



AUCAME
Caen Normandie



L'habitat dans le Calvados

Juin 2020

INTRODUCTION	3
CHIFFRES-CLÉS DU CALVADOS	4
LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT DANS LE CALVADOS	5
Analyse de la structure du parc de logements	5
Analyse des typologies du parc de logements	7
Analyse des périodes de construction des résidences principales	9
LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES ET TENDANCES DES MARCHÉS DE L'HABITAT	10
Les marchés de l'habitat ancien (<i>éléments issus des Demandes de Valeurs Foncières DVF 2016</i>)	10
Une activité de production de logements neufs dynamique (<i>éléments issus de SITADEL 2016</i>)	11
Les marchés des logements neufs (<i>éléments issus d'OLONN 2019</i>)	14
CONCLUSION	17
ANNEXE : COMPARAISONS OPÉRÉES PAR L'OBSERVATOIRE OLONN 2019	18



En 2014, l'Agence d'urbanisme Caen Normandie Métropole avait structuré et consolidé un système d'observation en matière d'habitat qui lui est propre. Pendant ces cinq premières années d'existence, cet observatoire a nourri en analyses les acteurs du territoire, a alimenté les études ou les diagnostics structurants du territoire, notamment le PLH de Caen la mer et le SCoT Caen-Métropole. Il a ainsi constitué un outil d'aide à la décision au service des élus, des techniciens et des professionnels de l'habitat.

Face aux transitions sociétale, environnementale et économique à l'œuvre, l'Agence réinterroge le format et les objectifs de cet observatoire, notamment sur les manières de diffuser, au mieux et au plus simple, les informations dont il dispose. De nouvelles publications, au format plus synthétique que les précédentes, répondront donc à cette volonté de proposer des informations plus accessibles aux acteurs du territoire.

Pour cette première étude, l'échelle d'analyse, le département du Calvados, est délibérément plus large que le périmètre habituel de l'observatoire Habitat qui porte sur le territoire du pôle métropolitain « socle » de Caen-Normandie Métropole. Ce choix permet de disposer d'éléments de cadrage préalable à la réorganisation de cet observatoire. En effet, l'identification des enjeux interterritoriaux permet une meilleure compréhension des particularités du territoire métropolitain dans son environnement large.

À cet effet, la présente note a pour vocation de faire un portrait global de l'habitat des seize établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du Calvados. Elle donne à la fois les grandes caractéristiques du parc de logements et présentent les éléments importants et disponibles en matière de marché de l'habitat (neuf et ancien). Il est à noter que l'analyse du parc de logements se base sur les chiffres les plus récents publiés par l'INSEE, au 1er janvier 2015. Néanmoins, la structure du parc de logements d'un territoire (date de construction, taille ou type) évolue peu au fil des ans.

Chiffres-clés du Calvados



407 740 LOGEMENTS (INSEE 2015)

- Résidences principales : 75,5 %
- Logements vacants : 6,7 %
- Logements locatifs sociaux : 18 % des résidences principales
- Logements individuels : 62 %
- 4 pièces et plus : 63 %
- Logements construits après 1945 : 79 %

4,45 logements commencés pour 1 000 habitants (SITADEL 2016)



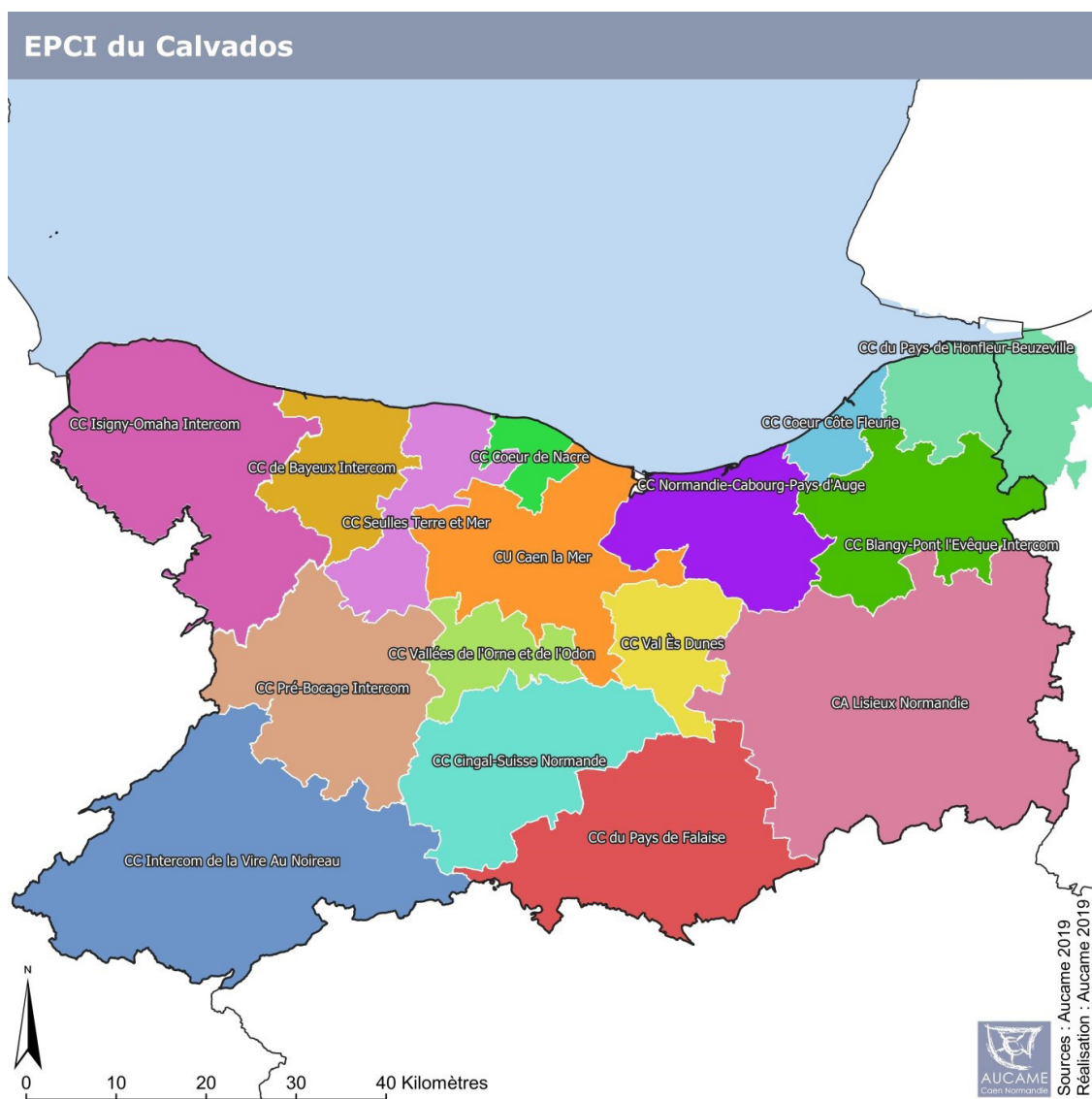
932 parcelles vendues (OLONN 2019)

