

# FORUM DE L'OBSERVATOIRE HABITAT # 3

## Les actes

Thème majeur :  
**Évolution du marché immobilier dans  
un contexte de crise sanitaire**

Caen, le 7 mars 2022



PRÉAMBULE	3
INTRODUCTION DU TROISIÈME FORUM DE L'OBSERVATOIRE HABITAT	4
PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE « ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER DANS UN CONTEXTE DE CRISE SANITAIRE » - AUCAME	5
TABLE-RONDE	7
1 <sup>er</sup> temps : Analyse des conséquences sur l'immobilier et l'habitat localement par les acteurs	7
2 <sup>ème</sup> temps : Analyse des conséquences sur l'immobilier et l'habitat localement par les acteurs	9
Échanges avec la salle	10
Présentation de la Mission RESONANCE par Jérôme BARATIER, directeur de l'ATU	12
Échanges avec la salle	14
CONCLUSION DU FORUM	16
ANNEXES	17

*Toutes les publications de l'Observatoire de l'habitat  
sont téléchargeables sur le site de l'Agence :*

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

**Directeur de publication :** Patrice DUNY

**Réalisation et mise en page :** Aucame 2022

**Illustrations :** Aucame, sauf mention contraire

**Contact :** soazig.vannier@aucame.fr

**L**e 7 mars 2022, l'Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole a tenu son troisième Forum de l'Observatoire Habitat au sein de l'hémicycle de l'hôtel de la Communauté urbaine Caen la mer. Après deux ans de pandémie, le Forum a enfin pu avoir lieu en présentiel. Tout au long de l'après-midi, il a été question des impacts de la crise sanitaire sur l'habitat et les marchés immobiliers.



En effet, après plusieurs semaines de confinement, les modes d'habiter et les marchés immobiliers ont connu une accélération de quelques phénomènes. Ainsi, l'attrait pour la maison individuelle s'est renforcé et, dans le même temps, les villes moyennes ont semblé connaître un regain d'attractivité. Globalement, les marchés immobiliers n'ont jamais paru si dynamiques. Pour autant, il peut être difficile de mesurer l'ampleur et l'impact de tels phénomènes. Le Forum a eu pour objectif premier de dresser l'état des lieux de toutes ces évolutions mais aussi de quantifier et qualifier les impacts locaux de celles-ci.

Le sujet du Forum avait été défini par les membres du Comité partenarial de suivi (CPS), lieu important de discussions et de création d'un véritable partenariat entre les acteurs locaux de l'habitat. La liste des participants le montre, puisqu'étaient présents des élus, des agents de l'État, des agents des collectivités, des bailleurs sociaux, des promoteurs immobiliers, des associations en lien avec le logement, etc. Quatre-vingts personnes ont ainsi pu partager les principaux constats apportés par une étude de l'Agence et par tous les participants de la table ronde.

Ces actes font la synthèse des différentes interventions. Ils s'articulent avec la Note d'observation « Analyse de l'évolution du marché immobilier dans un contexte de crise sanitaire » qui se décline en trois volets :

- **Volet 1** - Volumes, localisations et prix des biens achetés
- **Volet 2** - Qui achète ? Analyse pour le Calvados et les SCoT de Caen Métropole, du Bessin et du Pays de Falaise
- **Volet 3** - L'achat de biens immobiliers par des Franciliens dans le Calvados : quelles réalités ?

L'Aucame tient à remercier les membres du CPS, les participants de la table ronde et l'ensemble des participants du Forum.

# Introduction du troisième Forum de l'Observatoire Habitat

Le Forum a été ouvert par Patrice DUNY, directeur de l'AUCAME, qui a excusé Sonia de la Provôte, Présidente de l'AUCAME souffrante, et par Michel PATARD-LEGENDRE, élu référent de l'observatoire habitat et vice-président de Caen la mer en charge de l'habitat.

Patrice DUNY a rappelé que le dernier Forum s'était tenu en 2018 et que la pandémie a retardé cette nouvelle rencontre. Il a tenu à remercier l'ensemble des partenaires et des participants pour leur présence. De même, il a tenu à souligner l'implication des deux élus référents de l'Observatoire Habitat au sein du Comité partenarial de suivi (CPS), Michel PATARD-LEGENDRE et Ghislaine RIBALTA, trésorière de l'AUCAME. Le directeur de l'AUCAME a ensuite souhaité la bienvenue aux nouveaux membres du CPS : le Conseil départemental du Calvados et la Chambre des Notaires. Ils ont rejoint les membres historiques du CPS : les services de l'Etat, la Région, Caen la mer, le Pôle métropolitain, l'Union pour l'Habitat Social de Normandie ou encore la Fédération des Promoteurs Immobiliers. Enfin, il a remercié Jérôme BARATIER, directeur de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Tours, qui a fait spécialement le déplacement pour venir présenter la Mission Résonance, permettant de prendre du recul sur la situation locale.

Monsieur PATARD-LEGENDRE, avant de présenter l'ordre du jour, a lui aussi remercié les participants du Forum, les partenaires et l'AUCAME. En présentant l'outil précieux que représentent l'Observatoire et son CPS, il a émis le souhait de mieux comprendre les effets de la crise sanitaire sur les marchés de l'habitat et sur l'envie de

certaines ménages de changer de logement ou de lieu de vie suite à ces deux années de pandémie. Pour ce faire, il a expliqué que l'Agence a mené, à l'automne 2021, une étude basée sur l'analyse de nouvelles bases de données et des entretiens auprès des acteurs du logement du territoire. À ce titre, l'Agence a acquis « PERVAL », la base des actes notariés renseignée par les notaires, en partenariat avec le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et la Communauté urbaine Caen la mer. Il les a remerciés vivement, ainsi que tous les professionnels qui ont accepté de rencontrer l'AUCAME pour l'étude.

## LE DÉROULÉ DE L'APRÈS-MIDI

### Introduction

- par Patrice DUNY, directeur de l'AUCAME
- par Michel PATARD-LEGENDRE, maire d'Ifs, vice-président en charge de l'Habitat et des Gens du voyage et élu référent de l'observatoire

### Présentation de l'étude sur les conséquences de la crise sanitaire sur les marchés immobiliers

- par Ludivine COLLETTE, chargée d'études habitat et foncier
- et Soazig VANNIER, chargée d'études habitat et urbanisme, AUCAME

### Table Ronde animée par Ludivine COLLETTE et Soazig VANNIER, avec la participation de :

- Anne CHARRIAT, gestionnaire départementale des fichiers partagés de la demande du logement social - AFIDEM Normandie
- Arnaud PIZY, directeur de l'agence Joël Pizy et vice-président de la FNAIM Normandie
- Laurent POTIER, directeur général du groupe Potier SOTRIM et co-président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie
- Maître Frédéric VIOLEAU, notaire associé de D&Associés à Caen et responsable des statistiques immobilières nationales au Conseil Supérieur du Notariat

*Échange avec la salle*

### Présentation de la mission RESONANCE

- par Jérôme BARATIER, directeur de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Tours

*Échange avec la salle*

### Conclusion de ce forum

- par Ghislaine RIBALTA, maire adjointe d'Hérouville Saint-Clair, trésorière de l'AUCAME et élue référente de l'Observatoire



De gauche à droite :  
Patrice DUNY, Ghislaine RIBALTA, Michel PATARD-LEGENDRE,  
Soazig VANNIER et Ludivine COLLETTE

# Présentation de l'étude « Analyse de l'évolution du marché immobilier dans un contexte de crise sanitaire » - AUCAME

Le début de l'après-midi a commencé avec la présentation de Ludivine COLLETTE et Soazig VANNIER, chargées d'étude à l'AUCAME, de l'analyse de « l'évolution du marché immobilier dans un contexte de crise sanitaire ».

Le support de présentation est à retrouver en annexe de ce document.

## Méthodologie de l'étude



## L'étude en 3 volets



Les principales conclusions de cette analyse sont les suivantes :

### **Un marché très dynamique qui se concentre dans les secteurs historiques malgré un regain d'attractivité de certains territoires**

- Une croissance importante post-confinement du nombre de transactions ; mais une situation de pénurie de l'offre qui s'observe depuis l'été 2021.
- Une 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.
- Une augmentation rapide et généralisée des prix à l'échelle des territoires.

### **Un marché qui reste essentiellement porté par des habitants du territoire**

- 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 mi-

noritaires 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.

### **Une augmentation des achats par les Franciliens mais pas un « raz de marée »**

- 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 franciliens est importante.



De gauche à droite :  
Arnaud PIZY,  
Anne CHARRIAT,  
Frédéric VIOLEAU  
et Laurent POTIER

À l'issue de la présentation de l'étude réalisée par l'AUCAME, les participants de la table ronde ont été appelés et présentés par les deux animatrices, Soazig VANNIER et Ludivine COLLETTE :

**Anne CHARRIAT** - gestionnaire départementale des fichiers partagés de la demande du logement social - AFIDEM Normandie

**Arnaud PIZY** - directeur de l'agence Joël Pizy et vice-président de la FNAIM Normandie

**Laurent POTIER** - directeur général du groupe Potier SOTRIM et co-président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie

**Maître Frédéric VIOLEAU** - notaire associé de D&Associés à Caen et responsable des statistiques immobilières nationales au Conseil Supérieur du Notariat

Soazig VANNIER a expliqué qu'il avait paru indispensable de faire appels aux acteurs de l'habitat afin de compléter l'analyse quantitative, en plus de ceux qui avaient été rencontrés pour approfondir l'étude produite par l'AUCAME. Les quatre participants de la table ronde ont une analyse liée à leurs activités professionnelles qui permet d'appuyer ce qui a été présenté précédemment, mais aussi de se projeter pour questionner les futurs enjeux de l'habitat localement.

Cette table ronde s'est déroulée en deux temps :

- 1<sup>er</sup> temps : Analyse des conséquences sur l'immobilier et l'habitat localement par les acteurs
- 2<sup>ème</sup> temps : Et après ? Eléments d'enjeux sur l'habitat par les acteurs locaux

## 1<sup>er</sup> temps : Analyse des conséquences sur l'immobilier et l'habitat localement par les acteurs

### Maître Frédéric VIOLEAU : un cadrage national

*QUESTION : « Maître VIOLEAU, est-ce que vous pouvez partager avec nous les grandes tendances à l'œuvre au niveau national que vous avez pu observer ? Et nous avons souvent entendu dans la presse qu'un mouvement d'exode urbain était en marche. Que pouvez-vous nous en dire ? »*

En tant que responsable des statistiques immobilières nationales au Conseil Supérieur du Notariat, Maître VIOLEAU précise que le Conseil édit régulièrement des notes de conjoncture de l'activité immobilière au niveau national. Au début de l'année 2022, il a publié une étude sur les évolutions des marchés de l'ancien après la pandémie. Il a été demandé à l'intervenant de présenter une synthèse de cette étude afin de replacer les analyses locales dans le contexte national.

