

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'OUEST DE LA NORMANDIE : LES MAISONS



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 de maisons « anciennes » (de plus de 5 ans) en 2022.

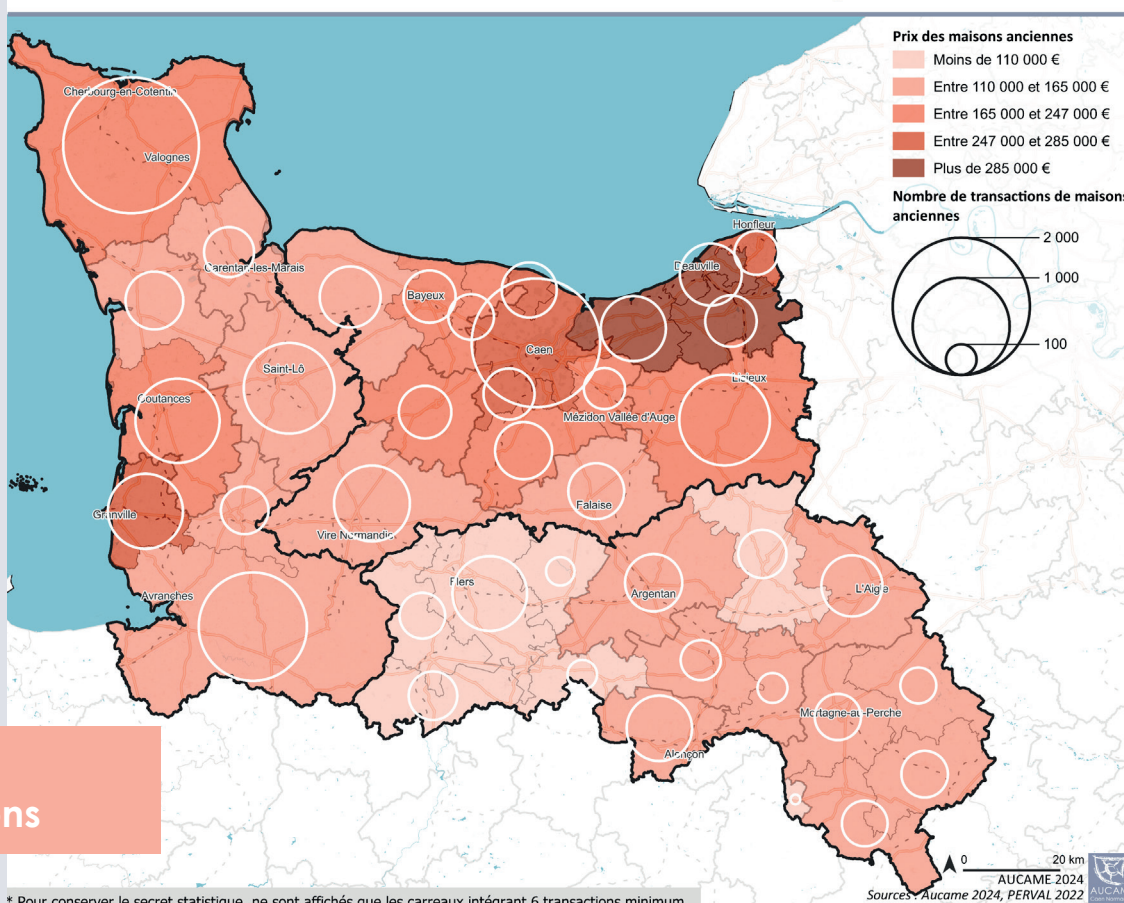


Les volumes



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

Prix médians et nombre de transactions des maisons anciennes par EPCI



À l'échelle de l'ouest de la Normandie, l'année 2022 a été dynamique avec plus de 17 000 transactions de maisons. Cependant, ces ventes n'ont pas été uniformément réparties sur le territoire.