- Surface moyenne : 585 m²
- Prix médian : 70 500 €



Caen la mer (OLONN 2019)

- 1 375 logements vendus en promotion immobilière
- Part des investisseurs : 75 %
- Prix moyen au m² : 3 488 €/m²



Les grandes caractéristiques de l'habitat dans le Calvados

(analyse issue des chiffres INSEE 2015)

En 2015, le département du Calvados comptait un peu moins de 408 000 logements (407 740). Parmi ceux-ci, les trois quarts (308 000) étaient des résidences principales ; un peu moins d'un cinquième (73 000) était des résidences secondaires. Les logements vacants, environ 27 000, présentaient un taux normal de 6,7 % du parc.

ANALYSE DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de logements relativement concentré

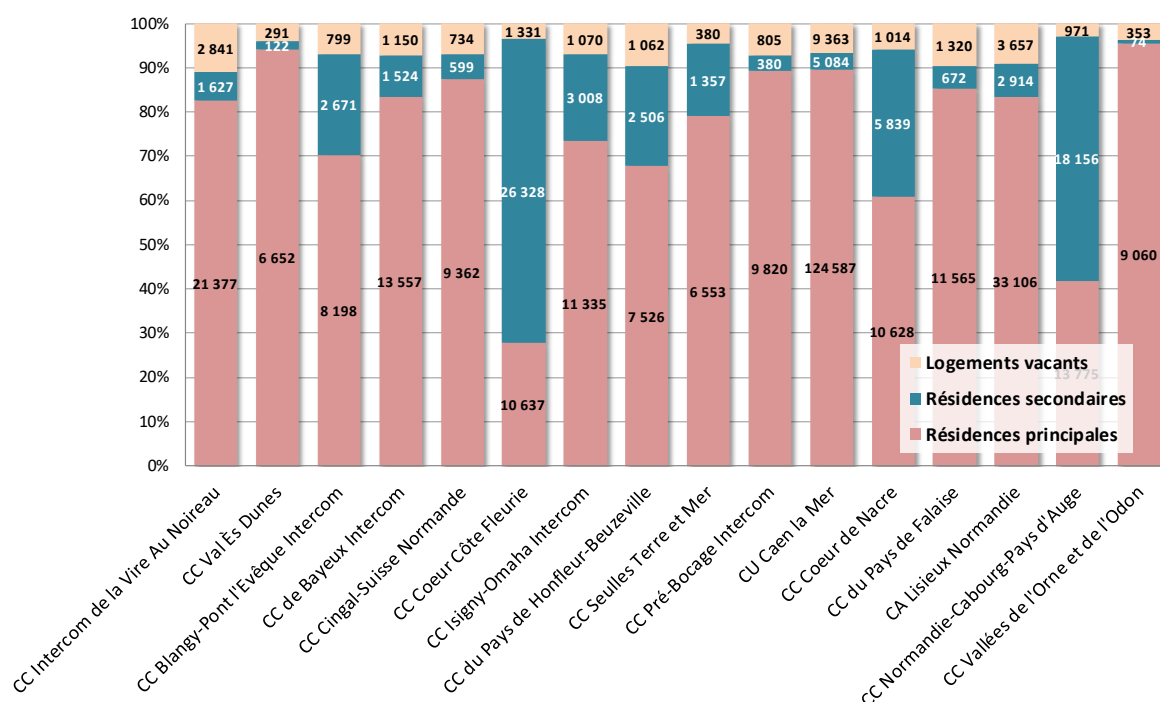
Près de 70 % des logements se concentrent dans sept EPCI du Calvados, qui en compte seize. Avec près de 140 000 logements, la Communauté urbaine de Caen la mer dispose du parc de logements le plus important du département et concentre 34 % des logements du Calvados. Trois EPCI comptent plus de 30 000 logements : « Lisieux Normandie » (près de 40 000), « Cœur Côte Fleurie » (plus de 38 000) et « Normandie Cabourg Pays d'Auge » (près de 34 000).

Trois autres EPCI en comptent moins de 10 000 : « Val ès Dunes » (7 000), « Seules Terre et Mer » (8 300) et « Vallées de l'Orne et de l'Odon » (9 500).

Le Calvados comprend également un peu moins de 56 000 logements locatifs sociaux, soit environ 18 % des résidences principales. Les deux tiers (66 %) sont des logements collectifs. 60 % (33 500) de ces logements sociaux, collectifs à 70 %, sont situés dans le périmètre du SCoT Caen-Métropole. La majorité étant localisés dans la Communauté urbaine Caen la mer (30 000, 53 % du parc du département). Ces derniers logements sont collectifs pour plus des trois quarts (76 %).

La part du parc social dépasse 25 % du parc total à Caen et dans plusieurs communes de sa banlieue (Hérouville Saint-Clair, Colombelles, Blainville-sur-Orne, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe), mais également dans les villes moyennes ou petites du Calvados : Lisieux, Bayeux, Vire, Falaise, Honfleur, Pont l'Évêque, Dives-sur-Mer, Isigny-sur-Mer, Aunay-sur-Odon, ou encore Dozulé.

Structure du parc de logements par EPCI au 1^{er} janvier 2015



SOURCE : Recensement INSEE 2015

Des résidences secondaires localisées sur le littoral

Au nombre d'un peu moins de 73 000 unités, les résidences secondaires sont concentrées sur la côte. Plus du tiers d'entre-elles (26 300) sont situées dans la Communauté de communes « Cœur Côte Fleurie » (Deauville-Trouville) où elles représentent plus des deux tiers du parc de logements (69 %).

Un autre quart (18 200) est localisé dans la Communauté de communes « Normandie Cabourg Pays d'Auge » (Cabourg-Houlgate) où les résidences secondaires comptent pour plus de la moitié du parc de logements (55 %). On en compte également près de 11 000 (15 %) sur la Côte de Nacre, de Ouistreham à Courseulles-sur-mer.

On dénombre enfin environ 17 400 résidences secondaires dans le reste du département. Leur part y est toujours inférieure au quart du parc de logements. Elle est néanmoins proche de 20 % dans la Commu-

nauté de communes « Blangy-Pont l'Évêque intercom » (23 %) et dans la Communauté de communes « Isigny-Omaha intercom » (19,5 %).