#### ► Des prix qui augmentent en province alors qu'ils stagnent à Paris

Maître VIOLEAU a présenté dans un premier temps les évolutions des marchés immobiliers anciens franciliens qui sont, selon lui, révélateurs d'évolutions affectant le contexte national. Ainsi, il a rappelé que si les prix les plus élevés se situent à Paris, ces derniers ont eu tendance à stagner voire à diminuer, depuis le début de la pandémie. C'est une situation qui n'avait jamais été observée depuis longtemps. Autre élément marquant, les prix progressent plus vite en province qu'à Paris intramuros. Maître VIOLEAU a ensuite expliqué

que l'augmentation des volumes de ventes localement se retrouve aussi à l'échelle nationale et, bien que renforcée par la COVID, cette situation s'observe depuis plusieurs années.

► **Une mobilité des Franciliens observée...**

Il a également présenté quelques éléments de l'étude du Conseil Supérieur du Notariat portant sur le profil des acquéreurs d'un bien immobilier dans l'ancien en France. Elle montre que les Français ont plus acheté hors de leur département d'origine au second semestre 2020 qu'au second semestre 2019. En outre, la part des acquéreurs locaux par région a eu tendance à diminuer fortement dans plusieurs régions, notamment en Normandie. Une relative mobilité résidentielle des Franciliens a été observée. Ces derniers sont proportionnellement plus présents dans les départements limitrophes à l'Ile-de-France après le 1er confinement.

► **... mais un exode urbain qui n'a pas eu lieu**

Sur la question de l'exode urbain, Maître VIOLEAU a expliqué que ce mouvement n'a pas eu lieu après le début de la crise sanitaire. Cette envie de campagne a probablement été présente dans la tête des Français mais la réalité est plus compliquée. En effet, les facilités de télétravail ne concernent en réalité qu'une minorité de ménages français et les réalités de marché (coût du logement) ont freiné les envies exprimées dès le début du 1er confinement.

**Arnaud PIZY : une analyse locale des conséquences de la crise**

*QUESTION : « Monsieur PIZY, est-ce que vous partagez, au niveau local, les mêmes constats sur les volumes et les profils des acheteurs ? Et est-ce que vous avez constaté des évolutions sur le marché du locatif ? »*

► **Un marché des transactions qui reste encore très dynamique malgré une pénurie de l'offre qui s'installe**

Arnaud PIZY, vice-président de la FNAIM, a commencé son intervention en approuvant l'ensemble des constats posés par l'étude de l'AUCAME. Les volumes d'achats ont fortement augmenté, ainsi que les prix. Une pénurie s'est installée, en par-

ticulier pour les maisons individuelles mais aussi les terrains.

► **Un marché du locatif moins impacté par la crise sanitaire**

Il a ensuite orienté ses propos sur le marché du locatif. Il a expliqué que, contrairement aux augmentations du prix d'achat dans l'ancien, le marché de la location est resté relativement stable. Localement, la tension locative n'est pas trop élevée car les nombreux programmes neufs en défiscalisation ont permis d'augmenter l'offre avec des loyers plafonnés. Toutefois, ces logements ont tendance à « vider » les logements anciens, notamment ceux de la Reconstruction, car les loyers plafonnés sont proches des loyers dans l'ancien, pour des prestations meilleures. De plus, la loi Climat & Résilience, qui va progressivement interdire l'augmentation des loyers pour les logements éconobloqués puis interdire leur mise en location, inquiète l'agent immobilier. En effet, il estime qu'un volume important de logements va être mis sur le marché, ce qui risque de déséquilibrer le marché.

**Laurent POTIER : une analyse des marchés du neuf**

*QUESTION : « Après cette analyse du marché de l'ancien, Monsieur POTIER, pourriez-vous nous résumer les analyses et les constats faits sur le marché du neuf ? »*

En tant que co-président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie, Monsieur POTIER expose le bilan de l'année 2021 du logement neuf qui avait été présenté quelques jours auparavant dans le cadre d'une conférence de l'Observatoire du Logement Neuf en Normandie (OLONN).

► **Une année 2020 marquée par des retards de mises en chantier et de livraisons de logements**

Monsieur POTIER a expliqué que l'année 2020 avait été marquée par deux éléments qui ont entraîné un retard dans les mises en chantier, les chantiers et ainsi les livraisons de logements. Les confinements successifs, en particulier le premier de mars 2020, ont bloqué les chantiers et les livraisons de logements. À cela s'est ajoutée une

période électorale, souvent synonyme de blocage de la chaîne de production de logements, qui s'est allongée du fait de la crise sanitaire.

► **Mais une forte reprise de l'activité en 2021 corrélée à une augmentation des prix**

Toutefois, le retard pris a été rattrapé et l'année 2021 a été marqué par une forte reprise de l'alimentation des stocks. En matière de répartition géographique, Caen la mer concentre 80 % des mises en vente du Calvados. Les prix des logements neufs augmentent globalement. Monsieur POTIER a relevé que, après des années de rapprochement des prix entre Caen et sa périphérie, les nouvelles opérations lancées dans la ville centre ont creusé l'écart. Le prix moyen d'un logement dans le collectif neuf, parking inclus, était en moyenne en 2021 de 4 555 €/m<sup>2</sup> à Caen et de 3 602 €/m<sup>2</sup> en périphérie de Caen.

**Anne CHARRIAT : une analyse de la demande en logement social**

*QUESTION : « Madame CHARRIAT, en tant que gestionnaire départementale des fichiers partagés de la demande du logement social pour le compte de l'AFIDEM Normandie, vous étudiez le fichier des demandes avec des études régulières et vous travaillez auprès des bailleurs. Est-ce que vous avez constaté des évolutions dans la demande et, si oui, pour quels territoires ? »*

► **Des tendances à l'œuvre avant la pandémie qui se confirment...**

La gestionnaire du fichier de la demande a indiqué qu'au global il y a eu peu d'évolutions de la demande à l'échelle du Calvados. Les plus forts volumes de demandes se sont concentrés comme chaque année à Caen la mer. Dans la continuité des années précédentes, les délais d'attribution augmentent, en lien avec des taux de rotation bas au sein du parc existant. De même, la part de demandeurs précaires évolue à la hausse, du fait notamment d'une augmentation des familles monoparentales.

► **... mais des évolutions qui ont été observées**

Néanmoins, Anne CHARRIAT a relevé trois évolutions, potentiellement attribuables à la crise sanitaire. Ainsi, elle a remarqué une augmentation

des demandes pour des secteurs géographiques peu demandés les années précédentes. Il s'agit d'espaces plutôt ruraux et éloignés des grands centres urbains, comme le Pays Virois ou l'Orne. Si le volume de demandes est minime au regard de celles pour Caen la mer, il n'en reste pas moins supérieur aux tendances antérieures, démontrant peut-être une attractivité nouvelle pour ces secteurs. Les demandes émanent en partie de ménages venant de Caen la mer.

Deuxièmement, l'analyse de l'année 2021 montre une augmentation de la part de demandeurs provenant de l'extérieur du département. Là encore, la part de ces demandeurs est faible dans l'ensemble des demandes mais elle est révélatrice d'une éventuelle augmentation d'attractivité du Calvados pour les ménages extérieurs.

Enfin, sur la forme même de la demande, il faut également relever une évolution notable. Plus de la moitié des demandes s'est effectuée sur internet, tandis que les autres formats de demandes étaient majoritaires les autres années. Ce passage au numérique a été contraint, en partie, par la crise sanitaire.

**2<sup>ème</sup> temps : Analyse des conséquences sur l'immobilier et l'habitat localement par les acteurs**

**Maître Frédéric VIOLEAU, réalité de la valeur verte des logements**

*QUESTION : « Maître VIOLEAU, quand nous avons préparé cette table ronde, nous avons beaucoup échangé sur la question de la rénovation énergétique et de l'impact du nouveau DPE sur le marché immobilier. Les Notaires de France ont produit une étude à ce sujet. Pourriez-vous nous en dire plus ? »*

La valeur verte définit l'augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes choses égales par ailleurs et selon les bases notariales.

Dans les ventes des transactions en 2020, 39 % des logements sont classés D, ce qui correspond à la RT 2005. 7 % des ventes concernent les logements

les plus performants (A) et 11 % les logements les plus énergivores (F et G). Cette proportion est identique par rapport à 2019, avec cependant une légère augmentation de ventes de logements classés en A. En Normandie, la part de ventes des logements peu performants est plus importante (15 % de logements vendus en F et G). Cette part est hétérogène à l'échelle des départements normands : supérieure à 20 % dans l'Orne et entre 15 et 20 % dans le Calvados ou la Manche.

De manière générale, il est observé une surenchère des prix des logements les plus performants. En Normandie, les appartements anciens d'étiquette AB se sont vendus en moyenne 14 % plus cher que les logements avec une étiquette D ; proportion qui atteint 10 % pour la vente des maisons. A contrario, les maisons anciennes F et G ont été vendues en moyenne 11 % moins cher.

### Monsieur POTIER : les impacts de la RE 2020

*QUESTION : « Dans le logement neuf, la question énergétique est très importante, après l'application de la RT 2012 nous sommes passés à la RE 2020. Monsieur POTIER, pourriez-vous nous en dire plus ? »*

Pour Monsieur POTIER, si la RE 2020 est une bonne chose au regard de l'impact environnemental du logement, elle ajoute une couche de contraintes à un secteur qui en subit beaucoup. De plus, ajoutée aux cours des matériaux qui s'envolent, elle augmente le coût global de sortie des logements. Dans un contexte de difficulté à produire du logement abordable, le promoteur est inquiet sur les effets d'éviction pour une partie de la population.

### Arnaud PIZY : l'accès au logements pour tous

*QUESTION : « La question du coût du logement dans le neuf interroge les acteurs de l'habitat, d'autant que ce coût augmente également dans le logement ancien. Quelle est votre analyse, Monsieur PIZY ? »*

Arnaud PIZY a expliqué qu'il fait régulièrement le constat d'une dégradation de l'accès à la propriété pour une partie des ménages, les moins ai-

sés. Face à la remontée des taux d'intérêt et à un durcissement des conditions d'emprunt, il est pessimiste quant à la capacité d'acquisition d'une partie des ménages de la classe moyenne.

### Anne CHARRIAT : les enjeux du logement social à venir

*QUESTION : « Dans le logement social aussi, on observe des tensions et quelques facteurs ne semblent pas rassurants... Madame CHARRIAT, auriez-vous quelques éléments à ce sujet ? »*

Depuis quelques années, il est observé une augmentation de la demande à l'échelle des territoires et, en parallèle, une baisse des attributions. Les mois impactés par la COVID n'ont fait que renforcer ce phénomène. Malgré une stabilisation de la demande, la diminution des attributions observée en 2020 et 2021 n'est pas complètement compensée en 2022. Aujourd'hui, les attributions ne permettent pas de répondre à toutes les demandes.

