine Caen la mer et l'AUCAME ont acquis la base de données des transactions immobilières PERVAL pour l'année 2022*.

Ce document s'insère dans une série de *Flash'* analysant les marchés immobiliers. Volumes échangés, prix, profils des acquéreurs... seront ainsi étudiés à l'échelle des EPCI de l'ouest de la Normandie. Ce *Flash'* est dédié à l'analyse des transactions de terrains à bâtir à usage résidentiel en 2022.

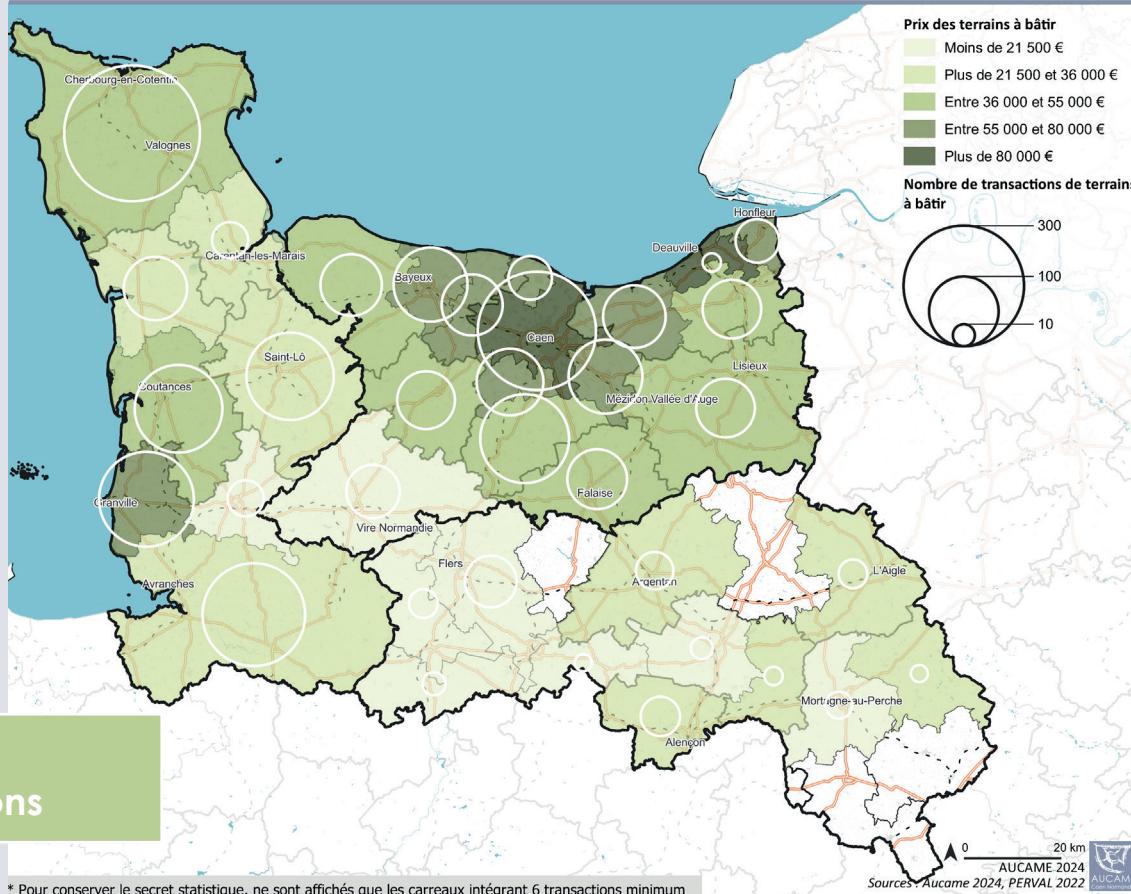


Les volumes



L'analyse porte sur l'année 2022, année « faste » pour l'immobilier, notamment grâce à des taux d'intérêts encore bas.