Un taux de logements vacants normal mais des disparités au sein des territoires

Avec un taux inférieur à 7 %, la vacance est normale dans le Calvados. Elle permet une certaine fluidité dans le parc de logements sans tension excessive.

Un peu élevée dans l'intercommunalité « de la Vire au Noireau » (11 %), elle est inférieure à 10 % dans le reste du département. Avec moins de 4 % de vacance, les trois Communautés de communes de « Normandie Cabourg Pays d'Auge » (3 %), « Cœur Côte Fleurie » (3,5 %) et « Vallées de l'Orne et de l'Odon » (3,7 %) peuvent être considérées comme connaissant une tension sur le marché du logement.

Villa balnéaire sur la Côte de Nacre - Bernières-sur-Mer



ANALYSE DES TYPOLOGIES DU PARC DE LOGEMENTS

Les logements collectifs peu nombreux à l'échelle du Calvados

Le Calvados compte près de 156 000 logements collectifs, soit un peu plus de 38 % du parc. Leur part n'est majoritaire que dans deux EPCI : « Cœur Côte Fleurie » (67 %) et « Caen la mer » (55 %). Ce dernier EPCI accueille à lui seul près de la moitié du parc collectif du département. Dans cinq EPCI du département, la part des logements collectifs est inférieure à 10 % du parc. Le minimum absolu est atteint dans la Communauté de communes « Seules Terre et Mer » avec 3,6 % du parc (moins de 300 logements).

Une prédominance du logement individuel

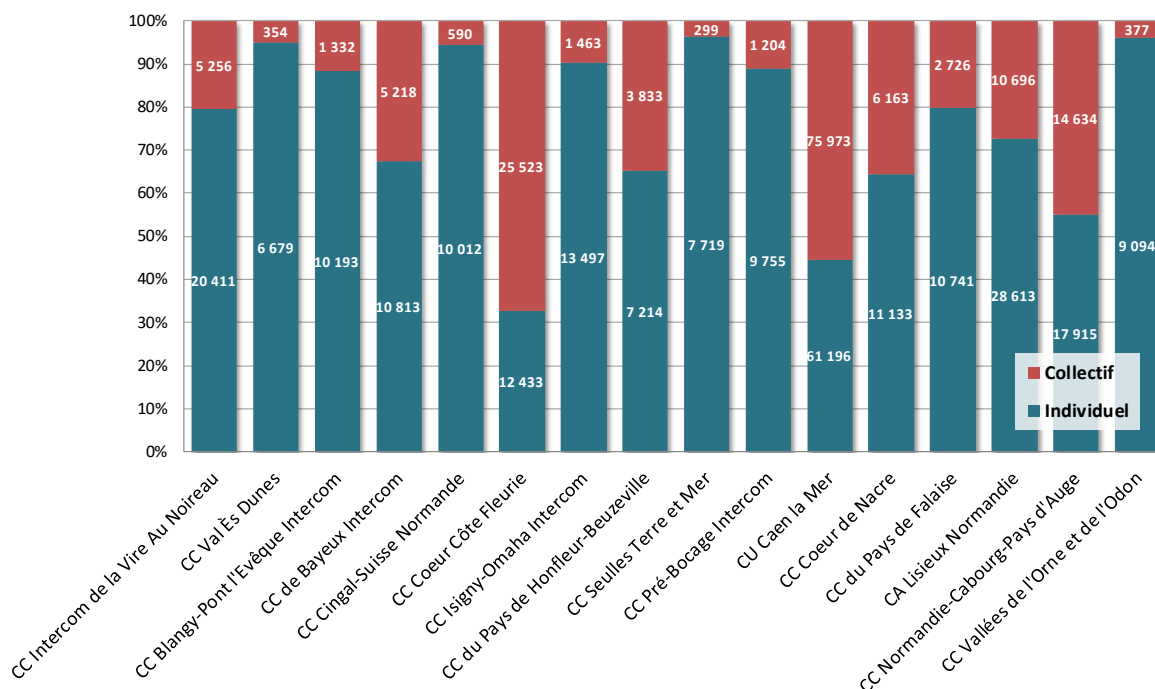
Avec près de 250 000 unités, le logement individuel est largement dominant dans le Calvados où il représente plus de 60 % du parc.

La Communauté urbaine Caen la mer n'accueille qu'un quart des logements individuels du département, même si cela représente toutefois plus de 60 000 logements.

Maison individuelle récente à Douvres la Délivrande



Répartition des logements individuels et collectifs par EPCI au 1^{er} janvier 2015



SOURCE : Recensement INSEE 2015

Des tailles de logements disparates selon les EPCI

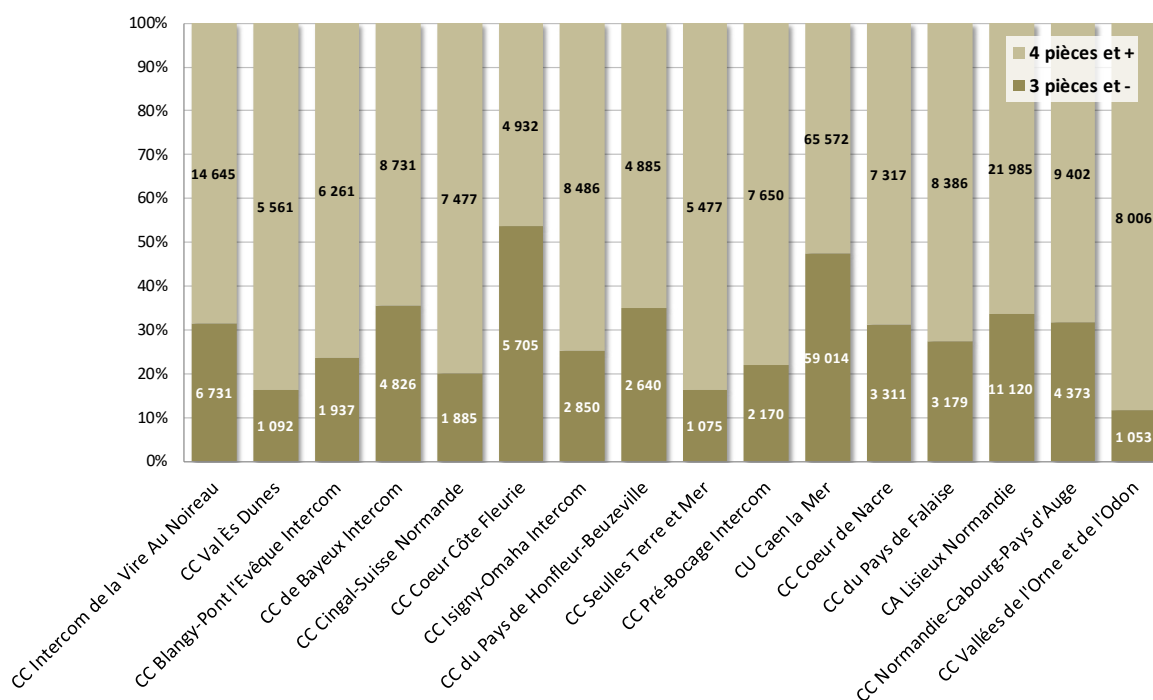
Les logements sont plutôt grands dans le Calvados. Près des deux tiers (63 %) comptent au moins 4 pièces. Dans sept EPCI, cette proportion dépasse les trois quarts pour atteindre un maximum de 88,5 % dans la Communauté de communes « Vallée de l'Orne et de l'Odon ».

