



AUCAME  
Caen Normandie

OBSERVATOIRE  
**HABITAT**  
Mars 2022

# Analyse de l'évolution du marché immobilier dans un contexte de crise sanitaire

*Volet 1 :  
Volumes,  
localisations  
et prix des biens achetés*

# Sommaire

---

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>Synthèses des 3 volets</b>	<b>4</b>
<b>Un premier confinement qui a mis en lumière de très fortes disparités</b>	<b>5</b>
<b>Une méthodologie basée sur une analyse quantitative et qualitative</b>	<b>7</b>
<b>La pandémie a eu un effet accélérateur sur des marchés immobiliers déjà très dynamiques à la fin 2019</b>	<b>10</b>
<b>Une réelle attractivité pour les logements dotés d'un espace extérieur privatif</b>	<b>15</b>
<b>Zoom sur Caen la mer</b>	<b>18</b>
<b>Une augmentation généralisée des prix, conséquence de ce dynamisme et de cette pénurie de biens</b>	<b>20</b>

**L**e 17 mars 2020, le gouvernement français décrète des mesures de confinement pour faire face à la pandémie de la Covid-19. Pendant ces 8 semaines, de fortes inégalités liées au logement, au cadre de vie et au lieu de résidence ont été mises en lumière : les conditions de vie n'ont sûrement pas été les mêmes pour une famille confinée dans un petit, trop petit, appartement en centre urbain et sans espace extérieur (jardin, balcon, terrasse, ...) que pour une famille en maison individuelle avec un jardin.

Des projets de changement de résidence, de lieu de vie ou de mode de vie ont probablement émergé dans l'esprit de certains ménages. Mais après trois confinements successifs et les différentes restrictions qui sont mises en place depuis près de deux ans : quels sont réellement les impacts sur les marchés immobilier ?

Des indicateurs laissent présager des mouvements à l'œuvre. Il est notamment observé une augmentation importante des transactions immobilières.

Suite à ce constat, de multiples questions se posent : est-ce un mouvement de fond et de grande ampleur ? Est-ce un phénomène qui touche tous les territoires ? Quelle est l'attractivité des villes denses ? Quels seront les impacts sur les territoires ? Y a-t-il eu un effet d'exode urbain et/ou l'arrivée de Parisiens dans les territoires ? Sans avoir aujourd'hui le recul suffisant pour répondre à toutes les réponses, il est certain que cette crise de la Covid-19 aura des effets sur les marchés immobiliers et sur la manière de concevoir et d'habiter la ville.



# Synthèses des 3 volets

## VOLET 1 - VOLUMES, LOCALISATIONS ET PRIX DES BIENS ACHETÉS

- ▶ Croissance importante post-confinement du nombre de transactions ; mais une situation de pénurie de l'offre qui s'observe depuis l'été 2021.
- ▶ Augmentation rapide et généralisée des prix à l'échelle des territoires.
- ▶ Demande concentrée là où elle s'exprimait déjà : cœur urbain de Caen et littoral, en particulier sur la Côte Fleurie.
- ▶ De nouveaux espaces ont connu un regain d'attractivité mais dans une moindre mesure : couronne urbaine caennaise, Lisieux...
- ▶ La maison individuelle avec jardin est effectivement le bien le plus recherché à tel point qu'il n'y a plus d'offre.
- ▶ Cependant, l'appartement, dès lors qu'il dispose d'un extérieur, a également connu un très fort regain d'attractivité.

## VOLET 2 - QUI ACHÈTE À L'ÉCHELLE DU CALVADOS ET DES SCoT DE CAEN MÉTROPOLE, DU BESSIN ET DU PAYS DE FALAISE ?

- ▶ À l'échelle du Calvados et des trois SCoT, l'essentiel du marché des maisons est porté par les habitants du territoire, avant et après le premier confinement.
- ▶ À Caen Métropole, une diversification des origines géographiques pour les acheteurs d'appartements, signe d'une attractivité résidentielle pour de nouveaux habitants et/ou pour les investisseurs. Ces derniers, face à la saturation d'autres marchés (Rennes, Nantes, Angers...), se tournent vers le territoire qui jouit d'une bonne réputation pour l'investissement locatif.

▶ Les acheteurs issus des professions intermédiaires et les cadres sont majoritaires pour les maisons comme pour les appartements. À Caen Métropole, les ouvriers, déjà très minoritaires dans les achats de maisons, ont vu leur part dans le volume de ventes diminuer fortement.

▶ Les parts des retraités et des cadres sont celles qui ont connu l'augmentation la plus importante dans les volumes d'achats pour le Calvados.

## VOLET 3 - L'ACHAT DE BIENS IMMOBILIERS PAR DES FRANCILIENS : QUELLES RÉALITÉS ?

- ▶ Une augmentation des achats par des Franciliens à l'échelle du Calvados mais essentiellement localisés sur la Côte Fleurie et son arrière-pays.
- ▶ Quelques espaces littoraux ou ruraux ont aussi attiré ces ménages dès lors qu'ils sont bien desservis par le train et, dans une moindre mesure, par une autoroute.
- ▶ À l'échelle de Caen Métropole, le marché des maisons montre peu d'évolution en volume hors Côte de Nacre, le reste du territoire est un marché mineur pour les Franciliens.
- ▶ Les profils sociodémographiques sont différents selon le lieu d'installation : plutôt des jeunes actifs dans l'agglomération caennaise et plutôt des quinquagénaires cadres ou des retraités sur la Côte Fleurie.
- ▶ Pour les appartements, peu d'évolution : le centre urbain de Caen la mer et la Côte Fleurie restent des marchés où une présence d'investisseurs parisiens est importante.

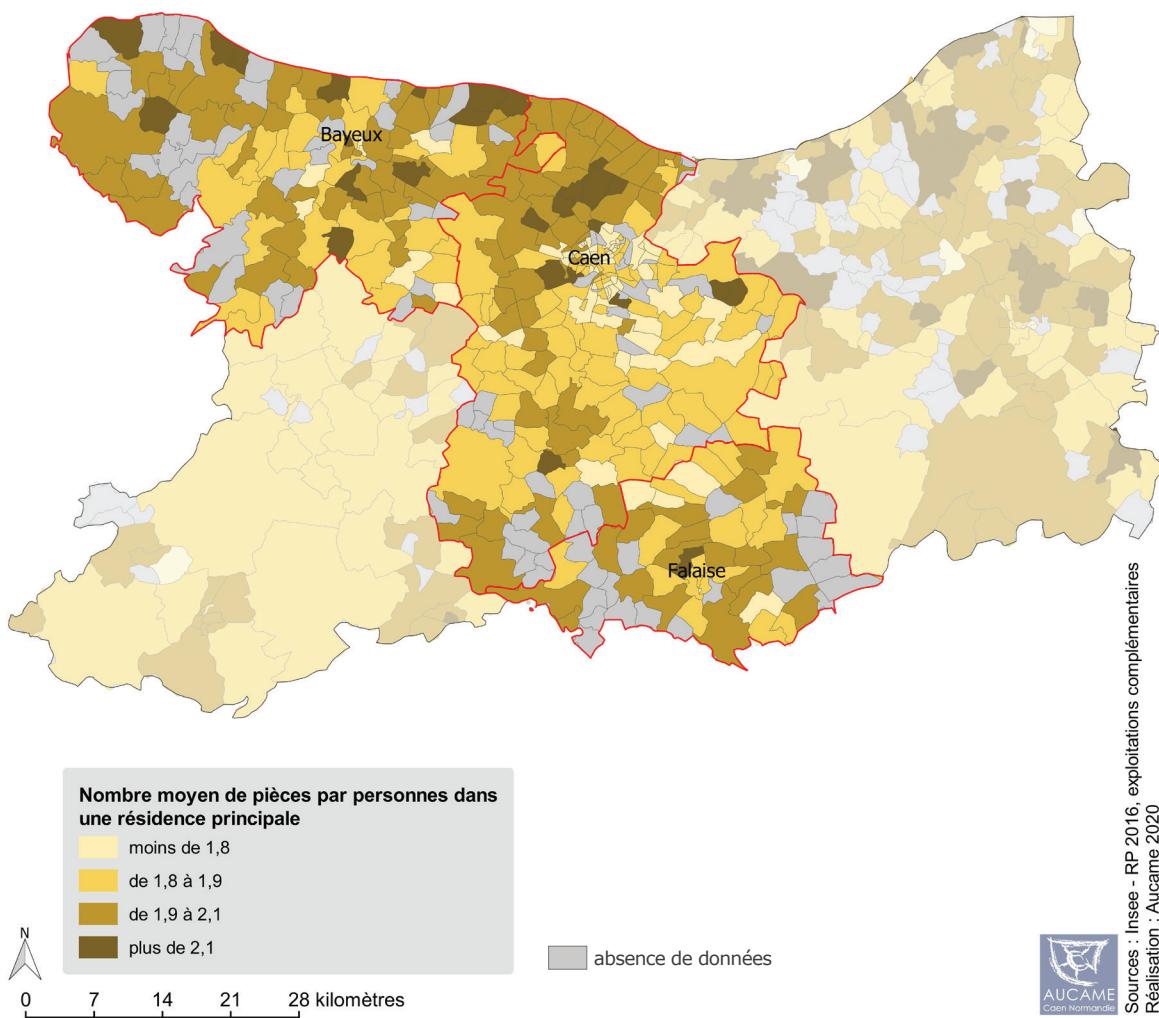
# Un premier confinement qui a mis en lumière de très fortes disparités

