

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'OUEST DE LA NORMANDIE : LES APPARTEMENTS



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

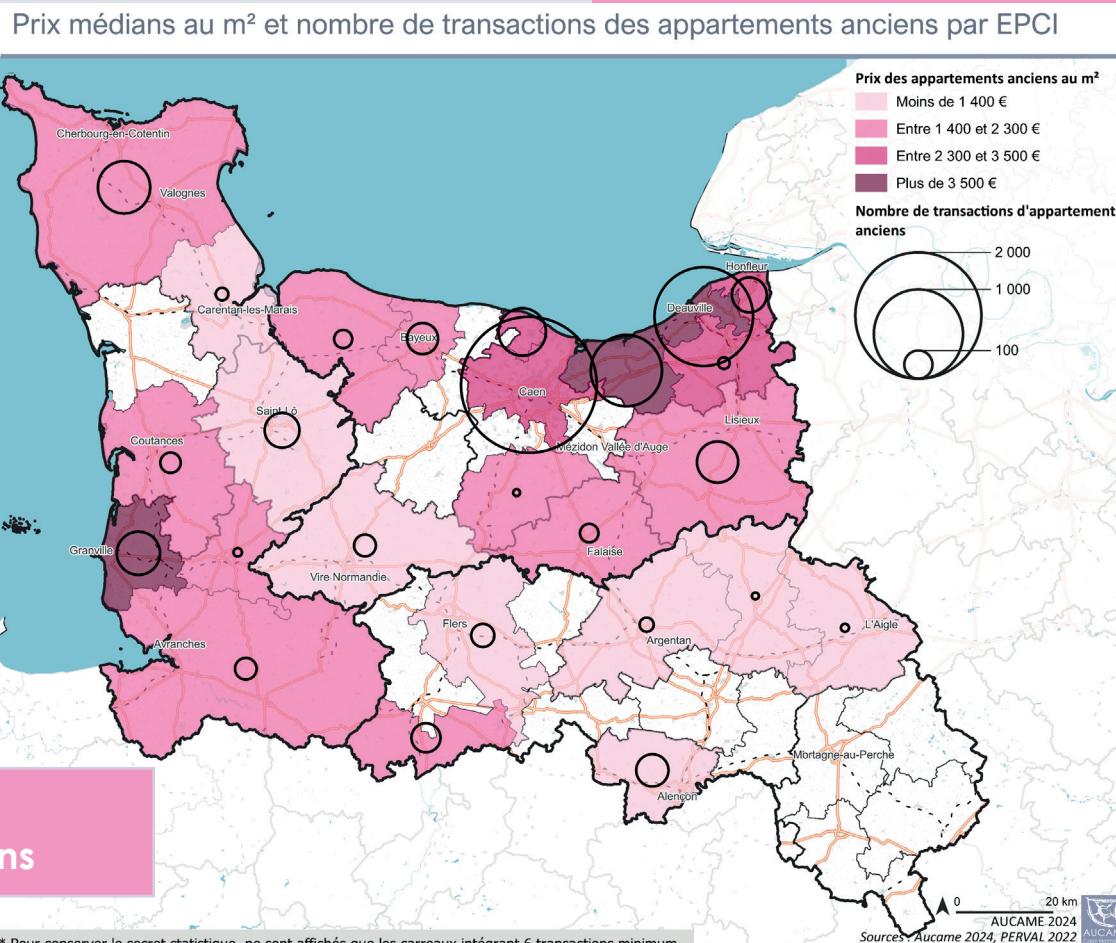
Ce document s'insère dans une série de *Flash'* analysant les marchés immobiliers. Volumes échangés, prix, profils des acquéreurs... seront ainsi étudiés à l'échelle des EPCI de l'ouest de la Normandie. Ce *Flash'* est dédié à l'analyse des transactions d'appartements « anciens » (de plus de 5 ans) en 2022.



### Les volumes



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



**À l'échelle de l'ouest de la Normandie, l'année 2022 a été dynamique avec plus de 6 300 transactions d'appartements.** Logiquement, les ventes d'appartements sont en lien avec la structure du parc des territoires et un certain nombre n'ont donc pas ou peu de marché pour ce type de bien et quand marché il y a, il se situe surtout dans les espaces urbains.

