



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER NORMAND

Découvrez le bilan des ventes immobilières
et l'évolution des prix sur le marché des
appartements et des maisons.

DONNÉES 2022



Agence d'Urbanisme
de Rouen et des Bouches
de Seine et Eure



Introduction

L'observation et l'analyse des dynamiques du marché immobilier sont au cœur des travaux des agences d'urbanisme. Elles visent à appréhender les tendances et mouvements à l'œuvre au sein du marché local et viennent accompagner les politiques publiques de l'habitat menées par les territoires.

Cette publication propose une photographie du marché immobilier en 2022. Elle présente les prix et le volume des transactions.

Ce document s'inscrit dans le cadre d'une collaboration entre les trois agences d'urbanisme 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).

MÉTHODOLOGIE

Ce travail s'appuie sur deux jeux de données :

- » Les données DV3F du CEREMA pour l'analyse des dynamiques immobilières normandes depuis 2010 ;
- » Les données PERVAL des Notaires de France pour l'analyse des transactions immobilières en 2022.

Les données présentées ne concernent que le périmètre normand.

Parmi les EPCI appartenant à deux régions, seules les communes normandes ont été prises en compte. C'est le cas pour les intercommunalités suivantes : CA Agglo du Pays de Dreux, CC Interco Normandie Sud Eure, CC interrégionale Aumale - Blangy-sur-Bresle, CC Maine Saosnois, CU d'Alençon, CC des Villes Sœurs.

Sommaire

1	TENDANCES GÉNÉRALES EN NORMANDIE	7
	UNE REPRISE DES TRANSACTIONS DEPUIS 2015 AVEC DES VARIATIONS SELON LES MARCHÉS ET LES ESPACES	P. 8
	UN MARCHÉ IMPACTÉ PAR DE FORTES INCERTITUDES	P. 10
2	TENDANCES PAR SECTEUR DE MARCHÉ	11
	LE MARCHÉ DES MAISONS	P. 12
	LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS	P. 22
	LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR	P. 29
3	ZOOM TERRITORIAUX	35
	COMMUNAUTÉ URBAINE CAEN LA MER	P. 36
	COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE	P. 38
	MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE	P. 40
4	SYNTHÈSE	43



PARTIE
TENDANCES GÉNÉRALES
EN NORMANDIE

1

UNE REPRISE DES TRANSACTIONS DEPUIS 2015 AVEC DES VARIATIONS SELON LES MARCHÉS ET LES ESPACES

Les marchés immobiliers normands ont suivi les évolutions nationales sur la période 2010-2020.

À l'instar du marché national, la première moitié de cette décennie est marquée par un ralentissement du rythme des transactions, et ce pour tous les types de biens. De même, les prix des maisons et des appartements ont continuellement baissé jusqu'en 2015. Cette contraction des marchés est due, entre autres, aux effets de la crise économique de 2008.

La reprise des marchés s'est enclenchée à partir de 2015 pour les maisons et les appartements. En 2015, les volumes de transactions sont alors supérieurs aux volumes échangés en 2010. La baisse des taux d'intérêt, constatée depuis 2012, a contribué à soutenir cette dynamique favorable aux transactions des marchés.

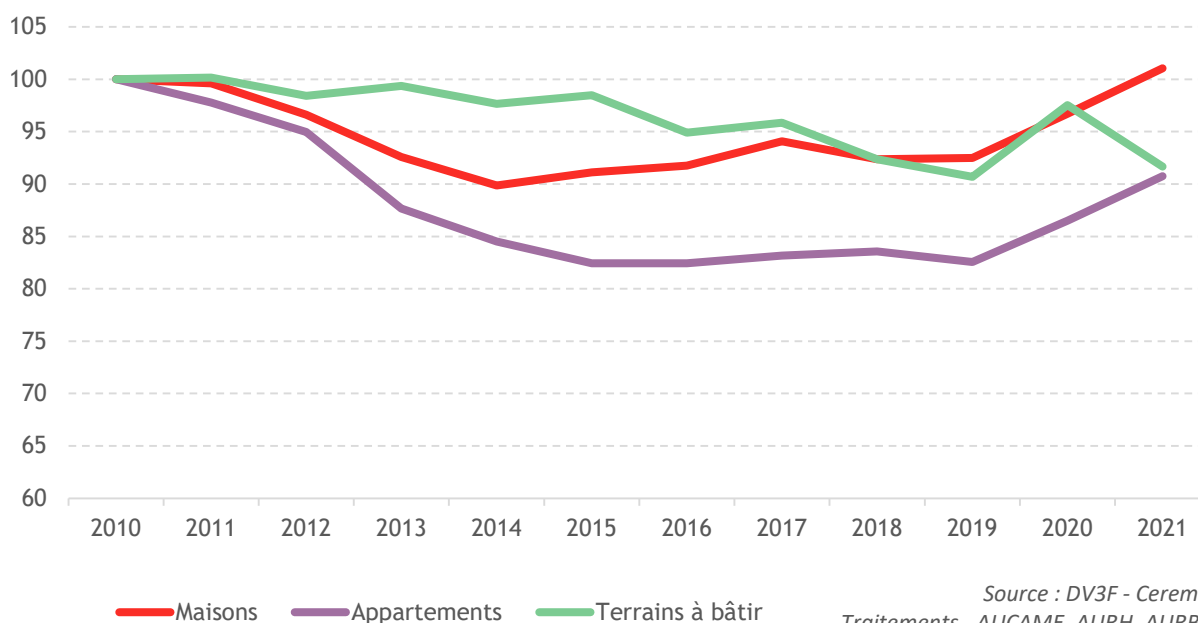
Mais les récentes crises du Covid-19 et de l'énergie ont entraîné une nouvelle hausse des taux d'intérêt dès 2021.

Cette hausse a entraîné une augmentation des prix et une stagnation voire un recul des ventes, qui se sont intensifiées ces dernières années.

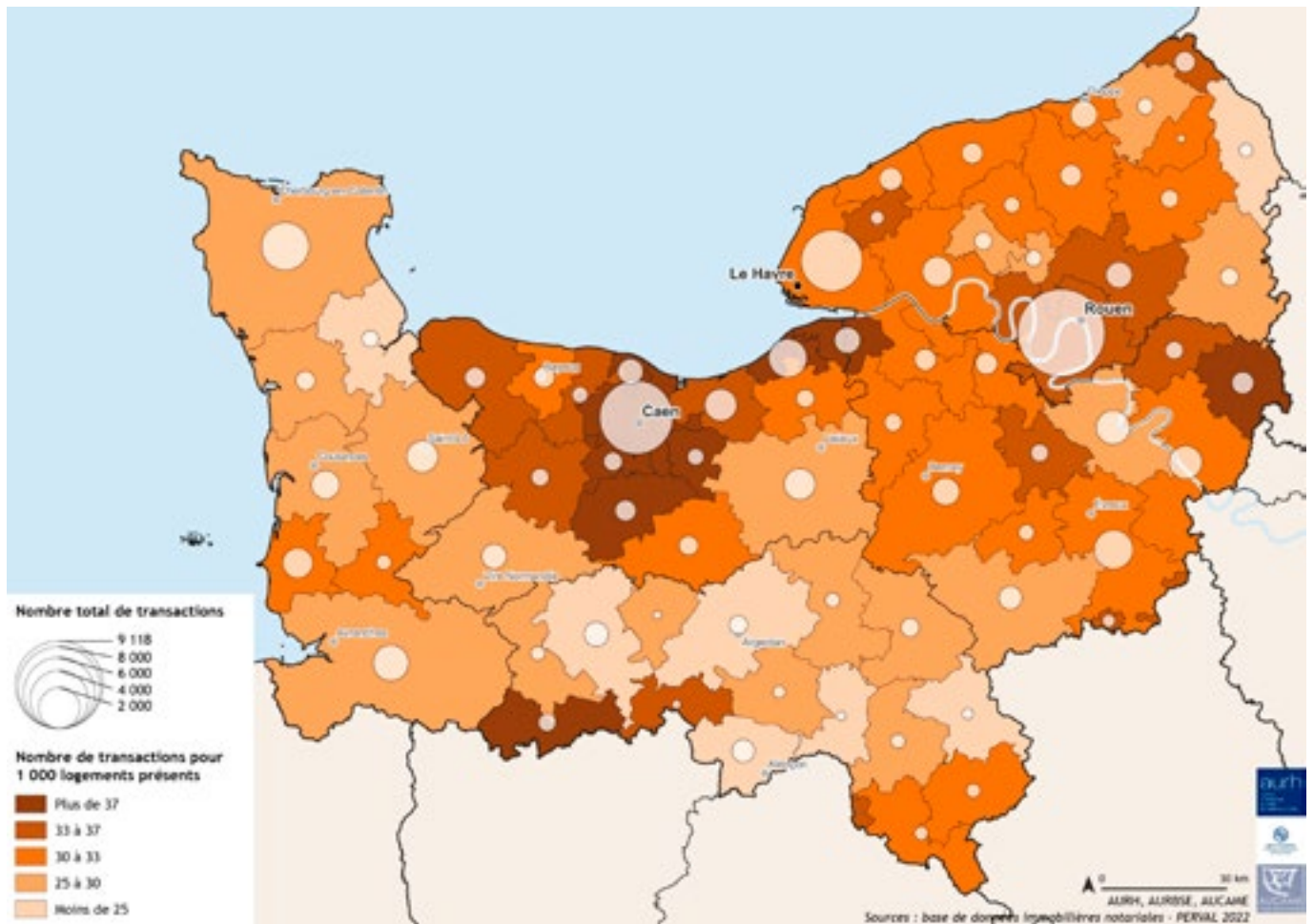
Ce phénomène concerne aussi bien les maisons que les appartements, avec un impact cependant moins important sur ces derniers. Les volumes des terrains à bâtir ont quant à eux tendance à diminuer continuellement. Cela peut probablement s'expliquer en partie par l'application de documents d'urbanisme limitant la consommation d'espace.

L'intensité des ventes, tous marchés confondus, est très variable selon les EPCI normands. Pour la période 2019-2021, les espaces métropolitains rouennais, havrais et caennais se distinguent logiquement par des intensités de transactions parmi les plus importants. Les espaces littoraux (Côte fleurie, sud Manche...) sont eux aussi marqués par un nombre important de transactions.

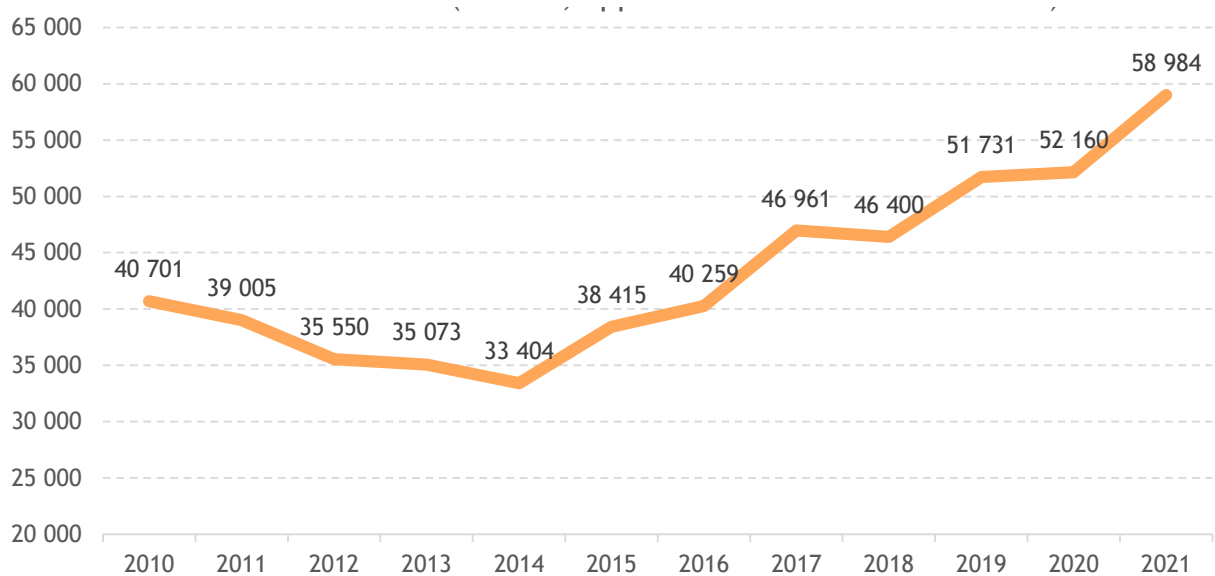
ÉVOLUTION DES PRIX MÉDIANS DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES EN NORMANDIE
2010-2021 - BASE 100 - EUROS CONSTANTS



NOMBRE DE TRANSACTIONS DE BIENS BÂTIS POUR 1 000 LOGEMENTS DE 2019 À 2021



ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES EN NORMANDIE (MAISON, APPARTEMENTS ET TERRAINS À BÂTIR)



Source : DV3F - Cerema
Traitements - AUCAME, AURH, AURBS

UN MARCHÉ IMPACTÉ PAR DE FORTES INCERTITUDES

L'année 2022 est marquée par de fortes instabilités qui s'amplifient en 2023, entraînant une crise conjoncturelle du logement.

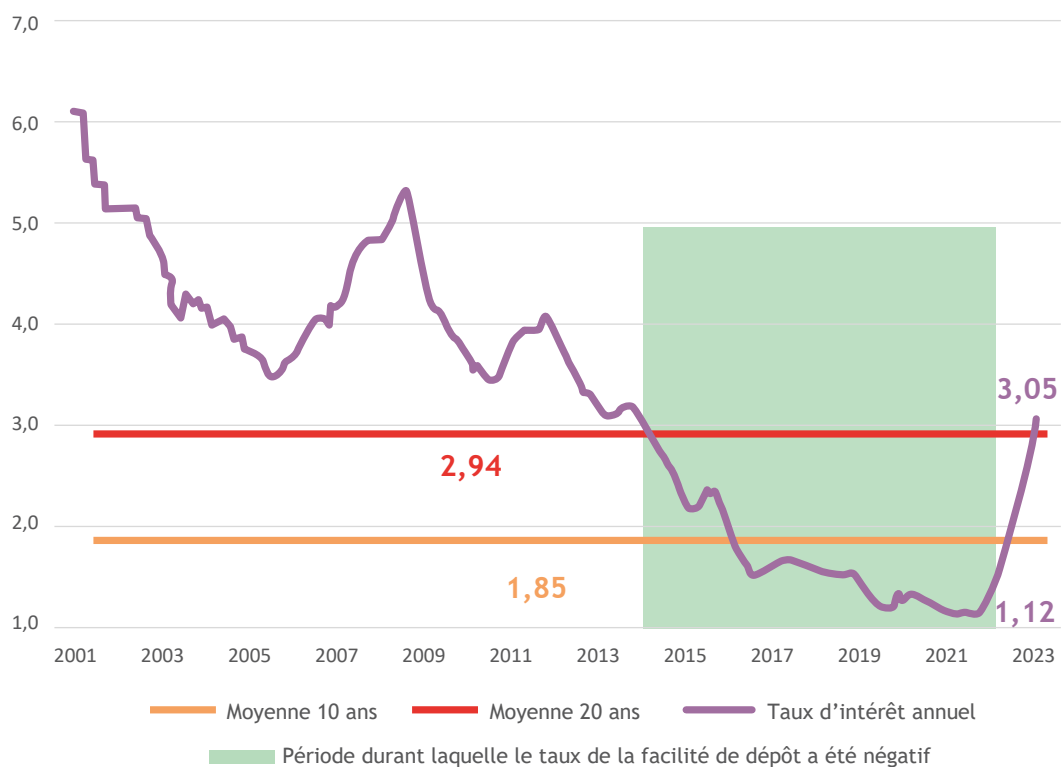
De nombreux facteurs instaurent une dégradation du climat de confiance des investisseurs jusqu'ici favorables à la vitalité des marchés aux échelles nationale et locale :

- ▶ La crise énergétique et les actualités internationales limitent la capacité des acheteurs à se projeter dans l'avenir ;
- ▶ Les taux d'intérêt augmentent fortement à partir de 2022, limitant les capacités de financement des ménages (en particulier des primo-accédants), mais aussi des investisseurs et des bailleurs sociaux ;
- ▶ Dans le neuf, la promotion immobilière fait face à des coûts croissants de construction, à une difficulté à écouler les stocks et vendre de nouveaux programmes ;
- ▶ Dans l'ancien, les prix tendent à diminuer, mais pas suffisamment pour pallier la hausse des taux d'intérêt et la conjoncture économique peu favorable aux projets immobiliers ;

▶ Les principes de sobriété foncière et de protection des ressources, renforcés notamment par l'application de la loi Climat et résilience, impliquent une diminution importante de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ils sont accompagnés aujourd'hui par le principe de zéro artificialisation nette, produisant une régression du volume de foncier constructible en extension. Des principes notables et nécessaires qui viennent toutefois créer une pression plus forte sur les logements existants et sur le secteur de la construction en général.

Dans ce contexte, la fluidité des parcours résidentiels classiques est affectée. Dans le même temps, la demande en logements est importante, surtout dans les espaces métropolitains français.

TAUX D'INTÉRÊTS DES PRÊTS À L'HABITAT AUX PARTICULIERS, EN %



Dernier point affiché : juin 2023

Source : Banque de France



PARTIE
TENDANCES PAR SECTEUR
DE MARCHÉ

2

LE MARCHÉ DES MAISONS

LE VOLUME DE TRANSACTIONS

La Normandie enregistre 36 731 transactions de maisons en 2022.

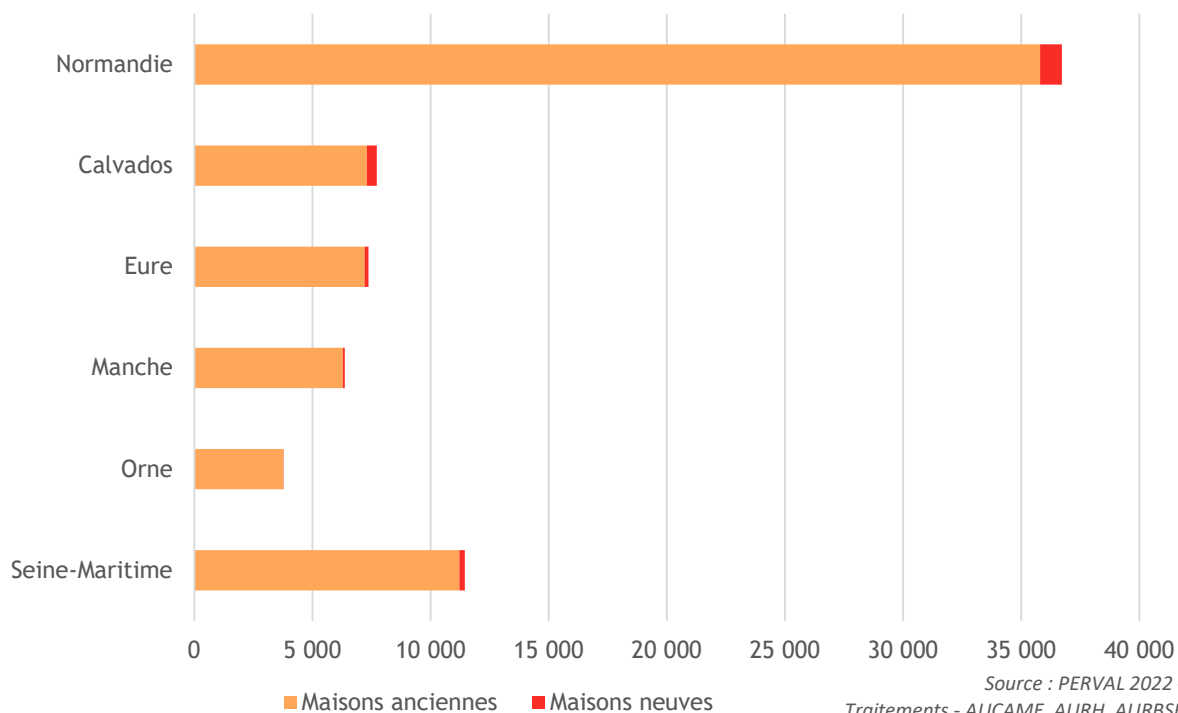
- ▶ 97 % concernent des maisons anciennes (soit 35 810) et 3 % des maisons neuves (soit 921 maisons neuves) ;
- ▶ Près d'un tiers des transactions de maisons sont réalisées sur le département de Seine-Maritime (31 %, soient 11 458 transactions au total et 11,1 transactions pour 1 000 hab.), 21 % sont réalisées dans le Calvados (7 734 transactions, 13,3 pour 1 000 hab.), 20 % dans l'Eure (7 376 au total, 15,3 pour 1 000 hab.), 17 % dans la Manche (6 373, soit 15,4 transactions pour 1 000 hab.) et 10 % dans l'Orne (3 790 transactions, soit 16,3 pour 1 000 hab.)¹.