Au-delà de ce déséquilibre, le secteur du logement social a plusieurs défis à relever : la mise en œuvre de la politique d'attribution, la gestion en flux des réservations de logements locatifs...

### Échanges avec la salle

Monsieur PATARD-LEGENDRE, réagissant à la thématique de la valeur verte des logements, interroge sur la volonté des ménages qui entrent dans un parcours de rénovation énergétique. Selon lui, les ménages le font, a minima, autant pour des questions écologiques que pour des questions économiques. La rentabilité des rénovations énergétiques doit donc être appuyée fortement pour déclencher plus de passages à l'acte. L' élu a ensuite partagé ses inquiétudes face à l'augmentation du coût du logement. Les ménages modestes ont de moins en moins accès au logement social selon lui. Il faut ajouter à cela une difficulté croissante à accéder à la propriété dans le centre urbain pour des ménages modestes voire de classe moyenne. Madame CHARRIAT relève effectivement une hausse de la demande de logement social.

Jérôme CARCEL, directeur de l'ACAHJ, a ensuite

pris la parole pour partager les mêmes inquiétudes. Pour lui, l'augmentation des prix des logements neufs ne peut que perdurer. Ces prix hauts et en augmentation ont des répercussions plus tard sur les loyers qui pourraient être augmentés en fin de bail pour garantir un bon investissement. En outre, il a expliqué que ces montants de loyers ne sont pas toujours en lien avec les ressources des ménages, précisant que les ressources des ménages normands les classaient en 10ème position sur les 13 Régions de France.

**Maître VIOLEAU** a répondu au directeur de l'ACAHJ en expliquant qu'un des indicateurs de suivi du coût du logement était le nombre de m<sup>2</sup> achetable à mensualité constante, c'est-à-dire le pouvoir d'achat immobilier. Les baisses des taux d'intérêt pratiqués ces dernières années ont permis d'augmenter le nombre de m<sup>2</sup>, en dépit de l'augmentation des prix de l'immobilier. Toutefois, la baisse des taux est terminée, ils ont même tendance à remonter dans un contexte inflationniste. La compensation permise par les faibles taux ne fonctionnant plus, l'indicateur se dégrade ou a minima stagne, signifiant une perte de pouvoir d'achat immobilier, nationalement et localement.

**Monsieur PIZY** a complété le propos en expliquant que, localement, les prix ont atteint un plateau haut, en raison d'une pénurie de l'offre qui semble durer. Toutefois, les prix sont sensiblement variables d'un quartier à un autre et d'une période à une autre. Il a pris comme exemple le quartier de Venoix, à l'ouest de Caen. Il y a plusieurs années, ce dernier était très prisé, ce qui est moins le cas maintenant. Les prix ont donc eu tendance à stagner voire à diminuer.

**Monsieur POTIER** est interrogé par un participant du Forum sur les coûts élevés des logements neufs. Il demande si ces coûts s'expliquent par la localisation des programmes, en faisant référence aux logements de la Presqu'île. Le promoteur répond qu'il reconnaît qu'il y a une tentation de faire de la surenchère entre professionnels car le foncier est rare mais que cela n'explique pas tout. Selon lui, les promoteurs subissent plus qu'ils ne maîtrisent. Leur marge n'augmente pas mais le coût de la construction, si. Les promoteurs essaient d'amortir les augmentations en jouant sur les prestations et les surfaces des logements. Toutefois, les logements construits sont, selon Mon-

sieur POTIER, en adéquation avec les possibilités des ménages, puisque les logements construits, en France, sont majoritairement vendus sur plan.

**Nicolas JOYAU**, adjoint au maire de Caen et vice-président aux mobilités à Caen la mer, a prolongé le propos. La hausse importante des prix du neuf serait effectivement liée aux programmes de logements sur la Presqu'île mais, pour autant, une partie des logements est à prix raisonnable. L' élu a expliqué que, dès la conception du projet Presqu'île, la question du coût des logements et du foncier ont été beaucoup pris en compte. Ainsi, le projet impose une part de logements sociaux et de logements en accession sociale. De plus, le choix s'est fait pour des opérateurs proposant des charges foncières basses. Enfin, Monsieur JOYAU rappelle que les élus sont conscients de l'importance d'une politique foncière.

**Ghislaine RIBALTA** a approuvé les paroles de Monsieur JOYAU puis elle a expliqué que, selon elle, s'il faut travailler sur le coût du foncier, la question de la taille des logements et les prestations offertes ne doivent pas trop être dégradées.

**Pascale HUYGHE-DOYERE**, directrice générale de Normandie Aménagement, est revenue sur la question du coût du foncier. Selon elle, les coûts élevés dans l'agglomération caennaise proviennent en partie de la rareté du foncier. Cependant, l'augmentation des coûts de construction est aussi à prendre en compte. L'application du Zéro Artificialisation Nette inquiète la directrice.

**Maître VIOLEAU** a répondu à Madame HUYGHE-DOYERE que la CSP majoritaire dans les achats demeure les professions intermédiaires, contrairement à beaucoup de grandes villes dans lesquelles les cadres sont majoritaires.

## Présentation de la Mission RESONANCE par Jérôme BARATIER, directeur de l'ATU (Agence d'urbanisme de Tours)



L'après-midi se termine par une intervention de Monsieur BARATIER, directeur de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Tours, qui présente les conclusions de la mission Résonance menée par ses équipes dès le premier confinement.

### La pandémie, une crise qui peut amener de profondes transformations de la société

Avant de présenter les principaux enseignements de cette étude, Monsieur BARATIER introduit son propos par une réflexion sur les effets d'une crise sur les comportements collectifs et individuels. En effet, certaines crises amènent de profondes transformations quand d'autres ne changent presque rien. Il faut la combinaison de trois conditions pour qu'une crise porte des changements profonds dans la société et la France semble cocher ces trois conditions :

- Des troubles et des manifestations sociales importantes en amont de la crise = le mouvement des gilets jaunes qui a eu lieu avant la pandémie
- Une injection énorme d'argent public = « le quoi qu'il en coûte » mené par le gouvernement pendant la crise sanitaire

- La mise en lumière voire l'élargissement de précarités existantes pendant la crise = exemple : la difficulté des étudiants dès le début de la pandémie

La crise que nous traversons doit donc être prise au sérieux dans les capacités et les fragilités qu'elle révèle. Si nous comprenons et apprenons collectivement, elle peut être un accélérateur des transitions.

### La mission Résonance, un dispositif d'écoute

Dès le début du premier confinement, l'ATU a adapté son programme de travail pour s'engager dans la « Mission Résonance », une démarche visant à apprendre collectivement de la crise du coronavirus pour formuler des propositions d'actions adaptées.

La démarche repose sur un dispositif d'écoute, avec l'interview d'environ 70 acteurs locaux pour mieux comprendre ce que la crise a amplifié, ce qu'elle a révélé et quelles opportunités elle a créées. De ces entretiens, l'agence a retenu 12 enseignements regroupés en trois cahiers :

- 1. De nouveaux modes d'actions collectives
- 2. De nouveaux rapports au(x) territoire(s)
- 3. Des fragilités à surmonter

### Les principaux enseignements issus de la Mission Résonance

Monsieur BARATIER a axé son propos sur 8 enseignements issus de la démarche.

#### De nouveaux modes d'actions collectives

##### ► Enseignement n°1 : un engagement citoyen renouvelé

Dès le début de la crise sanitaire, un grand élan de solidarité semble s'être mis en place dans le cadre familial, amical, de voisinage ou professionnel. Cet élan a pris plusieurs formes :

- Dans le cadre traditionnel, avec une implication plus forte des citoyens dans les associa-

tions « traditionnelles » pour venir renforcer les bénévoles (ex : les Restos du Cœur)

- Mais aussi hors des circuits institutionnels, avec un regroupement spontané d'habitants pour lancer leurs propres actions, à l'image des jardiniers masqués ou des couturières masquées dans l'agglomération tourangelle.

- **Enseignement n° 2 : des frontières qui s'atténuent entre public et privé**

La pandémie a eu pour conséquence un réagencement des relations entre le public et le privé. Les frontières s'atténuent, les échanges ont augmenté, les partenariats se sont multipliés. La frontière entre la sphère publique et le monde privé s'est atténuée. Ce mode de travail a permis la mise en place des solutions rapides et efficaces.

## **De nouveaux rapports au(x) territoire(s)**

- **Enseignement n° 1 : raccourcir les circuits**

La crise a mis à jour les limites de notre dépendance industrielle sur de nombreux produits de première nécessité. Dès le début de pandémie, le manque de masques ou de médicaments pour protéger les citoyens a été marquant. Cette situation s'est traduite par des questionnements sur les dérives de la mondialisation.

Les circuits courts sont donc apparus comme le remède à ces dérives. Cette volonté de rapprocher le producteur et le consommateur a été très marquée dans le domaine de l'alimentation. Mais ce mode de consommer a montré ses limites. Très rapidement, il est observé un décalage entre les volontés des consommateurs d'acheter local et la réalité de leurs actes d'achat (par l'augmentation des achats alimentaires sur les plateformes drives).

- **Enseignement n° 2 : aspirations résidentielles**

La pandémie a mis en avant de fortes inégalités face au logement et a renforcé l'aspiration des ménages à vivre dans une maison individuelle. Contrairement aux idées reçues dès le premier confinement, il n'y a pas un exode rural massif mais plutôt un phénomène de périurbanisation qui s'est accentué et une déstabilisation de micromarchés. Une étude du Plan Urbanisme

Construction Architecture (PUCA) a bien décrit ce phénomène : « petits flux, grands effets ».

Au-delà de ce phénomène, le « monde d'après » devra proposer des logements offrant deux éléments indispensables :

- Un accès à un espace extérieur privé
- Des espaces modulaires en fonction des besoins du moment de chacun

- **Enseignement n° 3 : le travail sans contact**

Dès le premier confinement, les entreprises ont eu recours au télétravail. Cependant, ce télétravail ne concerne pas la majorité des salariés. En avril 2020, 24 % des Français ont pratiqué le travail à domicile, proportion largement supérieure à 2017, période à laquelle le télétravail ne représente que 3 % des salariés. Cette expérience inédite du télétravail a obligé les entreprises à s'adapter rapidement et à innover pour prendre la continuité de leur activité (conditions matérielles non optimales, accès à la fibre, logements non adaptés, ...).