Prix médians et nombre de transactions de terrain à bâtir par EPCI



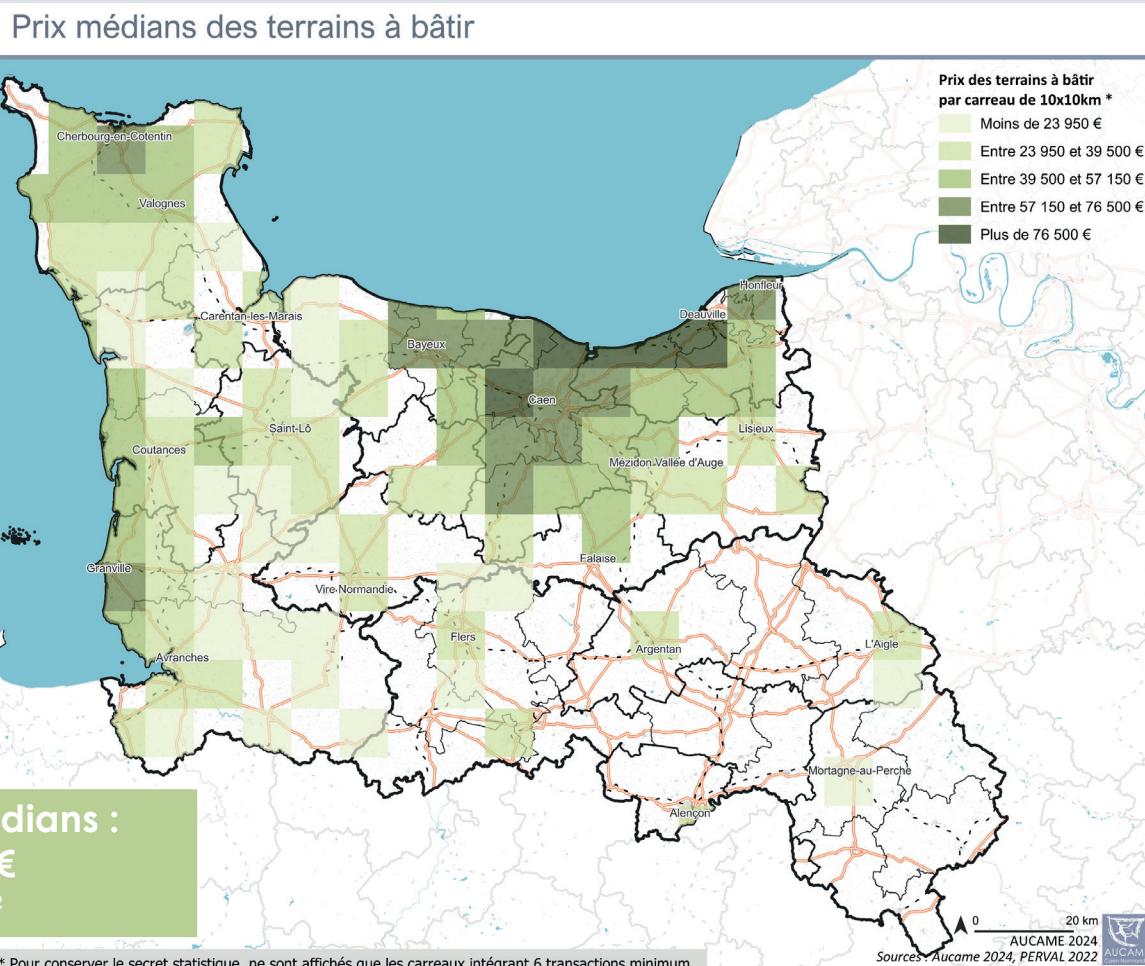
À l'échelle de l'ouest de la Normandie, l'année 2022 enregistre près de 2 900 transactions de terrains à bâtir destinés à un usage résidentiel. **Les ventes sont géographiquement très concentrées en trois zones, toutes liées à un pôle urbain.**

Les SCoT Caen Métropole (696 ventes), Baie du Mont-Saint-Michel (431 ventes) et Pays du Cotentin (408 ventes) regroupent une vente sur deux.

Dans le détail, les EPCI Cotentin, Caen la mer, Mont-Saint-Michel-Normandie et Granville Terre et Mer concentrent près de 40 % des ventes. Enfin, l'essentiel du reste des ventes se situe dans les autres pôles urbains d'importance (Bayeux, Saint-Lô et Coutances notamment).



Les prix



Dans l'ouest de la Normandie, **les écarts de prix médians des terrains à bâtir sont très importants, allant de moins de 25 000 € pour les terrains des espaces ruraux à plus de 75 000 € dans les espaces urbains et/ou littoraux.**

Ainsi, le littoral calvadosien, de **la côte de Nacre à Deauville, affiche les prix les plus élevés, dépassant 75 000 € et pouvant même atteindre 130 000 € sur la Côte Fleurie et la Côte de Grâce.**

Le deuxième espace proposant les prix les plus élevés se situe dans l'aire urbaine caennaise, de Bayeux au nord du Pays d'Auge, avec une certaine logique : les prix tendent à diminuer à mesure que les terrains ven-

dus s'éloignent du pôle urbain. Ainsi, à proximité du centre caennais et de Bayeux, les prix de ces terrains sont compris entre 57 000 € et 77 000 €. En s'éloignant, ils s'échelonnent entre 40 000 € et moins de 57 000 €. **L'aire urbaine cherbourgeoise et le littoral ouest de Créances à Avranches affichent également des prix de terrains compris dans cet intervalle, à l'exception du pôle urbain cherbourgeois et granvillais, aux prix plus élevés.**

Enfin, plus les terrains vendus sont éloignés des grands et petits pôles urbains, plus les prix sont bas, fréquemment compris entre 23 000 € et moins de 40 000 €, voire parfois en dessous de 25 000 €.

