

## 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.

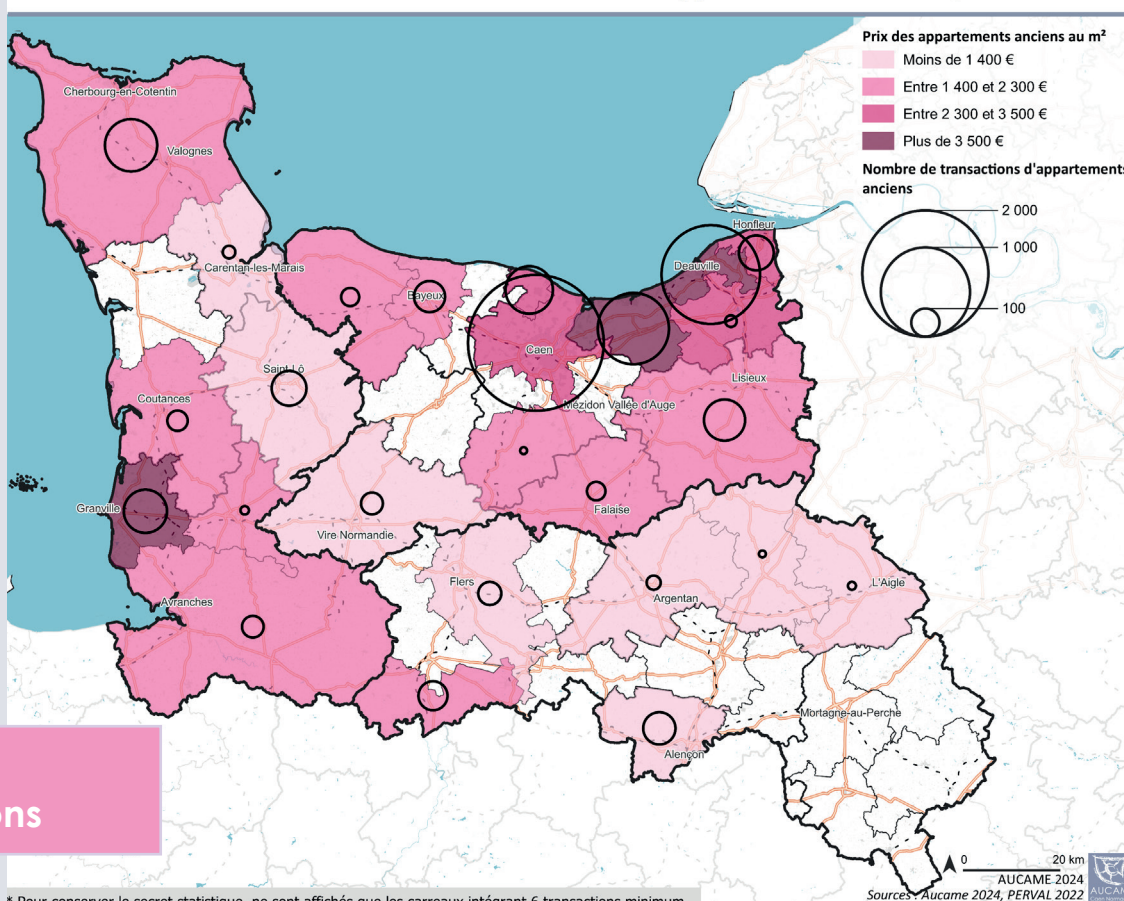


### Les volumes



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

Prix médians au m<sup>2</sup> et nombre de transactions des appartements anciens par EPCI



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

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 pèsent pour plus de 30 % des ventes.

