

Le marché immobilier en Basse-Normandie en 2006

Moins de britanniques et un littoral toujours prisé

CHIFFRES CLES

- ▶ **147 000 €**, prix moyen d'une maison ancienne
- ▶ **+9,7 %** d'augmentation par an depuis 2004 du prix moyen par pièce des maisons anciennes
- ▶ **70,7 %** des acheteurs sont bas-normands, **13 %** Franciliens et **4,7 %** Britanniques
- ▶ **5 400** terrains achetés en 2006
- ▶ **33 €/m²**, prix moyen du terrain
- ▶ **21 %**, part du coût du terrain dans un projet immobilier

Pour l'année 2006, la construction neuve de logements a été très dynamique puisque près de 9 600 logements ont été mis en chantier sur la région. Cette activité atteint des niveaux inégalés depuis 30 ans.

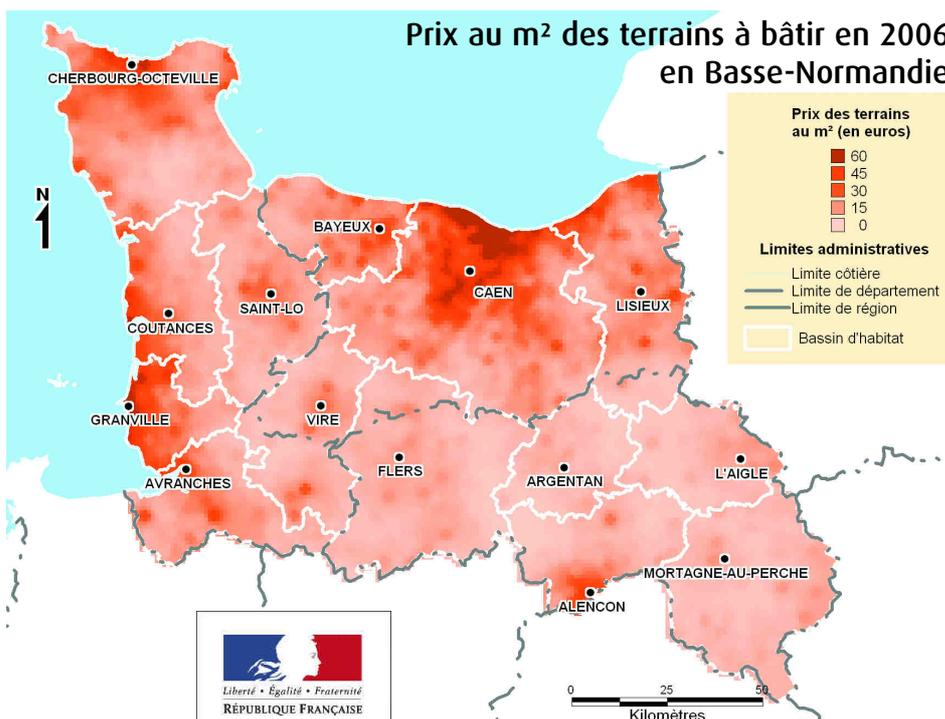
La construction de logements individuels se porte bien avec 5 800 mises en chantier de maisons. Un dixième des ménages concernés font édifier leur maison sur un terrain qu'ils ont acquis par succession ou donation, les neuf dixièmes restants procèdent à son achat. Les terrains achetés ont un prix moyen de vente de 33 € / m². Ce prix croît avec la taille de l'agglomération et la proximité du littoral.

En ce qui concerne la vente de maisons individuelles anciennes, la région Basse-Normandie continue de voir le prix de ses biens augmenter sensiblement. En effet, elle accuse une augmentation du prix moyen par pièce de l'ordre 10% par an, supérieure à celle observée il y a deux ans.

Les zones littorales, restent les zones les plus demandées par les acheteurs, qu'ils soient étrangers ou locaux. L'attrait de ces endroits fait augmenter le prix moyen par pièce de 23% par rapport aux biens situés dans les terres. Le littoral de Lisieux est toujours en tête, tant par les prix de l'immobilier que le taux d'augmentation annuel des prix (+ 19 %/an).

L'origine des acheteurs évolue également avec les années, avec notamment un nombre de britanniques qui a diminué de moitié. Ils ne représentent aujourd'hui plus que 4% des acheteurs sur l'ensemble de la région. Quant aux franciliens, ils sont toujours un peu plus nombreux chaque année à acheter en Basse-Normandie, essentiellement dans l'Orne.