Durant les confinements successifs, la qualité de vie était liée à de nombreux facteurs, en premier lieu le logement lui-même. Ainsi, disposer d'un extérieur et/ou de suffisamment d'espace intérieur apparaît comme primordial. Selon une étude de l'INSEE publiée en avril 2020, le Calvados semble être dans une situation plutôt favorable au regard de la typologie des logements et de la suroccupation. Aussi, les territoires périurbains et ruraux apparaissent comme mieux dotés par rapport aux espaces urbains.

Cette situation semble également vraie pour les territoires des trois SCoT membres de l'Aucame. En effet, la part des ménages vivant dans un logement jugé trop petit au regard du nombre de personnes dans le logement est relativement faible pour l'ensemble des territoires sans pour autant être anecdotique.

Cependant, il est à noter quelques différences. Le SCoT Bessin et le SCoT Pays de Falaise offrent plus de maisons individuelles de grande taille associées pour certaines communes à des ménages plus petits, notamment composés des personnes âgées vivant seules. Aussi, un nombre important de communes rurales offre plus de 2 pièces par personne.

## Nombre moyen de pièces par personne dans une résidence principale

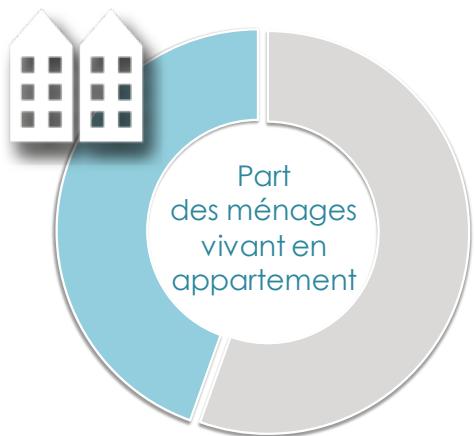


À l'échelle du SCoT Caen-Métropole, les populations urbaines vivent logiquement plus souvent en appartement. La géographie sociale contrastée se retrouve avec, au nord, un nombre moyen de pièces par personne supérieur par rapport au sud du territoire.

De plus, ces inégalités et les difficultés à vivre le confinement se perçoivent également à l'échelle des quartiers. Certains quartiers sont composés en grande majorité par des appartements sans accès à un espace extérieur privatif. C'est le cas des quartiers de la Grâce de Dieu ou du Chemin Vert mais aussi d'une grande partie d'Hérouville Saint-Clair et de Colombelles. Les personnes de ces territoires disposent de moins de 1,5 pièce contre 2 en moyenne.

L'hyper-centre caennais (hors île Saint-Jean), constitué en grande partie par de petits logements collectifs habités par des petits ménages, ressort également parmi les quartiers où le nombre moyen de pièces par personne est faible. Pour l'ensemble de ces quartiers, en plus du peu d'espace intérieur, s'ajoute l'autre contrainte de vivre en ville et le plus souvent en immeuble, où l'accès à un espace extérieur agréable est plus difficile.

#### Analyse des modes d'habiter



Source : Insee

# Une méthodologie basée sur une analyse quantitative et qualitative

## UNE ANALYSE CROISÉE BASÉE SUR DES CHIFFRES ET DES ENTRETIENS



- > **Les actes notariés issus des notaires - Perval :** données non exhaustives mais à jour et de nombreuses informations sur les biens et sur les acheteurs et les vendeurs.
- > **La CPAM et le rectorat**
- > **L'observatoire OLONN**
- > **La demande en logement social (AFIDEM)**
- > **Une dizaine d'agents immobiliers** ayant des secteurs géographiques et des portefeuilles de biens différents (notamment en vente et location)
- > **Des notaires**
- > **Des bailleurs sociaux du territoire**
- > **Les agences d'urbanisme**
- > **Une veille médiatique sur « l'habitat et la covid »** sur les questions nationales et locales, depuis le début du 1<sup>er</sup> confinement

### Une revue de presse en continu

Depuis le 1<sup>er</sup> confinement, l'AUCAME mène une veille médiatique régulière sur « l'habitat et la Covid » à l'échelle nationale et locale, en observant ce qui se dit dans d'autres régions. Cette revue de presse permet d'avoir du recul dans l'analyse des données quantitatives et sur les discours des acteurs, mais aussi de compléter et recontextualiser les observations faites.

### Une base principale pour analyser les transactions immobilières : la base PERVAL

L'AUCAME a fait la proposition d'acquérir la base de données immobilières notariales PERVAL, en partenariat avec le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et la Communauté urbaine Caen la mer à l'échelle du Calvados sur la période allant de janvier 2019 à septembre 2021.

*Alimentée par les notaires, la base de données PERVAL recense les actes de vente d'un bien immobilier : maisons, appartements et terrains. Elle couvre l'ensemble de la France, excepté l'Île-de-France, couverte par une base similaire, la base BIEN. Jusqu'à récemment, la base était remplie sur la base du volontariat et n'était donc pas exhaustive. Depuis juillet 2021, les notaires ont l'obligation de faire remonter les informations.*

*Les informations disponibles sont nombreuses mais le taux de renseignement est hétérogène : quasi complet pour les informations « basiques » comme la localisation du bien ou son prix de vente, moins bien remplie pour les informations concernant le vendeur ou l'acheteur (âge, profession, origine géographique) ou les caractéristiques du bien (taille, aménités, DPE...).*

## Repérer les nouveaux arrivants qui n'achètent pas : les données du Rectorat et de la CPAM<sup>1</sup> du Calvados

Afin de compléter les analyses et dépasser le problème de non exhaustivité de la base PERVAL, l'étude s'appuie, de manière moindre, sur d'autres bases de données.

La base PERVAL permet uniquement de repérer les nouveaux arrivants ayant acheté sur le territoire. Or, une part non quantifiable de personnes s'installe en location, avant parfois d'acheter. L'AUCAME s'est rapprochée du Rectorat de l'Académie de Caen et de la CPAM du Calvados. L'objectif est d'approcher un volume de nouveaux arrivants à travers le nombre d'inscrits à la CPAM, dont on suppose qu'ils ont emménagé pour rester, et le volume d'enfants arrivés sur le territoire.

Les données du Rectorat n'ont pas permis d'approcher comme souhaité le nombre d'enfants originaires d'Île-de-France et ayant emménagé dans le Calvados à la rentrée 2021-2022. Seules les sources sur le secondaire (collège) ont permis d'avoir quelques données.

Les données de la CPAM concernent les ayants-droits (les adultes et non les enfants) ayant fait un transfert de dossier d'une CPAM d'Île-de-France à la CPAM du Calvados entre janvier 2020 et septembre 2021. La base de données permet d'avoir le nombre d'individus par classe d'âge et son « type d'activité » (salariés, retraités ou autres). Si les données de 2020 et 2021 sont précieuses, elles n'ont pu être comparées avec des millésimes antérieurs.