36 731

transactions de maisons
en Normandie

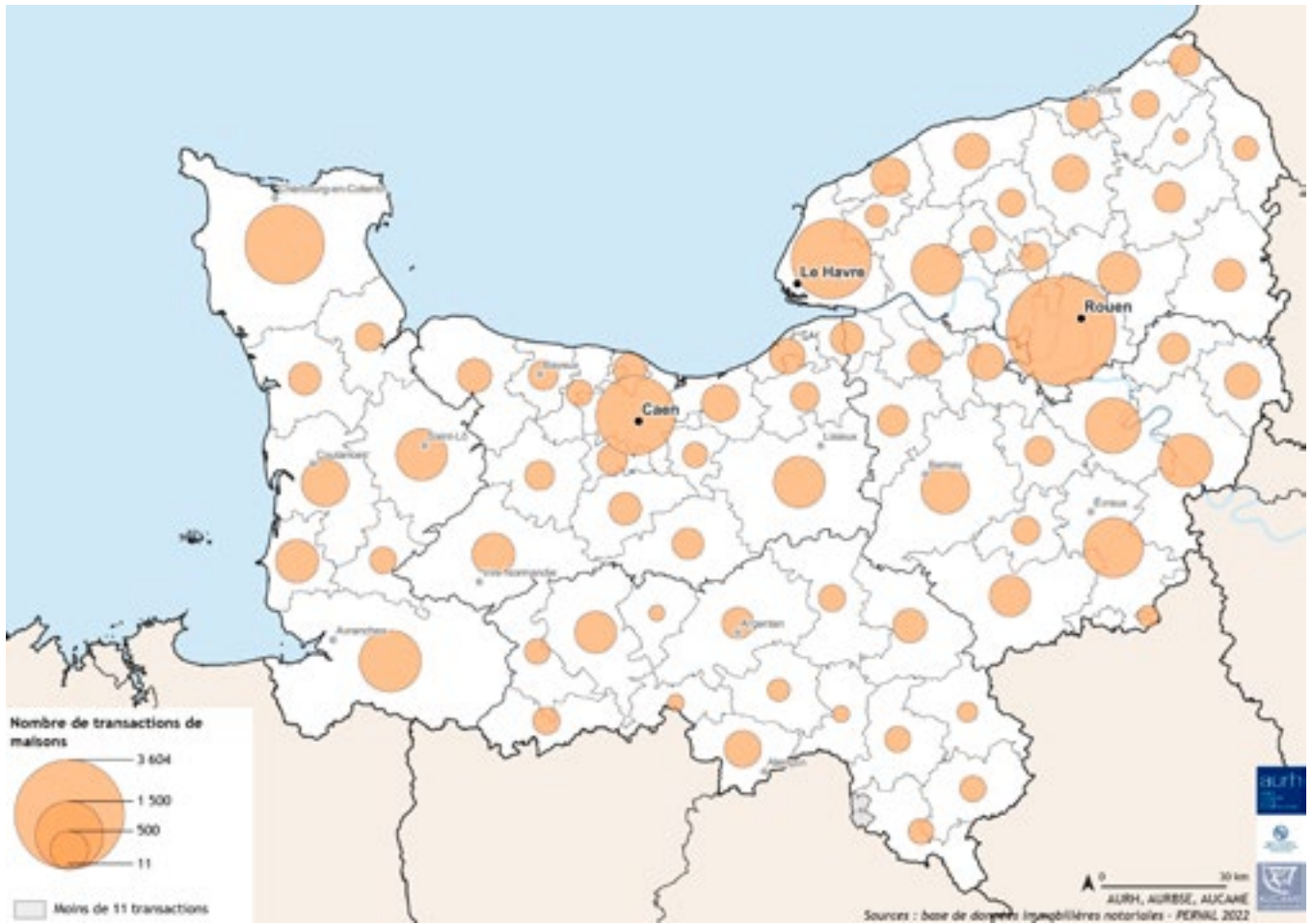
Avec 3 604 transactions de maisons, la Métropole Rouen Normandie concentre à elle seule près de 10 % du marché normand. La CU Le Havre Seine Métropole (1 963 transactions), la CA du Cotentin (1 970) et la CU Caen la Mer (1 778) représentent chacune près de 5 % du nombre total de transactions en Normandie.

LES TRANSACTIONS DE MAISONS PAR DÉPARTEMENT



¹ Calcul réalisé sur la population active de chaque département.

LES TRANSACTIONS DE MAISONS (NEUVES ET ANCIENNES)



LES TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES

Le prix médian au m² d'une maison ancienne en Normandie est de 1 856 €/m². C'est dans le Calvados que ce prix est le plus élevé (2 275 €/m²), en particulier sur le littoral où il atteint 4 622 €/m² dans la CC Cœur Côte Fleurie, 3 182 €/m² sur la CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge et 3 058 €/m² sur la CC Cœur de Nacre (il est de 2 692 €/m² sur la CU Caen la Mer). Le prix médian au m² est également au-dessus de la moyenne régionale en Seine-Maritime (1 953 €/m²), notamment dans les métropoles du Havre (2 292 €/m²) et de Rouen (2 155 €/m²).

Au contraire, les prix médians au m² les plus bas sont relevés dans la partie sud de la région, notamment dans le département de l'Orne (1 204 €/m²), certains EPCI présentant même un prix médian sous les 1 000 €/m² (les CC Andaine - Passais, Domfront Tinchebray Interco et Maine Saosnois).

En Normandie, 61 % des transactions de maisons anciennes concernent des T5 ou plus, 35 % des T3/T4 et 4 % des T1/T2. Cette répartition est globalement la même au niveau départemental, excepté dans l'Orne où la part des grands logements n'est que de 54 %, alors que celle des logements moyens monte à 40 %.

Dans la région, plus des deux tiers des maisons anciennes vendues ont été construites avant 1980. Une légère majorité de ces maisons ont été construites sur la période 1947-1980 (36 % contre 34 % pour les maisons construites avant 1947). Cette répartition est inversée sur les départements de l'Orne et de la Manche, où la majorité des maisons anciennes vendues ont été construites avant 1947 (49 % dans l'Orne et 39 % dans la Manche).

Dans l'Orne, seulement 9 % des maisons anciennes vendues ont été construites après les années 2000, alors que ce chiffre monte à 20 % dans le département du Calvados.

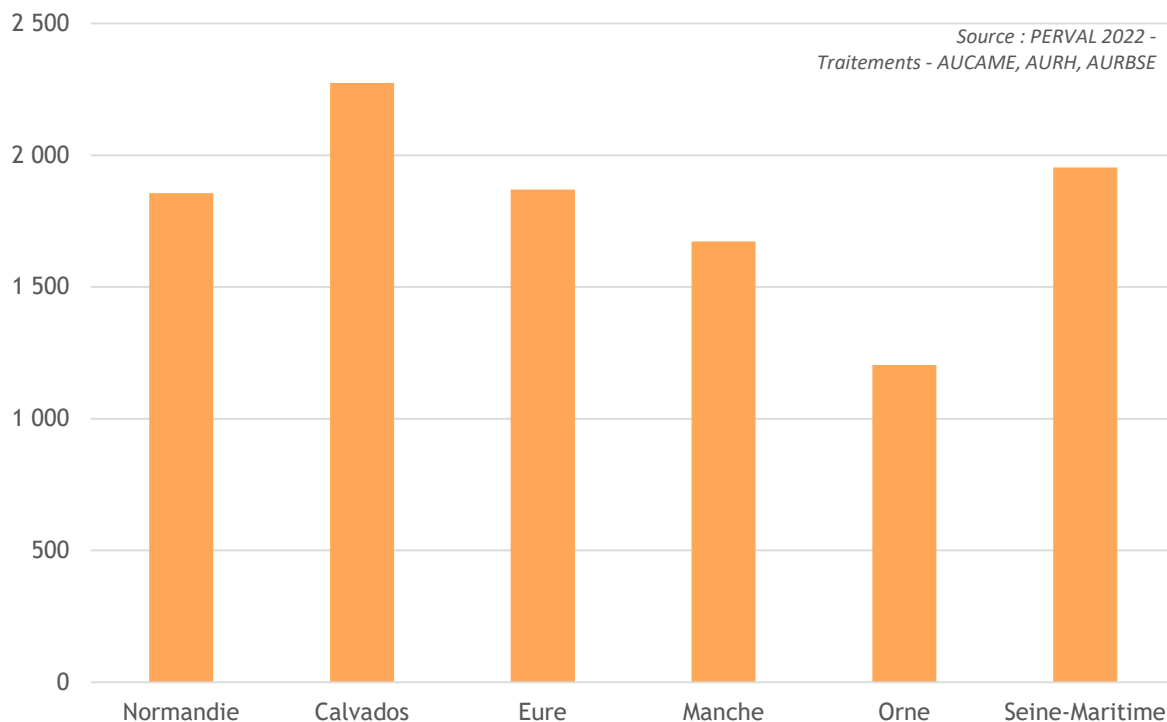
Parmi toutes les transactions de maisons anciennes en Normandie en 2022, 44 % sont classées en catégorie E du diagnostic de performance énergétique (DPE) ou supérieur. Cette part atteint même 52 % dans le département de l'Orne. Elle est de 38 % dans la Manche mais, dans ce département, 26 % des transactions de maisons anciennes n'ont pas de DPE renseigné.

La surface médiane des terrains sur lesquels sont construites les maisons anciennes est de 780 m² en Normandie. Cette surface atteint 1 007 m² dans l'Eure, 974 m² dans l'Orne et 911 m² dans la Manche. En revanche, elle n'est que de 688 m² dans le Calvados et 597 m² en Seine-Maritime. C'est dans l'Orne que se situent les plus importantes surfaces médianes des terrains de ces maisons anciennes, notamment sur les CC Maine Saosnois (2 990 m²) et du Pays Fertois et du Bocage Carrougien (2 140 m²).

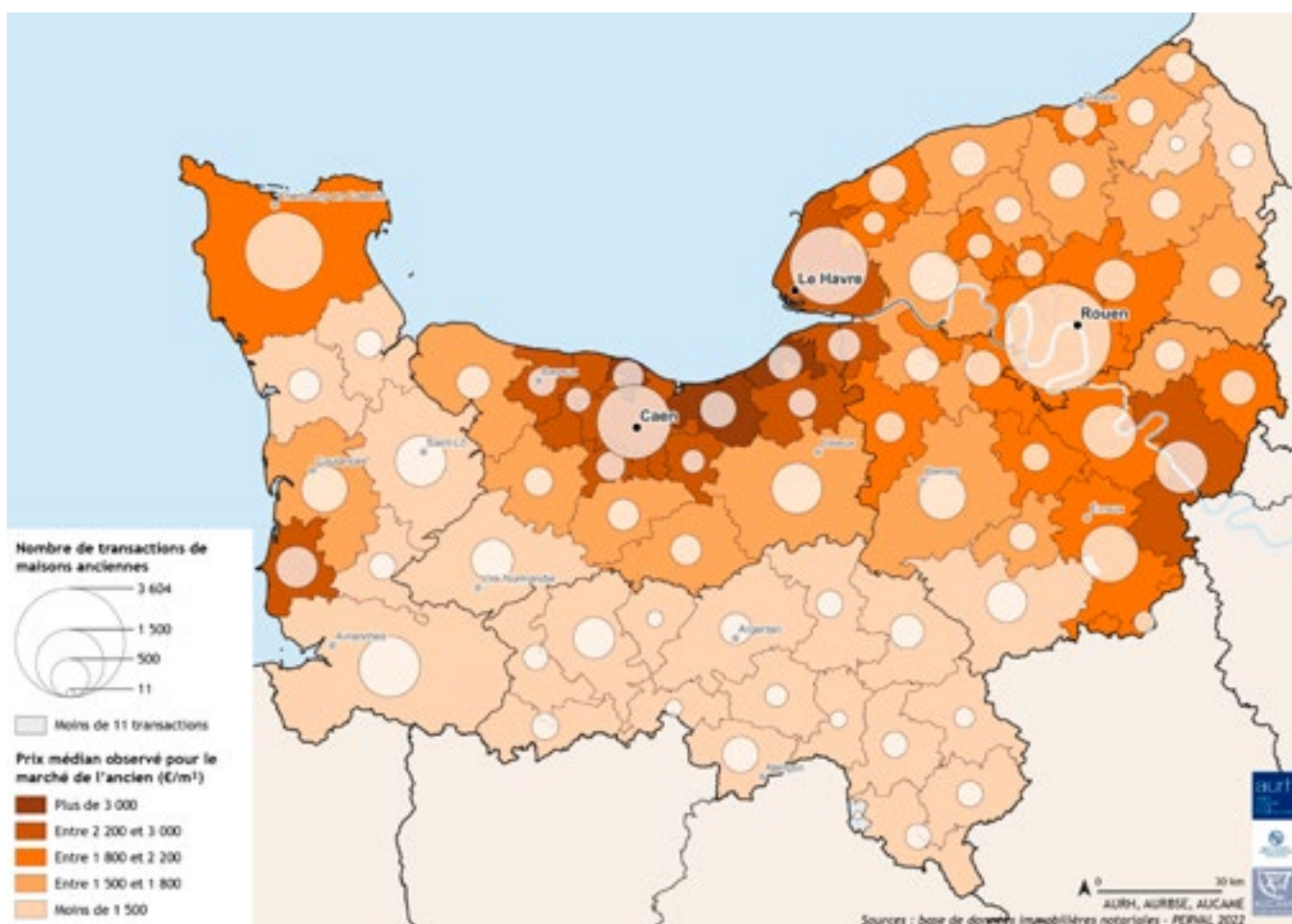
1 856 €/m²

**Prix médian
d'une maison ancienne
en Normandie**

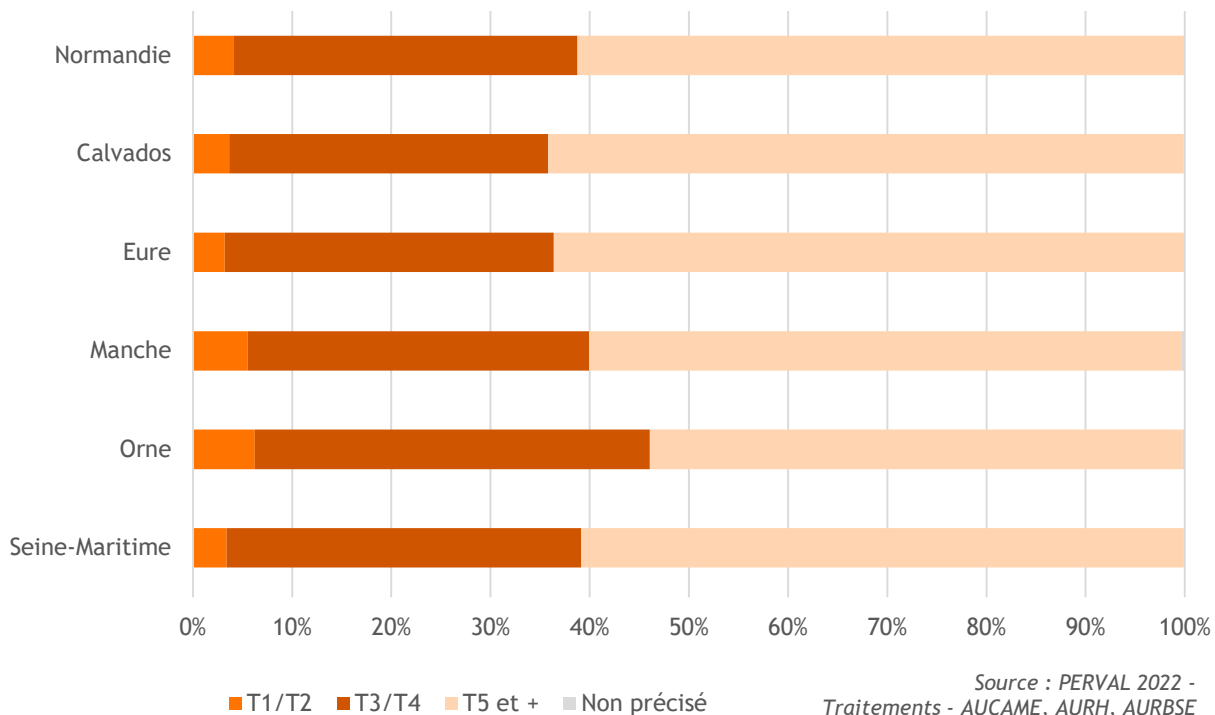
PRIX MÉDIAN (EN €/M²) DES MAISONS ANCIENNES PAR DÉPARTEMENT



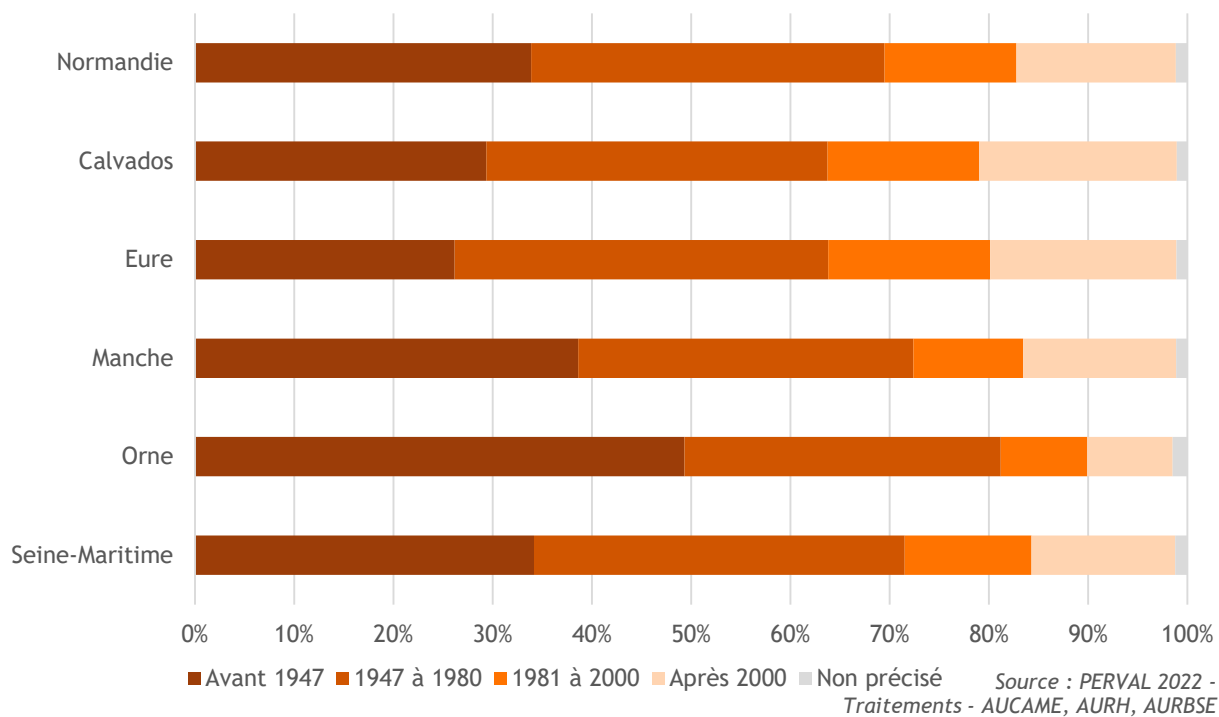
NOMBRE DE TRANSACTIONS ET PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES



