

CALVADOS – MANCHE – ORNE

Septembre 2022



DOSSIER DE PRESSE

LES MARCHÉS

IMMOBILIERS



M^e Catherine Decaen

Notaire à Mortagne-au-Perche (Orne)

Présidente de la Chambre des notaires
de la Cour d'appel de Caen

Des prix en hausse dans un marché toujours dynamique

En 2022, l'effet COVID a poursuivi la dynamisation de notre marché immobilier régional.

À fin juin 2022, en Normandie, le prix médian au m² des appartements anciens est en hausse de +6,7% sur un an, tandis que le prix de vente des maisons croît de +9,4%.

S'agissant de nos trois départements, le marché a même affiché des niveaux records de prix sur la décennie.

La vague d'acquéreurs toujours bien présente a donc continué de tirer les prix vers le haut, en dépit d'une relative baisse du volume des ventes relevée dans le Calvados.

Certains secteurs sur le littoral, le Pays d'Auge ou encore le Pays d'Argentan ont même connu des hausses supérieures à 10% concernant les maisons anciennes.

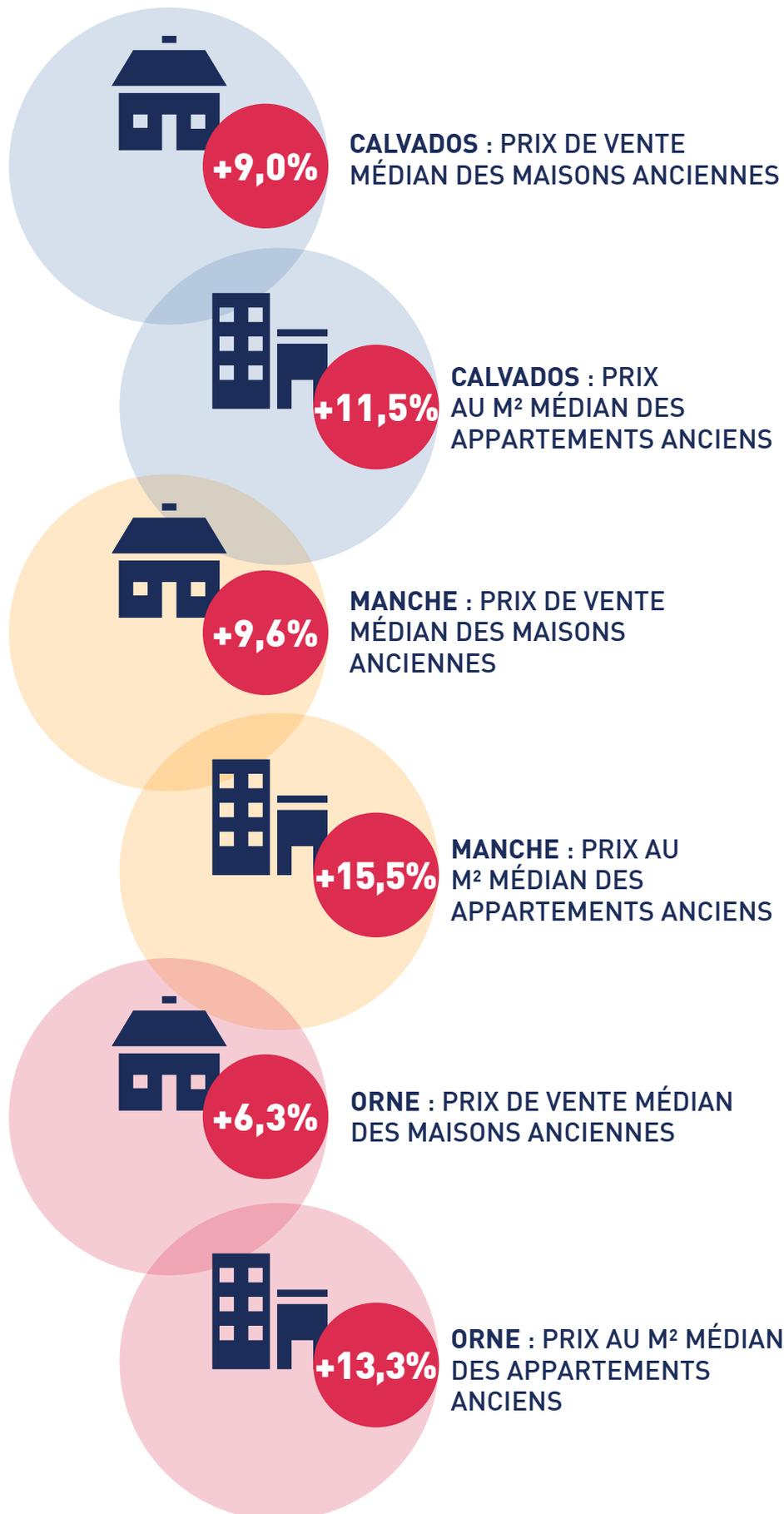
Le marché des appartements anciens a également poursuivi sa progression, puisque le prix médian au m² a bondi dans tous nos secteurs.