## Des entretiens avec les acteurs du territoire

Durant l'automne 2021, l'AUCAME a réalisé une série d'entretiens avec les acteurs locaux de l'habitat afin de compléter l'analyse quantitative et de disposer de la vision des acteurs de l'habitat présents au quotidien sur le terrain. Pour ce faire, l'agence a interrogé :

- ▶ Une dizaine d'agents immobiliers ayant des secteurs géographiques (centre urbain, littoral, périurbain ou rural) et des portefeuilles de biens différents (vente et gestion locative) ;
- ▶ Des entretiens avec des notaires ;
- ▶ Des entretiens avec les bailleurs sociaux du territoire, l'Afidem Normandie et l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHS).



<sup>1</sup> Caisse Primaire d'Assurance Maladie

## UNE ANALYSE BASÉE SUR UNE MÉTHODOLOGIE CROISÉE



- > **1<sup>ère</sup> période, avant le confinement** de février 2019 à février 2020  
> *exclut les mois de mars et avril 2020*
- > **2<sup>ème</sup> période, après le 1<sup>er</sup> confinement** de mai 2020 à mai 2021
- > **Les volumes, les localisations et les prix** des biens achetés avant et après le 1<sup>er</sup> confinement
- > **L'analyse des profils sociodémographiques** des acheteurs avant et après le 1<sup>er</sup> confinement
- > **Un focus sur les Franciliens :** quantification et qualification des arrivées
- > **Le Calvados**, pour avoir des éléments de comparaison et mieux comprendre les évolutions à l'œuvre
- > **Les SCoT Caen Métropole, Bessin et Pays de Falaise**, nos territoires membres
- > **Un focus sur Caen la mer**, une demande de la Communauté urbaine

### Une analyse comparative de deux périodes

Pour l'étude, deux périodes de durées similaires ont été définies afin d'analyser le marché et les profils d'acheteurs post 1er confinement, au regard de la période précédente :

- Période 1 : de février 2019 à février 2020
- Période 2 : de mai 2020 à mai 2021

Les mois de mars et d'avril 2020 ont été exclus car considérés comme « anormaux » puisqu'il s'agit des deux mois de confinement strict.

Ces trois angles d'approche sont déclinés dans trois volets de cette note d'observation.

### Plusieurs échelles d'observation

Plusieurs échelles de territoire ont été observées. Cette volonté de traiter plusieurs échelles permet ainsi de mieux cerner les évolutions post-confinement et de comparer les évolutions de chaque territoire.

### Trois angles d'analyse

Afin de mieux comprendre les évolutions à l'œuvre sur le territoire, cette étude a été réalisée selon trois angles d'approche :

- Analyse des volumes, de la localisation et des prix des biens achetés
- Analyse des profils démographiques des acheteurs
- Analyse des acheteurs franciliens.

# La pandémie a eu un effet accélérateur sur des marchés immobiliers déjà très dynamiques à la fin 2019

## ANALYSE À L'ÉCHELLE DU CALVADOS

### Une année 2020 très dynamique et peu impactée par les différentes mesures de confinement

Avant la crise, le marché immobilier du Calvados était déjà dynamique. Le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 affichait des volumes de ventes élevés pour un début d'année, habituellement moins dynamique et déjà impacté par la mise en place des premières mesures de confinement dès la mi-mars.

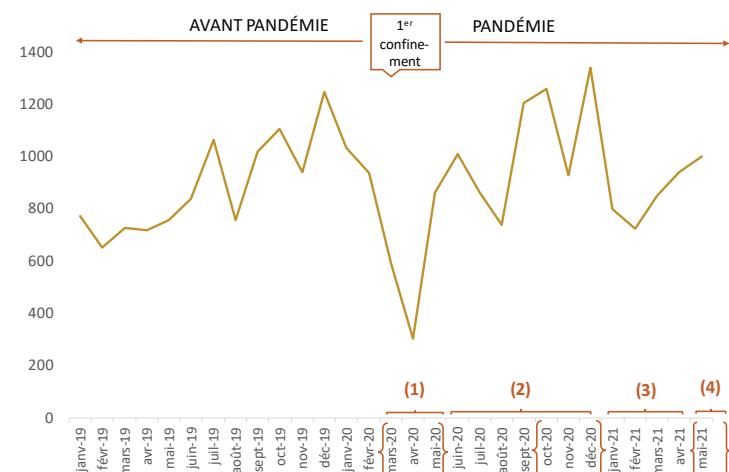
Sur les trois premiers mois de 2020, plus de 2 500 actes notariés ont été signés, contre environ 2 150 sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, soit une hausse de 19 %. Cette hausse fait suite à une fin d'année 2019 déjà très dynamique avec près de 3 300 actes signés en 3 mois.

Dans ce contexte favorable, la crise sanitaire a eu un effet accélérateur sur les volumes de ventes. Malgré la mise en place de mesures de confinement successives, l'année 2020 affiche des volumes de ventes en hausse de + 4 % par rapport à 2019. Dès le mois de novembre 2020, le volume de ventes de 2019 était déjà atteint (10 000 actes notariés).

Si une chute des actes notariés pendant les premières semaines de confinement strict a été observée (1), la reprise des transactions immobilières s'engage dès la fin du 1<sup>er</sup> confinement. Dès l'été, il est observé une reprise du volume de ventes (2) avec une forte activité de septembre à décembre 2020. Cette hausse s'explique par un effet de rattrapage des actes qui n'ont pas pu être signés de mars à mai mais surtout par un volume important des transactions pendant le dernier trimestre de l'année. Par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, le 4<sup>e</sup> trimestre 2020 affiche une hausse de + 7 % des transactions immobilières.

Tous les professionnels de l'immobilier interrogés confirment « une vague de demandes dès le milieu du 1<sup>er</sup> confinement » et des « passages à l'acte très rapides avec des ménages déterminés et prêts à changer de logement ». Cet afflux de demandes s'est observé à l'achat et à la location.

### Évolution des transactions immobilières par mois à l'échelle du Calvados

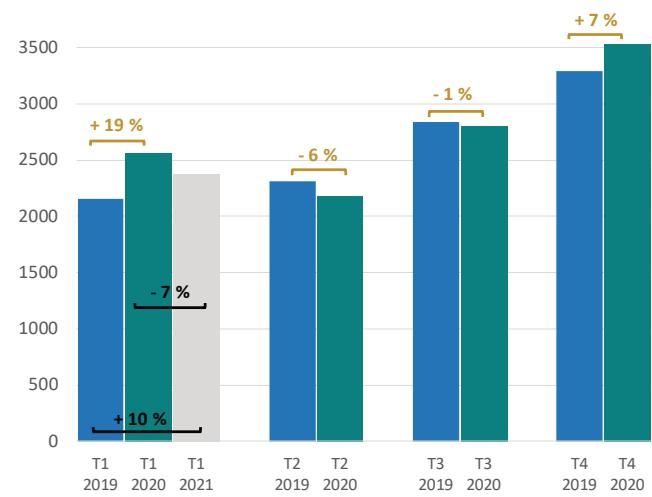


Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

### Évolution des volumes de ventes à l'échelle du Calvados

2019 VS 2020	Fév. 2019/fév. 2020 VS mai 2020/mai 2021
+ 4 %	+ 6 %

### Évolution des transactions immobilières par trimestre à l'échelle du Calvados



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

## Des tendances qui se confirment au début 2021 mais une pénurie de l'offre qui s'observe à l'été

Malgré un ralentissement de l'activité au début de l'année qui s'explique en partie par la limitation des déplacements et des visites pendant les mois d'octobre à décembre 2020 (3), il est observé une hausse des transactions sur les trois premiers mois de l'année 2021 (+ 10 % par rapport aux trois premiers mois de l'année 2019).

Depuis l'été 2021, les professionnels de l'immobilier constatent, de façon unanime, un ralentissement de l'activité sur l'ensemble du Calvados : « la vague semble être passée ». Ce ralentissement de l'activité sur les marchés immobiliers s'explique en partie par une situation de pénurie de l'offre (4). Les agents disent « tout ce qui était sur le marché a été vendu rapidement » et actuellement « les propriétaires ne mettent plus leur bien en vente par crainte de ne pas retrouver autre chose ou à des niveaux de prix très élevés ». Ce ralentissement s'explique également par des niveaux de prix très élevés qui incitent certains acheteurs à reporter leur projet d'achat. Cette situation semble être commune à beaucoup d'autres départements français.