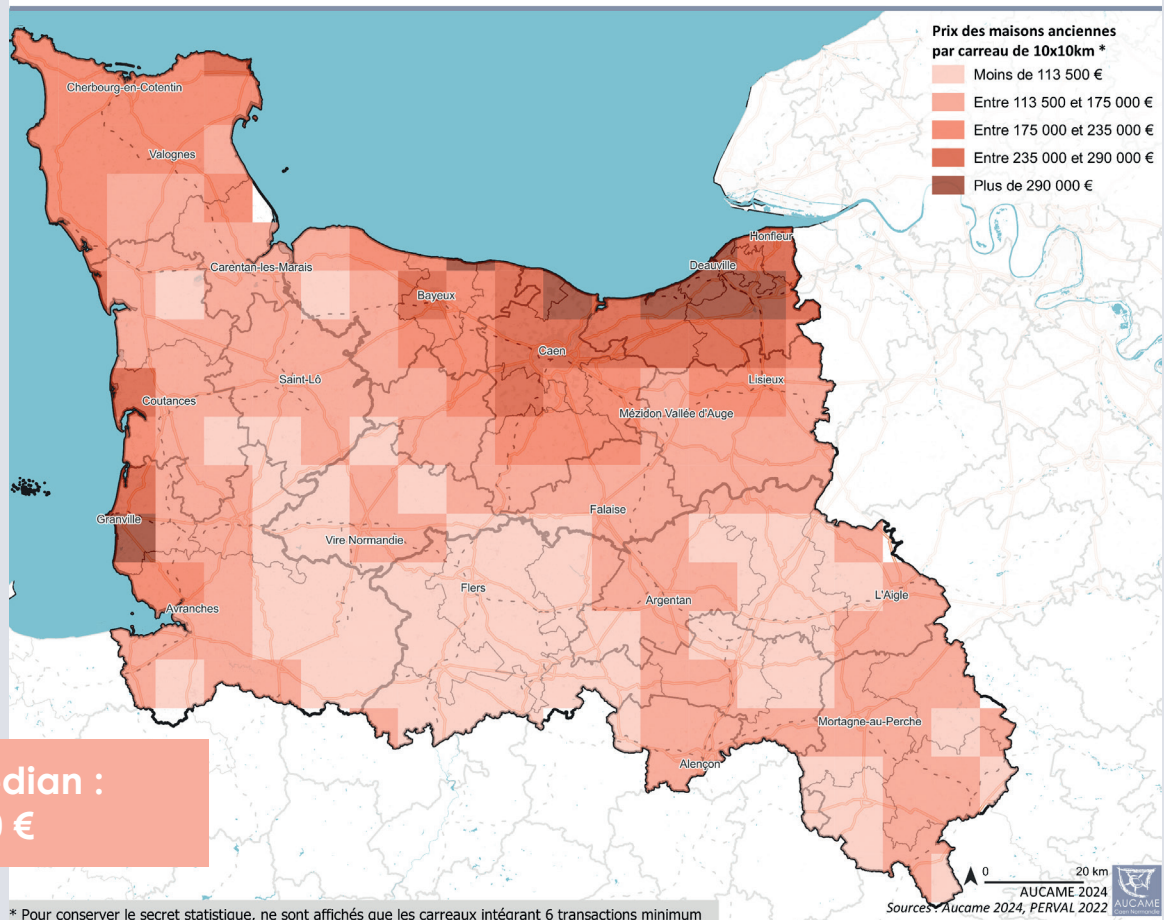
Les principaux EPCI où ce marché est actif sont ceux avec un grand pôle urbain et/ou avec un littoral attractif. Ces zones présentent des atouts : localisation littorale, contexte économique positif (notamment pour Caen la mer), aménités urbaines et/ou cadre de vie...

La Communauté d'Agglomération du Cotentin et la Communauté urbaine de Caen la mer regroupent 20 % des ventes soit respectivement près de 1 960 et de 1 760 ventes. Concernant les espaces littoraux, certains se démarquent plus que d'autres. Les plus dynamiques sont le « granvillais », la Côte Fleurie et la Côte de Grâce, et dans une moindre mesure la Côte de Nacre.



Les prix

Prix médians des maisons anciennes



Dans l'ouest de la Normandie, les écarts de prix médians des maisons varient considérablement, allant de pair avec le dynamisme observé par le volume des ventes. Ainsi trois types de zones peuvent être délimités à l'échelle de l'ouest de la Normandie.