Les petits logements de 3 pièces ou moins ne sont majoritaires que dans la Communauté de communes « Cœur Côte Fleurie » (54 %) en raison du poids des petites résidences secondaires de type collectif. On observe par ailleurs un équilibre entre petits (48 %) et grands logements (52 %) dans la Communauté urbaine de Caen la mer, en raison notamment du nombre de logements destinés aux étudiants et aux jeunes actifs.

Vieux bassin à Honfleur



Taille des logements par EPCI au 1^{er} janvier 2015



SOURCE : Recensement INSEE 2015

ANALYSE DES PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

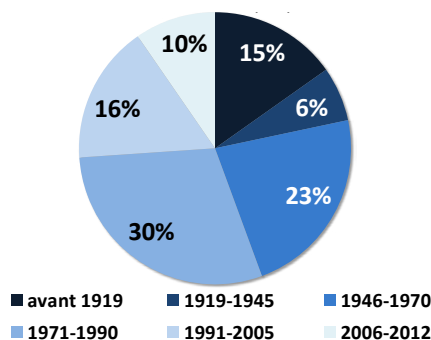
Les données publiées par l'INSEE permettent de connaître les périodes de construction des seules résidences principales. Nous n'avons donc pas d'informations sur les résidences secondaires.

En raison de son histoire et en particulier de celle de la fin de la Seconde Guerre mondiale, le Calvados hérite d'un parc de logements plutôt récent. A l'échelle du Département, un logement sur cinq seulement est antérieur à 1945. Cette part du parc ancien est variable mais elle ne dépasse 35 % que dans trois EPCI et n'atteint jamais la moitié des logements. Seule la Communauté de communes « Isigny-Omahia intercom » s'en rapproche avec 45 %.

Cette part est en revanche inférieure à 15 % dans deux EPCI : Caen la mer » (10,9 %) et « Vallées de l'Orne et de l'Odon » (10,5 %).

Dans le Calvados, la majorité des résidences principales (52 %) a été construite entre 1946 et 1990, à la faveur de la période de la Reconstruction, suivie de la

Date de construction des logements au 1^{er} janvier 2015

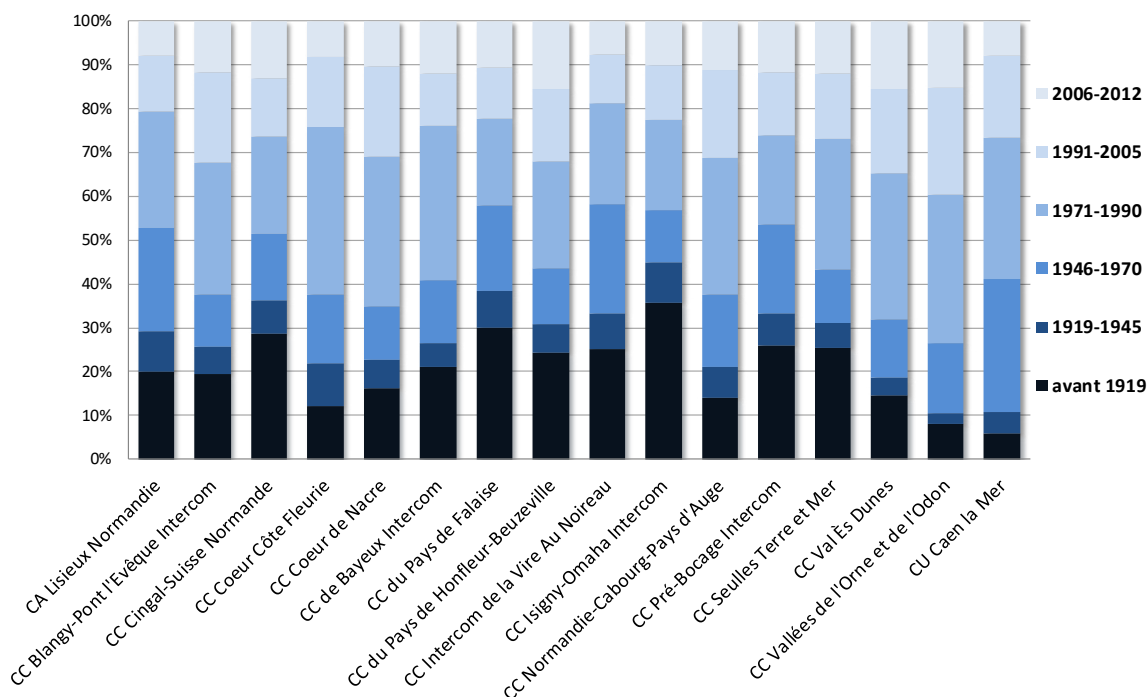


SOURCE : Recensement INSEE 2015

période de forte croissance économique et démographique des « Trente Glorieuses ». Les logements de cette période sont particulièrement nombreux à Caen la mer (63 %) et dans les villes moyennes du Calvados : Lisieux, Bayeux, Falaise.

Les logements récents, ceux bâtis après 2006, représentent tout de même plus du quart des résidences principales du Calvados (26,1 %). C'est dans le périurbain caennais que les logements sont les plus récents. La part de ces logements atteint même plus du tiers du parc à « Val ès dunes » (34,6 %) et dans la Communauté de communes « Vallées de l'Orne et de l'Odon » (39,6 %).

Date de construction des logements



SOURCE : Recensement INSEE, RP 2015

Les grandes caractéristiques et tendances des marchés de l'habitat

LES MARCHÉS DE L'HABITAT ANCIEN (ÉLÉMENTS ISSUS DES DEMANDES DE VALEURS FONCIÈRES DVF 2016)

Les maisons anciennes, un marché très variable selon les territoires

Le prix des maisons à la revente est extrêmement variable d'une partie du territoire à une autre. Si on se base sur une surface de 110 m² qui constitue la moyenne nationale, le prix médian d'une maison par intercommunalité du Calvados varie entre 110 000 € dans la Communauté de communes « Intercom de la Vire au Noireau » à 336 000 € pour la Communauté de communes « Cœur Côte Fleurie », soit un rapport de 1 à 3. D'une manière générale, les prix sont supérieurs à 200 000 € pour les EPCI littoraux de la Côte Fleurie et de la Côte de Nacre.