Aujourd'hui, se pose la question de la continuité de ce télétravail. Si de nombreux salariés souhaitent poursuivre ce mode de travail, il doit être organisé, structuré et réfléchi. Le télétravail doit s'intégrer dans une organisation globale. Les pistes d'actions proposées sont les suivantes :

- Développer des missions d'ingénierie du télétravail
- Expérimenter des nouveaux lieux de télétravail (ex : hyperlieux mobiles) pour organiser un maillage départemental en espaces de coworking
- Organiser une veille sur les stratégies immobilières des acteurs publics et privés eu égard au développement du télétravail
- Mise en marché des locaux disponibles publics et privés à travers le développement d'une plateforme numérique
- **Enseignement n° 4 : consommer et commercer autrement**

La pandémie a eu pour effet de modifier, pendant un temps, la façon de consommer. Le citoyen

s'est questionné sur sa façon de consommer. La « mise en avant du local, des circuits courts, des savoir-faire locaux, du bon, du lent, du sécurisant et, pour l'alimentaire, du « bio » fait partie des grandes tendances plébiscitées par les consommateurs ». Le commerçant a dû se débrouiller, innover et évoluer pour continuer son activité (le « click-and-collect », par exemple). Pourtant, ces changements de comportement d'achats n'ont pas perduré au-delà des mois de confinements. Très vite, les consommateurs ont souhaité retrouver leur mode de consommation habituel.

### Des fragilités à surmonter

#### ► Enseignement n°1 : Des vulnérabilités économiques

La pandémie a mis à l'épreuve le système économique. Le choc économique a été sans précédent et a touché de façon inégale les secteurs d'activités. Le premier confinement a eu pour conséquence de mettre un coup d'arrêt aux activités économiques jugées « non essentielles » comme celles de l'hôtellerie-restauration, la construction, le commerce non alimentaire, l'événementiel ou encore celles de la culture ou du monde de la nuit. Pour y faire face, le gouvernement a mis en place « le quoi qu'il en coûte », avec le chômage partiel, le Prêt Garanti par l'État (PGE), ...

#### ► Enseignement n°2 : Une aggravation des précarités

Cette vulnérabilité économique a eu pour conséquence d'aggraver les situations de précarité : « la crise a révélé des gens qui sont au bord... des gens qui, tout en étant logés, sont dans une pauvreté importante et ont besoin d'avoir une aide ». Ces précarités se lisent de plusieurs façons :

- Une précarité des liens sociaux : fragilité des liens sociaux et isolement pendant les périodes de confinement
- Une précarité liée au logement : de fortes inégalités liées aux conditions de vie (logement, environnement, ...) ou à l'absence de logements

- Une précarité liée à l'alimentation : une augmentation des personnes demandant de l'aide, dont beaucoup pour la première fois, auprès des associations (ex : Restos du Cœur), une précarisation des étudiants, ...

### Échanges avec la salle

Monsieur DUNY a demandé au directeur de l'ATU, après l'avoir remercié pour l'intérêt et la qualité de son intervention, les différences qui seraient observées si la mission était actualisée en 2022. Monsieur BARATIER a expliqué que les discours seraient moins optimistes et joyeux sur la thématique des circuits courts alimentaires et sur les solidarités au sens large. Concernant le logement, il a précisé que les évolutions sont beaucoup plus longues et qu'il est difficile à ce stade d'exprimer des certitudes. Jérôme BARATIER a ajouté que, deux ans après, ce qu'il fallait retenir était surtout de faire ces retours d'expérience, importante pour lui.

À la question posée par une participante de ce qu'il conviendrait de faire pour ne pas être une ville dortoir, Monsieur BARATIER répond qu'il faudrait changer le paradigme de l'action publique, avec des services publics mobiles par exemple. Toutefois, Jérôme BARATIER a expliqué que la localisation de l'emploi privé dépend de logiques sur lesquelles les pouvoirs publics ne peuvent pas toujours agir. Ainsi, c'est ce facteur sur lequel il y a peu de prise qui fait, en partie, d'une ville une commune dortoir ou non.

Monsieur POTIER a prolongé cet échange en expliquant que les confinements ont montré l'importance de la couverture numérique et que celle-ci peut permettre d'augmenter l'attractivité de certains espaces. Les promoteurs devraient, selon Laurent POTIER, baser le foncier de qualité sur cette donnée, entre autres.

Développant la thématique du numérique, Monsieur PATARD-LEGENDRE a expliqué qu'il trouvait les personnes de plus en plus

impatientes, en prenant l'exemple des Uber Eats. Monsieur BARATIER a expliqué que cela tenait à l'accélération des modes de vie qui va de pair avec les accélérations physique et technologique.

Madame VANNIER a clos ce temps d'échange en remerciant les participants, les invités et les élus pour ces discussions denses et très intéressantes.





Madame Ghislaine RIBALTA a conclu l'après-midi en remerciant l'ensemble des participants et des invités de la table ronde. Monsieur BARATIER a été chaleureusement remercié pour avoir fait le déplacement mais aussi pour son témoignage apportant une vision extérieure au territoire. Madame RIBALTA a également souligné l'implication de l'AUCAME. L'élue a exprimé son souhait de voir ces présentations et ces études servir aux participants dans leurs activités pour les mois à venir. Elle a donné rendez-vous dans un an pour le prochain Forum.

## Liste des participants

Nom	Prénom	Organisme
AGACHE	BENOIT	CAEN LA MER HABITAT
ALLARD	CELINE	EDIFIDES
AUST	ARNAUD	SOGEPROM
BAIT	MARC	ICADE PROMOTION
BELLAMY	FIONA	E2SE
BERMOND	MICHAËL	UNIVERSITÉ DE CAEN NORMANDIE - LABORATOIRE DE GÉOGRAPHIE ESO
BERNEDE	SEBASTIEN	CAEN LA MER
BERTANI	CHRISTOPHE	AAJB
BION HETET	CARINE	ÉLU BESSIN URBANISME MAIRE ADJOINTE BAYEUX
BLANCHET	MÉLANIE	CAEN LA MER - SERVICE URBANISME
BOUCLIER	EDOUARD	COMMUNAUTÉ URBAINE CAEN LA MER
BOURDEAU	FABRICE	ASSOCIATION REVIVRE - DIRECTEUR GÉNÉRAL
BOURHIS	HERVÉ	DDTM
BRIAD	PASCALINE	CAEN LA MER
CALMÈS	GUILLAUME	UHS NORMANDIE
CARCEL	JÉRÔME	ACAHJ
COLLIN	VALÉRY	DDTM14- SUR
COURTOIS	ISABELLE	PAYS DE FALAISE
DAMERVAL	OLIVIER	E2SE
DEMOOR	CÉCILE	E2SE COORDINATRICE FILIAIRE NOTARIAT E IMMOBILIER
DREAN	LYSIANE	ASSOCIATION REVIVRE - RESPONSABLE PÔLE HABITAT
DUBUISSON	LAURA	FPI NORMANDIE
DUNY	PATRICE	AUCAME & PÔLE MÉTROPOLITAIN CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
DUPLESSIS	CHRISTIAN	AUCAME
EHRSAM	ANAIS	INOLYA
FERRY	VINCENT	EDIFIDES

Nom	Prénom	Organisme
FRANCHETEAU	MATTHIEU	CAEN LA MER HABITAT
GINESTE	MARIE	CAEN LA MER
GODARD	CLEMENT	EDIFIDES
GRESSENT	SÉBASTIEN	EDIFIDES
GUILBERT	MAXIME	BG PROMOTION
HUBERT	ANTHONY	PÔLE MÉTROPOLITAIN CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
HUBERT	ALEXIS	CAEN LA MER
HUE	AUDREY	E2SE
HUET DES AUNAY	JEAN-FRANÇOIS	SEDELKA NORMANDIE
HUITELEC	JASON	NORMANDIE AMÉNAGEMENT
HUYGHE-DOYERE	PASCALE	NORMANDIE AMENAGEMENT
JAMES	ERIC	TER'BESSIN
JOUEN	CLAIRE	NOTAIRE D&ASSOCIÉS
JOYAU	NICOLAS	VILLE DE CAEN
KIES	LAURENT	MAIRIE ISIGNY SUR MER/CA LE COTENTIN
LAILLIER	CINDY	E2SE MANAGEMENT
LALOUX	VICTOR	E2SE - FONCIA NORMANDIE
LAPLANCHE	GUILLAUME	CAEN LA MER
LECANU	MAGALI	ACAHJ - SERVICE CLLAJ
LEGENDRE	PAULINA	E2SE
LEVERRIER	LOIC	CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU CALVADOS - SERVICE LOGEMENT HABITAT
LHERMENIER	MARTINE	MAIRIE D'IFS
LOPEZ	VINCENT	DÉPARTEMENT DU CALVADOS
MAACHE	MOHAMED	MAIRIE D'IFS
MANCEL	FABIEN	EPF NORMANDIE
MAROT	KARL	CAEN LA MER
MARTEL	RENAUD	DDTM

Nom	Prénom	Organisme
MAUGINO	LORENA	E2SE
MESNIL	JEAN-PHILIPPE	PAYS DE FALAISE
NICOLAS	ZOE	E2SE
NORIE	HÉLÉNA	VILLE D'HÉROUVILLE SAINT-CLAIR
OSADTCHY	CLARA	CDC COEUR DE NACRE
OUARRAOU	EL HOUCINE	DDTM
PARIS	JULIETTE	E2SE
PESQUEREL	PHILIPPE	CDC VAL ÈS DUNES
PICARD	HUBERT	CDC VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON
PIERRE	NATHALIE	ADIM NC VINCI CONSTRUCTION FRANCE
POIRIER	BENOIT	CAEN LA MER HABITAT
RATSIMBA ANDRIANRAVY	CAMILLE	E2SE
REZGUI	MALEK	SEDELKA
ROGER-ALLAIN	FABIENNE	COMMUNAUTÉ URBAINE CAEN LA MER
ROLLET	MARC	PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION DU BTP DU CALVADOS
SAINT-ROSE	AYME	PÔLE MÉTROPOLITAIN CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
SESTIER	RAPHAËL	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉES DE L'ORNE ET DE L'ODON
SOUCASSE	EMMANUEL	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEUR DE NACRE
SOURBIEU	VICTORIA	E2SE
TEISSIER	MARIE	E2SE
TRERCELET	THIBAUD	CAEN PRESQU'ILE
TURROU	ALICE	CAEN LA MER - DIRECTION HABITAT
VAUCLAIR	FABIEN	DDTM14
VERDIER	BAPTISTE	SEDELKA
YEAHE	JOSEPHINE	E2SE

# Supports de présentation du 3<sup>e</sup> forum de l'observatoire de l'Habitat



## FORUM DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Hôtel de la Communauté urbaine de Caen la mer  
16 Rue Rosa Parks - 14000 Caen  
7 mars 2022