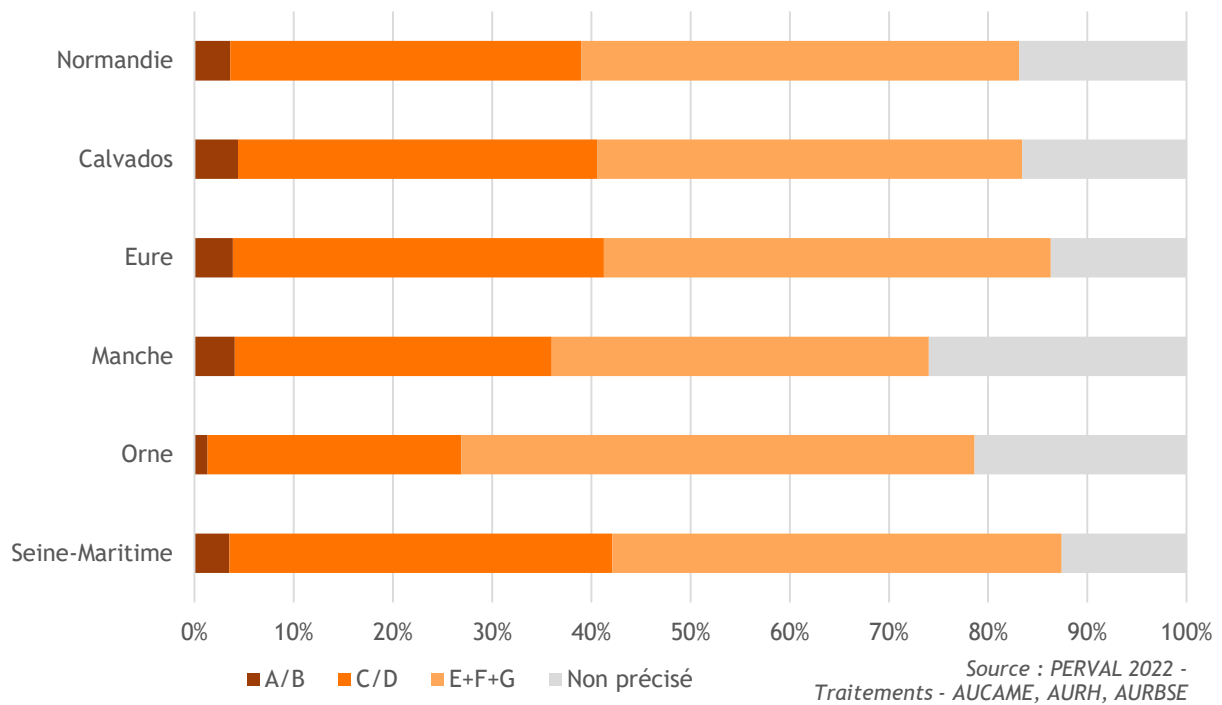
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES PAR TAILLE DE LOGEMENT



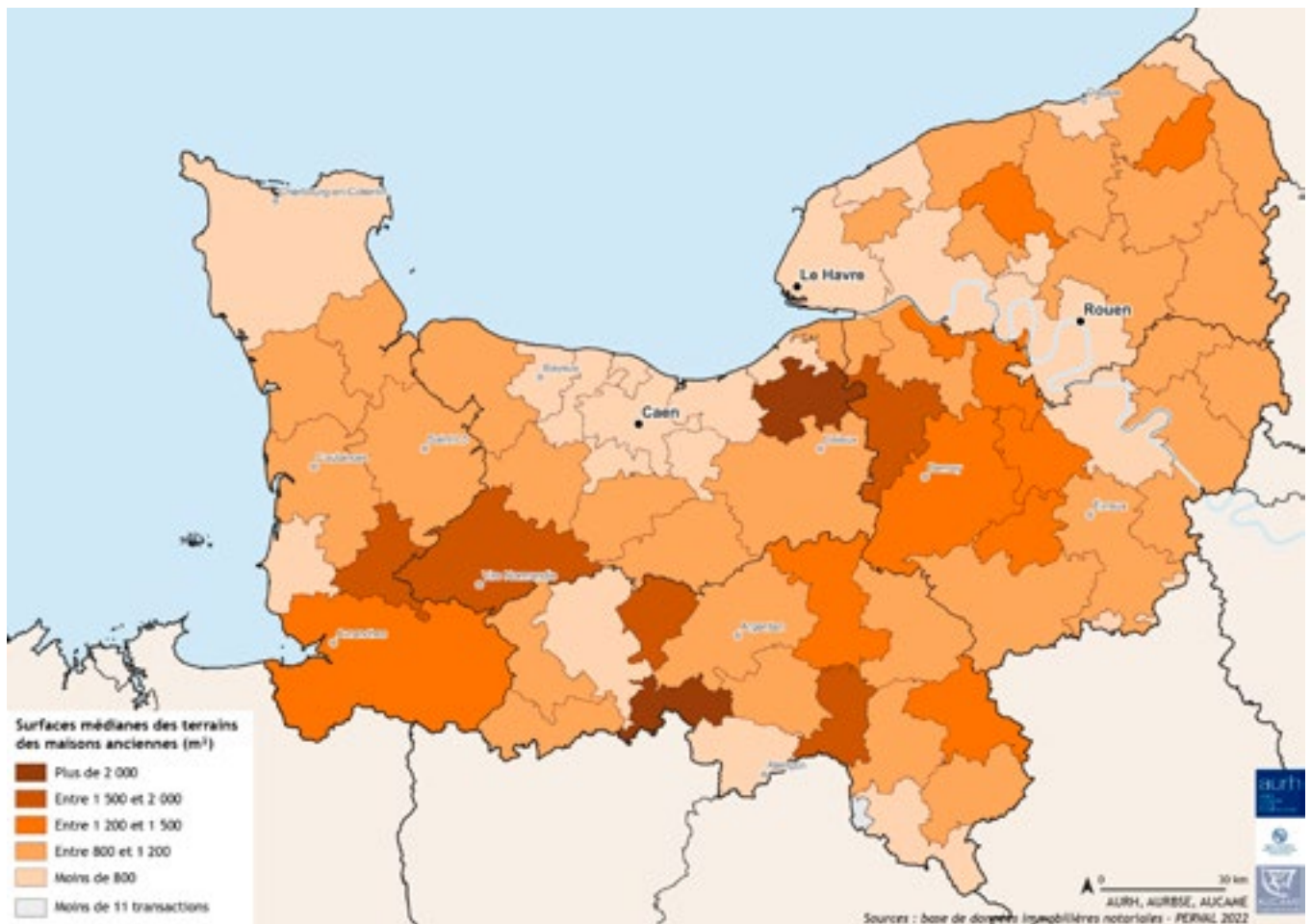
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES PAR DPE



SURFACES MÉDIANES DES TERRAINS SUR LESQUELS SONT CONSTRUITES DES MAISONS ANCIENNES



LES TRANSACTIONS DE MAISONS NEUVES

Le prix médian au m² d'une maison neuve en Normandie est de 2 590 €/m². Comme pour les maisons anciennes, c'est dans le Calvados que ce prix est le plus élevé (2784€/m²), mais les écarts avec les autres départements normands sont moins importants, avec notamment un prix médian de 2 619 €/m² en Seine-Maritime ou encore 2533€/m² dans la Manche.

Sur les 921 transactions de maisons neuves réalisées en Normandie en 2022, près de la moitié ont été réalisées dans le Calvados (46 %, 422 transactions), 25 % en Seine-Maritime (229 transactions), 18 % dans l'Eure (166), 9 % dans la Manche (82) et enfin 2 % dans l'Orne (22).

Au niveau des EPCI, trois Communauté de communes voient le prix médian des maisons neuves dépasser les 3000 €/m² : Cœur Côte Fleurie (4 000 €/m²), Côte de Nacre (3 301 €/m²) et Pays de Honfleur-Beuzeville (3292€/m²). Il est de 2 931 €/m² sur la CU Caen la Mer, 2882 €/m² pour Le Havre Seine Métropole et 2 674 €/m² sur la Métropole Rouen Normandie.

Concernant la surface médiane des terrains comportant des maisons neuves, c'est le département de l'Eure qui se démarque en Normandie avec une surface de 798 m², très au-dessus des 448 m² observés sur l'ensemble de la Région. C'est au niveau du Calvados (374 m²) et de la Seine-Maritime (362 m²) que la surface médiane des terrains comportant des maisons neuves est la moins élevée, observés en moyenne sur les trois métropoles régionales (221 m² au Havre, 267 m² à Rouen et 274 m² à Caen).

Dans la région Normandie, 57 % des transactions de maisons neuves concernent des logements plutôt grands (T5 et supérieurs). Cette part est même de 68 % dans l'Orne et de 67 % dans la Manche. En Seine-Maritime et dans l'Eure, les transactions de maisons neuves sont quasiment équivalentes entre les T3/T4 et les T5 et plus.

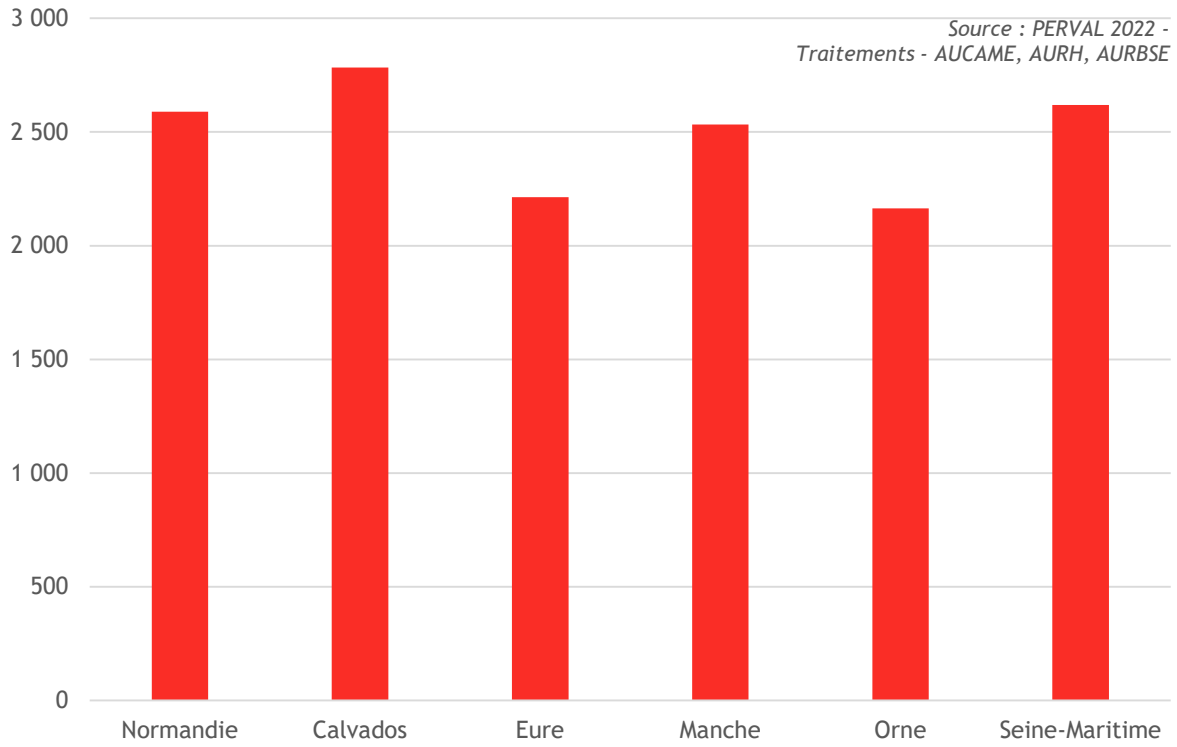
En 2022, 47 % des maisons neuves vendues en Normandie étaient classées en catégorie A ou B du DPE. Cette part atteint 64 % dans le département de l'Orne. Il est à noter que 43 % des DPE ne sont pas renseignés au niveau régional dans le cas des transactions de maisons neuves.

Dans la région, la quasi-totalité (97 %) des transactions de maisons neuves concernent des pavillons. À l'inverse, ce type de maison ne représente que la moitié des transactions de maisons anciennes, laissant ainsi présager une part significative des logements individuel en lotissement pour le marché neuf.

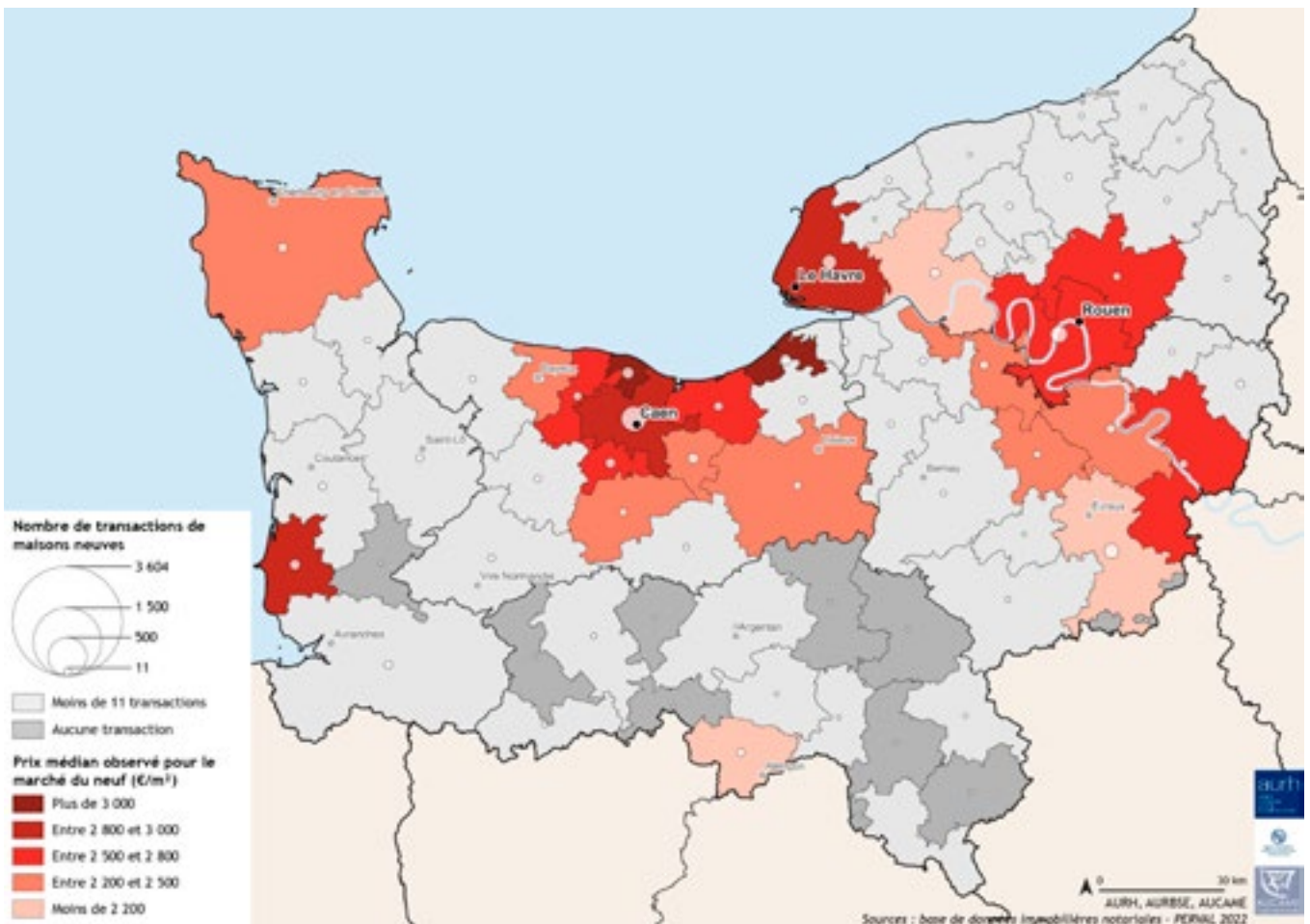
2 590 €/m²

**Prix médian
d'une maison neuve
en Normandie**

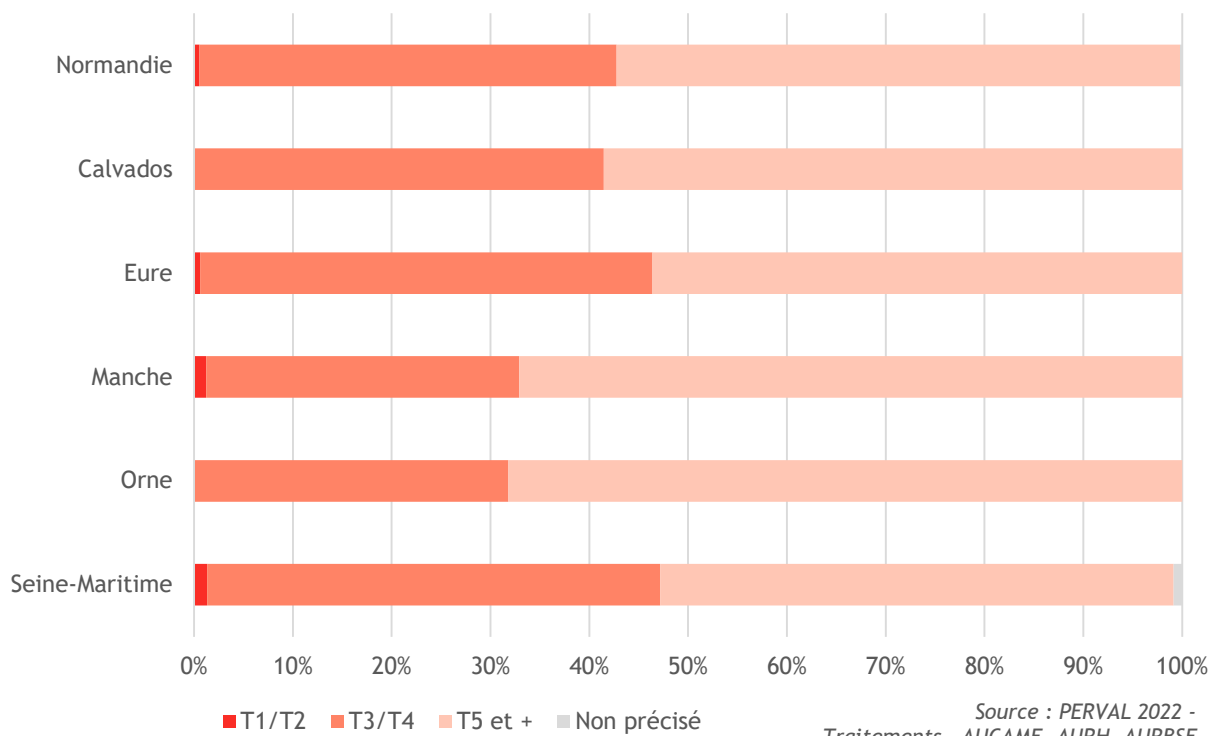
PRIX MÉDIAN DES MAISONS NEUVES (EN € / M²)