Seul le prix des terrains à bâtir a marqué un net recul annuel dans le Calvados (-8,3%) et dans une moindre mesure, dans l'Orne (-1%).

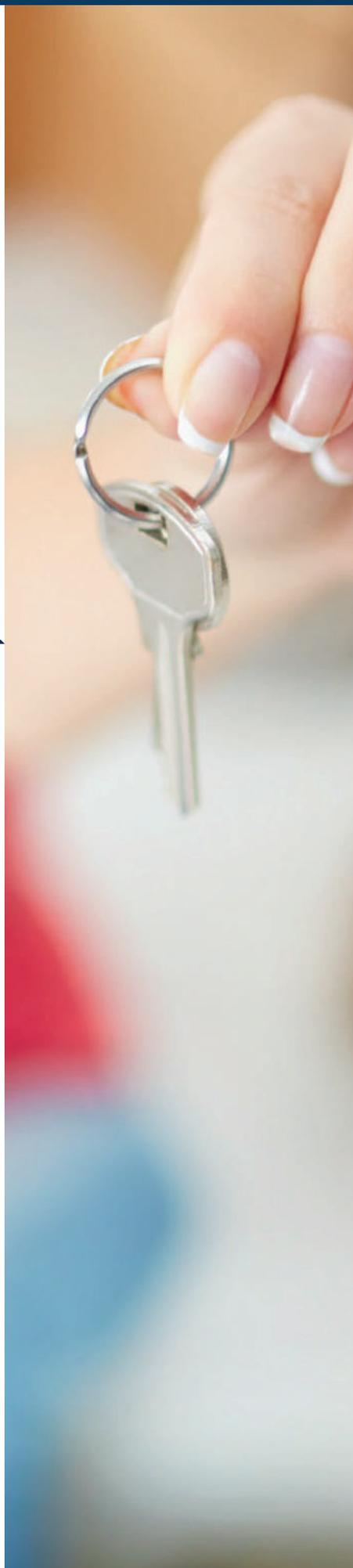
À l'heure de dresser le bilan d'une année 2022 exceptionnelle, un atterrissage des prix et des volumes semble se profiler pour 2023.

Catherine DECAEN

ÉVOLUTIONS SUR UN AN :



CHIFFRES CLÉS EN CALVADOS, MANCHE ET ORNE



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

FRANCE

(hors Île-de-France & DROM)

ÉVOLUTION SUR UN AN
DES INDICES DE PRIX
À FIN MAI 2022

+7,4%



APPARTEMENTS
ANCIENS

+9,5%



MAISONS
ANCIENNES

À fin mai 2022 en France (hors Île-de-France et DROM), les marchés immobiliers du bâti ancien sont nettement orientés à la **hausse** : les indices de prix connaissent une progression annuelle de **+7,4%** pour les appartements anciens et de **+9,5%** pour les maisons anciennes.

À fin juin 2022 en Basse-Normandie, le prix au m² médian des appartements anciens est en hausse de +10,8% sur un an. Le prix de vente médian des maisons anciennes a augmenté dans les mêmes proportions (+10,0%).