## Introduction du 3<sup>ème</sup> Forum de l'Observatoire Habitat

**Sonia DE LA PROVÔTÉ,**  
Sénatrice du Calvados et Présidente de l'Agence d'urbanisme



3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

## Programme de l'après-midi

### Introduction

Par Ghislaine RIBALTA, maire adjointe d'Hérouville Saint-Clair, Trésorière de l'AUCAME et élue référente de l'observatoire

### Présentation de l'étude sur les conséquences de la crise sanitaire sur les marchés immobiliers

par Ludvine COLLETTE, chargée d'études habitat et foncier, et Soazig VANNIER, chargée d'études habitat et urbanisme, AUCAME

### Table Ronde animée par Ludvine COLLETTE et Soazig VANNIER, avec la participation de :

- Anne CHARRIAT, gestionnaire départementale des fichiers partagés de la demande du logement social – AFIDEM Normandie
- Arnaud PIZY, directeur de l'Agence Joël Pizy et vice-président de la FNAIM Normandie
- Laurent POTIER, directeur général du groupe Potier Sotrim et co-président de la Fédération des Promoteurs immobiliers de Normandie
- Maître Frédéric VIOLEAU, Notaire Associé de D&Associés à Caen et responsable des statistiques immobilières nationales au Conseil Supérieur du Notariat

Échange avec la salle

### Présentation de la mission RESONANCE

par Jérôme BARATIER, Directeur de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

Échange avec la salle

### Conclusion de ce forum

par Michel PATARD-LEGENDRE, maire d'ifs, vice-Président en charge de l'Habitat et des Gens du voyage et élu référent de l'observatoire



3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

## Présentation de l'étude

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

**Ludvine COLLETTE,**  
Chargée d'études habitat  
et foncier à l'AUCAME

**Soazig VANNIER,**  
Chargée d'études habitat  
et urbanisme à l'AUCAME

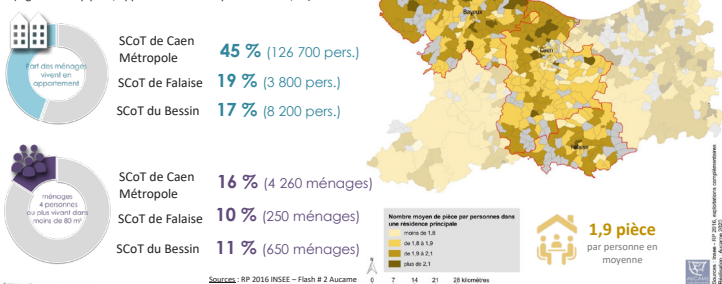


3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

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

### Dès le 1<sup>er</sup> confinement, un constat en matière d'habitat

Nous ne sommes pas tous égaux face à nos conditions de vie liées au logement, au cadre de vie et au lieu de résidence (logement trop petit, appartement sans espace extérieur, ...).



3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

## Des envies de changement qui ont été fortement relayées par la presse

### Des envies d'ailleurs, synonyme d'un exode urbain : mythe ou réalité ?



### Revanche des villes moyennes ?



### Un marché qui s'emballe ?



### Envie d'extérieur ?



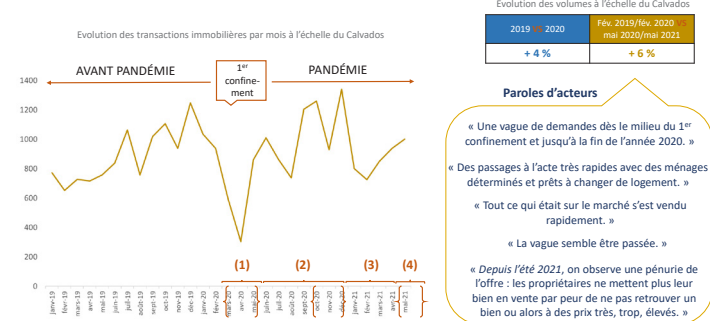
3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

## Une étude menée de septembre à décembre 2021 afin de mieux objectiver les mouvements et les phénomènes à l'œuvre sur notre territoire



AUCAME  
Caen Normandie  
3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

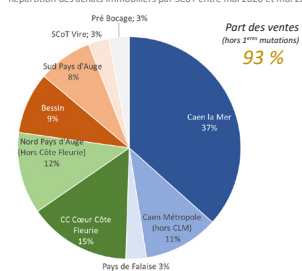
## A l'échelle du Calvados, une pandémie qui a eu un effet accélérateur sur un marché immobilier déjà dynamique à la fin 2019



AUCAME  
Caen Normandie  
3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

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

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

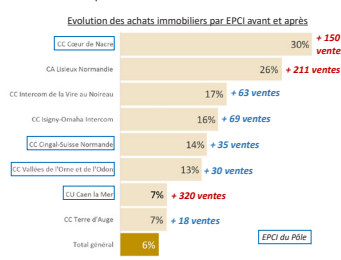


Source : Base de données immobilières notariales PERVAL – traitements Aucame

AUCAME  
Caen Normandie  
3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

## Des achats qui se concentrent dans les mêmes espaces qu'avant mais d'autres ont connu un gain d'attractivité après le 1<sup>er</sup> confinement

Deux secteurs profitent du dynamisme immobilier : Cœur de Nacre et le Pays de Lisieux



Des secteurs moins dynamiques habituellement profitent de ce dynamisme

AUCAME  
Caen Normandie  
3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

## Une réelle envie de maisons individuelles relayée par les médias qui se confirme...

Calvados
Evol. volumes
Prix médian
Evolution prix

### 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. »



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL – traitements Aucame

AUCAME  
Caen Normandie  
3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

## ... qui cache un marché du collectif très dynamique

Calvados
Evol. volumes
Prix médian m²
Evolution prix

### Paroles d'acteurs

« Le collectif, une valeur refuge pour les seniors 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 seniors accentuée par des seniors franciliens qui anticipent la retraite et louent en locations saisonnières avant de venir s'installer. »

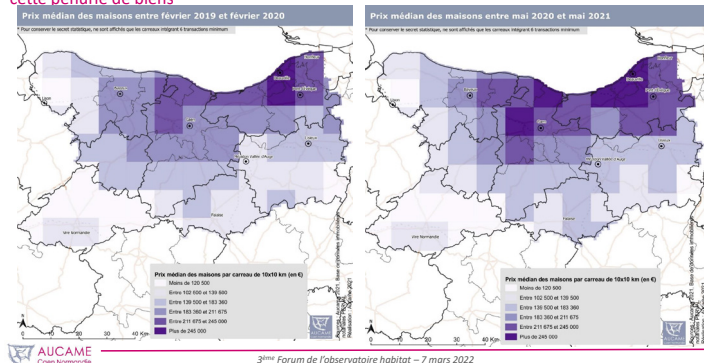
« Tarif très attractif et bonne image du territoire pour les investisseurs. Le phénomène déjà existant avant la crise mais la crise a eu un effet accélérateur. »



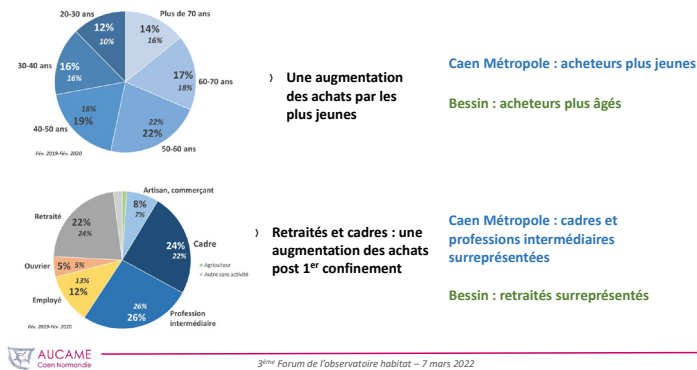
Source : Base de données immobilières notariales PERVAL – traitements Aucame

AUCAME  
Caen Normandie  
3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

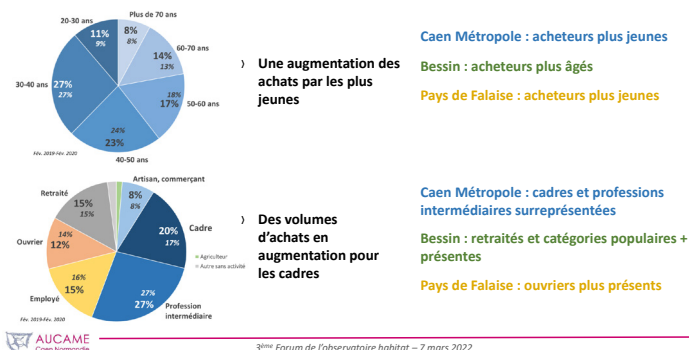
## Une augmentation rapide et généralisée des prix : une conséquence de ce dynamisme et de cette pénurie de biens



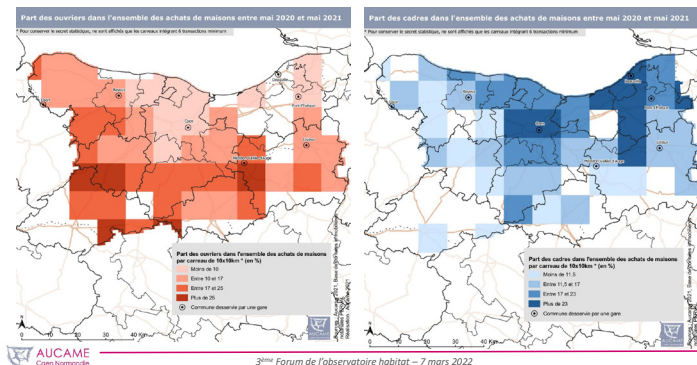
## Calvados : les acheteurs d'appartements ont un profil hétérogène



## Calvados : un marché des maisons à la clientèle plutôt hétérogène



## Un renforcement des difficultés d'accès à la propriété pour les plus modestes ?



## L'achat de biens immobiliers par des Franciliens dans le Calvados : une augmentation, pas un « raz de marée »

- Une partie des départs : des « sauts de puces » ou des « sauts de pèriph' », pour des communes en Ile-de-France. La région demeure également attractive (formations, emplois,...).
- Si départ important de la région francilienne, cette « masse de Franciliens » se disperse sur le territoire français.
- Les acheteurs franciliens étaient déjà présents dans le Calvados avant la crise. Cette dernière n'a pas créé un phénomène nouveau mais l'a renforcé, surtout pour l'achat de maisons.
- La localisation des achats des Franciliens a un peu évolué puisque les espaces limitrophes aux espaces « habituels » ont connu une augmentation des achats par des Franciliens

### Paroles d'acteurs

« La Côte est très demandée pour l'achat de résidence secondaire. Ce qui est recherché, ce sont des maisons typiques de la région, localisées en bord de mer ou des maisons moins chères proches de la mer (2 km maximum). La proximité de Paris en temps (2 h) est un critère très important pour pouvoir venir le temps d'un week-end. »