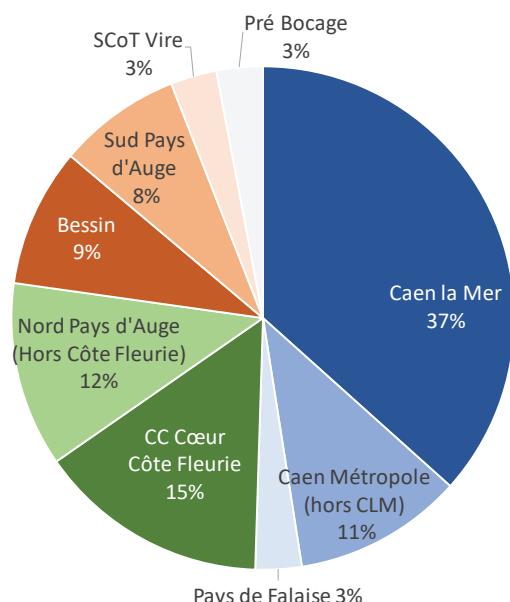
## Des équilibres géographiques de marchés stables : 75 % des achats restent concentrés à Caen Métropole et dans le Nord Pays d'Auge

Entre 2019 et en 2020, les grands équilibres géographiques restent relativement stables. En effet, les SCoT de Caen Métropole et du Nord Pays d'Auge concentrent toujours les trois quarts des transactions immobilières du département. Toutefois, ces deux secteurs évoluent différemment :

- Entre les 2 périodes d'analyse, la place de Caen Normandie Métropole se renforce. Ce territoire concentre 48 % des transactions immobilières après le début de la crise (contre 46 % avant la pandémie) et connaît une hausse de 10 % de ses transactions immobilières.
- A contrario, le poids du Nord Pays d'Auge reste relativement stable autour de 28 %. Mais, le Pays d'Honfleur et le secteur de

Pont-l'Evêque connaissent une légère hausse des transactions tandis que la Côte Fleurie et le Pays de Cabourg enregistrent un léger recul. Ces évolutions cachent, cependant, un fort dynamisme dans les communes littorales du Nord Pays d'Auge.

### Répartition des achats immobiliers par SCoT entre mai 2020 et mai 2021



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

### Paroles d'acteurs

« Une vague de demandes dès le milieu du 1<sup>er</sup> confinement et jusqu'à la fin de l'année 2020. »

« Des passages à l'acte très rapides avec des ménages déterminés et prêts à changer de logement. »

« Tout ce qui était sur le marché s'est vendu rapidement. »

« La vague semble être passée. »

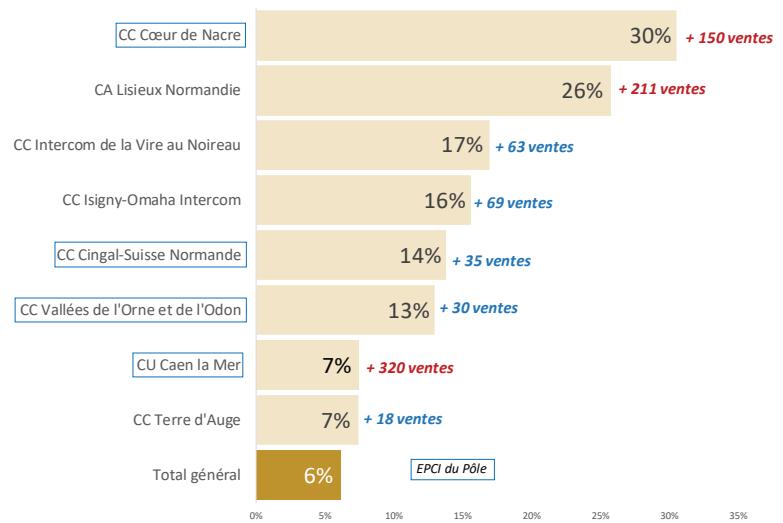
« Depuis l'été 2021, on observe une pénurie de l'offre : les propriétaires ne mettent plus leur bien en vente par peur de ne pas retrouver un bien ou alors à des prix très, trop, élevés. »

Ces évolutions sont confirmées par les professionnels qui ont observé une forte activité dans les secteurs urbains de Caen la mer et dans les communes littorales du département. Les achats de biens immobiliers ont été fortement corrélés à la proximité de la mer, à la présence d'équipements, de services et de commerces proposés (vie urbaine, desservis par le bus de ville, ...) et à la connexion rapide avec l'Île-de-France (Paris à 2h ou/et proximité d'une gare).

### Mais de nouveaux espaces qui ont connu un gain d'attractivité après le 1<sup>er</sup> confinement

Deux secteurs semblent profiter du dynamisme du marché immobilier : le secteur littoral de Cœur de Nacre (+ 30 % de transactions entre les deux périodes) et le secteur de Lisieux (+ 26 %). Selon les professionnels, Cœur de Nacre « attire des ménages qui souhaitent acquérir un bien en bord de mer mais qui ont une capacité d'acquisition moins élevée que ceux qui achètent sur la Côte Fleurie » et il est observé « un phénomène à Lisieux et dans sa périphérie qui était un marché atone avant la pandémie mais qui semble aujourd'hui recherché en résidence principale ou résidence secondaire ».

### Évolution des achats immobiliers par EPCI avant et après 1<sup>er</sup> confinement



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

#### Sens de lecture des cartes ci-dessous :

Pour mieux appréhender à une échelle fine les évolutions des transactions immobilières entre les deux périodes, des séries de cartes ont été élaborées au carreau. Chaque carreau correspond à un territoire de 10 km sur 10 km. Soumis au secret statistique, les carreaux ayant moins de 6 transactions sont laissés en blanc.

### Paroles d'acteurs

« Attrait pour la côte amplifié par la crise »

« Très forte demande de maisons en bord de mer (moins de 500 m) pour la résidence secondaire »

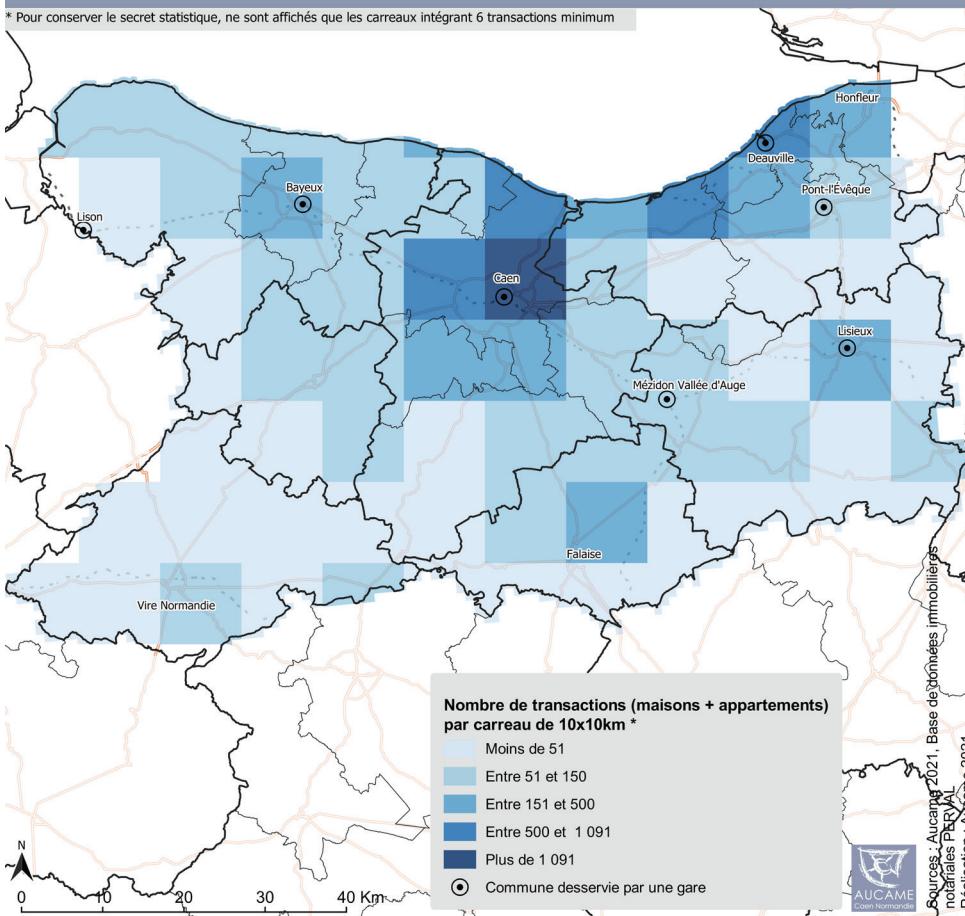
« Certains ménages, notamment parisiens, se reportent sur des secteurs du littoral avant moins fréquentés, ces ménages ont un budget moins élevé (ex Courseulles) »