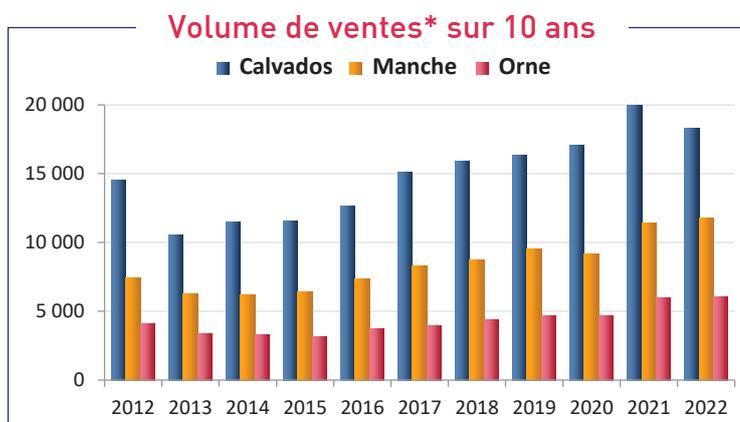
Sur le marché du collectif ancien, les évolutions annuelles sont significatives et relativement similaires sur nos trois départements qui affichent tous des hausses supérieures à +11%.

Appartements anciens	Prix au m ² médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Basse-Normandie	2 830 €/m ²	+10,8%	+45,1%	+21,8%
Calvados	3 080 €/m ²	+11,5%	+41,4%	+19,6%
Manche	1 980 €/m ²	+15,5%	+41,1%	+25,6%
Orne	1 170 €/m ²	+13,3%	+11,1%	-0,8%
Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Basse-Normandie	170 000 €	+10,0%	+24,1%	+21,4%
Calvados	218 000 €	+9,0%	+29,0%	+23,2%
Manche	160 000 €	+9,6%	+26,9%	+23,1%
Orne	110 000 €	+6,3%	+10,9%	+2,1%

À fin juin 2022, tous types de biens confondus, les volumes de ventes comparés à ceux de l'année précédente ont évolué de :

- -8,3% dans le Calvados,
- +3,2% dans la Manche,
- +0,7% dans l'Orne.

Malgré la baisse des volumes survenue dans le Calvados, le nombre de transactions demeure tout de même à un niveau très élevé. Dans les deux autres départements, les volumes de ventes annuels atteignent des records.



(*) par années glissantes arrêtées au deuxième trimestre

II - ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Origine des acquéreurs - Durée de détention



PART DES
ACQUÉREURS
franciliens
(tous types de bien
confondus)

20%

9%

19%

Rappel
valeurs
2017 :

16%

5,5%

12%

● Calvados

● Manche

● Orne



DURÉE DE DÉTENTION MOYENNE DES MAISONS ANCIENNES
par les vendeurs

12 ans et 11 mois

12 ans et 9 mois

14 ans

Durée de détention moyenne nationale (hors Île-de-France et DROM) :
12 ans et 10 mois

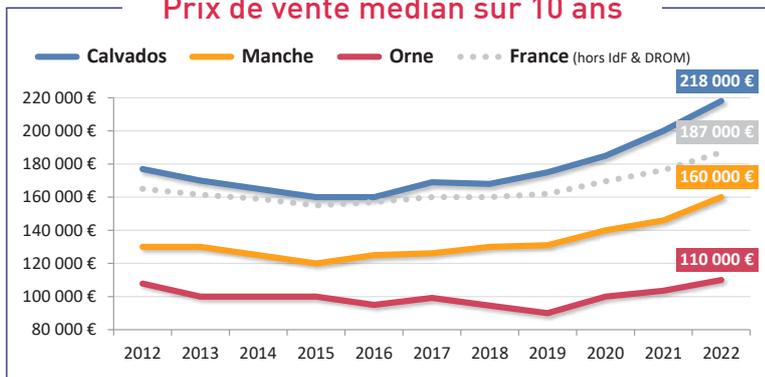
III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

MAISONS ANCIENNES

● ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX DE VENTE
● PRIX DE VENTE MÉDIAN



Prix de vente médian sur 10 ans



À fin juin 2022, le marché des maisons anciennes est en hausse dans l'Orne (+6,3% sur un an), et progresse de manière encore plus franche dans le Calvados (+9,0%) et la Manche (+9,6%).

Dans chacun des trois départements, les prix médians affichent ainsi des niveaux **records** sur la décennie, après avoir enregistré (au minimum) trois années de hausse consécutives.