### Part des acheteurs franciliens dans les achats de maisons dans le Calvados

Avant pandémie	Après pandémie
13 %	16 %

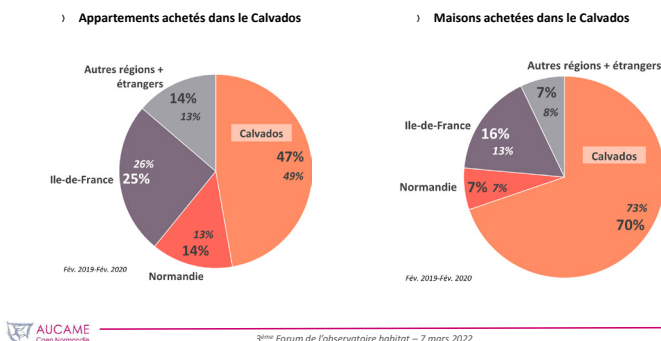
### Évolution du volume d'achats par un Francilien entre les deux périodes

Maisons	Appartements
+ 35 %	+ 2 %

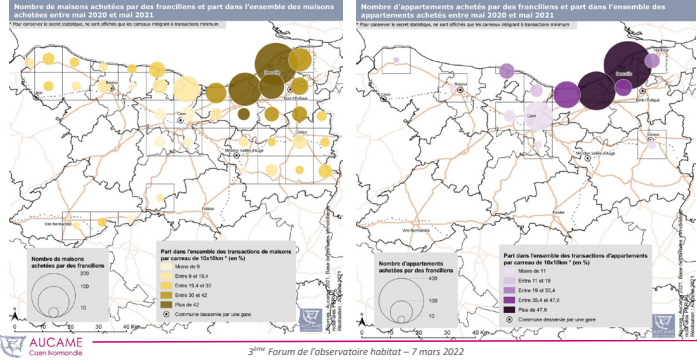
50 % des achats se concentrent sur trois EPCI du nord-est du Calvados : Cœur Côte Fleurie, Normandie Cabourg-Pays d'Auge et Lisieux Normandie

40 % des appartements achetés se situent à Deauville, Villers-sur-Mer et Trouville-sur-Mer

## Calvados : un marché immobilier porté principalement par les acheteurs locaux



Une part de Franciliens dans l'ensemble des achats de maisons qui augmente dans le Pays d'Auge, le Bessin et le Pays Virois



De 2020 à septembre 2021, près de 2 000 Franciliens inscrits à la CPAM 14

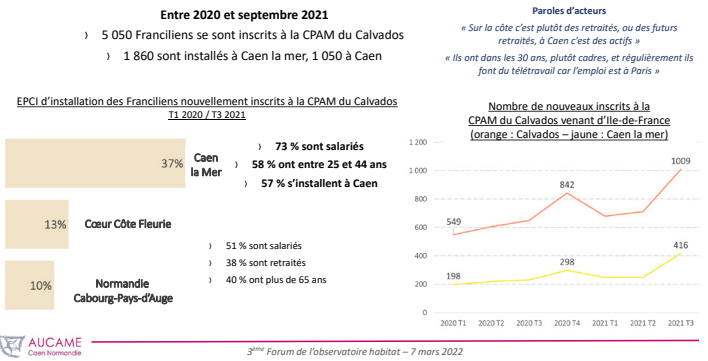
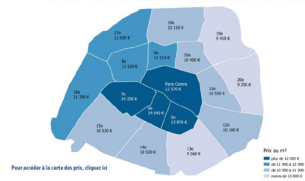


Table ronde

- Anne CHARRIAT  
Gestionnaire départementale des fichiers partagés de la demande de logement social – AFIDEM Normandie
- Arnaud PIZY  
Directeur de l'agence Joël Pizy et Vice-président de la FNAIM Normandie
- Laurent POTIER  
Directeur général du groupe POTIER SOTRIM et Co-Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie
- Maître Frédéric VIOLEAU  
Notaire Associé de D&Associés à Caen et Responsable des statistiques immobilières nationales au Conseil Supérieur du Notariat

Animée par Ludvine COLLETTE, Chargée d'études habitat et foncier et par Soazig VANNIER, Chargée d'études habitat et urbanisme de l'AUCAME

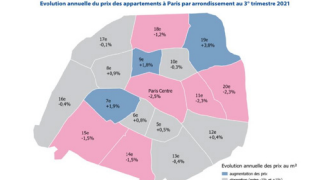
Prix au m<sup>2</sup> dans la Capitale : le 12<sup>e</sup> arrondissement dépasse le seuil des 10 000 € et le 7<sup>e</sup> dépasse 14 000 €



Les prix au m<sup>2</sup> s'échelonnent entre 9 200 € dans le 20<sup>e</sup> arrondissement et 14 540 € dans le 6<sup>e</sup> (15,7 fois plus cher que le 20<sup>e</sup> ratio historiquement bas). Plus que tous arrondissements se situent encore en dessous de 10 000 € le m<sup>2</sup> (17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) tandis que quatre dépassent 12 000 € le m<sup>2</sup> (8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup>). Le 7<sup>e</sup> arrondissement rejoint le 6<sup>e</sup> à plus de 14 000 € le m<sup>2</sup>.

ILE DE FRANCE  
CONJONCTURE T3 2021

Evolutions annuelles de prix comprises entre -2,5% (Paris Centre) et +3,8% (19<sup>e</sup> arrondissement)



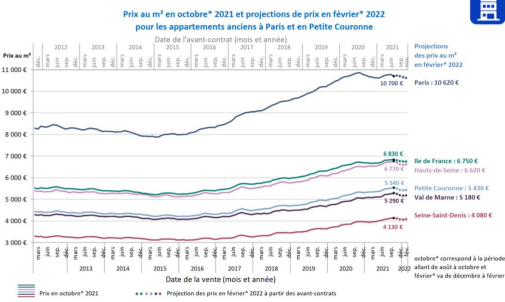
Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, les évolutions annuelles de prix sont modestes. Les prix stagnent dans 8 arrondissements parisiens.

Les prix

Appartements anciens		Île-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m <sup>2</sup>	avril-octobre 2021	6 830 €	10 700 €	5 540 €	6 770 €	4 130 €	5 290 €	3 400 €	2 920 €	4 370 €	2 950 €	3 060 €
Evolutions	avril-octobre 2021 / avril-octobre 2020	+1,6%	-1,4%	+4,0%	+3,9%	+4,3%	+4,2%	+5,4%	+1,9%	+5,8%	+4,9%	+4,7%
Évo. brutes	avril-octobre 2021 / avr.-oct. 2020	+0,5%	-0,4%	+1,1%	+1,0%	+1,4%	+1,3%	+1,4%	+1,9%	+1,5%	+1,3%	+1,7%
Évo. CVS	avril-octobre 2021 / avr.-oct. 2020	-0,1%	-0,8%	+0,4%	+0,3%	+0,7%	+0,5%	+0,8%	+1,3%	+0,8%	+0,6%	+0,7%
Projections	avr. 2021 - février 2022	6 750 €	10 620 €	5 430 €	6 620 €	4 080 €	5 180 €	3 380 €	2 910 €	4 310 €	2 940 €	n.s.
Evolutions	avr. 2021-fév. 2022 / avr. 2020-fév. 2021	+1,0%	-0,6%	+1,7%	+1,2%	+3,4%	+1,8%	+4,0%	+4,2%	+4,0%	+4,5%	n.s.

Maisons anciennes		Île-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	juin-oct. 2021	356 400	431 000	720 400	322 700	426 800	325 600	272 700	430 900	331 200	319 500
Evolutions	juin-oct. 2021 / juin-oct. 2020	+6,9%	+6,7%	+7,8%	+5,7%	+6,6%	+7,8%	+6,9%	+7,4%	+7,4%	+6,1%
Évo. brutes	juin-oct. 2021 / juin-oct. 2020	+2,5%	+3,1%	+3,9%	+2,1%	+3,2%	+2,2%	+2,2%	+2,2%	+2,4%	+1,9%
Évo. CVS	juin-oct. 2021 / juin-oct. 2020	+1,9%	+1,7%	+2,7%	+0,5%	+1,8%	+2,0%	+2,2%	+1,9%	+2,2%	+1,6%
Projections	oct.-décembre 2021	355 300	428 900	n.s.	320 900	425 700	324 900	270 500	431 400	330 600	318 500
Evolutions	oct.-décembre 2021 / oct.-décembre 2020	+6,3%	+6,1%	n.s.	+6,3%	+6,1%	+6,4%	+6,2%	+7,1%	+7,0%	+5,0%

Projections des prix des logements anciens



## CONJONCTURE NATIONALE – JANVIER 2022

### VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE\*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	2 %	7,4 %	1,4 %	5,2 %	2,5 %	9 %
Île-de-France	1,3 %	4 %	1,1 %	2,5 %	1,8 %	7 %
Province	2,3 %	8,8 %	1,7 %	7,5 %	2,6 %	9,4 %

\* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2021 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2021  
Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2020 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2021

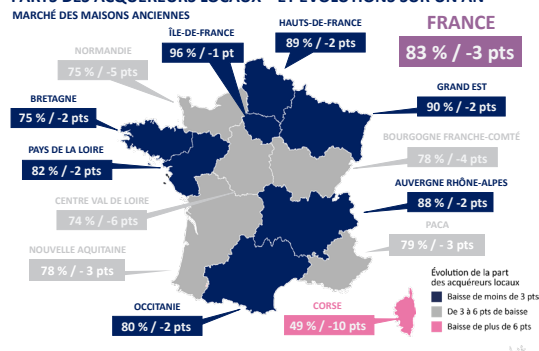
### Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2021



Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC)

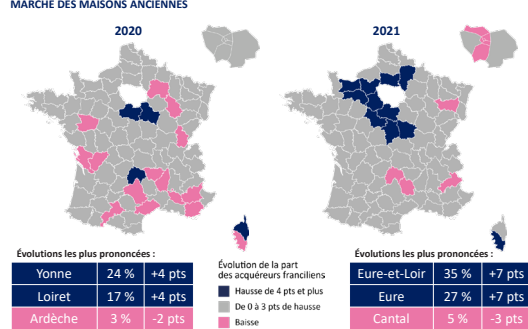
## FOCUS SUR LE PROFIL DES ACQUÉREURS

### PARTS DES ACQUÉREURS LOCAUX<sup>(1)</sup> ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN



Source : Bases Immobilières des Notaires de France

### PARTS DES ACQUÉREURS FRANCILIENS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN



Source : Bases Immobilières des Notaires de France

**Sur le marché des maisons anciennes, les Français ont une plus grande tendance à quitter leur département d'origine au second semestre 2020 qu'au second semestre 2019**

Champ d'analyse	Niveau S2/2019	Niveau S2/2020	Variation en volume	Variation en %
Départ d'habitants pour d'autres départements	45 991	51 949	+5 958	+13,0

Champ d'analyse	Niveau S2/2019	Niveau S2/2020	Variation en volume	Variation en %
Départ d'habitants pour le même département	149 305	142 918	-6 387	-4,3

Champ d'analyse	Niveau S2/2019	Niveau S2/2020	Variation en volume	Variation en %
Arrivée d'habitants étrangers venant en France	4 108	3 883	-225	-5,5

## Les Français et l'immobilier : parcours et représentation

### Rapport de résultats – 2021

Novembre 2021

Delphine Manelli-Banigan, Directrice du Département Corporate  
Marion Desormaux, Directeur de clientèle au Département Corporate  
Guillaume D'Adamo, Chargé d'études Senior au Département Corporate

23

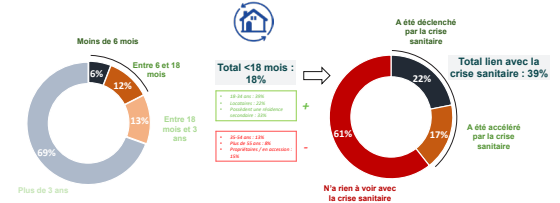


18% des Français mentionnent avoir déménagé au cours des 18 derniers mois. Parmi ceux-là, 4 sur 10 indiquent que leur déménagement a été déclenché (22%) ou accéléré (17%) par la crise sanitaire.