Dans le périmètre de SCoT Caen-Métropole qui correspond au bassin de vie primaire de l'agglomération de Caen, le prix médian d'une maison est d'environ 221 500 €. S'il existe des variations selon l'EPCI du SCoT, celles-ci sont plus resserrées qu'à l'échelle

du département. Les prix s'étagent en effet entre 148 000 € (Cingal-Suisse Normande) et 242 000 € (Cœur de Nacre). Le prix médian dans la Communauté urbaine Caen la mer est d'environ 235 000 €.

Un marché des appartements anciens fortement concentré

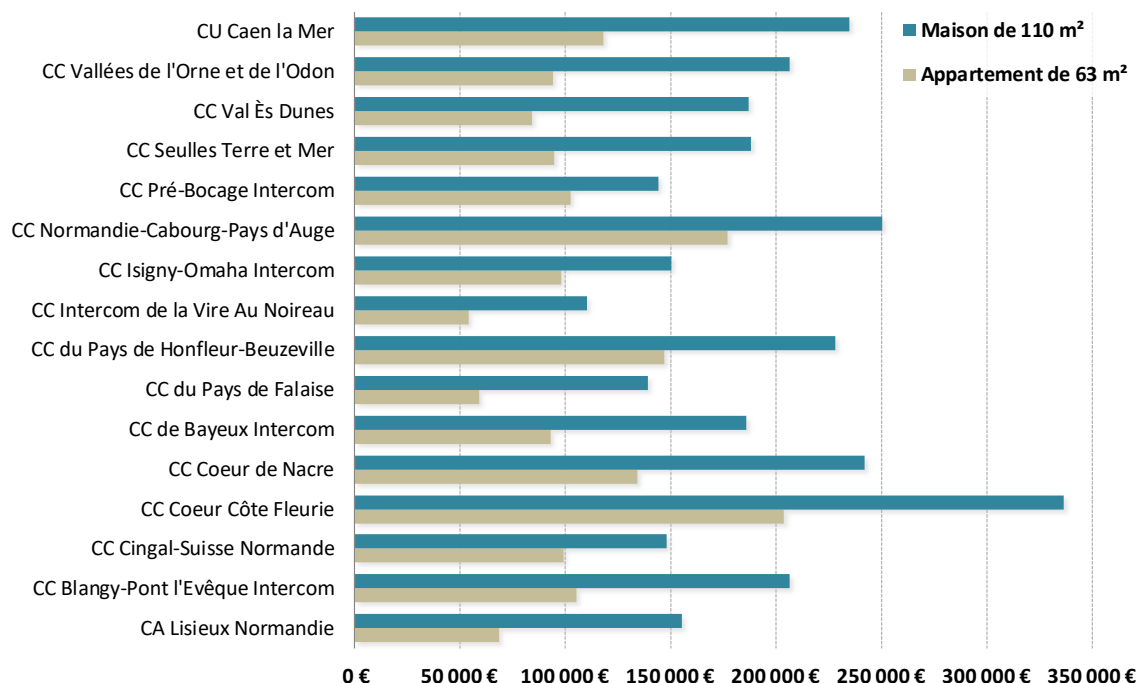
Le parc de logements collectifs est très concentré, d'une part, dans l'agglomération caennaise et, d'autre part, sur le littoral où il s'agit en majorité de résidences secondaires. Il existe également un parc de logements collectifs privés dans les villes (Lisieux, Bayeux, Vire, Falaise).

Comme pour les maisons, les prix varient d'un EPCI à l'autre. Pour un appartement de 63 m², moyenne nationale selon l'INSEE, le prix médian est compris entre 54 200 € dans la Communauté de communes « Intercom de la Vire au Noireau » à 204 000 € dans la Communauté de communes « Cœur Côte Fleurie ». Le rapport est là d'un à quatre, mais le marché de la Côte Fleurie, essentiellement constitué de résidences secondaires, est trop spécifique pour que la comparaison soit réellement pertinente.

*Le marché de l'ancien
dans une petite ville du Calvados - Trouville-sur-Mer*



Prix médian d'un appartement et d'une maison par EPCI en 2016



SOURCE : Demandes de Valeurs Foncières (DVF) 2019 - EPFN Normandie

Comme pour les maisons, les prix des appartements sont très élevés sur la Côte Fleurie et la Côte de Nacre, au-delà de 130 000 € pour un appartement de 63 m², soit partout plus de 2 000 € du m².

Ailleurs, les prix sont systématiquement inférieurs à 2 000 € du m². Dans deux EPCI, la Communauté de communes « Intercom de la Vire au Noireau » et la Communauté de communes « du Pays de Falaise », le coût au m² est même inférieur à 1 000 €. Un appartement de 63 m² y coûte ainsi moins de 60 000 €.

Dans le périmètre du SCoT Caen-Métropole, le coût médian d'un appartement est d'environ 120 000 €. A Caen la mer, il faut compter à peu près le prix médian (119 000 €). En revanche on trouve des biens à moins de 100 000 €, voire à moins de 90 000 €, au sud du territoire.

UNE ACTIVITÉ DE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DYNAMIQUE (ÉLÉMENTS ISSUS DE SITADEL 2016)

Une construction neuve dans la moyenne des départements de la même strate (600 000 à 800 000 habitants)

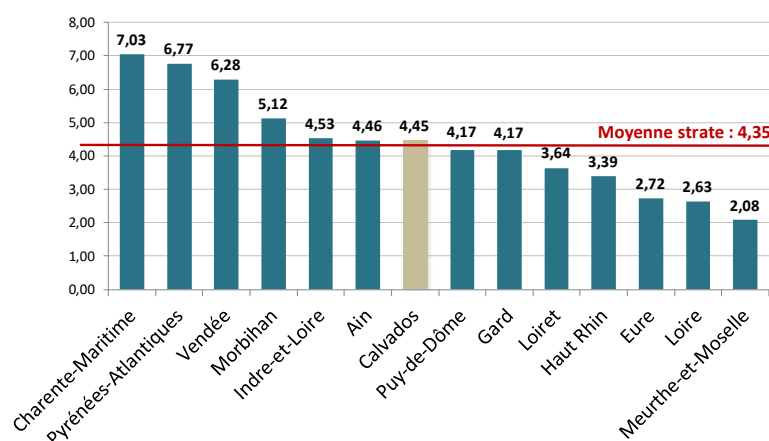
En 2016, le département du Calvados a engagé la construction d'un peu moins de 3 100 logements neufs (3 088), soit 4,45 logements pour 1 000 habitants en moyenne. Il s'agit d'un rythme moyen par rapport aux départements de la même strate (de 600 000 à 800 000 habitants), mais cohérent avec une croissance démographique assez faible.