Prix au m² des terrains à bâtir en 2006 en Basse-Normandie



maison littorale de Deauville



maison de campagne du Pays d'Auge



Le prix des terrains à bâtir en Basse-Normandie

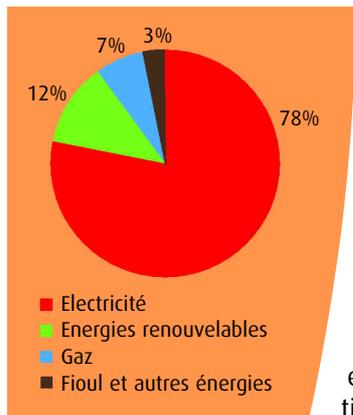
Les terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles se situent dans le Calvados (2 150 terrains) et dans la Manche (2 300 terrains). Pour le Calvados, c'est le bassin de Caen qui représente plus de la moitié des terrains achetés du département. Les prix y sont les plus élevés avec 55 € / m². La large façade littorale et le rayonnement de Caen expliquent largement ce niveau de prix. Dans la Manche, les prix les plus élevés sont observés sur le littoral et à proximité des agglomérations (Cherbourg, Saint-Lô, Granville). Pour le bassin de Granville, les prix avoisinent les 45 € / m². Dans l'Orne, les prix sont les plus faibles de la région à 16 €/m². Les terrains sont bon marché sur le bassin de Flers avec une moyenne de 10 €/m².

La Basse-Normandie, une des régions les moins chères de France

Avec 33 €/m², la Basse-Normandie est la troisième région la moins chère de France, derrière le Limousin et l'Auvergne. La moyenne nationale est de 67 €/m². La région la plus chère est l'Île de France. Le prix du terrain dépasse les 100 €/m² pour la Provence Alpes Côte d'Azur, Rhône-Alpes et l'Alsace. Conséquence de ces disparités, la part du terrain ne représente que 1/5 du coût total du projet (achat du terrain et construction) pour la Basse-Normandie contre près de 45 % pour les régions les plus chères.

Modes de chauffage des maisons, prépondérance de l'électricité

La part de l'énergie électrique en Basse-Normandie est plus importante que la moyenne nationale (62 %), avec près de quatre maisons sur cinq qui utilisent ce mode de chauffage. Ce dernier est proposé en standard par la plupart des maisons bâties par les constructeurs individuels, alors que les énergies renouvelables seront utilisées pour une maison sur dix. Ces modes d'énergie sont privilégiés pour les maisons d'architecte (un tiers d'entre elles seront chauffées via la géothermie ou le solaire) et sont particulièrement présent sur le littoral sud-Manche. Le chauffage au bois est localisé dans le rural (Bocage Virois) pour des maisons le plus souvent construites par des artisans ou le pétitionnaire. Le fioul est quasi absent de toute construction neuve (moins de 1 %).

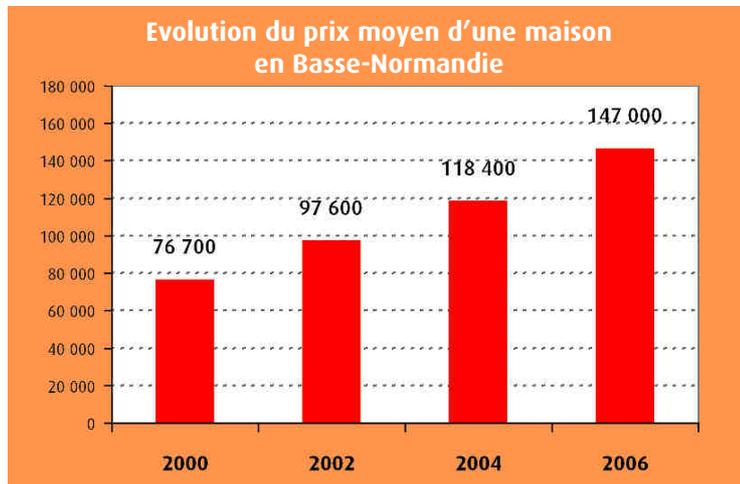


Qu'est-ce qui influence les prix des terrains ?