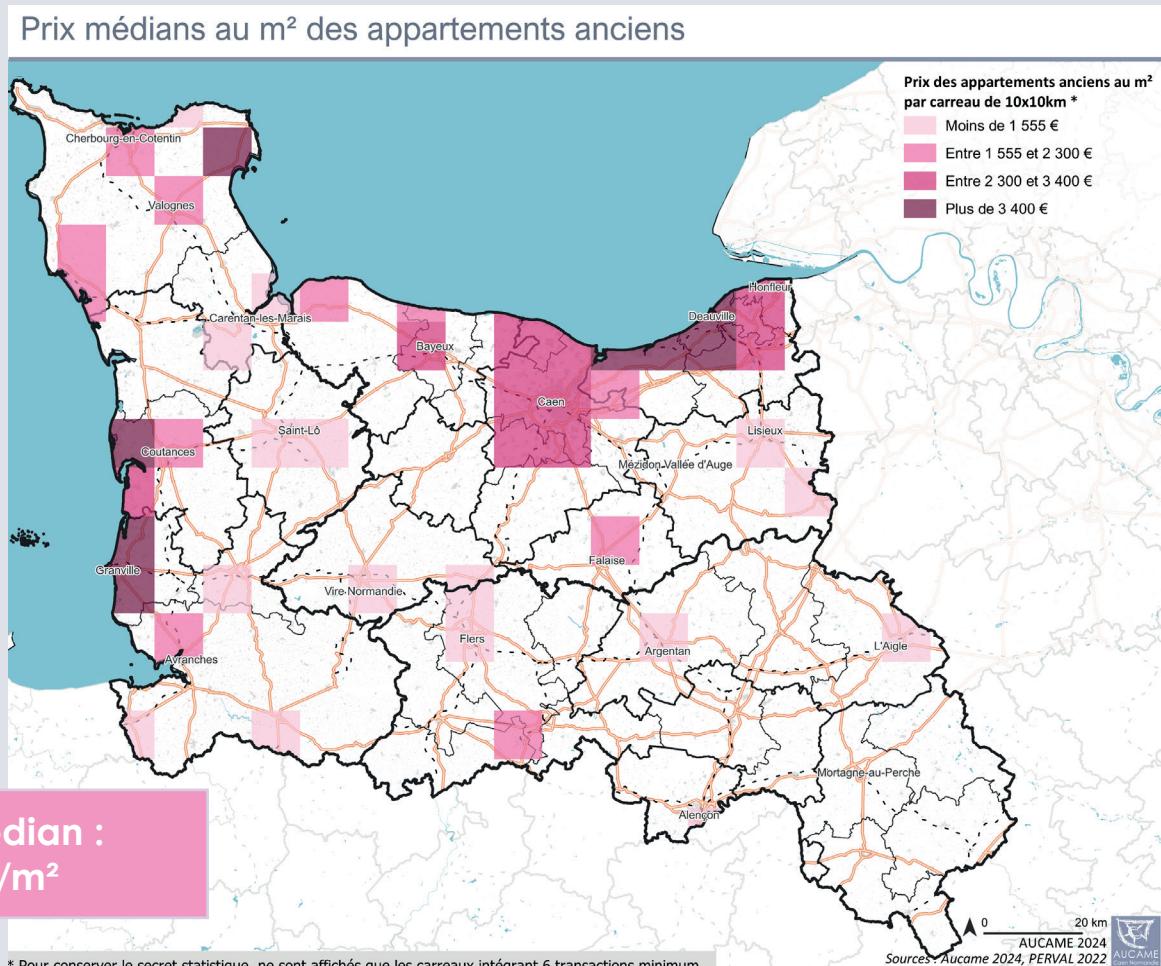
Au-delà de ces éléments de contexte, il faut noter une très forte concentration des ventes dans le Calvados, surtout au nord du département et sur la côte, plus de

80 % des ventes y ont été réalisées. La Communauté urbaine Caen la mer représente plus de 35 % des ventes. Les EPCI littoraux du SCoT Nord Pays d'Auge pèse pour plus de 30 % des ventes.

Enfin, les autres EPCI avec un pôle urbain enregistrent des ventes proportionnelles à leur statut, exception faite de CC de Granville Terre et Mer, où les ventes sont importantes en lien avec son attractivité littorale importante.



## Les prix



Dans l'ouest de la Normandie, les écarts de prix médians au m<sup>2</sup> des appartements « anciens » varient considérablement, délimitant trois types de zones.

**La 1<sup>ère</sup> regroupe les zones côtières, la Côte de Nacre, la Côte Fleurie et la Côte de Grâce, ainsi que sur la façade ouest du département de la Manche, particulièrement autour de Granville et d'Agon-Coutainville, allant de pair avec le dynamisme observé par le volume des ventes.** Dans ces espaces, les prix médians au m<sup>2</sup> dépassent 3 400 €, quand la médiane de l'ouest de la Normandie est de 2 930 €/m<sup>2</sup>, signe d'une forte attractivité voire d'une tension sur ces marchés.