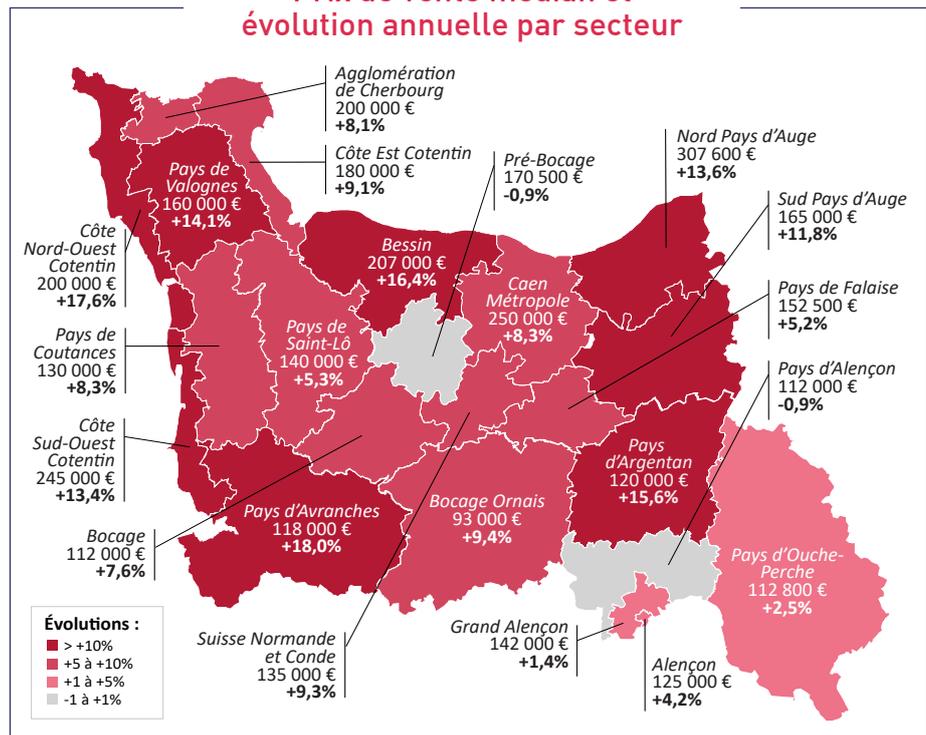
Sur les 22 secteurs géographiques composant l'ex Basse-Normandie, seuls deux secteurs n'enregistrent pas de hausse annuelle de leur prix médian à fin juin 2022 : Pré-Bocage et Pays d'Alençon (tous deux à -0,9%).

A contrario, pas moins de huit secteurs connaissent des hausses supérieures à 10%.

Les secteurs littoraux affichent naturellement les niveaux de prix les plus élevés.

À noter la disparité du simple au triple existant entre les prix médians du secteur le plus abordable (Bocage Ornaï à 93 000 €) comparé au plus onéreux (Nord Pays d'Auge à 307 600 €).

Prix de vente médian et évolution annuelle par secteur



Prix de vente médian et évolution annuelle par commune



Par rapport à la moyenne nationale, le marché des maisons anciennes dans l'ex Basse-Normandie sur-représente plutôt les biens de grande superficie. Dans les trois départements, les maisons de 6 pièces et plus sont les plus vendues. Elles représentent :

- 39% des transactions dans le Calvados,
- 35% des transactions dans la Manche,
- 32% des transactions dans l'Orne.

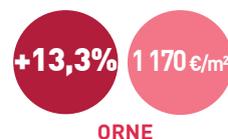
Pour comparaison, cette proportion est de 31% sur la France entière (hors Île-de-France et DROM)