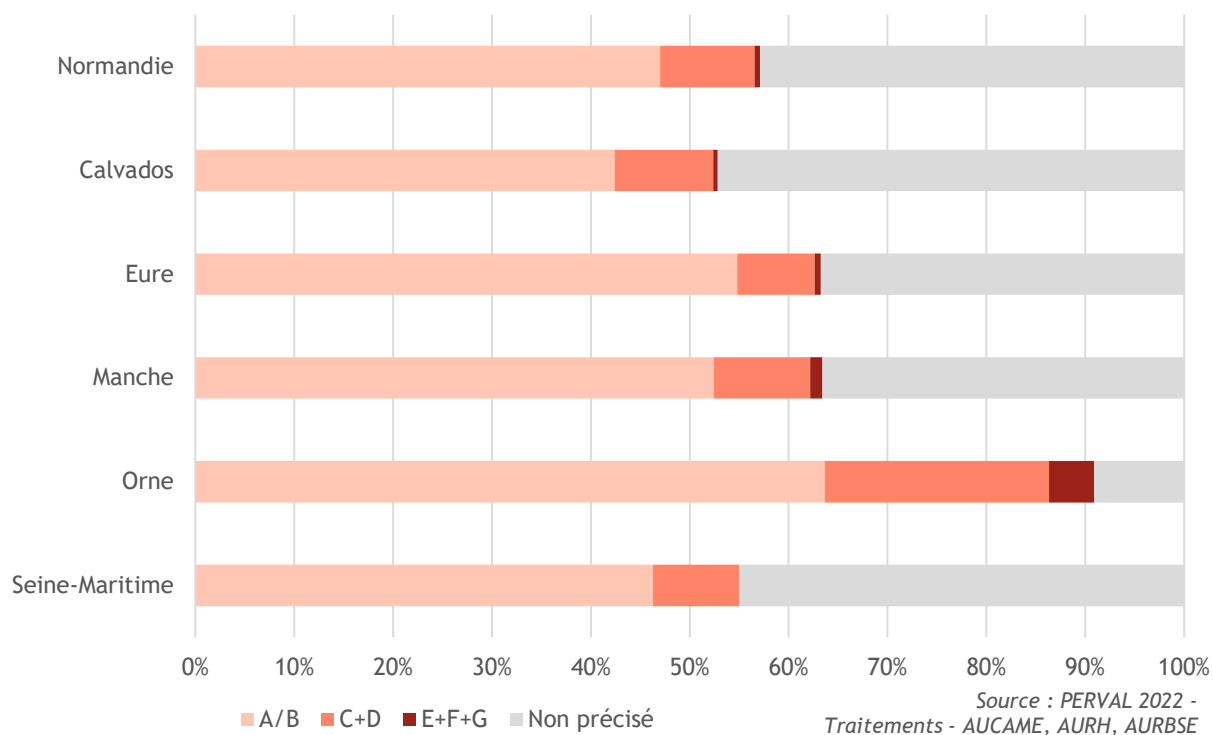
NOMBRE DE TRANSACTIONS ET PRIX MÉDIAN DES MAISONS NEUVES



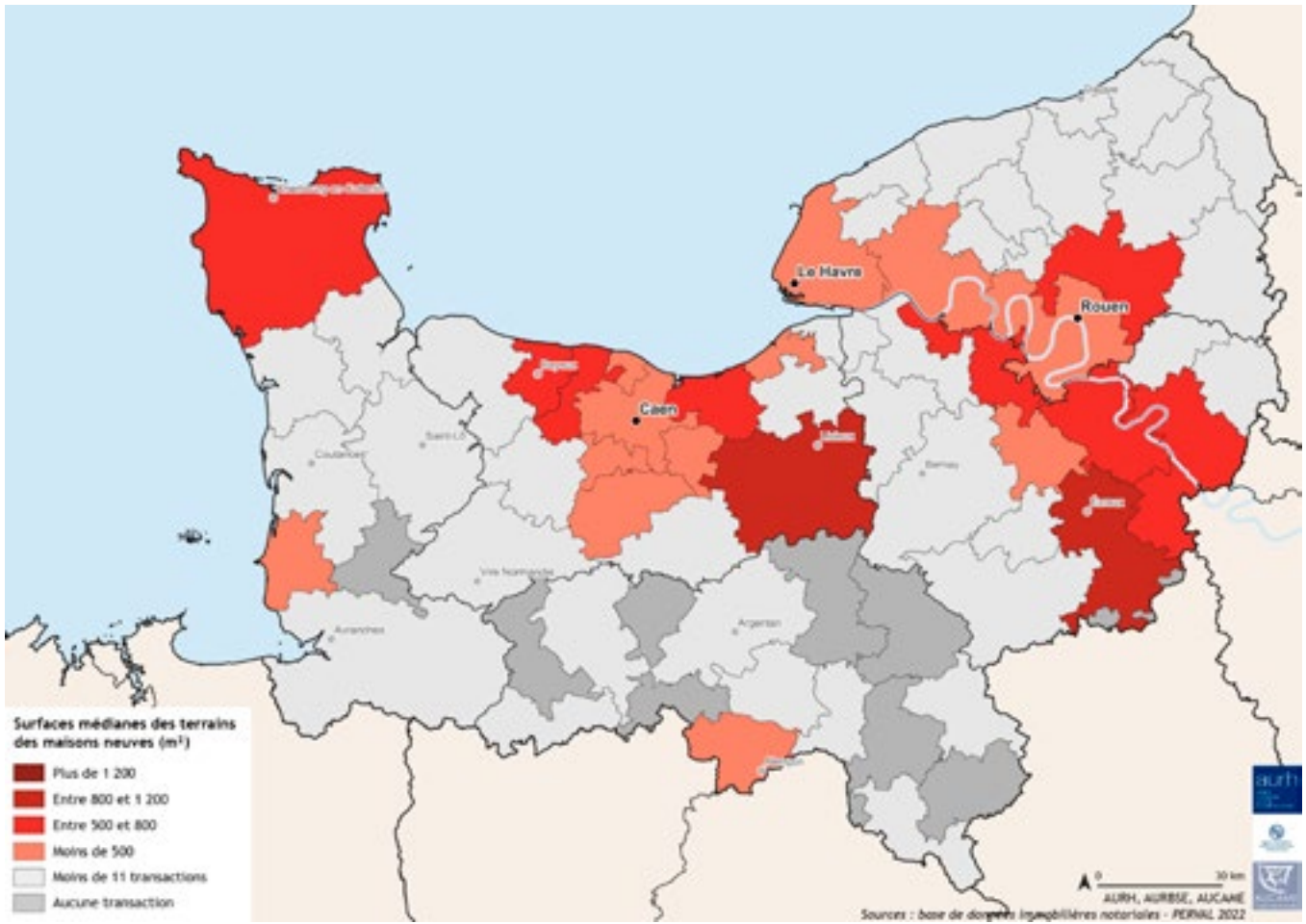
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE MAISONS NEUVES PAR TAILLE DE LOGEMENT



LES TRANSACTIONS DE MAISONS NEUVES PAR CLASSE ÉNERGÉTIQUE



SURFACE MÉDIANE DES TERRAINS DE MAISONS NEUVES



LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS

LE VOLUME DE TRANSACTIONS

La Normandie enregistre 18 422 transactions d'appartements en 2022.

- ▶ 73 % concernent des appartements anciens et 27 % des appartements neufs ;
- ▶ Sur l'ensemble des transactions de biens immobiliers (maisons et appartements), les transactions d'appartements représentent 33,4 % des transactions immobilières normandes ;
- ▶ Les départements de Seine-Maritime et du Calvados concentrent la majorité des transactions d'appartements de Normandie, respectivement 46 % et 40 %.

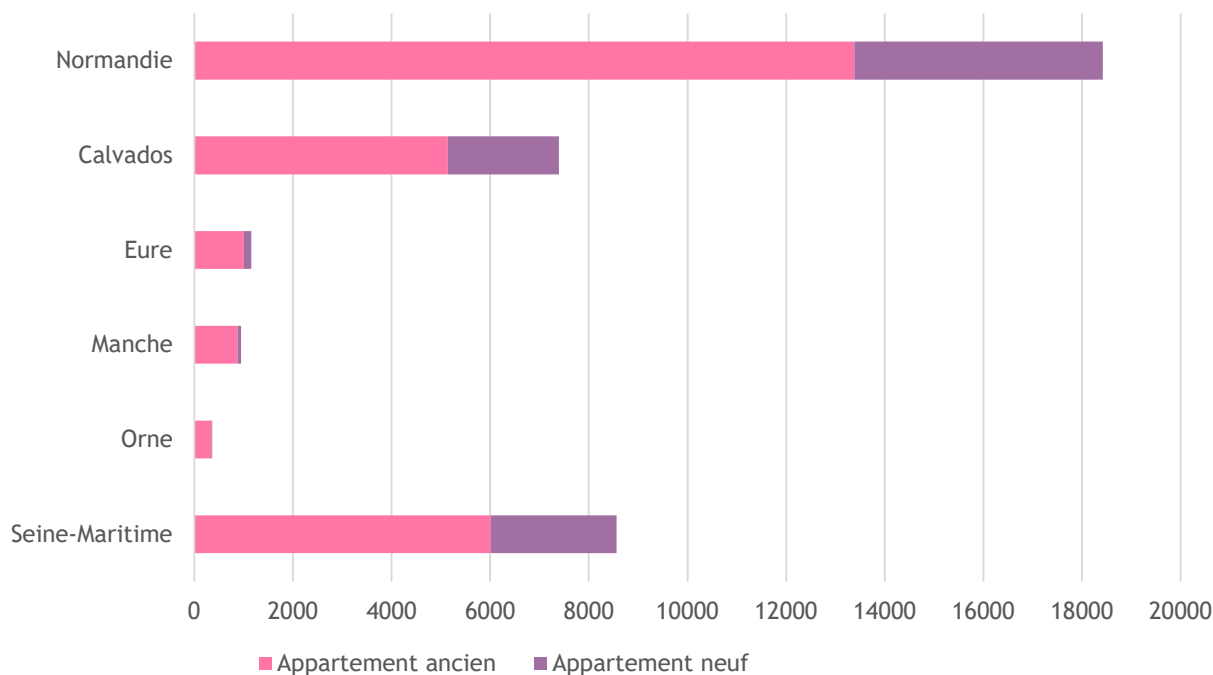
La majorité des transactions d'appartements sont concentrées dans les trois grandes métropoles normandes : 64 % des transactions d'appartement ont lieu dans la Métropole Rouen Normandie (29 % soit 5 314 transactions), à Caen la mer (23 % soit 4 173 transactions) et dans la CU Le Havre Seine Métropole (12 % soit 2 299 transactions).

Le littoral normand, en particulier le Calvados, le long de la Côte de nacre et de la Côte fleurie, ainsi que les pôles urbains secondaires (Evreux, Cherbourg, Dieppe), concentrent le reste des transactions d'appartements.

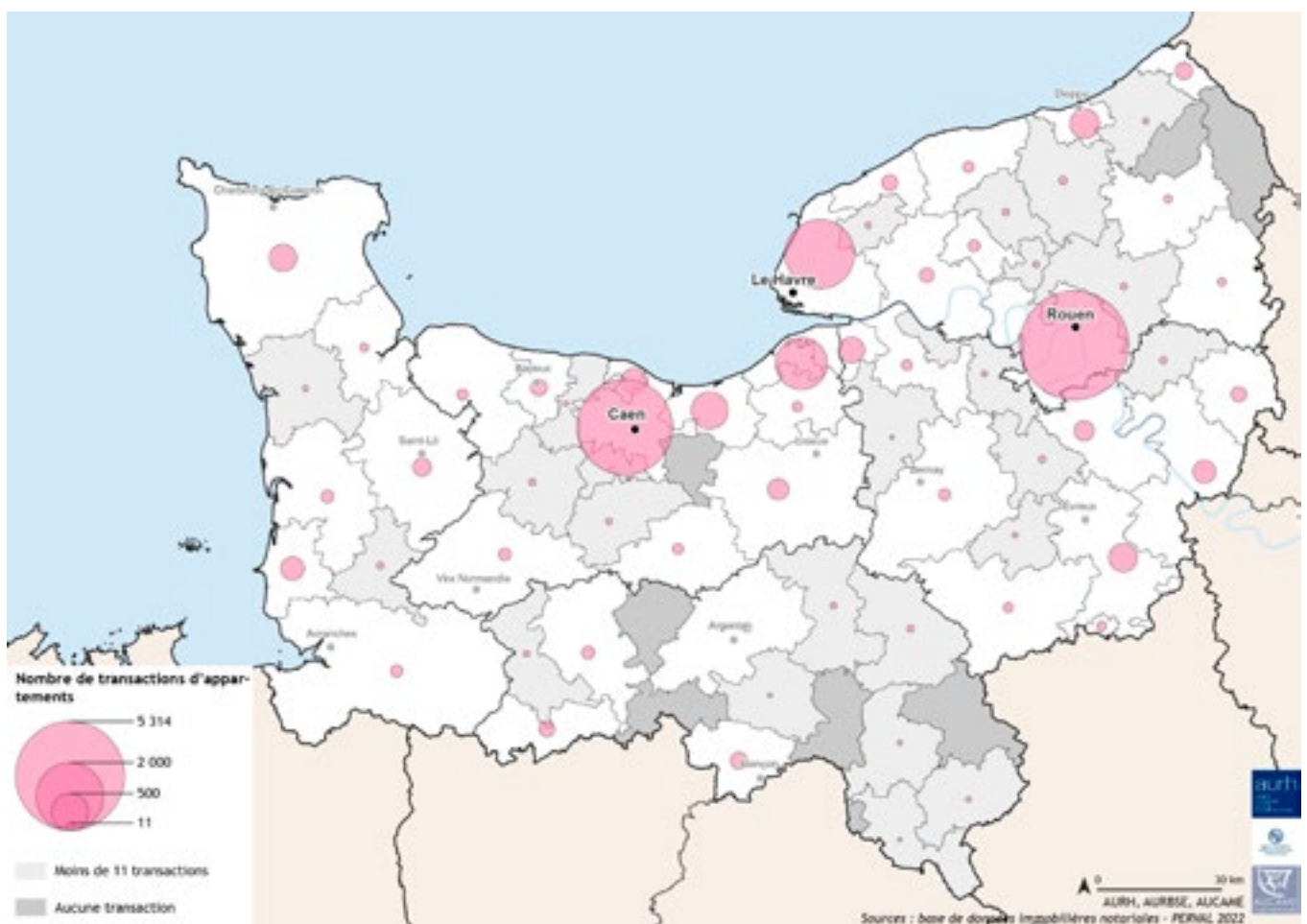
18 422

transactions d'appartement en Normandie

LES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS ANCIENS ET NEUFS PAR DÉPARTEMENT



LES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS (NEUFS ET ANCIENS)



LES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS ANCIENS

Le prix médian d'un appartement ancien en Normandie en 2022 s'élève à 2 424 €/m². C'est dans le Calvados que le prix médian des transactions d'appartements anciens est le plus élevé

(3 171 €/m²), en particulier le long des littoraux touristiques de la CC Cœur Côte Fleurie (4 600 €/m²) et de Normandie Cabourg Pays d'Auge (4 500 €/m²). Les départements de l'Eure et de l'Orne ont un prix médian inférieur à 2 000 €/m². La Communauté d'agglomération Flers Agglo et la CU d'Alençon dans le département de l'Orne ont les prix médians les moins élevés du marché des appartements anciens : 1 077 €/m² et 1 175 €/m².

Dans les trois métropoles normandes, le prix médian d'un appartement ancien est de 2 178 €/m² dans la CU Le Havre Seine Métropole, de 2 304 €/m² dans la Métropole Rouen Normandie, et enfin de 2 645 €/m² dans la CU Caen La Mer.

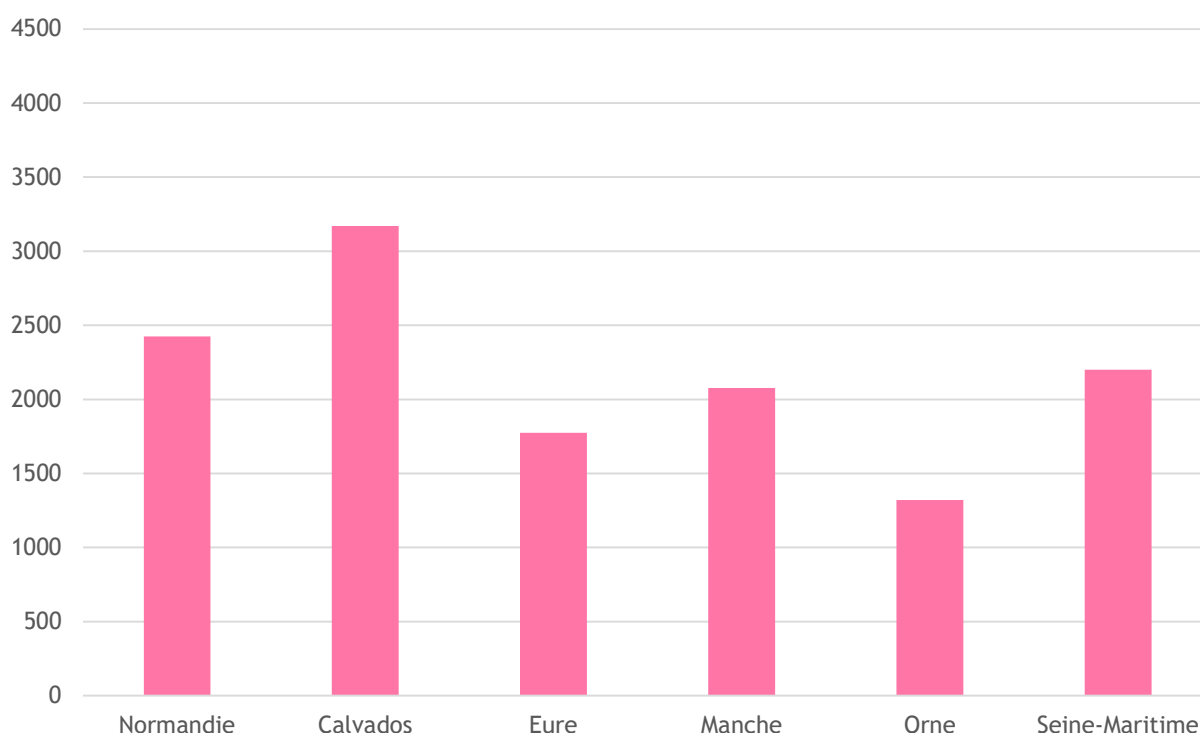
En Normandie, 48 % des transactions d'appartements anciens concernent des biens de T1 ou des T2 et 46 % des T3 et des T4. Les ventes de grands appartements anciens concernent uniquement 6 % de cette catégorie. Cette répartition est globalement la même au niveau départemental à l'exception du Calvados et de l'Orne qui enregistrent une sur-représentation des ventes de petits logements (57 % et 54 %) par rapport à la moyenne régionale.

La moitié des transactions normandes concernent des biens construits entre 1947 et 1980. En Normandie, l'Orne est le département qui a la part la plus importante de transactions d'appartements anciens construits durant cette période. 40 % des appartements anciens vendus en Normandie ont une étiquette énergétique de type E, F ou G. L'Orne (49 %) et le Calvados (45 %) enregistrent plus de transactions de ce type qu'au niveau régional.