La 1^{ère} 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 dépassent régulièrement 235 000 € pour parfois dépasser 300 000 €. Ces prix élevés tendent à se diffuser aux arrière-pays de ces espaces littoraux, avec une profondeur territoriale marquée dans le Pays d'Auge.

Le deuxième ensemble est celui de l'aire d'influence caennaise, divisible en deux sous-ensembles dans un rayon de 20 à 30 km autour de Caen. Les prix demeurent élevés par rapport au reste de l'ouest de la Normandie. Une partie de cette zone, au sud-est, offre des prix un peu plus modestes, entre 175 000 € et 235 000 € mais l'autre sous-ensemble affiche des valeurs supérieures à 235 000 €, jusqu'à 290 000 €.

Enfin, **les espaces plus ruraux ont des transactions avec des prix inférieurs à la médiane de l'ouest de la Normandie.** Les pôles affichent des prix inférieurs à la médiane et les espaces ruraux éloignés de ces pôles ont des valeurs inférieures à 120 000 €.

* 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 Bouches 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

SCoT	EPCI	Prix médian	Nombre de transactions	Prix médian par SCoT	Nombre de transactions par SCoT
SCOT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	112 050 €	612	112 050 €	612
SCOT CAEN METROPOLE	CC Val ès Dunes	215 500 €	180	249 500 €	2 883
	CC Cœur de Nacre	285 000 €	322		
	CU Caen la Mer	260 000 €	1 757		
	CC Cingal-Suisse Normande	185 050 €	346		
	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	253 000 €	278		
SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Côte Ouest Centre Manche	147 000 €	355	160 000 €	1 107
	CC Coutances Mer et Bocage	170 000 €	752		
SCOT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	135 000 €	455	135 000 €	455
SCOT DU BESSIN	CC Seules Terre et Mer	244 600 €	221	208 450 €	905
	CC Isigny-Omahia Intercom	160 000 €	395		
	CC de Bayeux Intercom	246 000 €	289		
CC MAINE SAOSNOIS	SCOT DU MAINE SAOSNOIS	70 000 €	10	70 000 €	10
SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	CC Cœur Côte Fleurie	380 500 €	407	312 017 €	1 342
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	288 000 €	450		
	CC Terre d'Auge	287 000 €	281		
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	273 000 €	204		
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHE	CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	108 000 €	247	122 000 €	991
	CC Argentan Intercom	130 250 €	348		
	CC des Pays de L'Aigle	124 900 €	396		
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Villedieu Intercom	123 000 €	241	147 500 €	2 085
	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	120 000 €	1 245		
	CC de Granville, Terre et Mer	255 000 €	599		
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	200 000 €	1 959	192 900 €	2 225
	CC de la Baie du Cotentin	146 000 €	266		
SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	CC Cœur du Perche	124 650 €	230	124 650 €	816
	CC des Hauts du Perche	120 000 €	137		
	CC des Collines du Perche Normand	112 298 €	222		
	CC du Pays de Mortagne-au-Perche	135 000 €	227		
SCOT DU PRE-BOCAGE	CC Pré-Bocage Intercom	173 675 €	294	173 675 €	294
SCOT PAYS DE FALAISE	CC du Pays de Falaise	155 500 €	332	155 500 €	332
SCOT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	148 129 €	874	148 129 €	874
SCOT SUD PAYS D AUGE	CA Lisieux Normandie	170 000 €	873	170 000 €	873
	CA Flers Agglo	97 500 €	592		
	CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	95 000 €	93		
	CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	118 000 €	95		
	CC Domfront Tinchebray Interco	89 100 €	221		
	CC du Val d'Orne	100 000 €	86		
	CC Andaine - Passais	84 500 €	251		
	CC des Sources de l'Orne	120 000 €	171		

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.

Réalisation : AUCAME
Contact : ludivine.collette@aucame.fr
Textes & illustrations : AUCAME
Mise en page : AUCAME 2024



Agence d'urbanisme de Caen Normandie
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - contact@aucame.fr
www.aucame.fr