Cependant, avec un taux supérieur à 4, le Calvados se situe dans le groupe des départements dynamiques du point de vue de la construction de logements neufs. Situés à l'Ouest ou dans le Sud-Est de la France, ces

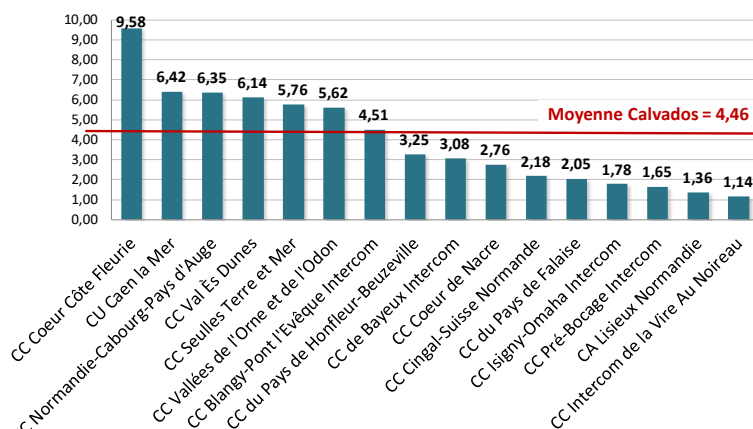
départements sont souvent littoraux et/ou territoires d'une ville dite « intermédiaire », comparable à Caen (Pau, Tours, Nîmes, Clermont-Ferrand, ...).

Les départements du Nord et de l'Est affichent des taux de construction neuve plus faible, même s'ils abritent une grande ville comparable à Caen. Ces taux varient entre 3,64 (Loiret) et 2,08 (Meurthe-et-Moselle). Signe d'un manque d'attractivité, ce dernier taux est particulièrement faible, en dépit de la présence de la ville de Nancy (104 000 habitant dans une aire urbaine de 435 000 habitants).

Comparaison du nombre de logements commencés pour 1 000 habitants en 2016 dans les départements de 600 000 à 800 000 habitants



Nombre de logements commencés pour 1 000 habitants dans les EPCI du Calvados



SOURCE : Sitadel 2016 - DREAL Normandie

Cependant, le taux de construction est loin d'être homogène à l'échelle des EPCI du Calvados. En effet, ce taux qui mesure le dynamisme du marché immobilier neuf reflète lui-même l'attractivité des différents espaces.

Comme à l'échelle nationale, les taux de construction pour 1 000 habitants varient dans le Calvados entre 9,58 et 1,14, soit un écart de 1 à plus de 8. Cependant, le fort taux observé sur l'EPCI « Cœur Côte Fleurie » (7,03) est un peu artificiel puisqu'il est calculé sur la population résidente d'un territoire où près de 70 % des logements sont des résidences secondaires (si 60 % des logements neufs deviennent des résidences secondaires, alors le taux réel de construction est de 3,83).

Les taux de construction les plus élevés s'observent dans le Nord Pays d'Auge (Côte Fleurie) ainsi que sur l'agglomération caennaise (6,42) et ses zones périurbaines proches du sud et de l'ouest.

Dans le reste du département, le dynamisme de la construction est bien en deçà. Il est inférieur à la moyenne départementale dans neuf des quinze EPCI du département et très bas (inférieur à 2) dans quatre EPCI plutôt ruraux du sud et de l'ouest du département.

Une construction neuve portée par le territoire du SCoT Caen-Métropole

À l'échelle du Calvados, il est observé une baisse de la construction neuve entre 2006 et 2016. Cette baisse s'est opérée en 2008, au moment de la crise immobilière des « subprimes ». Entre 2007 et 2009, le nombre de logements commencés a pratiquement été divisé par deux, passant ainsi de 6 020 logements en 2007 à 3 896 en 2009.

Cet effondrement de la construction neuve touche différemment les territoires du Calvados. En effet, le territoire du SCoT Caen-Métropole a réussi à maintenir son niveau de production d'avant crise tandis que le reste du département voit sa production diminuée de plus de la moitié entre 2007 et 2009.

Ce phénomène renverse totalement les équilibres en place. En effet, avant 2008, la construction neuve est portée à plus de 60 % par les communes situées en dehors du SCoT Caen-Métropole, contre seulement 45 % après la crise immobilière de 2008. Cette inversion de tendance se renforce à partir de 2012, première année de mise en œuvre du SCoT Caen-Métropole. À cette échelle, le niveau de construction se maintient autour de 2 000 - 2 100 logements par an, contre 1 300 - 1 400 pour le reste du département. Entre 2011 et 2014, Caen-Métropole porte plus de 60 % de la construction neuve du Calvados.

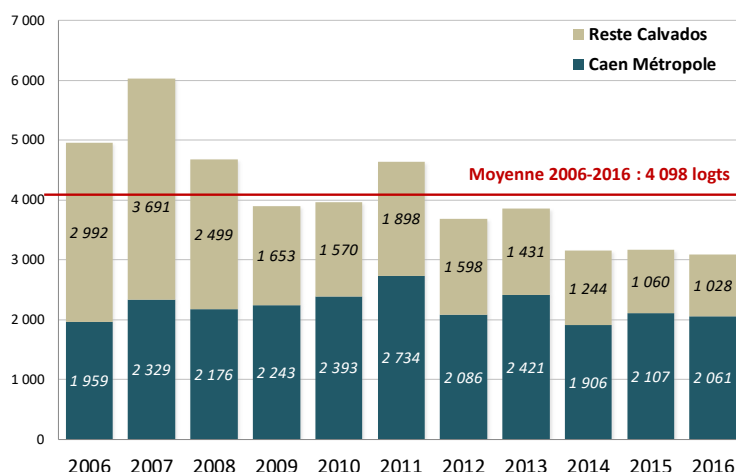
Depuis 2015, cette proportion tend encore à se renforcer. Entre 2015 et 2016, Caen-Métropole concentre 66 % de la construction neuve du département. Ce renforcement est la conséquence de la diminution de l'activité dans les communes en dehors du pôle qui se maintient autour de 2 100 logements commencés.

À l'échelle de Caen-Métropole, cette construction neuve a toujours été portée par la communauté urbaine de Caen la mer. Dès 2006, les communes de Caen la mer concentraient 65 % de la production de logements du pôle.