« Le littoral attire également plus d'investisseurs qui acquièrent des biens pour de la location en meublé »

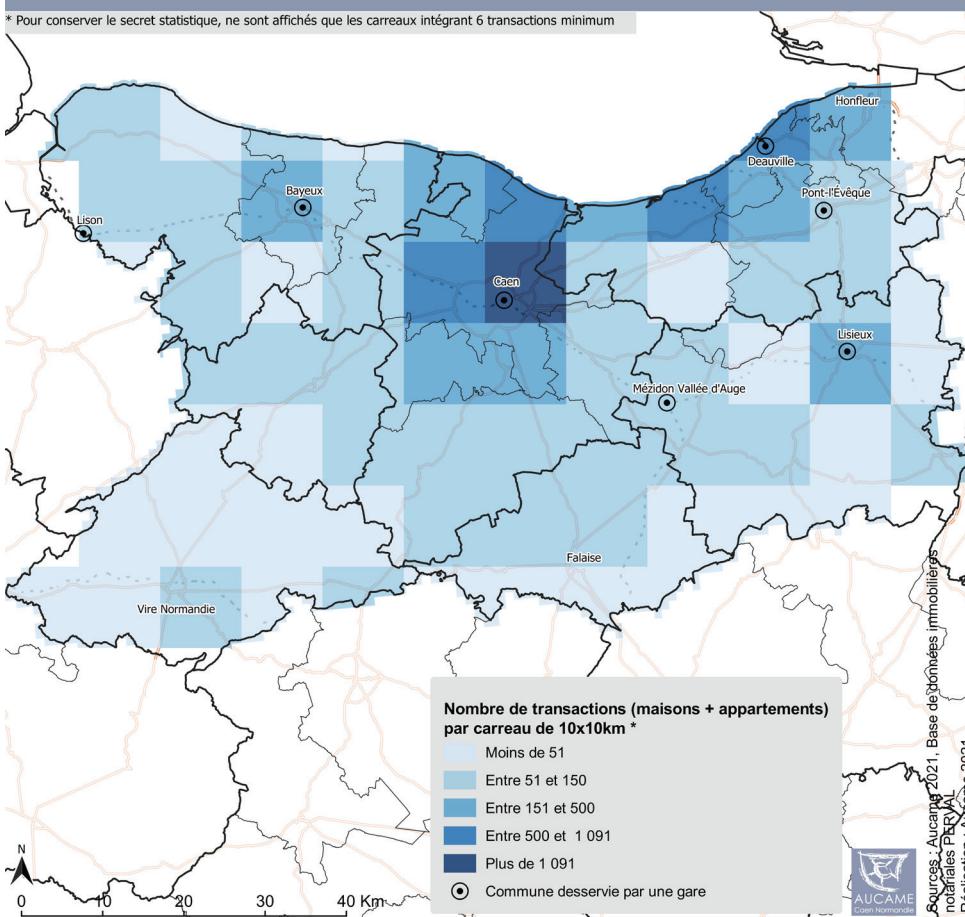
« Caen et son agglomération restent très recherchés (10-15 mn du centre-ville et desservi par le bus de ville) »

« Un phénomène à Lisieux et sa périphérie : marché atone avant la crise mais qui est aujourd'hui recherché pour de la résidence principale et secondaire »

## Localisation des transactions immobilières réalisées entre février 2019 et février 2020



## Localisation des transactions immobilières réalisées entre mai 2020 et mai 2021



## L'ÉCHELLE DES TERRITOIRES OBSERVÉS, DES ÉVOLUTIONS IDENTIQUES AU CALVADOS

### Des volumes de ventes en hausse à l'échelle du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole

Le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole (SCoT Caen Métropole et SCoT du Pays de Falaise) concentre, aujourd'hui, plus de la moitié des ventes réalisées dans le département. Sa part s'est renforcée depuis le début de la pandémie (+ 2 points). Au-delà de son renforcement, les volumes de ventes ont fortement augmenté entre les deux périodes (+ 8 %).

Le SCoT Caen Métropole a connu la plus forte hausse des ventes (+ 10 %). Il enregistre 527 transactions supplémentaires après le début de la pandémie.

Si Caen la mer reste majoritaire sur le marché et connaît une forte hausse de + 7 %, les secteurs du SCoT Caen Métropole en dehors de la Communauté urbaine enregistrent une hausse plus importante (+ 10 %).

Cette hausse est particulièrement forte dans la Communauté de communes Cœur de Nacre (+ 30 % pour 150 transactions supplémentaires) et dans une moindre mesure dans les Communautés de communes Cingal Suisse Normande (+ 14 % pour 35 transactions supplémentaires) et Vallées de l'Orne et de l'Odon (+ 13 % pour 30 transactions supplémentaires). Le SCoT du Pays de Falaise enregistre des volumes stables.

### Pôle métropolitain de Caen Métropole

(SCoT de Caen Métropole + SCoT de Falaise)

#### Evolution volumes de ventes



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

### Des volumes de ventes en hausse à l'échelle du SCoT Bessin mais une part de ventes qui reste stable

À l'échelle du SCoT Bessin, la part des ventes reste stable, autour de 9 %. Cependant, comme la majorité du Calvados, ce territoire enregistre une hausse de ses volumes de ventes de 2 %. Cette hausse s'observe notamment à l'extrême ouest de la Communauté de communes Isigny Omaha Beach (+ 16 % pour 69 transactions supplémentaires).

#### SCoT du Bessin

(3 EPCI)



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame



# Une réelle attractivité pour les logements dotés d'un espace extérieur privatif

La base issue des Notaires ne permet pas de disposer de données sur la présence ou non d'un espace extérieur pour les biens vendus. Cependant, les professionnels de l'immobilier soulignent la volonté encore plus forte des futurs acquéreurs de posséder un extérieur (balcon, terrasse et jardin) après avoir vécu les différentes périodes de confinement. Si cette volonté existait avant la crise, les acquéreurs sont « prêts, aujourd'hui, à faire un effort financier supplémentaire pour y accéder ».

## UN ENGOUEMENT POUR LA MAISON INDIVIDUELLE ACCENTUÉ PAR LA CRISE SANITAIRE...

### Une augmentation des transactions pour les maisons individuelles

Dès la fin du 1<sup>er</sup> confinement, la presse a fait état d'un réel engouement des Français pour l'acquisition de maisons individuelles. Même si ce phénomène existait déjà avant la crise, les professionnels de l'immobilier confirment cette forte demande de maisons sur le marché immobilier avec « des biens qui se vendent très rapidement (moins d'une semaine) sans aucune communication nécessaire ».

À l'échelle du Calvados, les transactions de maisons individuelles ont augmenté de + 3 % entre 2019 et 2020, et de + 8 % entre le 2<sup>e</sup> semestre 2019 (avant pandémie) et le 2<sup>e</sup> semestre 2020 (après le 1<sup>er</sup> confinement). Les prix ont également connu une hausse de 6 % avant la pandémie et après le début de la crise pour atteindre un prix médian de 190 000 euros à l'échelle du Calvados.

	Calvados
Évolution volumes	+ 8 %
Prix médian	190 000 €
Évolution prix	+ 6 %

Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

### Des maisons recherchées en priorité sur le littoral et à proximité d'un cadre urbain

Les maisons sont recherchées aussi bien pour de la résidence principale que pour de la résidence secondaire et dans tous les contextes territoriaux. Toutefois, la pandémie semble avoir renforcé l'attractivité de deux profils de territoire déjà bien identifiés :

- Un littoral fortement recherché pour l'acquisition d'une résidence secondaire et à proximité de Paris. Les ménages « souhaitent pouvoir venir passer le week-end à proximité de la mer rapidement accessible depuis Paris ». Les chiffres de Perval confirment cette tendance puisque les ventes de maisons ont fortement augmenté dans le Pays d'Auge, 10 % pour le Nord Pays d'Auge et 23 % pour le Sud Pays d'Auge, mais également à Cœur de Nacre (+ 48 %).
- Un contexte urbain, ou à défaut sa proximité, est plus recherché pour une résidence principale. L'accessibilité à Caen (présence de l'emploi, des services, des équipements, des commerces et des transports) est un facteur important pour l'installation de ces ménages.