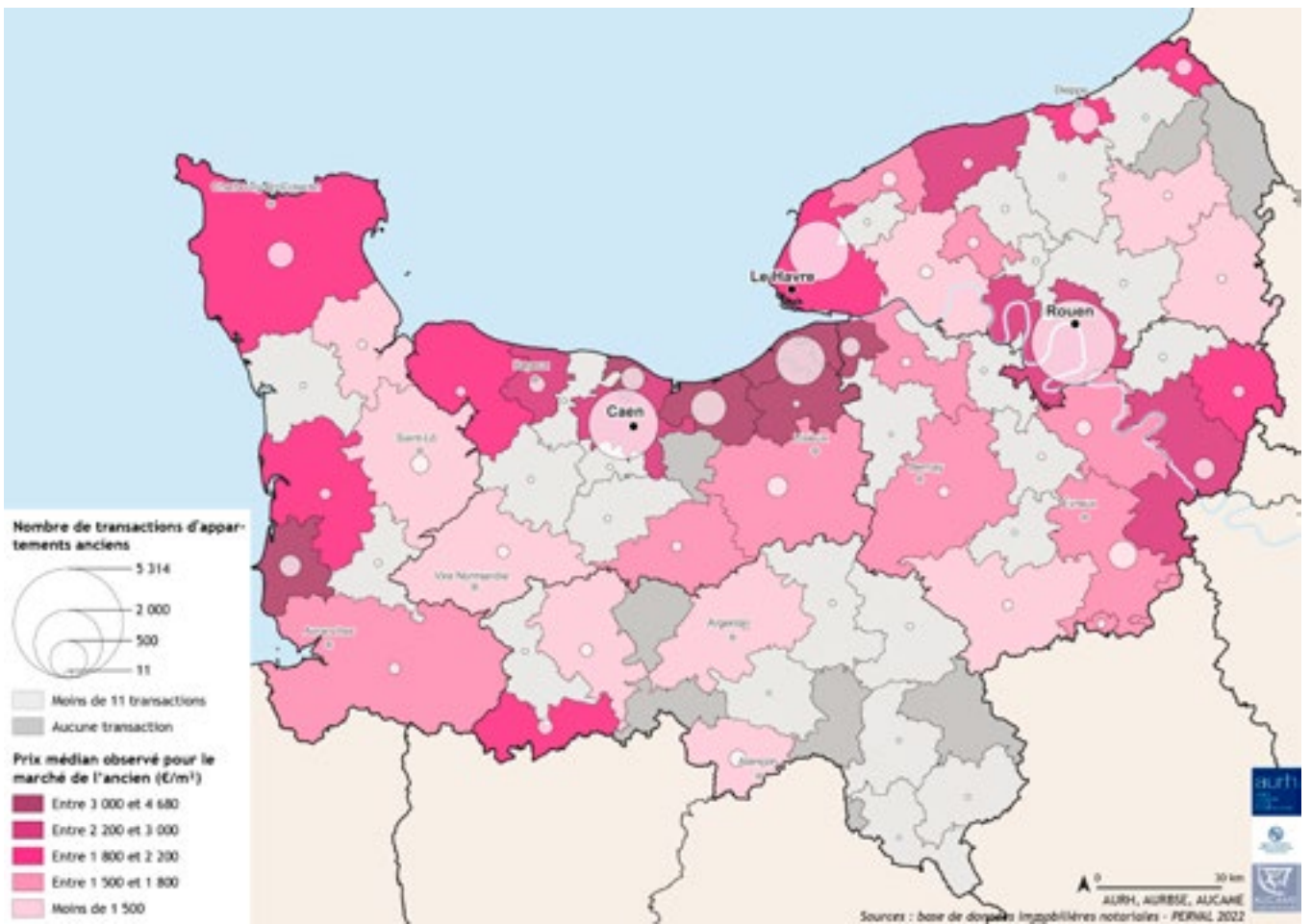
2 424 €/m²

**prix médian
d'un appartement ancien
en Normandie**

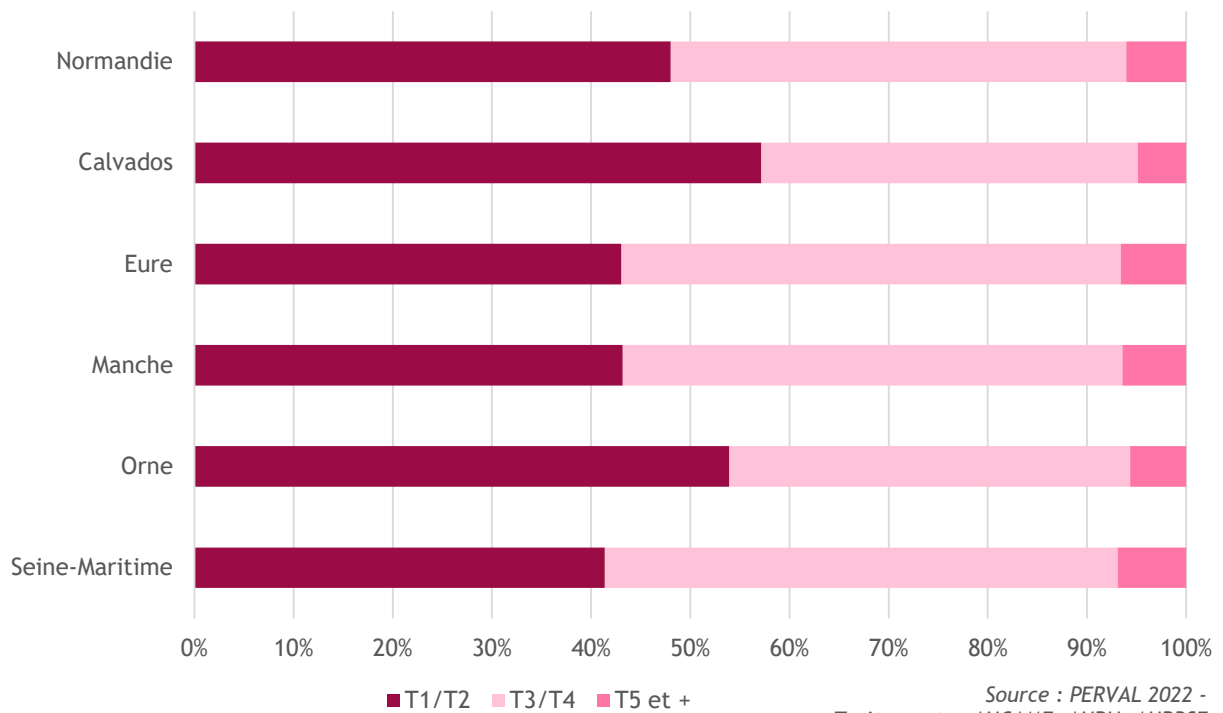
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS (EN €/M²) PAR DÉPARTEMENT



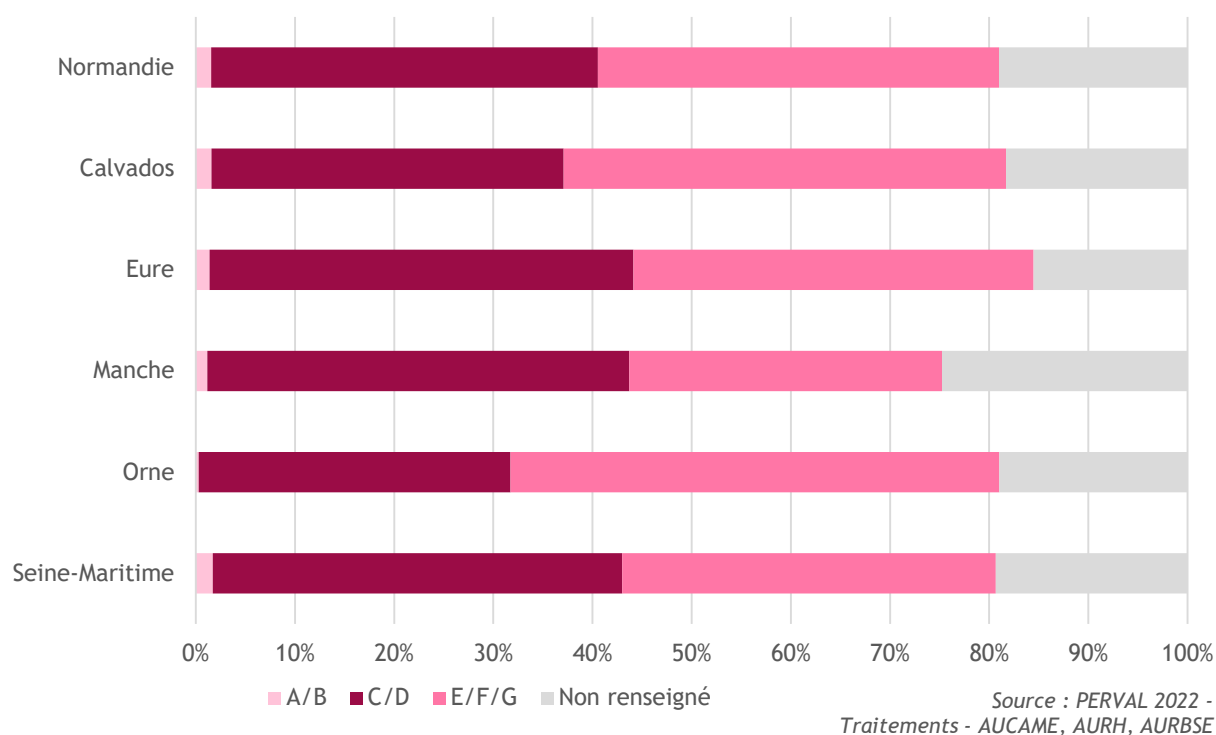
NOMBRE DE TRANSACTIONS ET PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS



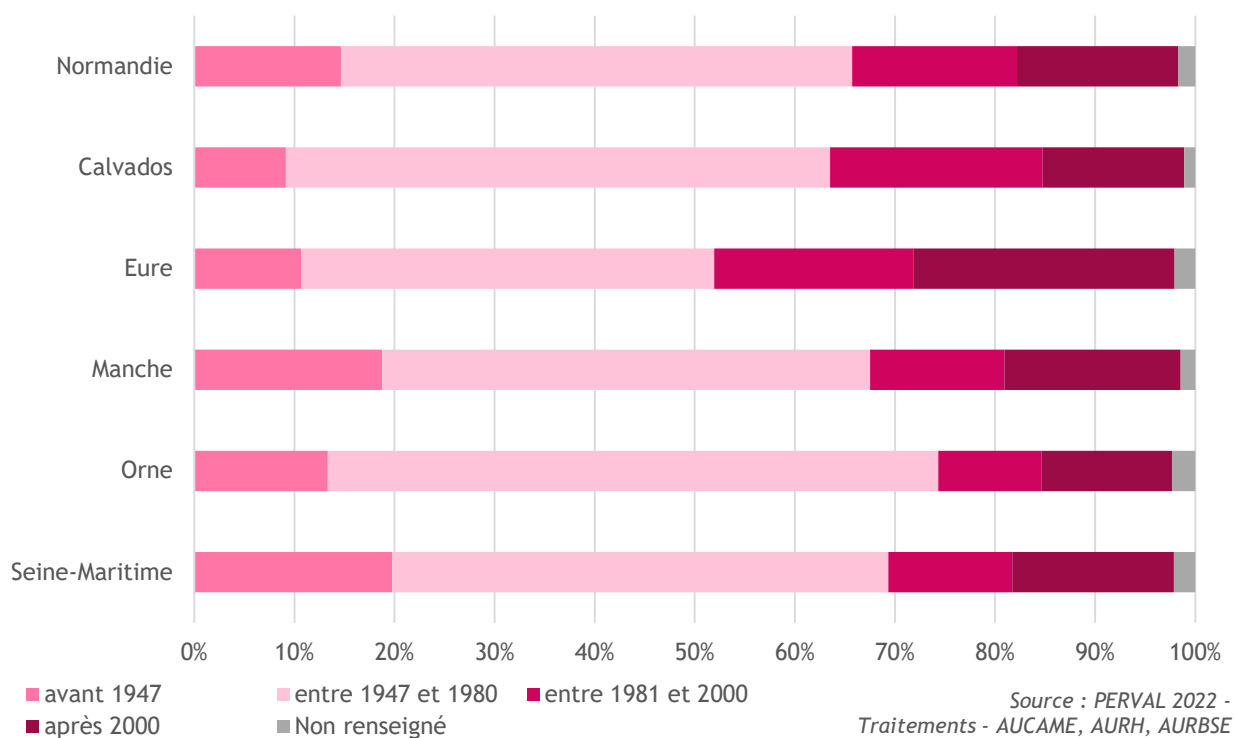
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS ANCIENS PAR TAILLE DE LOGEMENT



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS ANCIENS PAR DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS ANCIENS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION



LES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS NEUFS

Avec un total de 5 034 transactions sur le marché normand des appartements neufs, c'est la Seine-Maritime et le Calvados qui présentent les marchés les plus dynamiques en termes d'acquisition en 2022, avec respectivement 2 550 et 2 252 transactions. Cela s'explique entre autres par la forte attractivité dont bénéficient les trois métropoles normandes. Le marché du neuf dans le département de l'Eure et de la Manche est quant à lui plus marginal (150 et 73 transactions en 2022). Enfin, avec moins de 10 transactions en 2022, le marché du neuf dans le département de l'Orne est mineur.

Le prix médian d'un appartement neuf en Normandie en 2022 s'élève à 3 880 €/m². Ce sont les départements du Calvados et de la Manche qui ont les prix médians les plus élevés. Ils se situent autour de 4 000 €/m². Avec un écart de 500 €/m², le département de l'Eure propose un prix médian relativement bas sous le prix médian normand. Selon les intercommunalités, les prix médians varient entre 3 155€/m², au minimum, dans la CC Terroir de Caux et 6 813€/m², au maximum, dans la CC Cœur Côte Fleurie.

Dans les trois métropoles normandes, le prix médian d'un appartement neuf varie de 3 729 €/m² dans la Métropole Rouen Normandie, à 3 927 € dans la CU Caen la Mer à 4 071€/m² dans la CU Le Havre Seine Métropole.

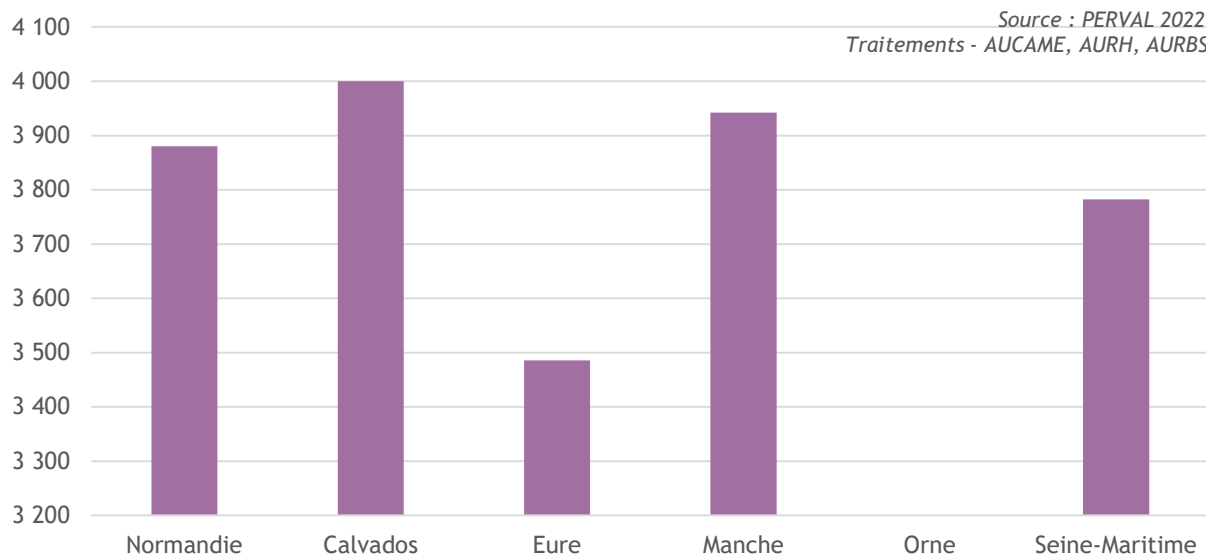
En Normandie, le marché du neuf propose très peu de grands logements. Les logements de cinq pièces et plus représentent 1 % des transactions immobilières. En 2022, l'Orne et la Manche n'enregistrent aucune transaction

pour ce type de bien. Les petits appartements (T1 ou T2) représentent 54 % des transactions. Le Calvados, l'Eure et la Seine-Maritime se situent au même niveau que la moyenne régionale. La Manche est en-dessous la moyenne régionale avec 40 % de transactions de petits logements neufs. L'Orne présente un profil très différent des autres départements normands : le marché des appartements neufs concerne des appartements de T3 et t4 (88 % des transactions).

3 880 €/m²

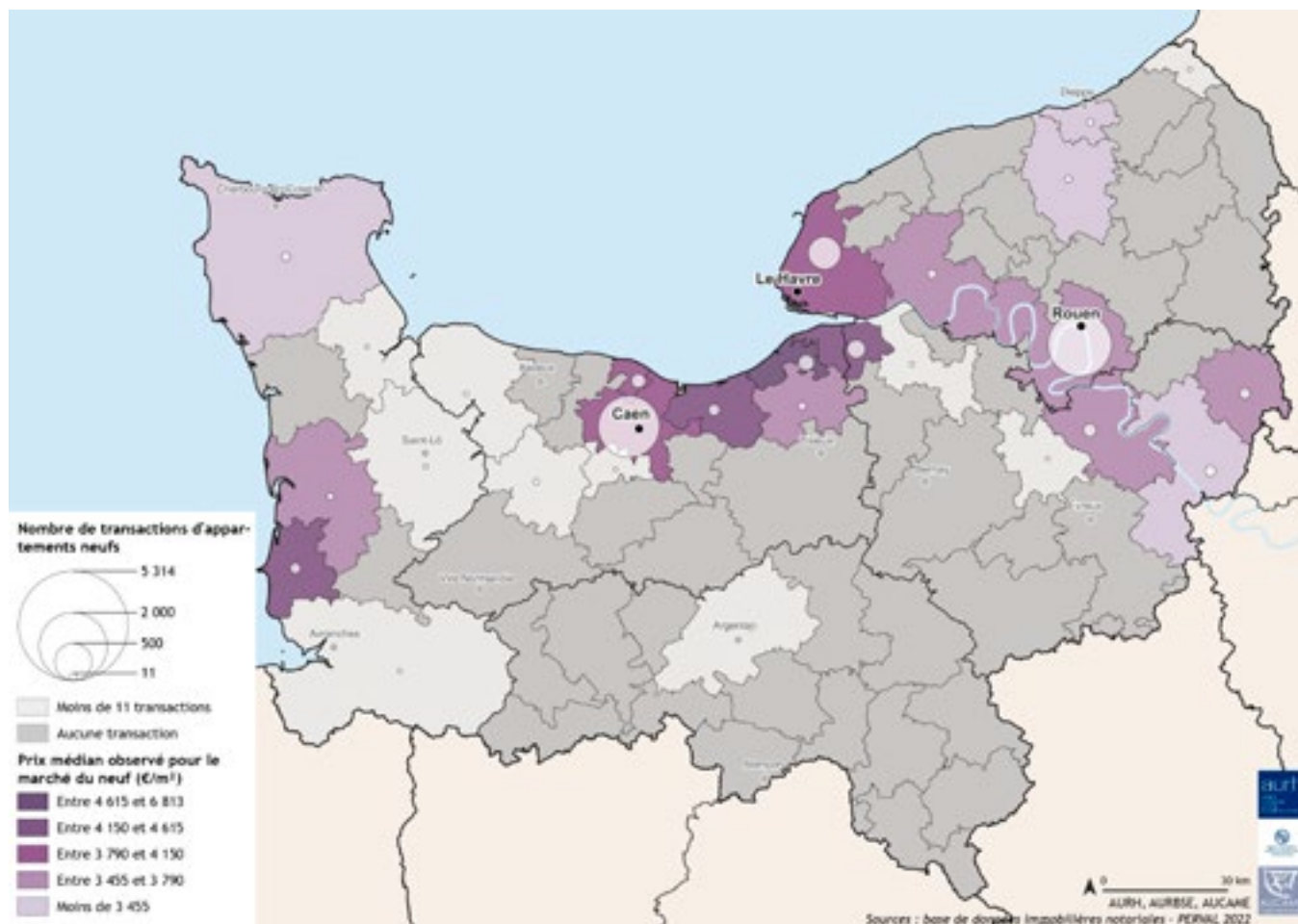
**prix médian d'un
appartement neuf
en Normandie**

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS NEUFS (EN € / M²) PAR DÉPARTEMENT

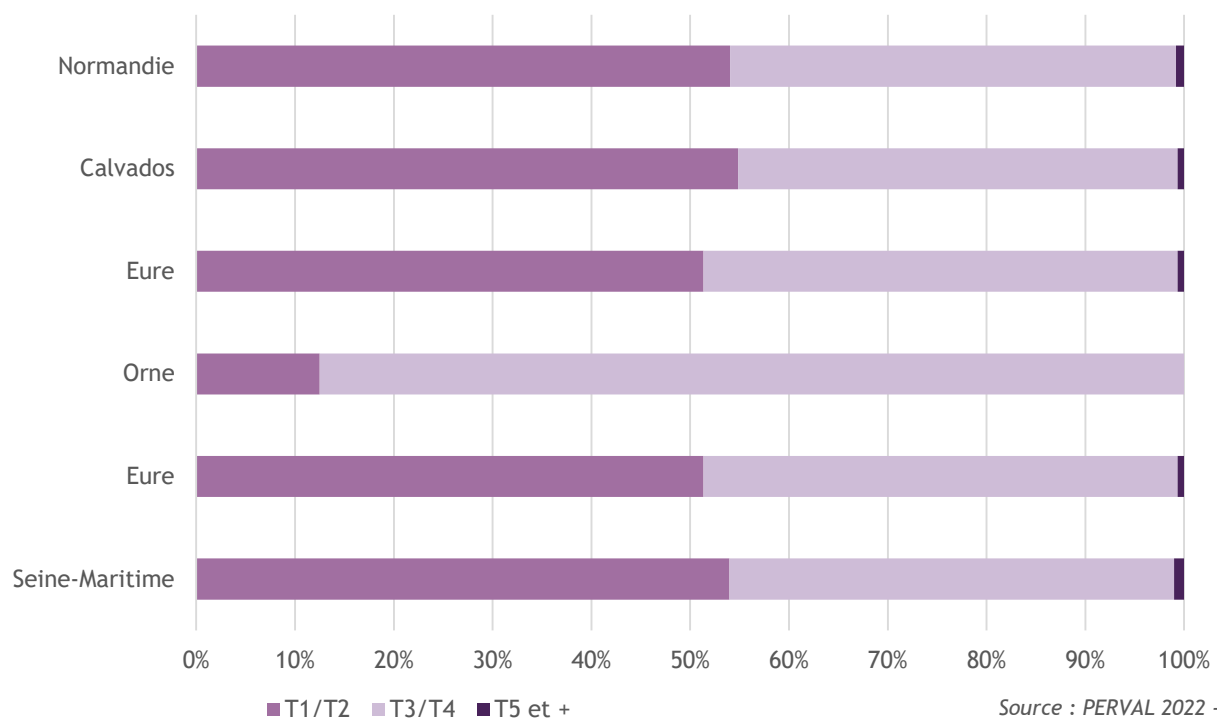


Source : PERVAL 2022 -
Traitements - AUCAME, AURH, AURBSE

NOMBRE DE TRANSACTIONS ET PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS NEUFS



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS NEUFS PAR TAILLE DE LOGEMENT



Source : PERVAL 2022 -
Traitements - AUCAME, AURH, AURBSE

LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

LE VOLUME DE TRANSACTIONS

Le nombre de transactions de terrains à bâtir voués à la construction individuelle résidentielle (TAB) est de 5 252 pour la Normandie en 2022. Ces transactions représentent moins de 10 % de l'ensemble des transactions immobilières normandes.