IV - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

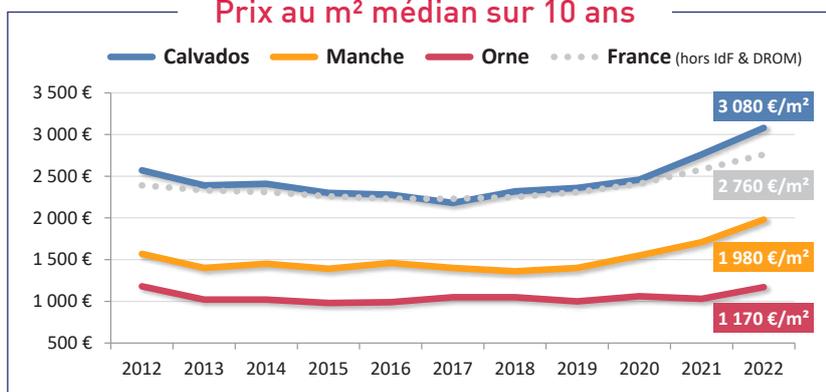


APPARTEMENTS ANCIENS

- ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX AU M²
- PRIX AU M² MÉDIAN



Prix au m² médian sur 10 ans



À fin juin 2022, le prix au m² médian des appartements anciens est en **nette progression** annuelle dans la *Manche* (+15,5%), l'*Orne* (+13,3%) et le *Calvados* (+11,5%).

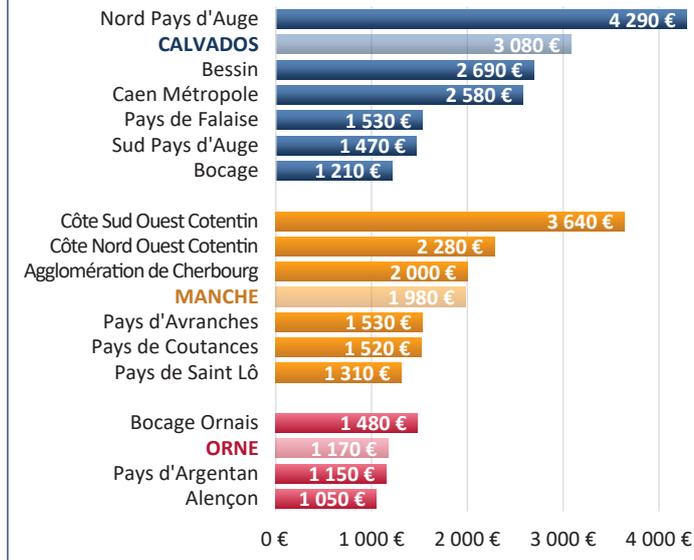
Sur 5 ans, les progressions des prix sont spectaculaires dans la *Manche* et le *Calvados* (+41%), a contrario de l'*Orne* où la hausse n'est que de +11%. Dans ce dernier département, les prix font preuve d'une remarquable stabilité depuis 10 ans (-0,8%).

Prix au m² médian et évolution annuelle par quartier

Quartier	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Caen	2 640 €/m ²	+10,4%
Centre Ancien	3 600 €/m ²	+12,0%
Université	3 350 €/m ²	+16,6%
Le Port	3 170 €/m ²	+17,2%
Hastings	3 000 €/m ²	+8,5%
Saint-Gilles	2 880 €/m ²	+8,6%
Saint-Jean	2 860 €/m ²	+12,0%
Saint-Ouen	2 820 €/m ²	+19,2%
Verte Vallée	2 780 €/m ²	+8,2%
La Folie Couvrechef	2 730 €/m ²	+4,8%
La Haie Vigne	2 630 €/m ²	+6,1%
La Maladrerie - Saint-Paul	2 530 €/m ²	+17,4%
La Grâce de Dieu	2 410 €/m ²	+19,6%
Vaucelles	2 350 €/m ²	+4,9%
Venoix	2 210 €/m ²	+9,8%
La Pierre Heuze	2 180 €/m ²	+11,6%
Sainte-Thérèse - Demi-Lune	2 070 €/m ²	+7,7%
Chemin Vert	1 830 €/m ²	+2,3%
Saint-Lô	1 350 €/m²	+10,5%
Sud	1 540 €/m ²	+16,2%
Nord	1 210 €/m ²	+5,2%
Est	1 110 €/m ²	-2,6%
Alençon	1 050 €/m²	+5,4%
Centre ville - Montsort	1 130 €/m ²	+10,2%
Villeneuve - Lancrel Nord	1 060 €/m ²	+2,6%
Courteille	710 €/m ²	n.s.*

* Évolution non significative

Prix au m² médian et évolution annuelle par secteur



Dans les secteurs du *Calvados*, les évolutions annuelles de prix sont nettement orientées à la hausse (supérieure à 10%), à l'exception du secteur *Pays de Falaise* qui enregistre une baisse de -7,9%.