De quand date votre dernier déménagement ?  
Déclenché ou accéléré par la crise sanitaire : 18%

→ A ceux qui ont déménagé : 18%

→ A ceux qui ont déménagé il y a 18 mois ou moins : 18%

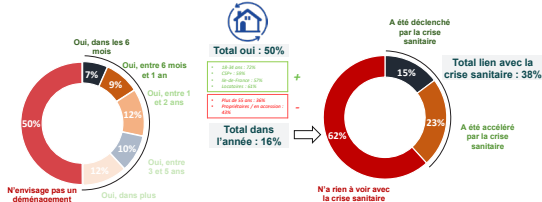


23

En outre, 16% des Français indiquent avoir un projet de déménagement à l'échéance d'un an, avec là-aussi près de 4 personnes concernées sur 10 qui mentionnent que ce projet est en lien avec la crise sanitaire.

Avez-vous un projet de déménagement ?  
Déclenché ou accéléré par la crise sanitaire : 16%

→ A ceux qui envisagent un déménagement dans l'année : 16%

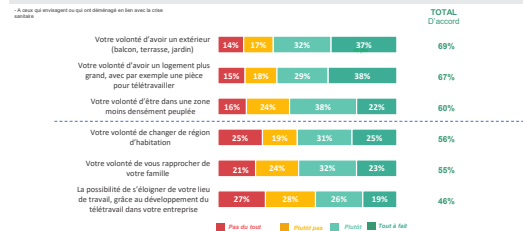


23

Parmi les personnes qui ont déménagé ou vont déménager en raison de la crise sanitaire, le souhait d'avoir un logement avec un extérieur, un logement plus grand mais aussi la volonté d'être dans une zone moins densément peuplée sont les motifs de déménagement les plus fréquents.

De quoi votre projet de déménagement est motivé par... ?

→ A ceux qui envisagent ou ont déménagé en lien avec la crise

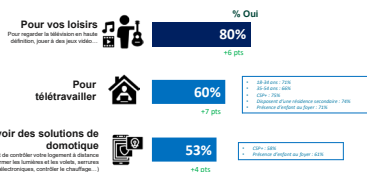


24

Le fait d'avoir un logement bien connecté est aussi un critère important, encore plus qu'en 2019, ce que soit pour les loisirs (80%, +8 pts) ou pour le télétravail (60%, +7 pts). Un peu plus d'un tiers mentionne également que cela est important afin de pouvoir utiliser des solutions de domotique (53%, +4 pts).

Pour vous, un logement bien connecté, est-ce important ou non... ? (Oui / Non)

→ A ceux qui ont...



25

2021

Localement, forte augmentation des volumes et forte augmentation des prix



2021



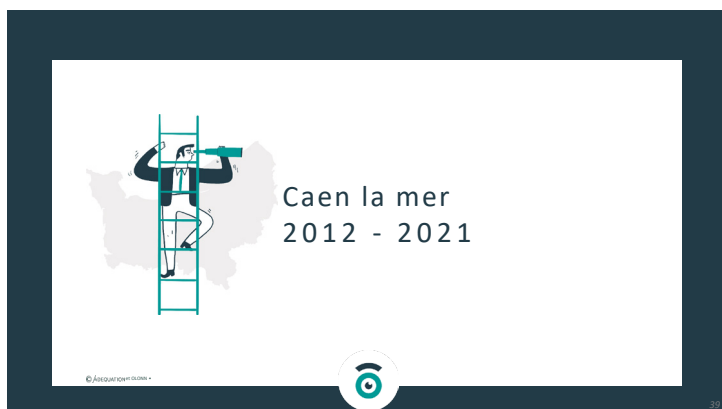
Un marché tiré par une forte demande, elle-même soutenue par des taux d'intérêt bas.



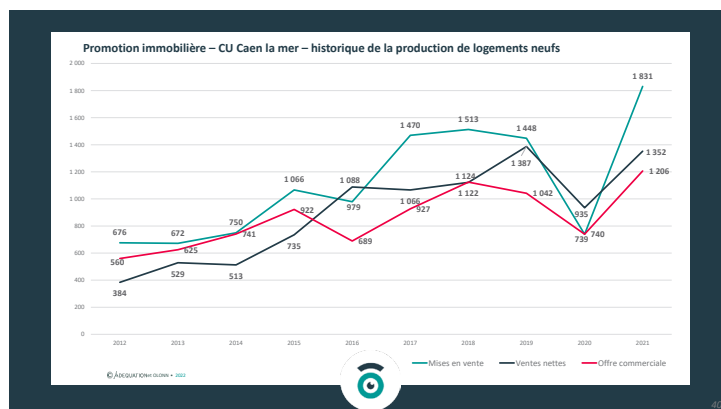
3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022



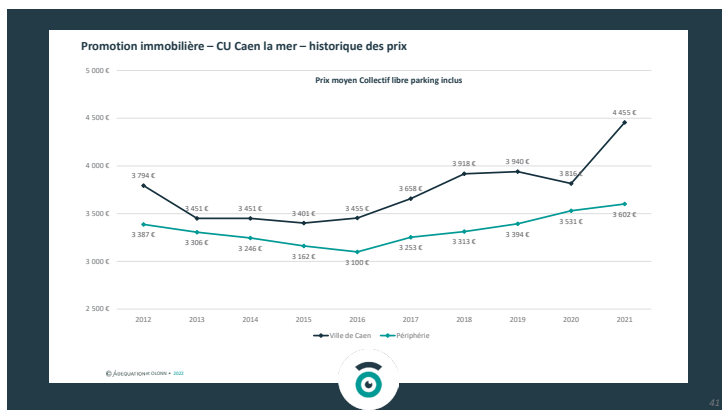
38



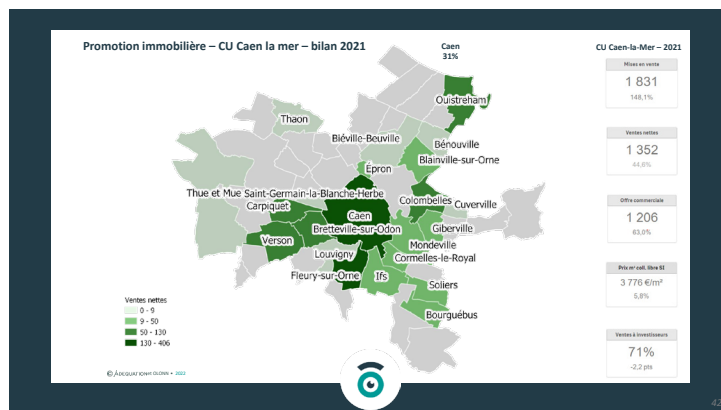
39



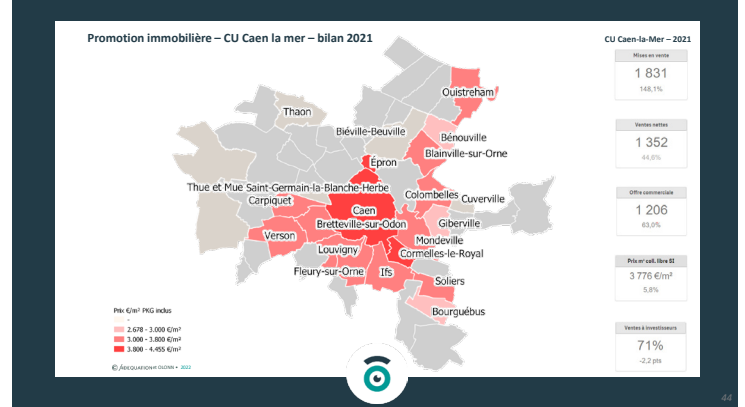
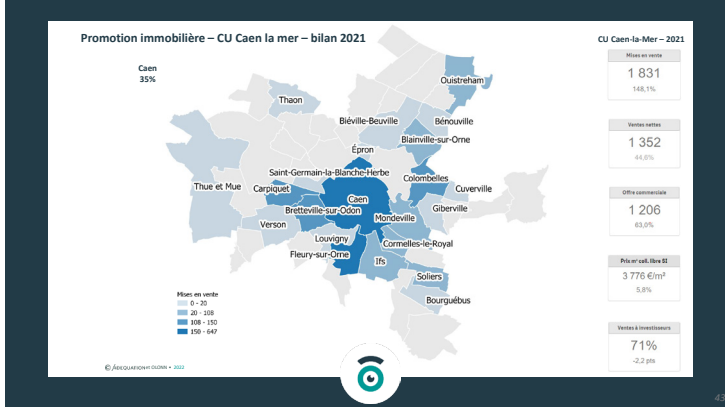
40



41



42



Anne CHARRIAT

Gestionnaire départementale des fichiers partagés de la demande du logement social – AFIDEM Normandie