* Ce travail s'inscrit dans le cadre d'une collaboration des trois agences normandes :

Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME),
Agence d'urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure, (AURBSE),
Agence d'urbanisme Le Havre - Estuaire de la Seine (AURH).

https://www.aucame.fr/images/PA336_marche_immo_normand.pdf

SCoT	EPCI	Prix médian	Prix médian au m ²	Surface médiane	Nombre de transactions
SCOT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	21 198 €	20 €	1 058	59
SCOT CAEN METROPOLE	CC Cœur de Nacre	66 000 €	163 €	409	39
	CC Val ès Dunes	58 465 €	132 €	451	113
	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	67 266 €	134 €	529	92
	CU Caen la Mer	83 581 €	177 €	451	289
	CC Cingal-Suisse Normande	45 833 €	87 €	524	163
	CC Coutances Mer et Bocage	42 000 €	50 €	744	159
SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Côte Ouest Centre Manche	29 500 €	37 €	804	83
SCOT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	30 966 €	49 €	673	32
SCOT DU BESSIN	CC Isigny-Omaha Intercom	36 771 €	49 €	678	78
	CC Seulles Terre et Mer	55 319 €	120 €	461	77
	CC de Bayeux Intercom	59 068 €	116 €	514	113
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	70 000 €	149 €	609	81
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	64 745 €	108 €	672	39
	CC Terre d'Auge	52 326 €	85 €	591	71
	CC Cœur Côte Fleurie	130 000 €	194 €	1 046	7
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHÉ	CC des Pays de L'Aigle	22 500 €	19 €	1 040	17
	CC Argentan Intercom	25 000 €	27 €	950	29
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Villedieu Intercom	18 500 €	16 €	886	27
	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	27 632 €	34 €	754	218
	CC de Granville, Terre et Mer	56 139 €	114 €	529	186
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	45 000 €	72 €	625	381
	CC de la Baie du Cotentin	28 887 €	32 €	761	27
SCOT DU PAYS DU COTENTINORNAIS	CC des Hauts du Perche	21 834 €	11 €	1 744	6
	CC du Pays de Mortagne-au-Perche	13 633 €	16 €	965	15
SCOT DU PRE-BOCAGE	CC Pré-Bocage Intercom	37 950 €	55 €	680	69
SCOT PAYS DE FALAISE	CC du Pays de Falaise	42 744 €	77 €	594	74
SCOT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	29 834 €	52 €	573	158
SCOT SUD PAYS D'AUGE	CA Lisieux Normandie	41 042 €	56 €	795	71
	CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	17 776 €	14 €	1 328	6
	CC Andaine - Passais	15 750 €	15 €	970	11
	CC Domfront Tinchebray Interco	13 529 €	14 €	635	17
	CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	27 330 €	25 €	1 154	7
	CC des Sources de l'Orne	16 554 €	13 €	1 221	10
	CA Flers Agglo	19 981 €	21 €	917	55
	CC du Val d'Orne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

SCoT	Prix médian	Prix médian au m ²	Surface médiane	Nombre de transactions
SCOT BOCAGE	21 198 €	20 €	1 058	59
SCOT CAEN METROPOLE	63 709 €	142 €	482	696
SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST	39 732 €	44 €	761	242
SCOT DE LA CU D'ALENCON	30 966 €	49 €	673	32
SCOT DU BESSIN	51 808 €	108 €	516	268
SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	64 623 €	103 €	632	198
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN,PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHÉ	23 826 €	21 €	976	50
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	36 417 €	50 €	659	431
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	44 167 €	70 €	632	408
SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	16 733 €	16 €	991	29
SCOT DU PRE-BOCAGE	37 950 €	55 €	680	69
SCOT PAYS DE FALAISE	42 744 €	77 €	594	74
SCOT PAYS SAINT LOIS	29 834 €	52 €	573	158
SCOT SUD PAYS D AUGE	41 042 €	56 €	795	71

Source : Perval 2022
 Traitements : AUCAME, AURBSE, AURH

Les données concernant les EPCI et les SCoT étant en partie dans des départements non normands sont partielles et concernent uniquement les transactions réalisées dans la partie normande.

Les informations concernant moins de 6 transactions ont été masquées, les données sur l'ensemble du SCoT et la somme des EPCI peuvent donc différer.