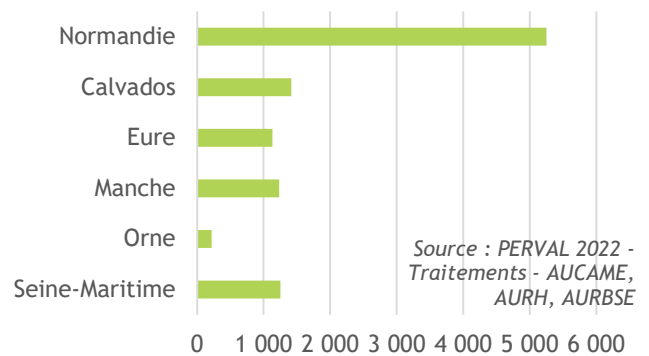
- ▶ 60 % des terrains à bâtir sont déjà viabilisés ;
- ▶ Le Calvados concentre 27 % des transactions, l'Orne moins de 5 %, les autres départements environ 23 %.

En conformité avec la taille des intercommunalités, les ventes de TAB sont plus importantes dans les intercommunalités limitrophes des métropoles et grands pôles. Le marché des TAB peut s'analyser géographiquement comme un marché de la périurbanisation normande.

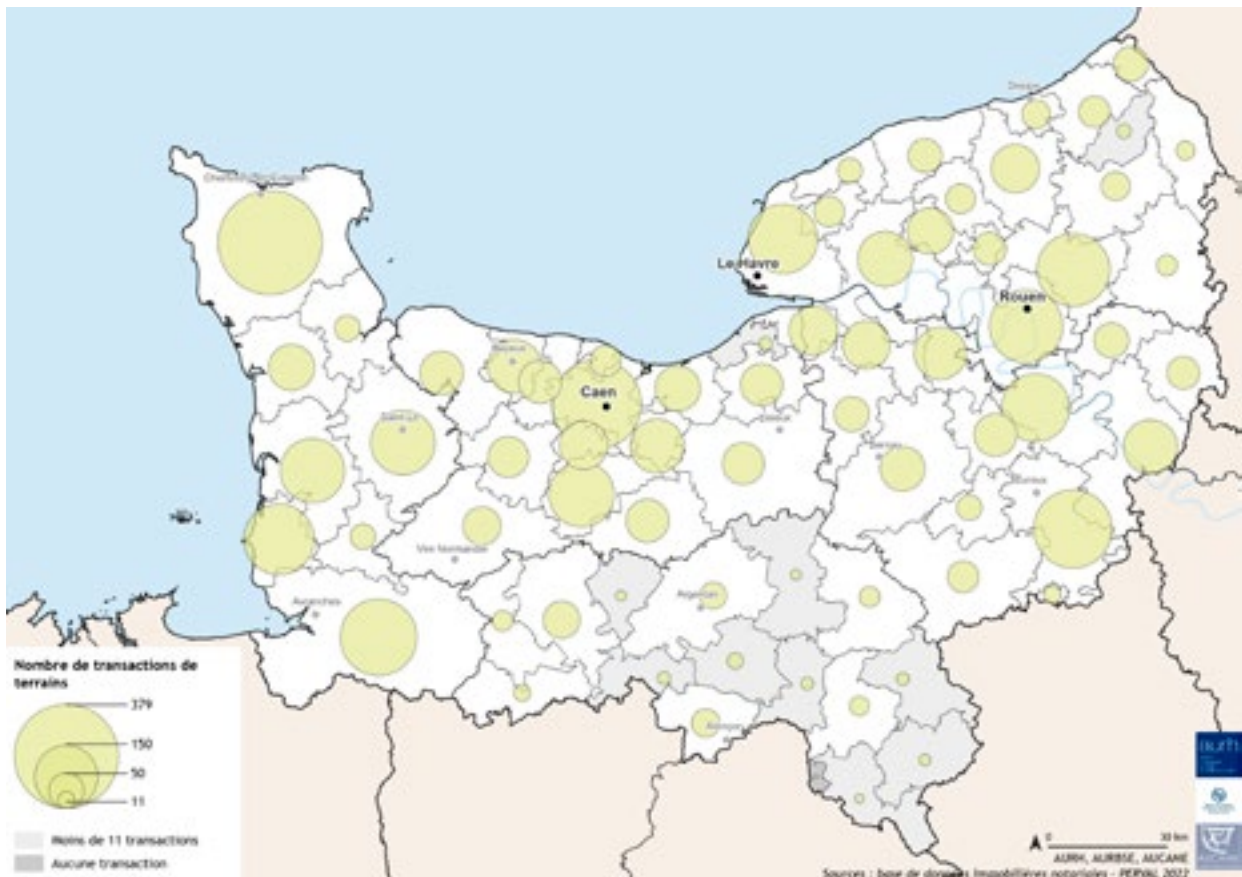
Les trois grandes métropoles normandes regroupent 13% des transactions : 5 % des transactions de TAB ont lieu dans la CU Caen la mer (287 ventes), 4 % dans la Métropole Rouen Normandie (200 ventes) et 3 % dans la CU Le Havre Seine Métropole (181 ventes).

5 252 transactions de terrains à bâtir en Normandie

NB DE TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR PAR DÉPARTEMENT



LES TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR

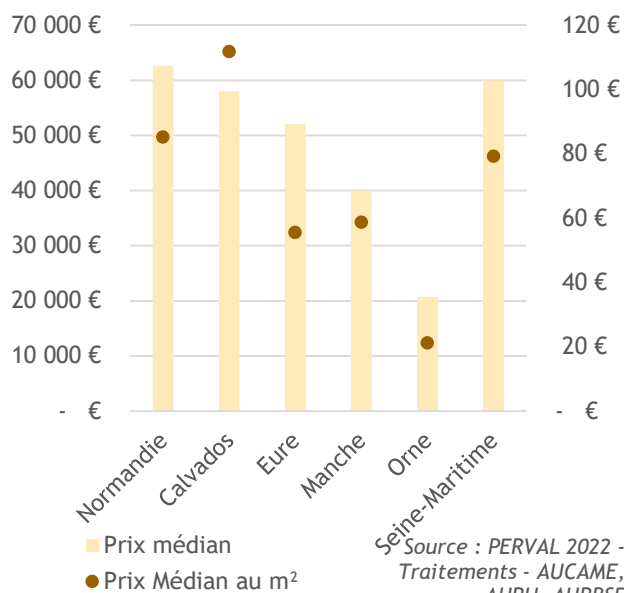


LES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR DANS LES EPCI NORMANDS

En Normandie, le prix médian d'un terrain à bâtir est de 62 659 € pour la Normandie avec, là aussi, de grandes différences selon l'EPCI :

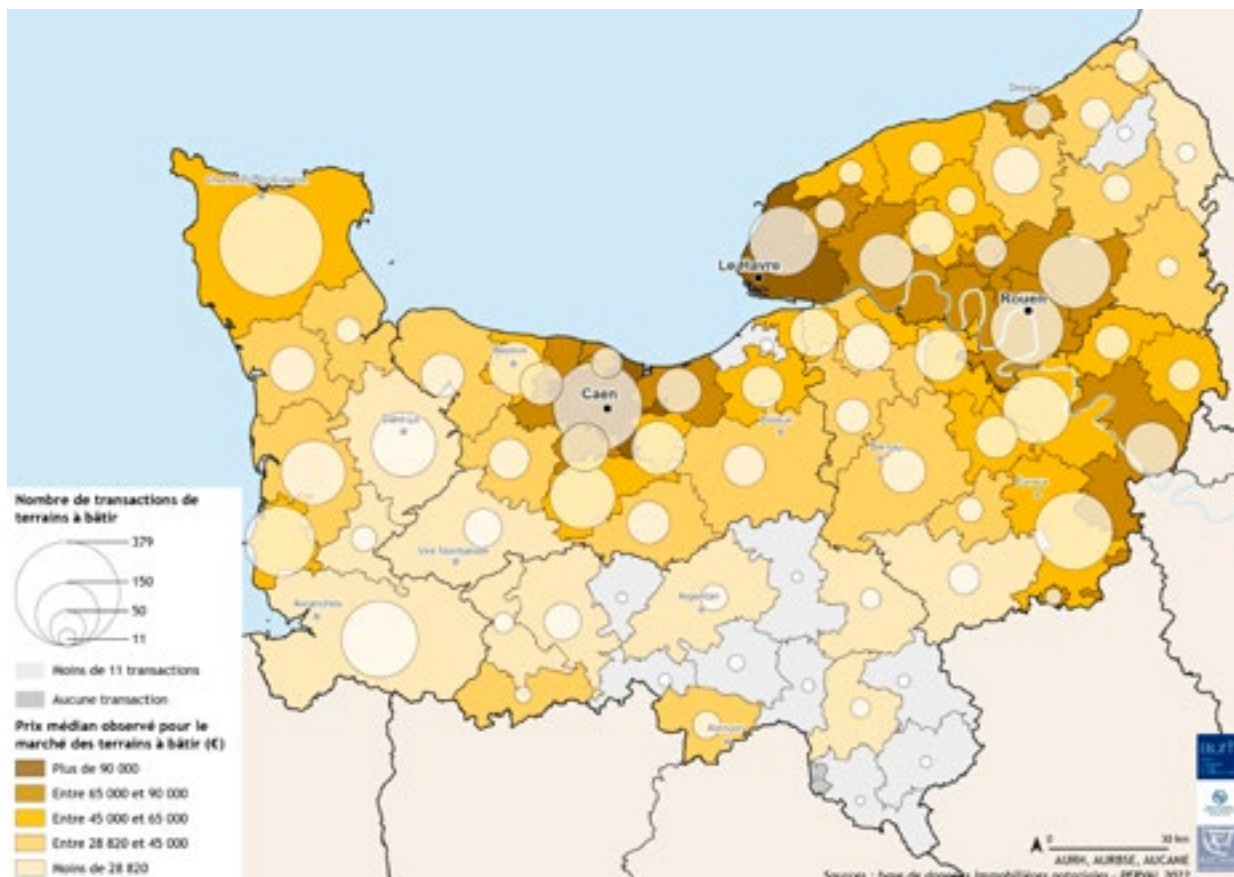
- ▶ Les EPCI les plus ruraux, du sud Manche et de l'Orne, présentent les prix médians les plus faibles, soit moins de 30 000 € ;
- ▶ Les EPCI urbains et périurbains des grands pôles et des métropoles présentent à l'inverse les prix les plus élevés, situés entre 70 000 € et 100 000 €, voire plus ;
- ▶ Les prix médians pour les trois métropoles normandes sont de : 97 000 € pour la CU Le Havre Seine Métropole, 89 000 € pour la CU Caen la mer et 79 895 € pour la Métropole Rouen Normandie.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR PAR DÉPARTEMENT



62 659 € prix médian d'un terrain à bâtir en Normandie

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR



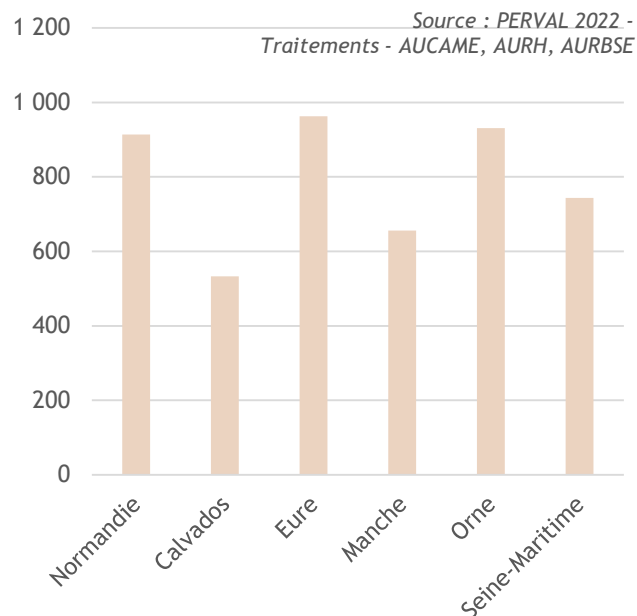
LES SURFACES DES TERRAINS À BÂTIR

La surface médiane des terrains vendus est de 707 m², avec là aussi de grandes différences entre les EPCI ruraux et urbains.

- ▮ Les terrains achetés dans les intercommunalités rurales présentent des surfaces importantes en comparaison avec la médiane, soit plus de 1 000 m²,
- ▮ Les terrains achetés dans les intercommunalités urbaines et périurbaines sont plus petits : ils sont souvent inférieurs à 800 m², voire moins de 500 m².

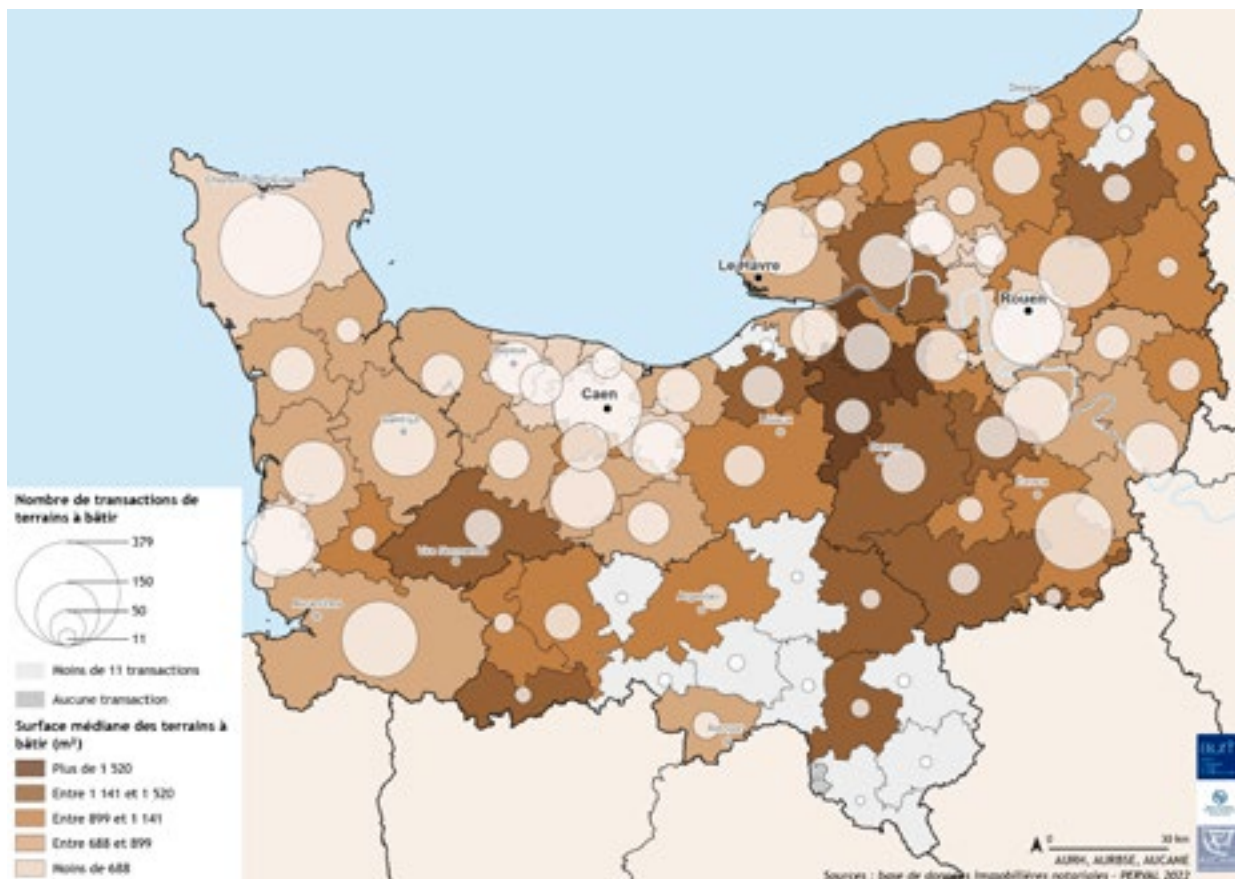
La CU Caen la Mer fait partie des intercommunalités avec les terrains à bâtir les plus petits, soit 453 m². Pour les deux autres métropoles, les surfaces médianes des terrains à bâtir sont plus importantes que la CU Caen la Mer, mais restent toutefois en dessous de la moyenne normande : 630 m² pour la Métropole Rouen Normandie et 649 m² pour la CU Le Havre Seine Métropole.

SURFACE MÉDIANE DES TERRAINS À BÂTIR PAR DÉPARTEMENT (EN M²)



707 m² surface médiane des terrains à bâtir en Normandie

SURFACE MÉDIANE DES TERRAINS À BÂTIR



DES TERRAINS À BÂTIR SITUÉS EN MAJORITÉ DANS LES LOTISSEMENTS

Bien qu'une majorité des terrains à bâtir vendus sont situés dans un lotissement (60 %), des différences géographiques sont à relever :

- » Les intercommunalités périurbaines à l'agglomération caennaise (hors Cœur de Nacre) ont un marché intégralement constitué de terrains en lotissement ;
- » Les intercommunalités urbaines et périurbaines ont les plus fortes proportions de ventes de terrains dans un lotissement. C'est le cas pour plus de 60 % des ventes ;
- » Les intercommunalités plus rurales, notamment celles situées dans le sud de la Normandie, ont des ventes de terrains plus partagées entre la vente dans et en dehors d'un lotissement.