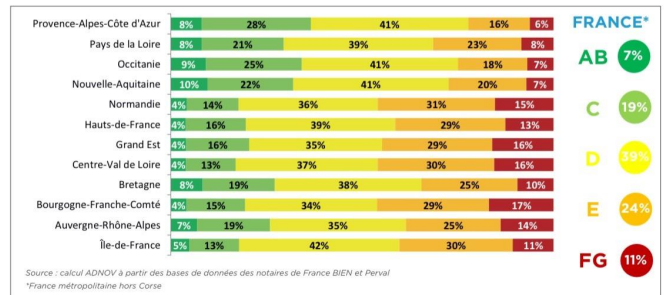


3<sup>ème</sup> Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

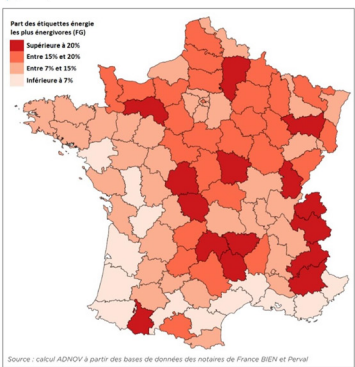
## 1 Répartition des étiquettes énergie des logements anciens vendus en 2020

Graphique 1

Répartition des transactions de logements anciens en 2020 selon l'étiquette énergie par région



Carte 2  
Part des transactions de logements anciens d'étiquette énergie F-G en 2020 par département



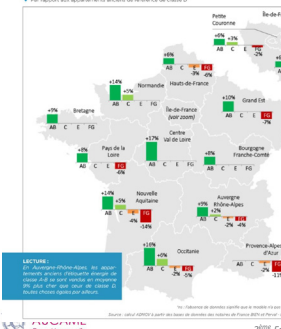
La part des logements vendus, qualifiés de « logements extrêmement peu performants » (classe F-G) est encore plus hétérogène sur le territoire. Elle est la plus faible (3%) dans les départements proches du sud de la façade atlantique et de l'arc méditerranéen tels que le Var, les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde et les Bouches-du-Rhône. À l'inverse, elle est la plus forte dans les départements plus ruraux et/ou montagneux tels que le Cantal (36%), les Hautes-Alpes (34%), la Creuse (30%), les Alpes-de-Haute-Provence (30%) et la Savoie (29%).

A l'instar des ventes de logements les plus économiques, la Lozère est également le département où la part des ventes de logements les plus économes (classe F-G) a le plus diminué sur un an, avec -10 points (24%). Viennent ensuite la Meuse, la Moselle et les Hautes-Alpes avec des baisses comprises entre -3 et -5 points. Ailleurs, cette part a évolué entre -1 et +1 point, à l'exception de l'Orne avec +2 points.

Sur cinq ans, la part des ventes de logements économes a uniquement augmenté dans les Hautes-Alpes (+4 points). En revanche, de fortes baisses sont enregistrées dans l'Alier (-10 points), la Meuse (-15 points), la Haute-Loire (-16 points), le Cantal (-18 points), et la Lozère (-23 points).

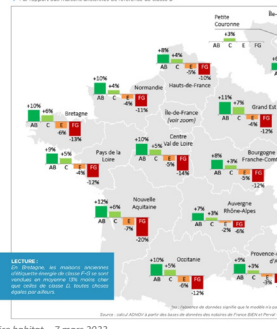
## 2 Impact des étiquettes énergie sur les prix des appartements anciens en 2020

Carte 3  
Impact des étiquettes énergie sur les prix des appartements anciens en 2020



## 3 Impact des étiquettes énergie sur les prix des maisons anciennes en 2020

Carte 4  
Impact des étiquettes énergie sur les prix des maisons anciennes en 2020



## RE 2020

### Réduire l'impact Carbone

- modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre, en prônant une éco-conception dans le choix des matériaux et équipements.
- recours à des matériaux biosourcés et le Bois (considéré comme capable de « stocker » le CO2)

### Réduire les consommations et Décarbonation de l'Energie

- amélioration de la performance énergétique baisse des consommations des bâtiments neufs.
- Amélioration du bâti quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur BBIO « Besoin Bioclimatique ».
- consommation de sources d'énergie décarbonées, et réduire considérablement le recours aux énergies fossiles

### Garantir le Confort d'été pour les occupants

- logement adapté aux conditions climatiques futures en introduisant un objectif de confort d'été. (Indicateur Degré Heure). Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.
- Les solutions de climatisation dites passives seront encouragées par la RE2020 (conception, protection, orientation...)



© Association pour l'Observatoire Habitat - 2022

49

## Présentation Mission « Résonance »

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Jérôme BARATIER, Directeur de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération de Tours

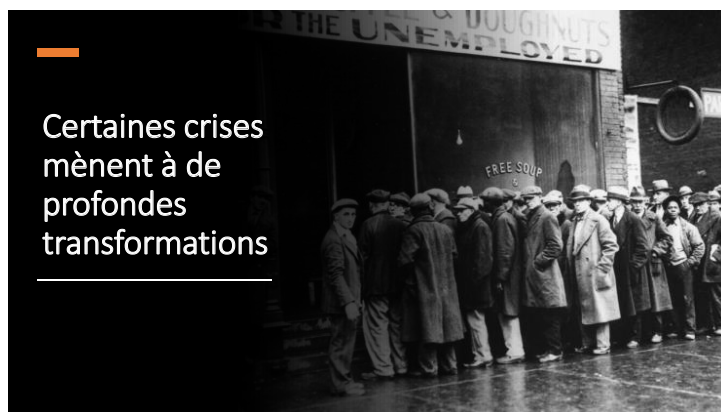


3ème Forum de l'observatoire habitat – 7 mars 2022

## Apprendre du coronavirus pour augmenter notre résilience



Certaines crises  
mènent à de  
profondes  
transformations



D'autres ne  
changent  
(presque) rien



3 conditions pour qu'une crise porte des changements  
profonds (demos Helsinki)

Prendre la crise au sérieux dans les capacités  
et les fragilités qu'elle révèle



LA CRISE SANITAIRE PEUT ÊTRE UN ACCÉLÉRATEUR DES TRANSITIONS...



... SI NOUS SAVONS COLLECTIVEMENT COMPRENDRE ET APPRENDRE

mission  
37  
**Ré**  
Résonance

un dispositif d'écoute



Qu'est-ce que la crise a amplifié



Qu'est-ce que la crise a révélé ?



Quelles opportunités a-t-elle  
créées ?



Cahier n°1 : De nouveaux modes d'action collective

mission  
37  
**Ré**  
Résonance

C  
O  
M  
P  
R  
E  
N  
D  
R  
E

atu.²

atu.²

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

mission  
37  
**Ré**  
Résonance

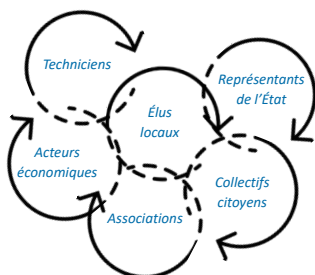
Enseignement n°1  
Un engagement citoyen renouvelé

Cadres traditionnels

Hors cadre



## Enseignement n°2 Des frontières qui s'atténuent entre public et privé



9



Cahier n°2 : De nouveaux rapports au(x) territoire(s)

## Enseignement n°1 Raccourcir les circuits

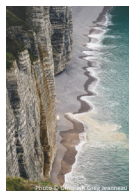
« Les limites de notre dépendance industrielle sur de nombreux produits de première nécessité en temps de crise ont été mises au grand jour (matériel médical, médicaments, etc.). »

Un représentant de l'économie en Touraine

Les circuits courts comme remède à la crise



Des limites...



11

## Enseignement n°2 Aspirations résidentielles



7 Français sur 10 souhaitent  
vivre dans une maison  
contre  
5 sur 10 il y a 5 ans

Source : Ifop, baromètre sur les conditions de vie et de travail des Français à l'ère du confinement, étude réalisée pour BNP Paribas Real Estate, avril 2020.



« La densité faut arrêter [...] les grands ensembles, les centres commerciaux. »

Une habitante de la ville de Tours

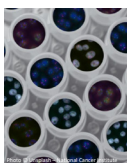
12

## Enseignement n°3 Le travail sans contact



24%  
des Français pratiquent le télétravail  
en avril 2020  
3%  
en 2017

Une expérimentation inédite du  
télétravail



Télétravail : stop ou encore ?



13



Mission d'ingénierie du télétravail à  
développer



Mise en marché des locaux disponibles  
publics et privés à travers le développement  
d'une plateforme numérique



Hypothèses mobiles :  
nouveaux services à  
designer sous la forme d'un  
appel à projets auprès de  
collectivités ou d'acteurs  
privés pour expérimenter



Organiser une veille sur les stratégies  
foncières et immobilières des acteurs  
publics et privés pour adapter la  
stratégie publique foncière  
2020  
LE MINISTRE DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE DANS  
L'AGGLOMÉRATION DE TOURS

14

mission  
Ré

## Enseignement n°4 Consommer et commercer autrement

« Mise en avant du local, des circuits courts, des savoirs faire locaux, du bon, du lent, du sécurisant et pour l'alimentaire du Bio font partie des grandes tendances plébiscitées par les consommateurs. »

La représentante d'une association locale

### Les consommateurs

1<sup>er</sup> confinement : un moment d'exception ?



### Les commerçants



15

mission  
Ré

P  
I  
S  
T  
E  
S  
  
D'  
A  
C  
T  
I  
O  
N  
S

Une alimentation locale et de qualité pour tous



Mobiliser des capacités financières locales au service des projets locaux



Organiser la logistique du réapprovisionnement



Réactiver la post-consommation



16



Cahier n°3 : Des fragilités à surmonter

mission  
Ré

C  
O  
M  
P  
R  
E  
N  
D  
R  
E

atu.<sup>+</sup>

mission  
Ré

## Enseignement n°1 Des vulnérabilités économiques

« J'entends beaucoup parler de plans sociaux. Je pense que ça va faire mal. »

Un représentant de l'économie numérique

- Un choc économique sans précédent
- Des activités plus ou moins impactées
- « Quoi qu'il en coûte... »



18

mission  
Ré

## Enseignement n°2 Une aggravation des précarités

### ► La précarité des liens sociaux



« La crise a révélé des gens qui sont au bord... des gens qui tout en étant logés sont dans une pauvreté importante et ont besoin d'avoir une aide »

Un responsable d'association caritative



Crédit photo : Pascal ITO (prise sur le site des Restos du cœur)

### ► Deux précarités économiques majeures : le logement et l'alimentation

19

mission  
Ré

P  
I  
S  
T  
E  
S  
  
D'  
A  
C  
T  
I  
O  
N  
S

Se rencontrer autour du faire  
Cible jeunes dont étudiants

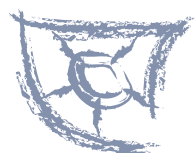


Être mieux relié entre acteurs pour mieux agir - élargir et renforcer les liens



Précarité alimentaire et produits de première nécessité - lutte contre le gaspillage - circulaire/réemploi

20



**AUCAME**  
Caen Normandie

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

21 rue de la Miséricorde  
14000 CAEN

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

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

*Photos : Aucame*