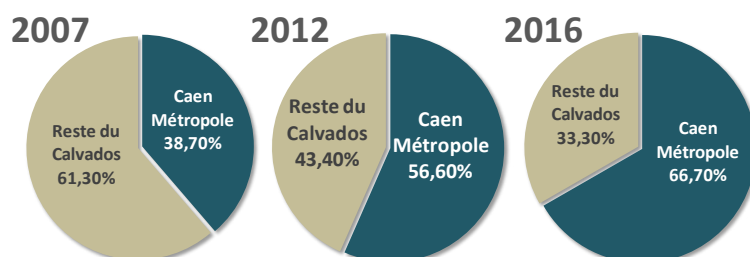
Cependant, le poids de l'agglomération s'est fortement accentué en 2012 à la faveur des politiques publiques mise en œuvre, le SCoT Caen-Métropole et le PLH de Caen la mer (constitué à l'époque de 29 communes). En 2012, la communauté d'agglomération Caen la mer concentre les trois quarts des logements commencés dans Caen -Métropole, et 42 % des logements du Calvados.

À partir de 2013, ce poids se renforce davantage. En 2016, Caen la mer concentre 85 % de la production de logements du SCoT et plus de la moitié des logements commencés du Calvados. Comme pour le Calvados, ce renforcement est la conséquence de la diminution de la construction neuve dans les communes en dehors de l'agglomération qui, elle, se maintient autour de 1 600 logements commencés par an.

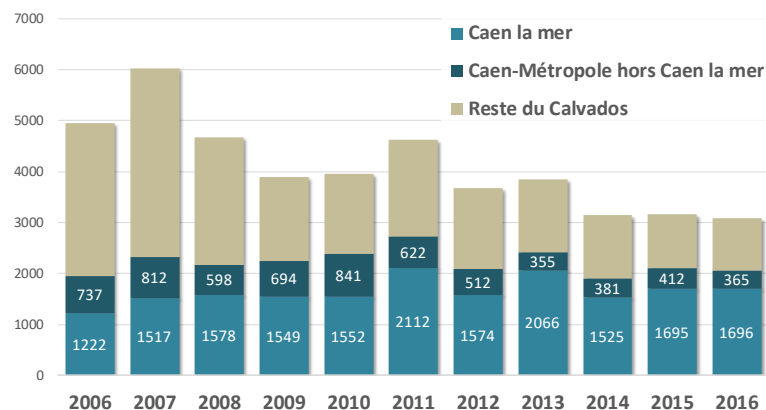
Évolution et comparaison du nombre de logements commencés entre 2006 et 2016



Poids de la construction neuve entre Caen-Métropole et le reste du département



Évolution et comparaison du nombre de logements commencés entre 2006 et 2016



SOURCE : Sitadel 2016 - DREAL Normandie

LES MARCHÉS DES LOGEMENTS NEUFS (ÉLÉMENTS ISSUS D'OLONN 2019)

L'individuel aménagé, un marché dynamique (OLONN 2019)

Au cours de ces dernières années, on observe que la production de logements en diffus est sensiblement égale à celle réalisée en opération (lotissement ou ZAC). Il est en revanche difficile d'obtenir des informations fiables sur cette production diffuse. On sait néanmoins que les terrains concernés sont plus grands (1 280 m² environ) pour une densité plutôt faible (environ 8 logements/hectare).

En 2019, 932 terrains à bâtir ont été vendus dans le cadre d'opérations d'aménagement, soit une augmentation de 4 % par rapport à 2018. L'offre disponible augmente avec 852 lots en fin d'année (contre près de 680 à la fin 2018), soit 11 mois de commercialisation.

Ces ventes sont pour moitié localisées dans le périmètre du SCoT Caen-Métropole (495 ; 54 %). 209, soit plus de 20 % des ventes du Calvados sont réalisées dans la Communauté urbaine Caen la mer. Cependant, il est à noter une diminution de l'activité du lot aménagé dans Caen la mer qui a connu une forte baisse de 27 % des ventes entre 2018 et 2019, au profit des autres communes de Caen-Métropole (+ 25 %) mais aussi des autres communes du Calvados (+ 15 %).

ZAC des Hauts-Prés - Douvres-la-Délivrande



La Côte Fleurie avec 205 ventes représente plus de 20 % des ventes. Le Bessin et le Sud Pays d'Auge comptent respectivement 94 et 60 ventes. Le reste du calvados pèse très peu : 8 %.

L'offre disponible est répartie un peu différemment : 42 % dans Caen-Métropole, 16 % dans le Bessin et sur la Côte Fleurie, et donc 26 % dans le reste du Calvados, et notamment dans les régions de Vire et de Lisieux où existe peut-être une suroffre. En effet, en 2018, 43 % des parcelles en vente depuis plus de deux ans sont situées dans ces deux EPCI.

Les terrains vendus en opération dans le Calvados sont de plus en plus compacts : de l'ordre de 585 m² en moyenne départementale, leur taille est en diminution constante depuis 2014. Les prix en revanche sont en croissance et atteignent de l'ordre de 70 000 € en moyenne pour un terrain à bâtir. Cependant, 57 % des terrains vendus ont un prix inférieur à 70 000 € (18 % ont un prix inférieur à 50 000 €).

Les prix moyens sont plus élevés et les terrains moyens plus petits dans la Communauté urbaine de Caen la mer (84 500 €, 480 m²). L'agglomération propose, en moyenne, les terrains les plus compacts du Calvados mais avec des prix stables entre 2018 et 2019.

Les terrains les plus chers, autour de 110 000 €, sont situés entre Caen et la mer (Cambes-en-Plaine, Hermanville-sur-mer et Saint-Contest), les moins chers, entre 55 000 et 65 000 €, dans le sud de Caen (Rocquancourt et Saint-Aignan-de-Cramesnil).

La promotion immobilière, un marché concentré sur la Côte Fleurie et à Caen la mer (OLONN 2019)

La promotion immobilière ne concerne réellement, dans le Calvados, que l'agglomération de Caen et la Côte Fleurie.

Sur la Côte Fleurie, 218 logements ont été mis en ventes en 2019 (en forte baisse, pour une deuxième année consécutive, de - 38 % par rapport à 2018) et 239 logements neufs ont été vendus (- 32 % par rapport à 2018). Pour la première fois, la part des accédants est devenue majoritaire (53 %) par rapport à la part des investisseurs, qui achètent pour louer (47 %). La vente à investisseurs a fortement chuté depuis 2018 (- 40 %). Les prix sont très élevés pour ce marché particulier : de l'ordre de 4 339 € du mètre carré.

Dans la Communauté urbaine Caen la mer, 1 435 logements en promotion, répartis dans 45 programmes, ont été mis en vente en 2019, dont 282 dans la ville de Caen. L'année 2019 enregistre une baisse des mises en vente à Caen la mer (- 5%). Cette diminution est très forte pour la ville de Caen (- 61 %).