Les terrains à bâtir sont 30 % plus cher lorsqu'ils sont dans un lotissement. Le surcoût peut s'expliquer en grande partie par la viabilisation très fréquente des terrains

quand ils sont en lotissement, ce qui n'est pas nécessairement le cas des terrains hors lotissement.

Les terrains vendus dans un lotissement sont également plus petits, en lien avec leur localisation plus urbaine et périurbaine mais également par le format imposé d'un lotissement. Une exception est toutefois perceptible dans la CC Cœur Côte Fleurie en raison d'une offre de terrain à bâtir dominée par deux zones d'aménagement concerté.

TERRAIN À BÂTIR EN NORMANDIE



prix médian
au m²

83 €

dans un lotissement

65 €

hors d'un lotissement



surface
médiane

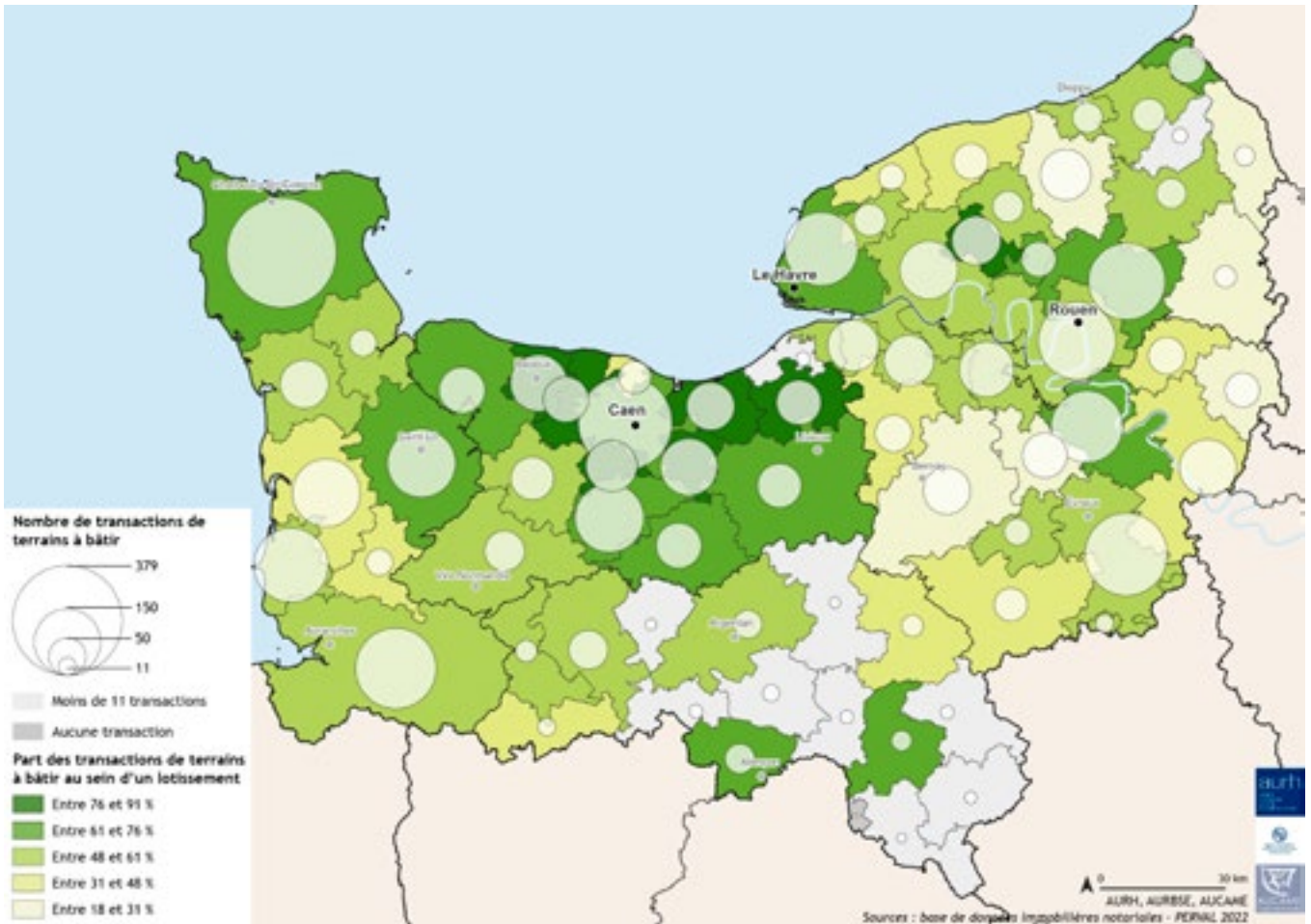
623 m²

dans un lotissement

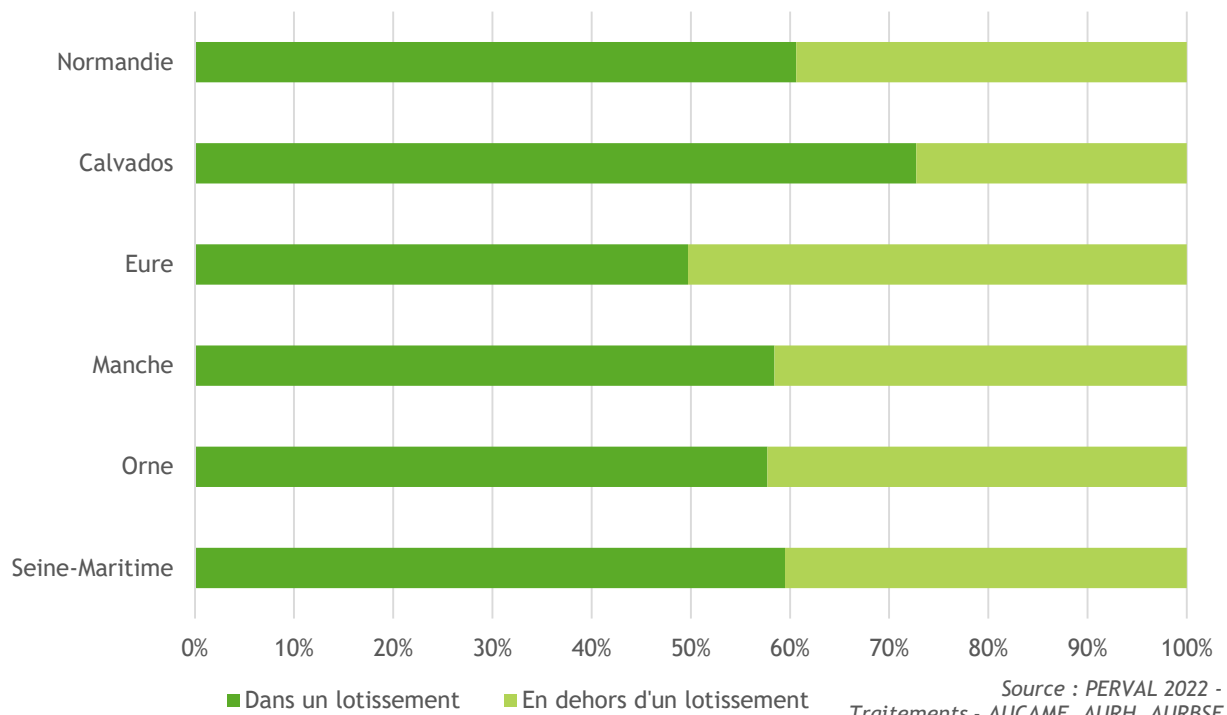
1 108 m²

hors d'un lotissement

PART DES TERRAINS À BÂTIR AU SEIN DES LOTISSEMENTS



PART DES TERRAINS À BÂTIR AU SEIN DES LOTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT





PARTIE
ZOOM TERRITORIAUX

3

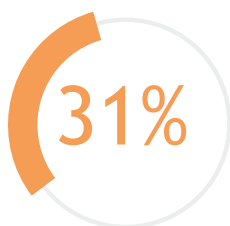
COMMUNAUTÉ URBAINE CAEN LA MER

La CU Caen la mer enregistre 6 443 transactions en 2022 :

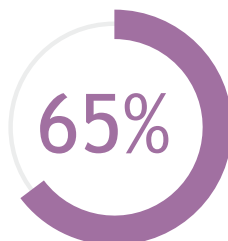
- › Les ventes de biens immobiliers y représentent près de 40 % des ventes du département et 11 % des ventes de la région Normandie ;
- › Caen concentre 40 % des transactions sa communauté urbaine ;
- › 65 % des transactions concernent des appartements (neufs et anciens) ;
- › La quasi-totalité des communes ont enregistré une sur-représentation de logements construits après 1980 (par rapport aux valeurs observées au niveau régionale) ;
- › 31 % des transactions sur le marché de l'ancien concernent des logements en situation de précarité énergétique (classés E, F ou G) ;
- › L'écart entre le prix des appartements neufs et anciens est particulièrement important : il est de 1 281 €/m² d'écart entre les deux marchés. Cet écart s'explique principalement par le caractère « haut de gamme » des dernières opérations de logements neufs produites ces dernières années. L'écart est moins important pour les maisons : 230 €/m².

LES CHIFFRES CLÉS DES TRANSACTIONS

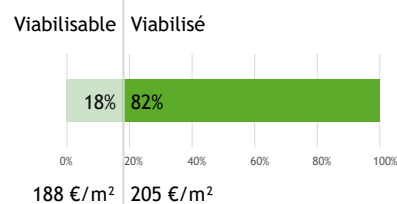
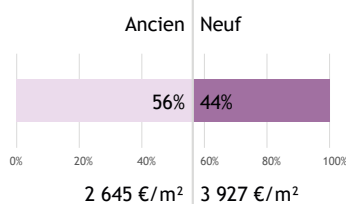
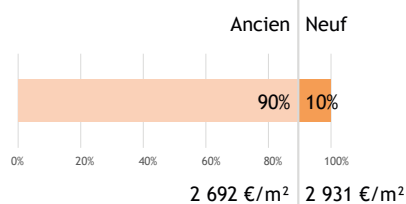
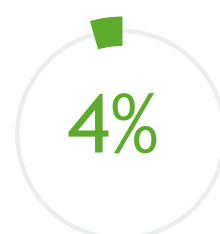
1 986
transactions



4 170
transactions



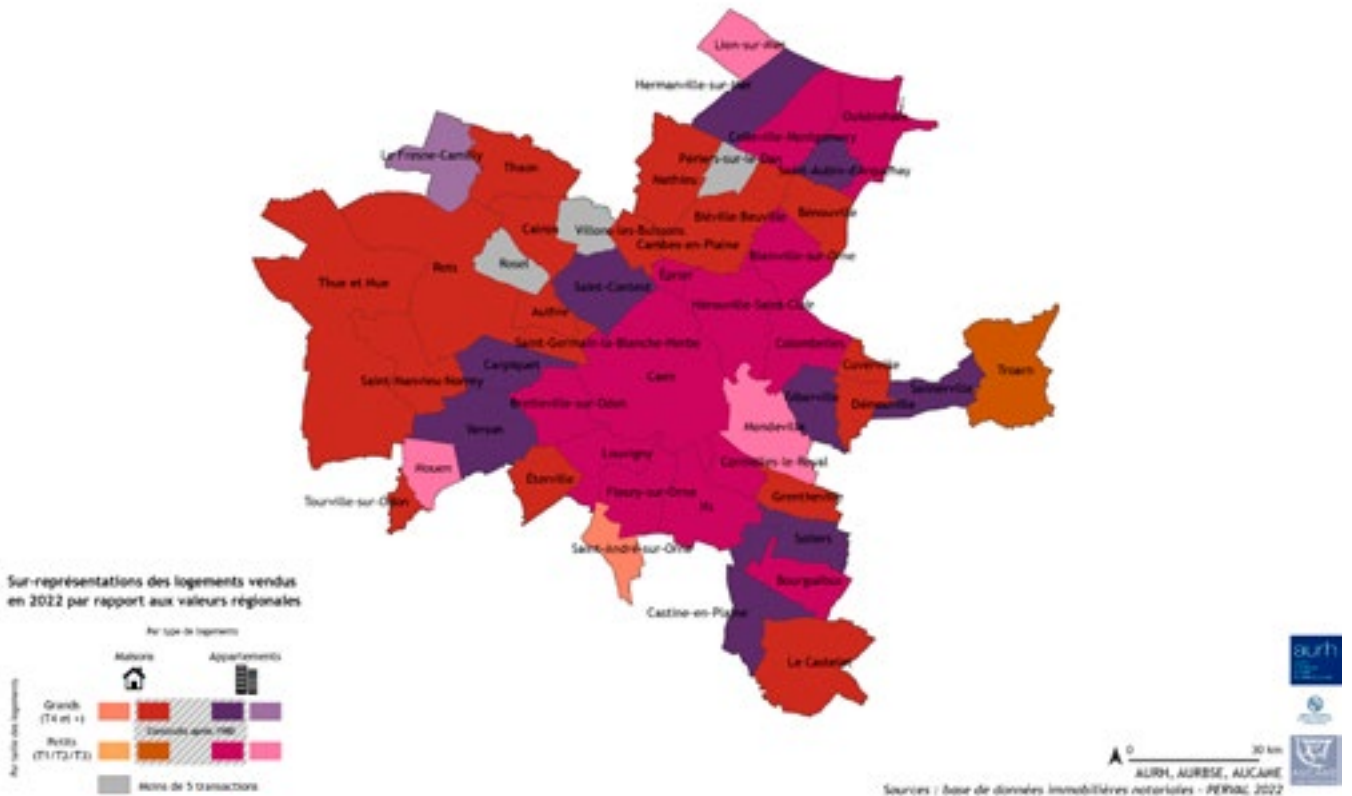
287
transactions



INTENSITÉ DES TRANSACTIONS PAR COMMUNE



TYPLOGIE DES BIENS VENDUS DOMINANT LE MARCHÉ



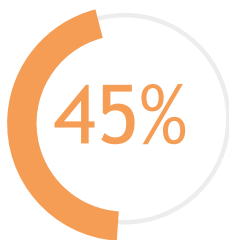
COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Le Havre Seine Métropole enregistre 4 500 transactions en 2022 :

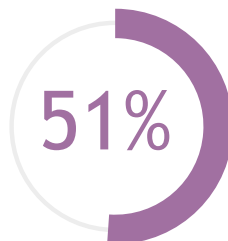
- › Les ventes de biens immobiliers y représentent 21 % des ventes du département et 7,4 % des ventes normandes ;
- › Le pôle urbain principal concentre 68 % des transactions de l'intercommunalité ;
- › La moitié des transactions enregistrées sur le territoire concernent des appartements ;
- › La sur-représentation de logements vendus construits après 1980 se concentre principalement au Havre et dans sa première couronne, ainsi que le long du littoral et aux alentours des communes de Criquetot-l'Esneval et Saint-Romain-de-Colbosc (par rapport aux valeurs observées au niveau régional) ;
- › 45 % des transactions sur le marché de l'ancien concernent des logements en précarité énergétique (classés E, F ou G) ;
- › L'écart entre le prix des appartements neufs et anciens est particulièrement fort : 1 893 €/m² d'écart entre les deux marchés. Ce dernier s'explique principalement par un positionnement « haut de gamme » des dernières opérations de logements neufs produites ces dernières années. L'écart est moins important pour les maisons, avec 590 €/m².

LES CHIFFRES CLÉS DES TRANSACTIONS

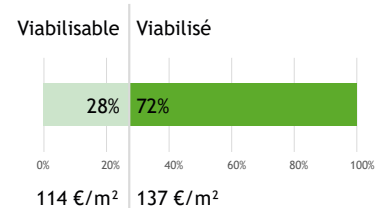
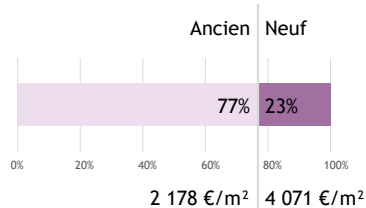
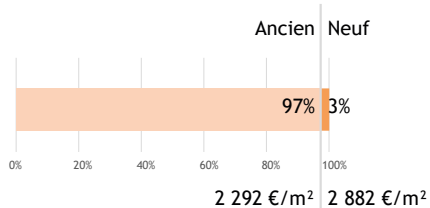
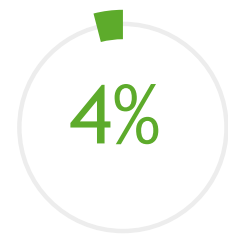
2 020
transactions