Dans la *Manche*, tous les secteurs mesurés affichent une progression. La plus faible hausse concerne le *Pays de Saint Lô*, avec +6,7%.

Dans l'*Orne*, les prix dans le *Pays d'Argentan* restent stables (+0,6%). Tous les autres secteurs, et notamment le *Bocage Ornaï*, enregistrent une nette hausse.

À fin juin 2022, les appartements anciens les plus vendus en ex *Basse-Normandie* sont les biens de 2 pièces. Ils représentent 41% des transactions annuelles dans le *Calvados*, 34% dans la *Manche* et 29% dans l'*Orne*.

V - MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS DANS LE CALVADOS

Prix au m² médian et évolution annuelle par commune/quartier

	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Deauville	8 160 €/m ²	n.s.*
Trouville-sur-Mer	4 910 €/m ²	n.s.*
Caen	4 150 €/m ²	+12,6%
Le Port	5 450 €/m ²	n.s.*
Verte Vallée	4 430 €/m ²	+13,2%
La Haie Vigne	4 010 €/m ²	n.s.*
La Maladrerie - Saint-Paul	3 900 €/m ²	+10,9%
Carpiquet	3 820 €/m ²	+7,6%
Ouistreham	3 710 €/m ²	-2,3%
Colombelles	3 480 €/m ²	-5,0%
Fleury-sur-Orne	3 430 €/m ²	+0,7%
Verson	3 260 €/m ²	+0,7%

* Évolution non significative



APPARTEMENTS NEUFS

ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX AU M² ●
PRIX AU M² MÉDIAN ●

À fin juin 2022, le prix au m² médian sur le marché du collectif neuf s'établit à **3 790 €/m²** dans le *Calvados* (+7,3%). Après avoir connu une année de baisse (-6,1% à fin juin 2020) suivie d'une année de stabilité (-0,4% à fin juin 2021), le prix au m² médian retrouve sensiblement son niveau de fin juin 2019 (3 780 €/m²).

Les appartements neufs les plus vendus sur l'année correspondent aux biens de **2 et 3 pièces**. Ils représentent 86% des ventes dans le *Calvados* (contre 79% au plan national, hors *Île-de-France* et *DROM*). Le prix au m² médian d'un appartement neuf de 2 pièces s'élève à 3 880 €/m², celui d'un 3 pièces à 3 560 €/m². Les studios ne représentent que 5% des ventes (6% au niveau national), pour un prix médian atteignant 4 940 €/m².



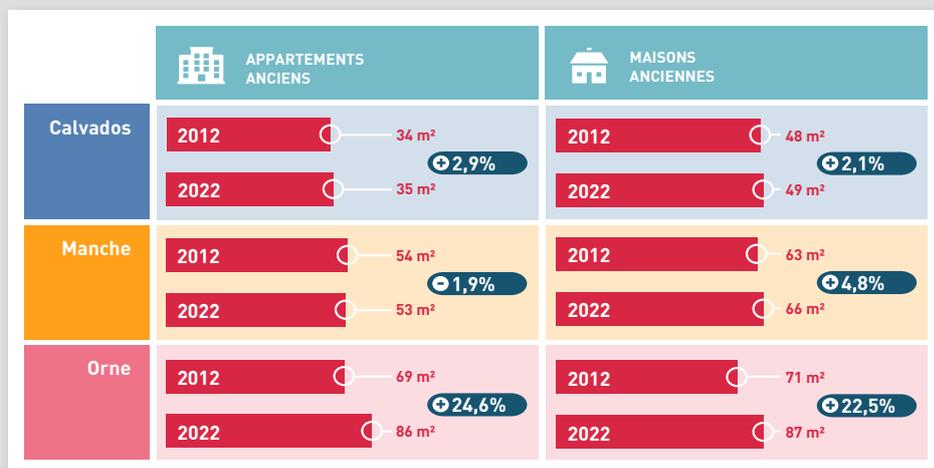
ZOOM

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN CALVADOS, MANCHE ET ORNE

Malgré la baisse des taux de crédit intervenue entre juin 2012 (3,9%) et juin 2022 (1,4%), le pouvoir d'achat immobilier a **stagné** dans le *Calvados* et la *Manche* depuis les dix dernières années. Par contre, il a nettement **progressé** dans l'*Orne*.