### Paroles d'acteurs

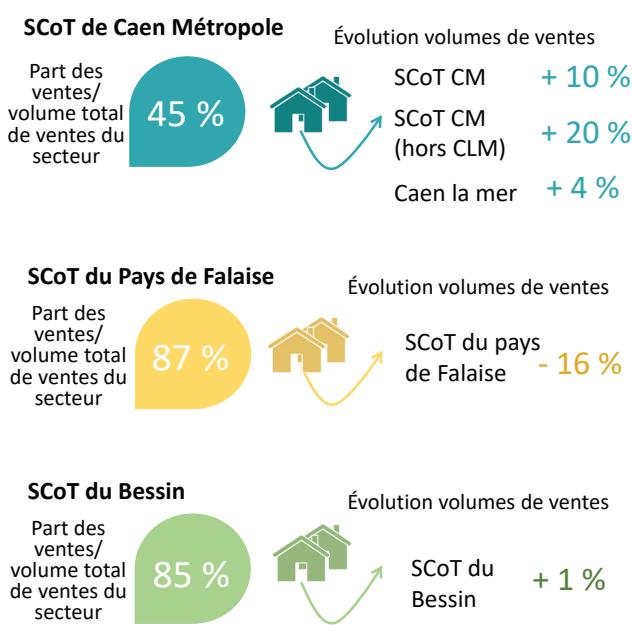
*« Il y a eu une véritable demande de maisons individuelles partout. »*

*« Les maisons se sont vendues très rapidement (en moins d'une semaine, voire sur la journée) sans aucune communication nécessaire. »*

*« Aujourd'hui, nous travaillons avec nos fichiers clients. »*

*« Le marché va certainement amorcer une baisse mais des références de prix ont été faites sur certains secteurs, notamment dans le centre de Caen. »*

Cette attractivité pour la maison individuelle est également présente à l'échelle des trois SCoT. Le SCoT Caen Métropole enregistre la plus forte augmentation de ventes de maisons individuelles (+ 10 %). Cette hausse est plus marquée pour les territoires hors Caen la mer (+ 20 %). Cependant, Caen la mer reste un secteur très recherché pour l'acquisition de maisons mais fait face à une pénurie de l'offre et à un marché composé en majorité de logements collectifs (55 %).



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

## ... MAIS QUI CACHE UN MARCHÉ DU COLLECTIF TRÈS DYNAMIQUE

Calvados	
Évolution volumes	+ 4 %
Prix médian/m <sup>2</sup>	2 640 €
Évolution prix	+ 10 %

Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

## Des ventes de logements collectifs en forte hausse qui s'explique par la présence d'investisseurs

Ce phénomène d'attrait pour les maisons relayé par la presse cache une réelle attractivité pour le logement collectif. A l'échelle du Calvados, il est observé une hausse de 4 % des transactions de logements collectifs entre les deux périodes d'analyse. Cette augmentation est encore plus forte à Caen la mer qui enregistre une augmentation de 10 %.

Le prix médian au m<sup>2</sup> a également fortement augmenté : + 10 % entre les deux périodes. Cette dynamique s'explique par la présence très marquée d'investisseurs. Malgré la hausse des prix,

### Paroles d'acteurs

« *Le collectif, une valeur refuge pour les séniors qui achètent sans forcément la volonté de louer et des jeunes Parisiens avec des attaches locales qui ne peuvent pas acheter à Paris* ».

« *La demande très forte de séniors accentuée par des quinquagénaires franciliens qui anticipent la retraite et louent en locations saisonnières avant de venir s'installer* ».

« *Tarif très attractif et bonne image du territoire pour les investisseurs. Le phénomène déjà existant avant la crise mais la crise a eu un effet accélérateur* ».

l'immobilier reste une valeur refuge.

### Et à l'échelle des 3 SCoT !

La hausse des transactions immobilières de logements collectifs s'observe également à l'échelle des trois SCoT. Toutefois, si les SCoT du Bessin et du Pays de Falaise enregistrent des augmentations, les volumes de ventes restent relativement stables (+ 7 transactions pour le Pays de Falaise et + 5 transactions pour le Bessin).

À l'échelle du Pôle métropolitain de Caen Métropole, 295 transactions supplémentaires ont été enregistrées, dont 265 à Caen la mer. Si la Communauté urbaine attirait déjà de nombreux investisseurs avant la pandémie, ce phénomène est renforcé par la crise.

- Le centre urbain et la couronne urbaine restent des secteurs très recherchés. Il y a eu une hausse du volume des transactions et des prix.
- Le littoral, plus particulièrement Ouistreham, est également concerné par ces augmentations. Malgré une stagnation des prix observée sur les cinq premiers mois de 2021, les prix avaient fortement grimpé sur le littoral. Au-delà des investisseurs classiques, le littoral est également attractif pour des ménages en quête d'une résidence secondaire en bord de mer ou d'un bien immobilier destiné à la location de meublé (touristique ou non).

#### SCoT de Caen Métropole



#### SCoT du Pays de Falaise



#### SCoT du Bessin



*Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame*



# Zoom sur Caen la mer

## LES HABITANTS DE CAEN LA MER RESTENT MAJORITAIREMENT DANS CAEN LA MER, MAIS LES COMMUNES LIMITROPHES CONTINUENT D'EN ATTRIRER UNE PARTIE

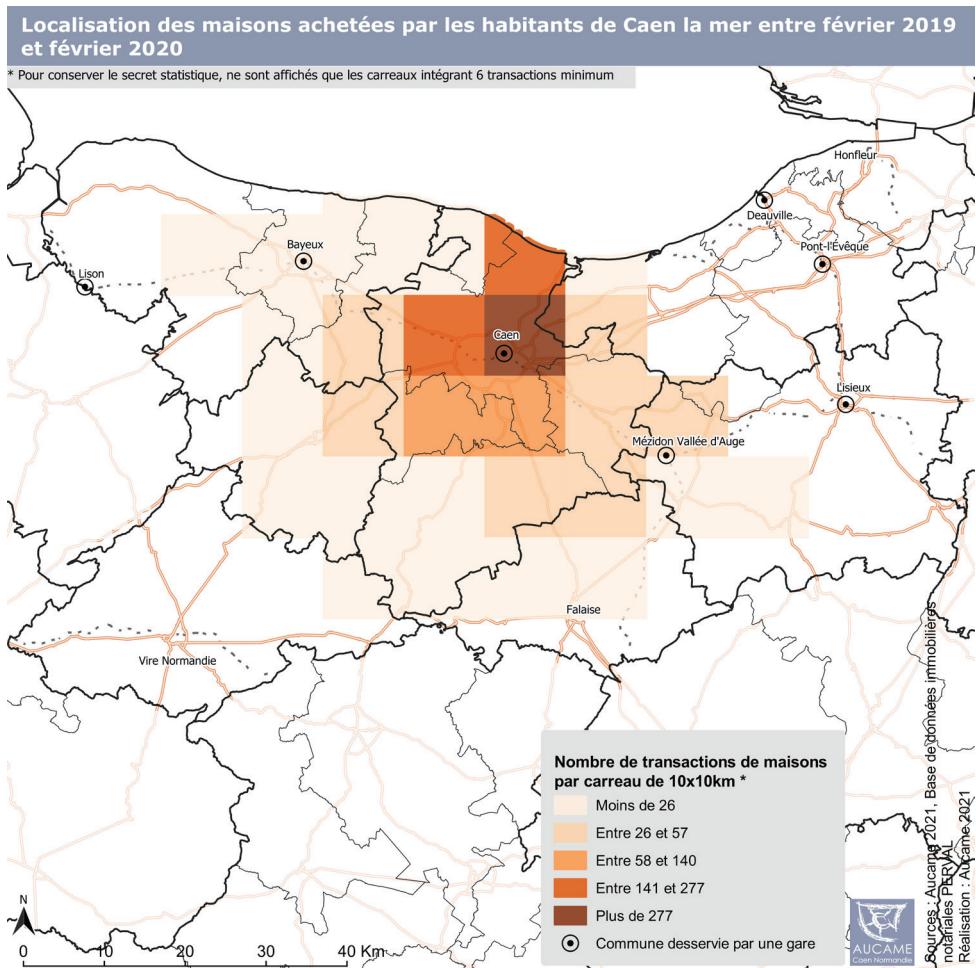
L'analyse de la « périurbanisation » caennaise est au cœur des interrogations des élus. Plusieurs études ont permis de la qualifier et la quantifier<sup>2</sup>. Il apparaît opportun d'observer si ces mouvements ont évolué suite au 1<sup>er</sup> confinement. L'analyse de la base Perval permet d'actualiser en partie les précédents diagnostics. Ainsi, la localisation des achats de maisons de personnes habitant Caen la mer a été observée, avant et