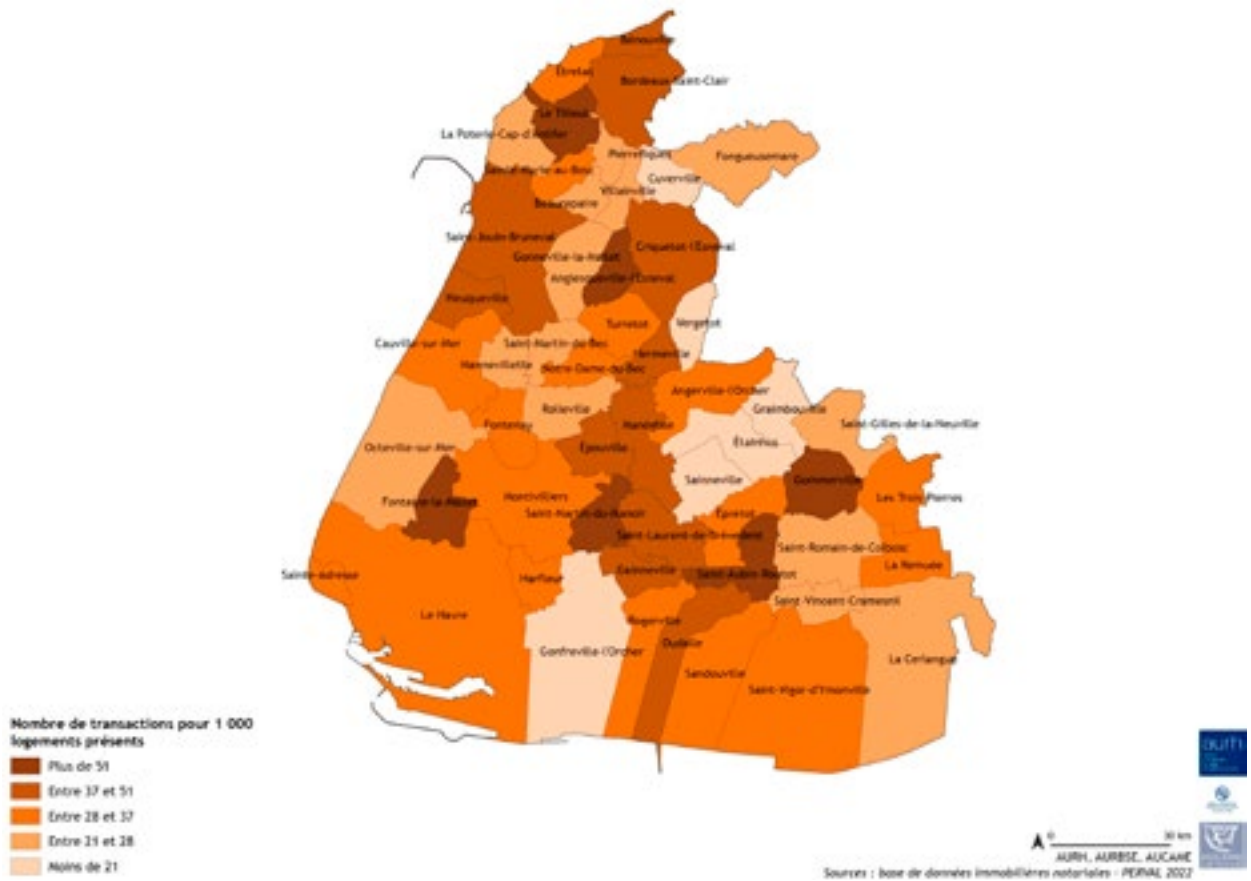
2 299
transactions



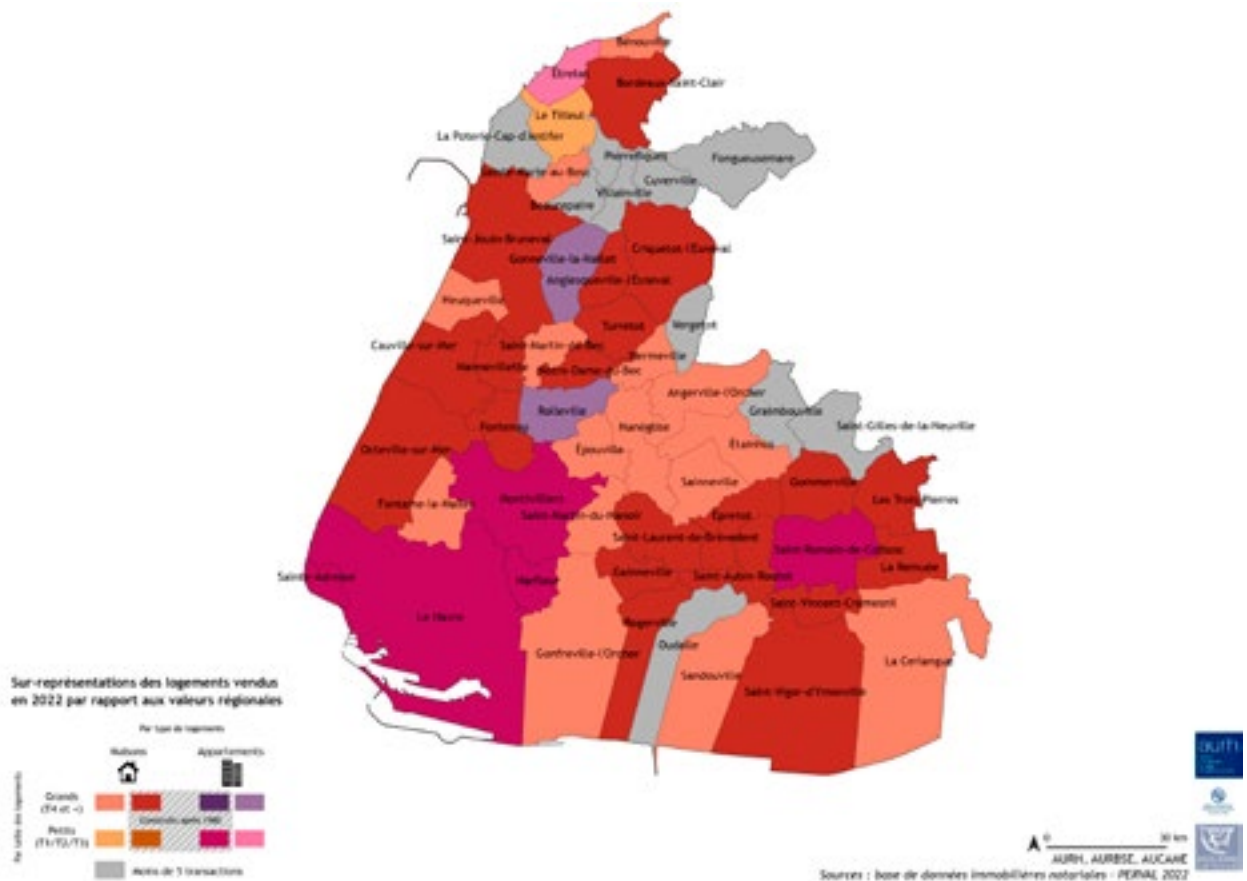
181
transactions



INTENSITÉ DES TRANSACTIONS PAR COMMUNE



TYPOLOGIE DES BIENS VENDUS DOMINANT LE MARCHÉ



MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

La Métropole Rouen Normandie enregistre 9 118 transactions en 2022 :

- Les transactions de biens immobiliers dans la métropole représentent 42,9 % des transactions du département et 21,2 % de la Région ;
- Plus de la moitié des transactions enregistrées sur le territoire concernent des appartements (58,3 %), alors que le ratio est inversé au niveau départemental (40,2% d'appartements) et régional (30,5 % d'appartements) ;
- La sur-représentation des logements vendus construits après 1980 est principalement située à Rouen et ses alentours, ainsi qu'à l'est de l'intercommunalité (par rapport aux valeurs observées au niveau régionale) ;
- 38 % des transactions sur le marché de l'ancien concernent des logements en situation de précarité énergétique (classés E, F ou G), 42 % pour les maisons et 35% pour les appartements ;
- L'écart entre le prix des appartements neufs et anciens est significatif : 1 425€/m² d'écart entre les deux marchés. Celui-ci s'explique principalement par un positionnement « haut de gamme » des dernières opérations de logements neufs produites ces dernières années. L'écart est plus faible pour les maisons : 519 €/m².

LES CHIFFRES CLÉS DES TRANSACTIONS

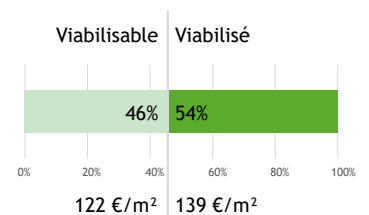
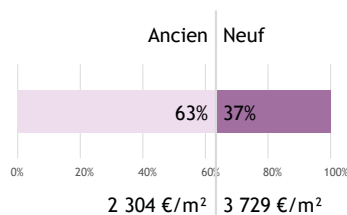
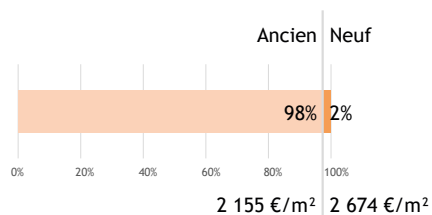
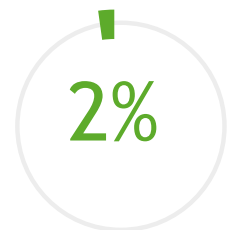
3 604
transactions



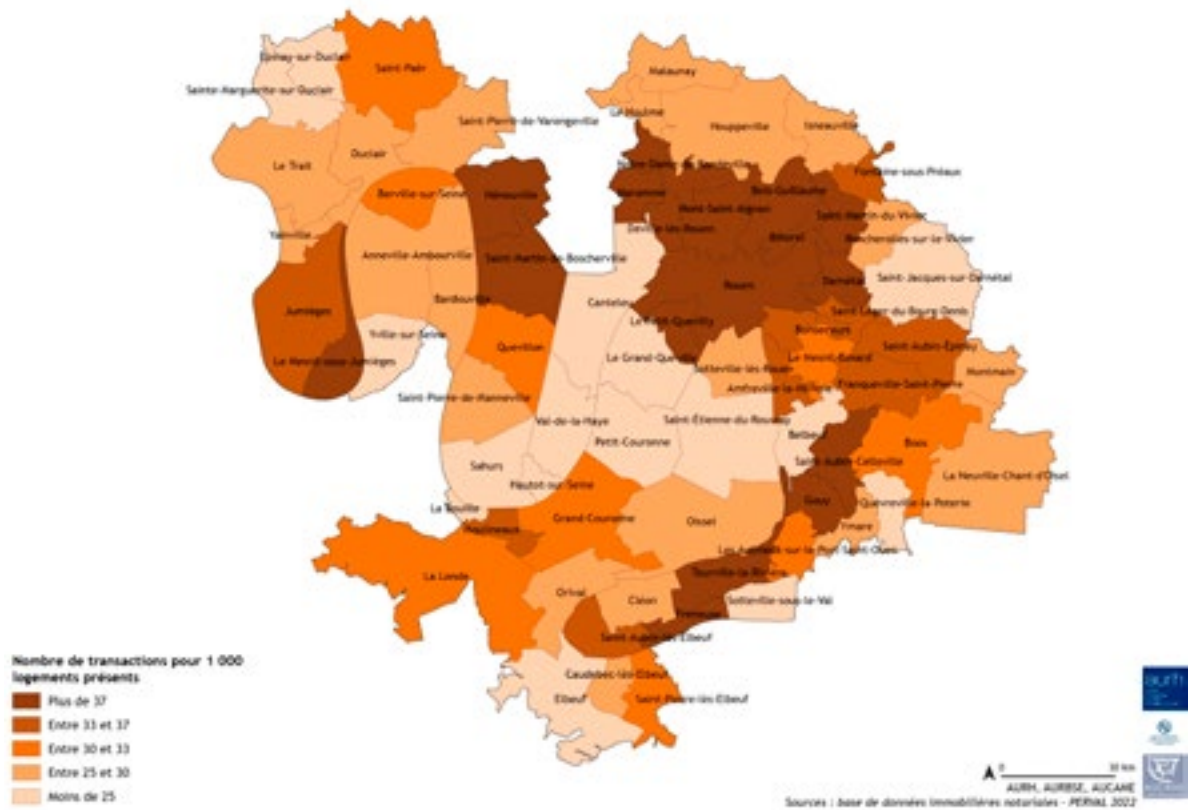
5 314
transactions



200
transactions



INTENSITÉ DES TRANSACTIONS PAR COMMUNE



TYPLOGIE DES BIENS VENDUS DOMINANT LE MARCHÉ





PARTIE
SYNTHÈSE

4

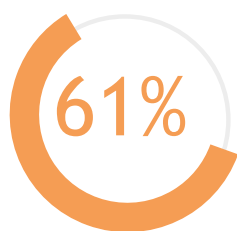
SYNTHÈSE

En 2022, le nombre de transactions dans la région Normandie s'élève à 60 405 :

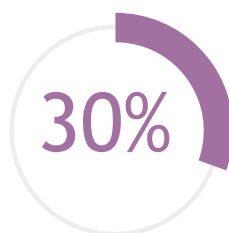
- › Les maisons sont les biens vendus en majorité sur le territoire (61 %) ;
- › Les grands logements (maisons et appartements confondus) construits après 1980 sont sur-représentés, principalement le long de la Seine, du littoral calvadosien et des agglomérations de Dieppe, Cherbourg-en-Cotentin et Granville ;
- › Les ventes de biens immobiliers des grandes métropoles, Caen, Le Havre, et Rouen, sont essentiellement des appartements ;
- › 43 % des transactions sur le marché de l'ancien concernent des logements en situation de précarité énergétique (classés E, F ou G) ;
- › L'écart entre le prix des appartements neufs et anciens, comme observé dans les grandes métropoles normandes est élevé (1 425 €/m²). La localisation des biens au bordure de littoral et dans les grandes métropoles, couplée à des opérations immobilières davantage luxueuses, expliquent en partie cet écart. Concernant le marché des maisons, la différence entre l'ancien et le neuf est moins marquée : 519 €/m².

LES CHIFFRES CLÉS DES TRANSACTIONS

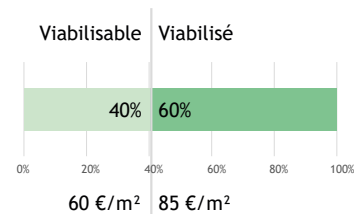
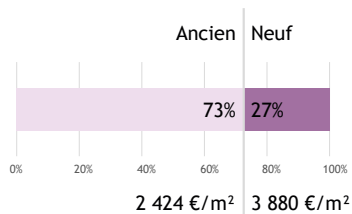
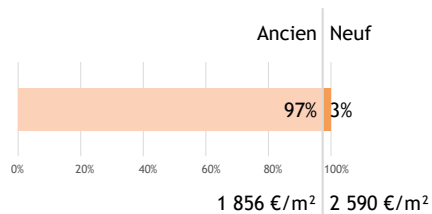
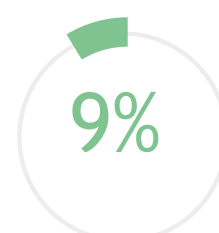
36 731
transactions



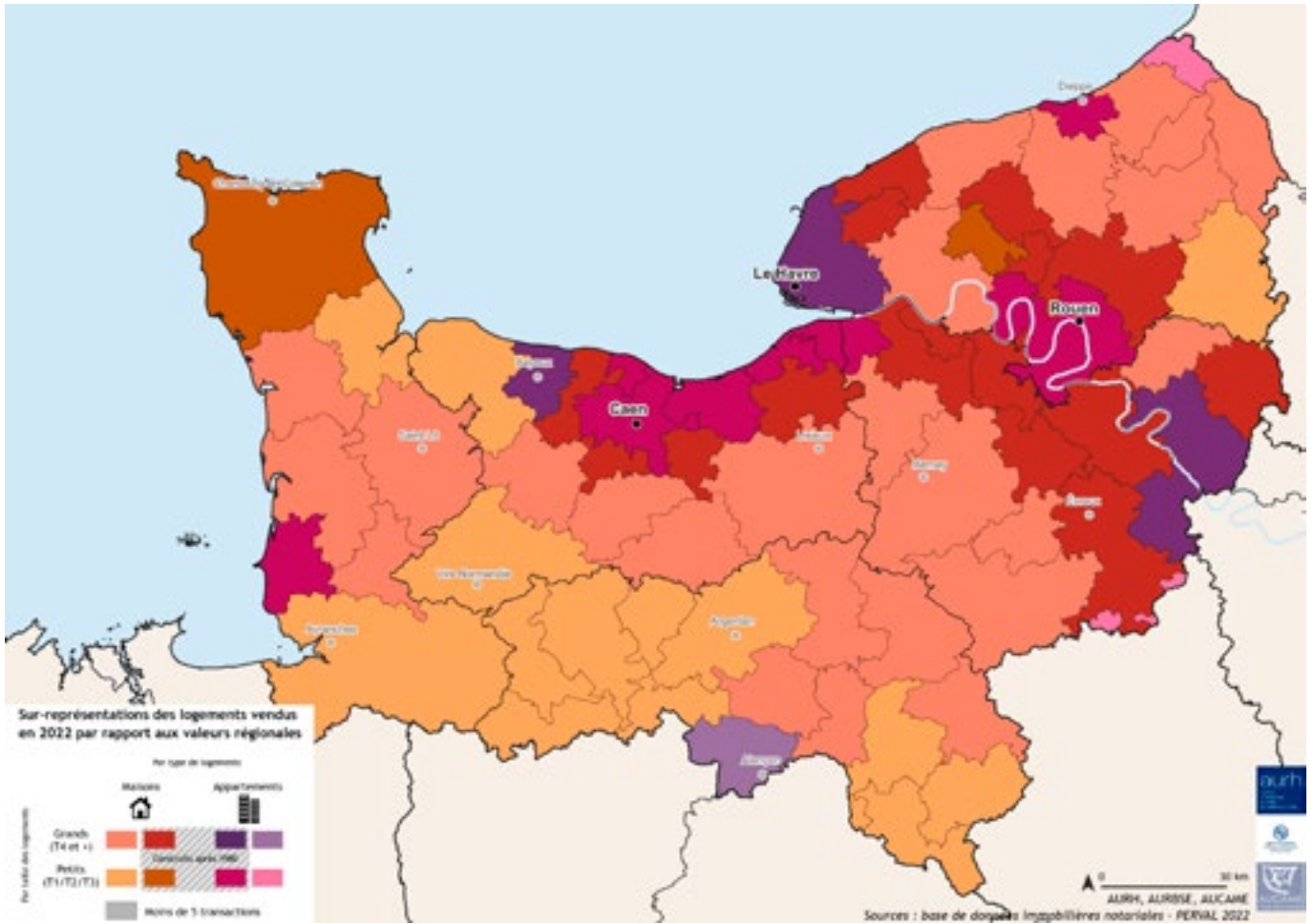
18 422
transactions



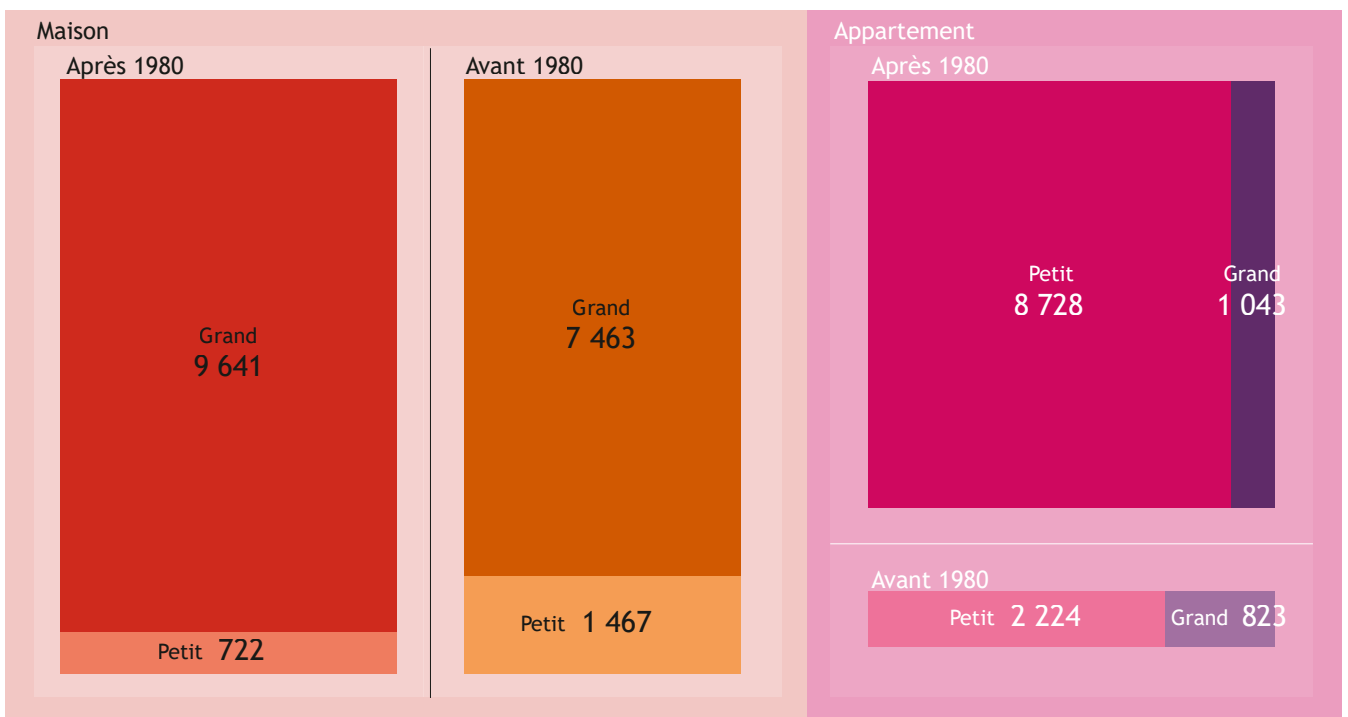
5 252
transactions



LES SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES DES MARCHÉS IMMOBILIERS NORMANDS



LES LOGEMENTS VENDUS SELON LE TYPE DE BIEN, LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET LA TAILLE



Petit logement : T1/T2/T3 Grand logement : T4 et +

Les trois agences d'urbanisme normandes (AUCAME, AURBSE et AURH) ont procédé à l'acquisition en 2022 de la base de données des transactions immobilières établie par les notaires (PERVAL). Cette base de données, plus exhaustive et précise que celle proposée gratuitement par le CEREMA (DV3F), répond au besoin exprimé par leurs partenaires d'observer précisément les dynamiques de l'habitat en Normandie, particulièrement dans les grandes agglomérations. Ceci est la première étude à l'échelle régionale réalisée de manière partenariale par les trois agences d'urbanisme.

La publication a nécessité, en amont, une collaboration technique pour harmoniser et mutualiser la base de données à l'usage des agents des trois agences. Le travail conjointement réalisé s'appuie, outre PERVAL, sur un ensemble de données nationales fournies par le CEREMA ainsi que sur des entretiens avec des collectivités partenaires de l'Agence.

AUCAME

Agence d'urbanisme de Caen-Métropole
19 avenue Pierre Mendès
14000 Caen
02 31 86 94 00
www.aucame.fr

AURBSE

Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de la Seine et Eure
101 boulevard de l'Europe
76004 Rouen Cedex 1
02 35 07 04 96
www.aurbse.org

AURH

Agence d'urbanisme Le Havre - Estuaire de la Seine
4 quai Guillaume Le Testu
76063 Le Havre Cedex
02 35 42 17 88
www.aurh.fr