La Communauté urbaine Caen la mer et la ville de Bayeux peuvent être regroupées pour former la seconde zone de prix. Dans ces espaces, les prix médians au m<sup>2</sup> sont proches de la médiane de l'ouest de la Normandie.

Enfin, **les espaces plus ruraux ont des transactions avec des prix au m<sup>2</sup> inférieurs à la médiane.** Les pôles affichent des prix inférieurs à la médiane, soit moins de 2 300 €/m<sup>2</sup> et les espaces ruraux éloignés de ces pôles ont des valeurs inférieures à 1 555 €/m<sup>2</sup>.

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

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

[https://www.aucame.fr/images/PA336\\_marche\\_immo\\_normand.pdf](https://www.aucame.fr/images/PA336_marche_immo_normand.pdf)

| SCoT   | EPCI                                   | Prix médian au m <sup>2</sup> | Nombre de transactions | Prix médian au m <sup>2</sup> par SCoT | Nombre de transactions par SCoT |
|--|--|-------------------------------|------------------------|--|---------------------------------|
| <b>SCOT BOCAGE</b>   | CC Intercom de la Vire au Noireau      | 1 250 €                       | 60                     | 1 250 €                                | 60                              |
| <b>SCOT CAEN METROPOLE</b>   | CU Caen la Mer                         | 2 642 €                       | 2 318                  | 2 727 €                                | 2 611                           |
|  | CC Cingal-Suisse Normande              | 1 576 €                       | 6                      |  |                                 |
|  | CC Cœur de Nacre                       | 3 299 €                       | 282                    |  |                                 |
| <b>SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST</b>                                    | CC Coutances Mer et Bocage             | 1 954 €                       | 52                     | 2 009 €                                | 56                              |
| <b>SCOT DE LA CU D'ALENCON</b>                                     | CU d'Alençon                           | 1 178 €                       | 131                    | 1 178 €                                | 131                             |
| <b>SCOT DU BESSIN</b>  | CC Isigny-Omaha Intercom               | 2 118 €                       | 41                     | 2 239 €                                | 164                             |
|  | CC de Bayeux Intercom                  | 2 296 €                       | 121                    |  |                                 |
| <b>SCOT DU NORD PAYS D'AUGE</b>                                    | CC Terre d'Auge                        | 3 333 €                       | 17                     | 4 513 €                                | 2 029                           |
|  | CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge       | 4 482 €                       | 638                    |  |                                 |
|  | CC du Pays de Honfleur-Beuzeville      | 3 285 €                       | 153                    |  |                                 |
|  | CC Cœur Côte Fleurie                   | 4 682 €                       | 1 221                  |  |                                 |
| <b>SCOT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHÉ</b> | CC Argentan Intercom                   | 1 352 €                       | 25                     | 1 272 €                                | 39                              |
|  | CC des Pays de L'Aigle                 | 1 065 €                       | 8                      |  |                                 |
|  | CC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 569 €                         | 6                      |  |                                 |
| <b>SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL</b>                | CC de Granville, Terre et Mer          | 3 726 €                       | 235                    | 3 333 €                                | 303                             |
|  | CA Mont-Saint-Michel-Normandie         | 1 666 €                       | 59                     |  |                                 |
|  | CC de Villedieu Intercom               | 1 531 €                       | 9                      |  |                                 |
| <b>SCOT DU PAYS DU COTENTIN</b>                                    | CA du Cotentin                         | 2 075 €                       | 344                    | 2 051 €                                | 364                             |
|  | CC de la Baie du Cotentin              | 1 361 €                       | 20                     |  |                                 |
| <b>SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS</b>                               |  |                               |                        | 1 001 €                                | 6                               |
| <b>SCOT PAYS DE FALAISE</b>  | CC du Pays de Falaise                  | 1 779 €                       | 43                     | 1 779 €                                | 43                              |
| <b>SCOT PAYS SAINT LOIS</b>  | CA Saint-Lô Agglo                      | 1 384 €                       | 152                    | 1 384 €                                | 152                             |
| <b>SCOT SUD PAYS D'AUGE</b>  | CA Lisieux Normandie                   | 1 535 €                       | 213                    | 1 535 €                                | 213                             |
|  | CC Andaine - Passais                   | 1 799 €                       | 106                    |  |                                 |
|  | CA Flers Agglo                         | 1 076 €                       | 67                     |  |                                 |

Source : Perval 2022

Traitements : AUCAME, AURBSE, AURH

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

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