Ainsi, en 2012 dans le *Calvados*, pour une mensualité équivalente au tiers du salaire départemental moyen sur une durée de 20 ans, il était possible d'acquérir un appartement ancien de 34 m². En 2022, avec le même budget, il devient réalisable d'acquérir une surface de 35 m², soit un gain de **+2,9%**. En ce qui concerne les maisons anciennes, la progression de la surface achetable est similaire (de 48 m² en 2012 à 49 m² en 2022).

Évolution de la surface achetable* sur 10 ans



(*) Données calculées sur la base d'un remboursement mensuel correspondant au tiers du salaire départemental moyen sur une durée de 20 ans (sans apport et avec un taux d'assurance de 0,36%). Les taux de crédit utilisés sont ceux de la banque de France (3,9% pour 2012 et 1,4% pour 2022).

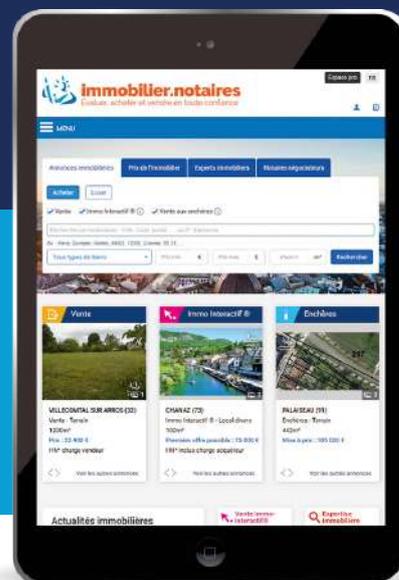
Dans la *Manche*, le pouvoir d'achat immobilier est demeuré lui aussi quasiment stable sur 10 ans, avec une perte de surface de **-1,9%** pour les appartements anciens et un gain de **+4,8%** pour les maisons anciennes.

A contrario dans l'*Orne*, le pouvoir d'achat immobilier sur la même période a nettement progressé ; la hausse de la surface achetable atteint **+25%** pour les appartements et **+23%** pour les maisons.

LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

Disposant d'une base de données immobilières très complète, alimentée par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aiguë du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière.



IMMOBILIER.NOTAIRES.FR

À destination du grand public et des professionnels, immobilier.notaires.fr est le site immobilier historique des notaires de France. Il présente au grand public toute l'offre immobilière notariale : annonces immobilières, prix de l'immobilier, annuaire des notaires négociateurs et experts en estimation immobilière...

LE NOTAIRE, VOTRE UNIQUE INTERLOCUTEUR POUR LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration.

Le notaire est le seul professionnel à offrir à ses clients 3 méthodes de vente : la vente classique, la vente aux enchères et la vente en Immo-Interactif®. Il est également le seul à prendre en charge l'intégralité des démarches juridiques, offrant ainsi, outre une garantie de sécurité, la simplicité d'un interlocuteur unique en intervenant à toutes les étapes de la mise en vente : valorisation du bien, prise du mandat, publication des annonces immobilières, rédaction du compromis et de l'acte authentique. Le notaire peut pratiquer la négociation immobilière sur tout le territoire français et pour tout type de bien : maison, appartement, terrain, immeuble, fonds de commerce, local d'activités, bien agricole ou viticole...

ET POUR L'ÉVALUATION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

L'expertise immobilière est une activité traditionnelle du notaire car la valeur des biens immobiliers est au cœur de chaque projet immobilier. L'estimation et l'évaluation d'un bien immobilier permet aux notaires de conseiller, d'assister et de défendre leurs clients dans des situations comme les donations, liquidations de communauté, successions, IFI, redressements fiscaux...

L'expert immobilier notarial est compétent pour tous types de biens (maison, appartement, terrain, immeuble...). Il utilise différentes méthodes (capitalisation, comparaison, bilan promoteur...) et s'appuie sur des outils exclusifs tels que le logiciel notarial Evalu@not et les bases de données immobilières des notaires (Base Perval/Base BIEN).