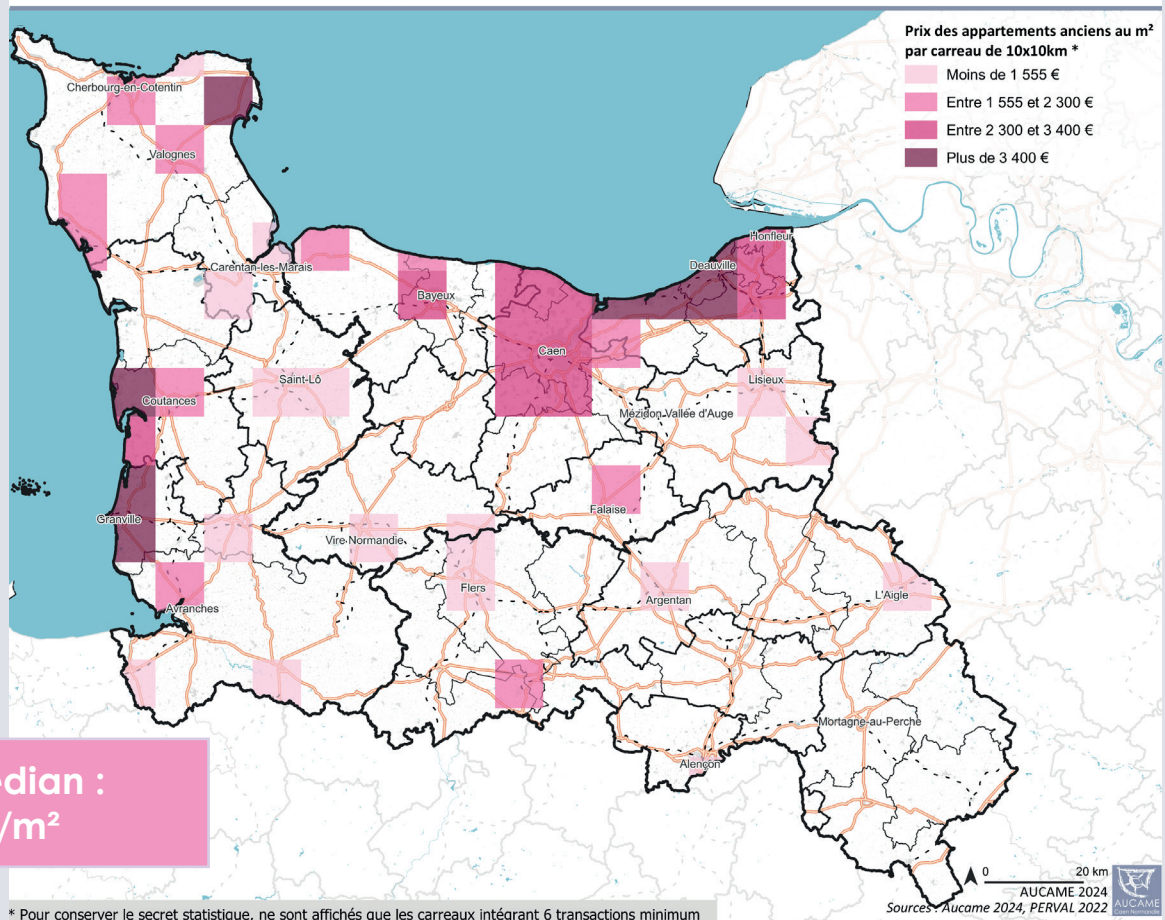
Enfin, les autres EPCI avec un pôle urbain enregistrent des ventes proportionnelles à leur statut, exception faite de CC de Granville Terre et Mer, où les ventes sont importantes en lien avec son attractivité littorale importante.

Les données sous format tableau sont disponibles en annexe.



## Les prix

### Prix médians au m<sup>2</sup> des appartements anciens



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
SCOT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	1 250 €	60	1 250 €	60
SCOT CAEN METROPOLE	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		
SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Coutances Mer et Bocage	1 954 €	52	2 009 €	56
SCOT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	1 178 €	131	1 178 €	131
SCOT DU BESSIN	CC Isigny-Omaha Intercom	2 118 €	41	2 239 €	164
	CC de Bayeux Intercom	2 296 €	121		
SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	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		
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHÉ	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		
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	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		
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	2 075 €	344	2 051 €	364
	CC de la Baie du Cotentin	1 361 €	20		
SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS				1 001 €	6
SCOT PAYS DE FALAISE	CC du Pays de Falaise	1 779 €	43	1 779 €	43
SCOT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	1 384 €	152	1 384 €	152
SCOT SUD PAYS D'AUGE	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.