<sup>2</sup> Insee – Aucame : « Caen la mer, une communauté urbaine attractive, notamment pour les jeunes », 2020 : [www.insee.fr/fr/statistiques/4473060?sommaire=4474231](http://www.insee.fr/fr/statistiques/4473060?sommaire=4474231)

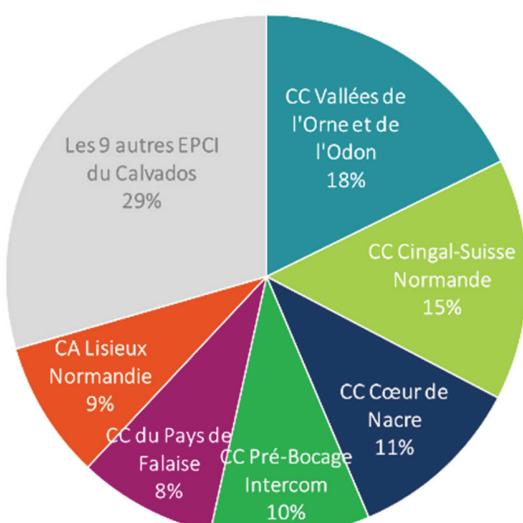
Aucame, « Les migrations résidentielles de Caen la mer : état des lieux », 2017 : [www.aucame.fr/catalogue/observatoire-de-l-habitat/les-migrations-residentielles-de-caen-la-mer--etat-des-lieux-29.html](http://www.aucame.fr/catalogue/observatoire-de-l-habitat/les-migrations-residentielles-de-caen-la-mer--etat-des-lieux-29.html)

après le 1<sup>er</sup> confinement. Attention, cette analyse ne prend pas en compte l'ensemble des migrations des ménages puisque ceux qui achètent un terrain dans le but de faire construire ne sont pas recensés, de même que ceux qui louent.

Quand les ménages de Caen la mer achètent une maison, la majorité reste sur le territoire de la Communauté urbaine (soit 61 % avant le 1<sup>er</sup> confinement contre 59 % après). La légère diminution du poids de Caen la mer est due à la redistribution des ménages vers des EPCI limitrophes. Ainsi, les cinq intercommunalités limitrophes de Caen la mer attirent plus de 20 % des habitants de Caen la mer qui achètent une maison. Cette part a progressé de plus de trois points. L'analyse des volumes confirme cette tendance. L'achat de maisons à Caen la mer par des ménages du territoire a légèrement diminué, alors que le volume augmentait en moyenne de 9 % pour les autres EPCI.



**Localisation par EPCI  
des maisons achetées par des ménages  
provenant de Caen la mer - mai 2020 / mai  
2021**

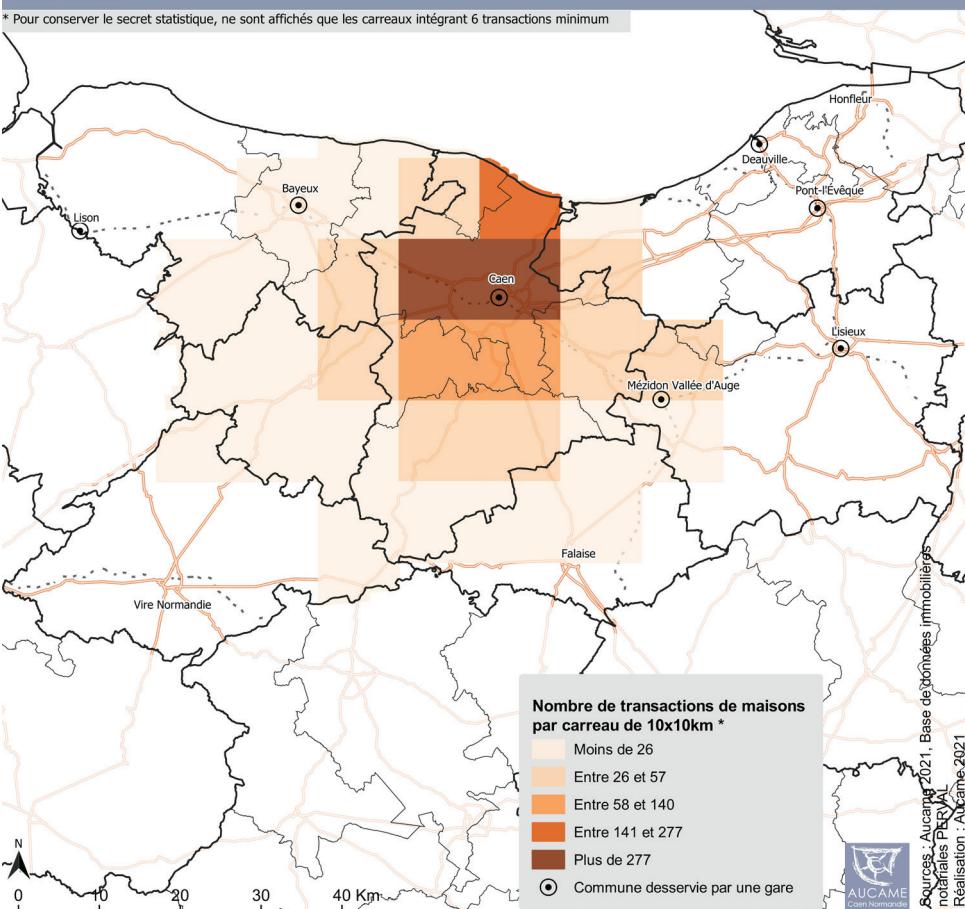


Source : PERVAL - Traitements Aucame

Une analyse fine des localisations des biens achetés dans la Communauté urbaine montre un net tropisme vers l'ouest du territoire communautaire (cf. carte).

Il semblerait que les migrations résidentielles au départ de Caen la mer pour des territoires proches se renforcent après le 1<sup>er</sup> confinement. Les raisons originelles de cet attrait sont restées les mêmes : prix élevés dans Caen la mer, recherche d'un cadre de vie particulier plus en adéquation avec les volontés du ménage, etc.

**Localisation des maisons achetées par les habitants de Caen la mer entre mai 2020 et mai 2021**



# Une augmentation généralisée des prix, conséquence de ce dynamisme et de cette pénurie de biens

## UNE AUGMENTATION TRÈS RAPIDE DES PRIX DANS L'ANCIEN

Depuis le début de la pandémie, les professionnels constatent une augmentation rapide et généralisée des prix de l'immobilier pour l'acquisition d'un appartement ou d'une maison dans l'ancien.

### Une augmentation des prix des maisons anciennes

Si l'on compare les prix avant la crise et les prix pratiqués depuis la fin du 1<sup>er</sup> confinement, il est constaté une **augmentation de 6 % du prix médian des maisons anciennes** (plus de 5 ans) à l'échelle du Calvados. Aujourd'hui, il faut compter 190 000 euros pour acquérir une maison dans le Calvados, contre 180 000 euros avant la pandémie.

Les prix sont plus élevés et ont connu une plus forte évolution à l'échelle du SCoT Caen Métropole où le prix médian atteint les 220 000 euros.