Par contre, le nombre de logements vendus en 2019 a augmenté, avec 1 375 logements vendus sur la période. Le rythme s'accélère depuis 3 ans (2017, 1 068 ventes ; 2018, 1 137). Parmi ces 1 375 logements vendus, seuls 33 % concernent la ville de Caen (456), contre 56 % en 2018. Ces ventes concernent très majoritairement des appartements (87 %), mais aussi de l'habitat individuel groupé (13 %).

Les prix de vente sont élevés. A Caen, le prix médian d'un mètre carré s'établit à 3 772 €. La moyenne de 3 878 €/m² masque des écarts importants (entre 3 078 €/m² à la Grâce de Dieu et 5 091 €/m² sur le port). Le prix d'un T3 neuf se situe aux environs de 240 000 € et il faut compter environ 350 000 € pour un T4 (parking inclus).

Le prix médian en périphérie est 3 309 €, et a connu une forte hausse depuis 2016 (2 754 €/m²). Le prix moyen s'établit à 3 237 € et varie entre 2 672 € à Soliers et 3 442 € à Bretteville-sur-Odon. Un T3 neuf en périphérie caennaise coûte environ 193 000 €, un T4 près de 255 000 €.

Ces prix élevés d'expliquent en partie par le poids des investisseurs parmi les acquéreurs. Ces clients qui achètent pour louer tirent les prix vers le haut. Jusqu'alors, ils représentaient environ 70 % de la clientèle de la promotion immobilière tant dans la

ville de Caen que dans la périphérie. En 2019, si cette proportion est toujours de 70 % dans la ville de Caen, elle a explosé dans la périphérie de la ville centre, passant à 78 %. Ce phénomène s'explique, en grande partie, par la fin du dispositif de défiscalisation dit Pinel, dans les zones B2 et C qui a obligé les promoteurs à finaliser les programmes sur cette année.

*Exemple d'opération
en promotion immobilière - Colombelles*



L'analyse de l'habitat à l'échelle des seize EPCI démontre un système fortement organisé autour du territoire du SCoT Caen-Métropole, et plus particulièrement de la Communauté urbaine de Caen la mer. Cette dernière joue un rôle central en matière d'habitat à l'échelle du Calvados. En effet, elle concentre 34 % des logements du Calvados, et dispose ainsi du parc de logements le plus important du département. Elle concentre également une part importante des logements neufs issus de l'individuel aménagé et de la promotion immobilière. Depuis 2013, ce poids se renforce considérablement puisque plus de la moitié des logements commencés à l'échelle du Calvados est localisée dans Caen la mer. Ce renforcement est la conséquence d'une chute de la production de logements en dehors de l'agglomération.

De façon schématique, le Calvados se structure autour de deux autres secteurs. D'une part, il existe un secteur littoral qui se caractérise par une présence très forte de résidences secondaires, soumis, par la présence du littoral et l'activité balnéaire qui s'y rattache, à une forte tension sur le marché de l'habitat. Cette tension se traduit par une vacance de logements très faible et des prix de transactions immobilières, dans le neuf et dans l'ancien, parmi les plus forts du Calvados.

Il y a, d'autre part, des EPCI plus ruraux qui se structurent autour de villes moyennes ou de petits pôles. Dans le détail, ce secteur peut proposer des visages relativement hétérogènes. Toutefois, ils se caractérisent par une faible présence de résidences secondaires et une prédominance de grands logements individuels, hormis dans la ville centre où il existe du collectif. Certaines intercommunalités semblent connaître une détente du marché de l'habitat, avec des indicateurs qui laissent présager une suroffre de logements ou une inadéquation de l'offre par rapport à la demande : une vacance plus forte, des prix de transaction dans l'ancien plus faibles et des délais de commercialisation qui s'allongent. Toutefois, ce phénomène ne touche pas tous les EPCI du Calvados.

Annexe : comparaisons opérées par l'observatoire OLONN en 2019



932 parcelles vendues
soit + 4 % (vs 2018)

533 parcelles vendues
soit - 4 % (vs 2018)

249 parcelles vendues
soit + 14 % (vs 2018)



1 015 parcelles mises en vente
soit + 12 % (vs 2018)

504 parcelles mises en vente
soit - 23 % (vs 2018)

274 parcelles mises en vente
soit + 6 % (vs 2018)



852 parcelles disponibles
Hausse

693 parcelles disponibles
Diminution

491 parcelles disponibles
Hausse



11 mois ** pour écouler le stock
Stabilité

16 mois ** pour écouler le stock
Amélioration

24 mois ** pour écouler le stock
Amélioration



585 m²
soit - 2 % (vs 2018)

630 m²
soit - 3 % (vs 2018)

660 m²
soit - 12 % (vs 2018)



70 500 € *
soit - 3 % (vs 2018)

70 700 € *
soit + 3 % (vs 2018)

63 100 € *
Stabilité (vs 2018)

© ADEQUATION et OLONN - Conférence Mars 2020

* Prix de vente moyen d'une parcelle au cours de l'année 2019

** nombre de mois pour écouler le stock disponible au rythme des ventes des 12 derniers mois



1 375 ventes
soit + 21 % (vs 2018)

1 048 ventes
soit - 2 % (vs 2018)

247 ventes
soit - 12 % (vs 2018)



1 435 logements mis en vente
soit - 5 % (vs 2018)

981 logements mis en vente
soit - 32 % (vs 2018)

148 logements mis en vente
soit - 46 % (vs 2018)



1 020 logements disponibles
Diminution vs 2018

1 182 logements disponibles
Diminution vs 2018

235 logements disponibles
Diminution vs 2018



1 % d'offre livrée invendue

6 % d'offre livrée invendue

13 % d'offre livrée invendue



75 % d'investisseurs
soit + 28 % (en volume)

64 % d'investisseurs
soit - 7 % (en volume)

62 % d'investisseurs
soit + 6 % (en volume)



25 % d'accédants
soit + 3 % (en volume)

36 % d'accédants
soit + 7 % (en volume)

38 % d'accédants
soit - 30 % (en volume)



3 488 € / m²
des ventes*

3 493 € / m²
des ventes*

3 705 € / m²
des ventes*

© ADEQUATION et OLONN - Conférence Mars 2020

* Prix en € / m² des ventes parking inclus au cours de l'année 2019 (collectif TVA pleine)

SOURCE : Bilan 2019 de l'individuel aménagé - Adéquation/OLONN

Directeur de publication : Patrice DUNY
Réalisation : Aucame 2020
Illustrations : Aucame (sauf mention contraire)
Contact : soazig.vannier@aucame.fr



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 - www.aucame.fr