### Évolution des prix des maisons anciennes

#### SCoT de Caen Métropole



Évolution des prix de vente  
SCoT CM + 7 %  
Caen la mer + 7 %

Prix médian 2<sup>ème</sup> période  
**220 000 €**  
**234 000 €**

#### SCoT du Pays de Falaise



Évolution des prix de vente  
SCoT du pays de Falaise + 5 %

Prix médian 2<sup>ème</sup> période  
**136 500 €**

#### SCoT du Bessin



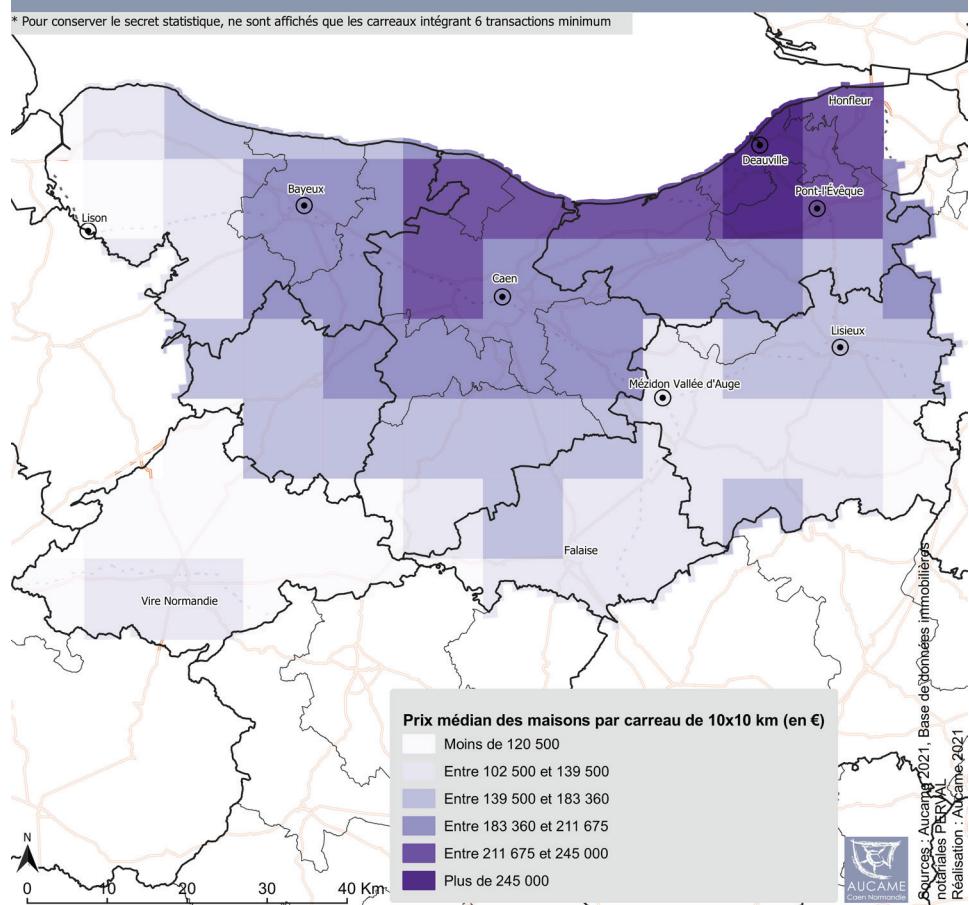
Évolution des prix de vente  
SCoT du Bessin + 3 %

Prix médian 2<sup>ème</sup> période  
**163 150 €**

Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

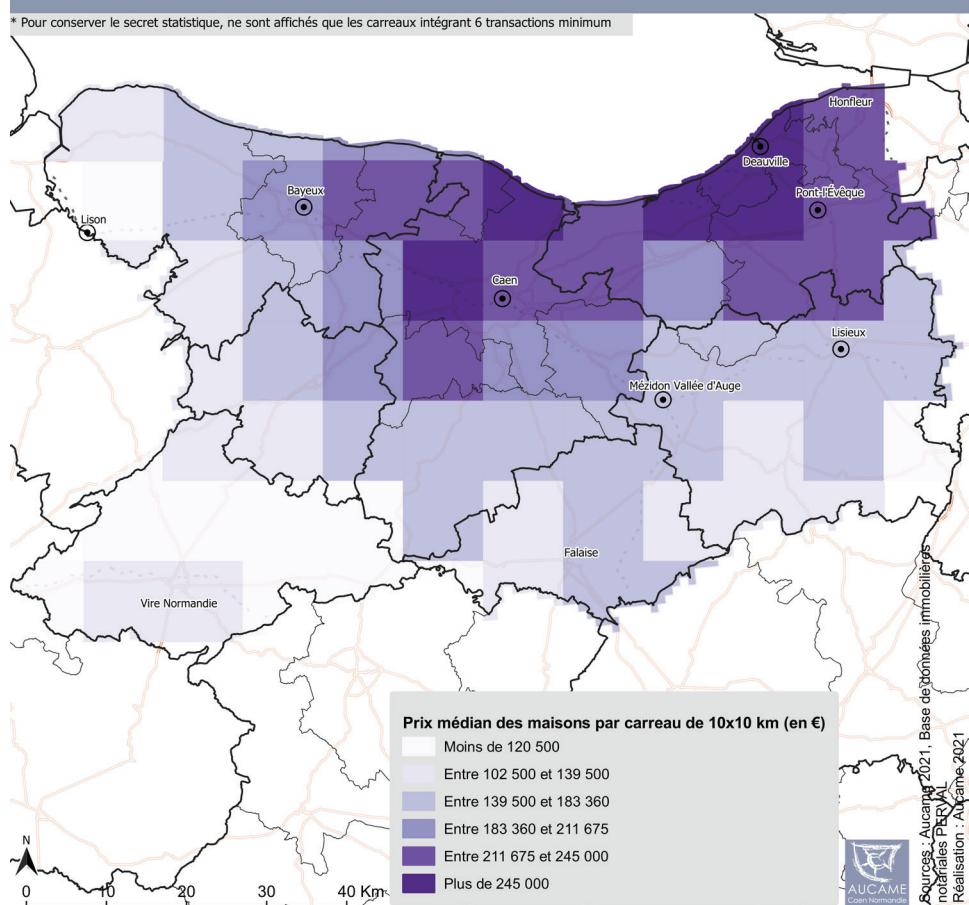
## Prix médian des maisons entre février 2019 et février 2020

\* Pour conserver le secret statistique, ne sont affichés que les carreaux intégrant 6 transactions minimum



## Prix médian des maisons entre mai 2020 et mai 2021

\* Pour conserver le secret statistique, ne sont affichés que les carreaux intégrant 6 transactions minimum



## Une augmentation très rapide du prix des appartements

Cette augmentation des prix est plus forte pour l'acquisition d'un appartement. Le prix au m<sup>2</sup> est passé de 2 400 euros à 2 638 euros, soit une hausse de 10 % à l'échelle du Calvados. Caen la mer enregistre une des plus fortes augmentations du département derrière la Communauté de communes Normandie-Cabourg-Pays d'Auge (+ 14 %).

Comme pour les maisons, les prix et les évolutions sont plus marqués à l'échelle du SCoT Caen Métropole. Le prix médian a atteint 2 334 € au m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 10 %, contre 9 % à l'échelle de Caen la mer.

## VERS UNE STAGNATION DES PRIX ?

Depuis quelques semaines, les professionnels constatent une stagnation généralisée des prix de vente. Malgré une pénurie de l'offre, les acheteurs commencent à considérer les prix trop élevés, préférant reporter leur achat. Toutefois, ils ont des difficultés à estimer l'évolution des prix, ne sachant pas l'évolution des taux d'intérêt dans les mois à venir.

### Évolution des prix des appartements anciens

#### SCoT de Caen Métropole



##### Évolution des prix de vente

SCoT CM	+ 10 %
Caen la mer	+ 9 %

Prix médian au m<sup>2</sup>  
2ème période

2 334 €  
2 320 €

#### SCoT du Pays de Falaise



##### Évolution des prix de vente

SCoT du pays de Falaise	+ 11 %
-------------------------	--------

Prix médian au m<sup>2</sup>  
2ème période

1 660 €

#### SCoT du Bessin



##### Évolution des prix de vente

SCoT du Bessin	+ 3 %
----------------	-------

Prix médian au m<sup>2</sup>  
2ème période

1 880 €

Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame



*Directeur de publication : Patrice DUNY  
Réalisation : Aucame 2022  
Contact : [soazig.vannier@aucame.fr](mailto:soazig.vannier@aucame.fr)  
Photographies : Aucame*



AUCAME  
Caen Normandie

**Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole**

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN  
Tel. : 02 31 86 94 00  
email : [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr) / site web : [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)