Le premier facteur du prix du terrain est la proximité vis-à-vis du littoral. Dans les communes proche de la mer, les prix sont les plus élevés. Le deuxième facteur d'influence du prix est la taille de l'agglomération où se situe le terrain. Pour les zones urbaines de plus de 10 000 habitants, le prix du m² s'élève à 68 €, pour les autres zones urbaines, le prix du m² est plus faible à 50 €. Pour les zones rurale, le prix moyen du m² moins cher à 26 €. La viabilisation du terrain a moins d'influence sur le prix que la localisation.

Le prix moyen d'une maison ancienne en Basse-Normandie

Le prix moyen d'une maison ancienne vendue en 2006 en Basse-Normandie est de 147 000 € hors taxes. Cela revient à un prix par pièce de l'ordre de 31 330 €. Depuis 2000, les prix des logements anciens ont doublé.



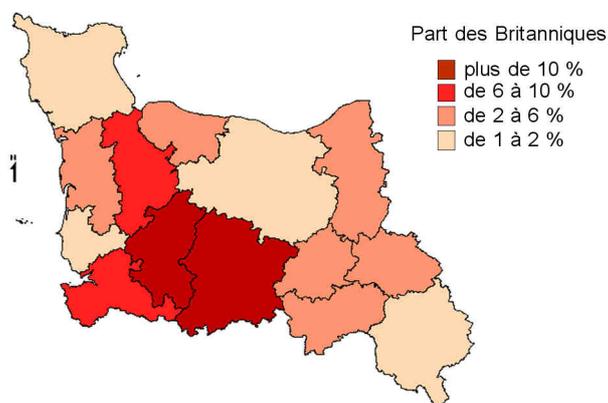
Augmentation des prix dans les zones littorales

La zone littorale du bassin de Lisieux reste la plus chère de la région, avec un prix par pièce qui a subi une évolution par an de plus de 13 %. Cette augmentation conséquente entraîne un prix de l'ordre de 53 000 €. Cette zone a connu la plus forte évolution, suivie de près par la zone littorale du bassin de Caen avec une évolution de +10,6 %. Le littoral de Granville accuse également un prix par pièce presque aussi fort que celui de Caen, en dépassant la barre des 42 000 €. Celui de Cherbourg marque une hausse importante élevant le prix par pièce à 31 000 €, rattrapant celui de Coutances. Ce dernier ainsi que celui d'Avranches ont eu une augmentation plus modérée ces deux dernières années. Les biens situés dans les zones non littorales de Lisieux, Caen et Granville voient leur valeur augmenter respectivement de 8,5 %, 10,3 % et 10 % par an. En moyenne, les écarts de prix entre zones littorales et zones non littorales est de 23 %. Seule la zone littorale de Bayeux a un prix moyen par pièce moins élevé que celui des biens situés dans les terres, avec une différence de l'ordre de 4 %.

Bassins	Zones littorales		Zones non littorales		Ecart zones
	Prix (HT) par pièce	Evo. annuelle 2004/2006	Prix (HT) par pièce	Evo. annuelle 2004/2006	
Lisieux	53 150	12,8 %	38 450	8,5 %	38 %
Caen	44 500	10,6 %	35 950	10,3 %	24 %
Bayeux	32 650	9,0 %	33 950	12,6 %	- 4 %
Cherbourg	30 850	8,4 %	30 200	11,8 %	2 %
Coutances	34 200	5,4 %	25 300	11,6 %	35 %
Granville	42 650	10,1 %	32 500	9,9 %	31 %
Avranches	26 900	6,8 %	26 050	7,2 %	3 %
Basse-Normandie	37 100	9,5 %	30 150	10,4 %	23 %

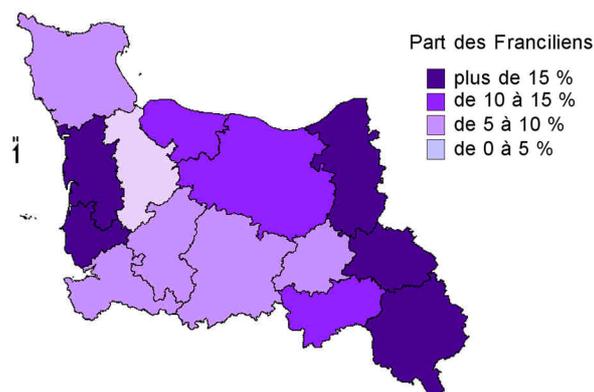
Acheteurs britanniques

Les acheteurs britanniques sont de moins en moins présents en Basse-Normandie, avec une chute de plus de 50 % par rapport à l'année 2004. On ne compte plus aujourd'hui que 4,7 % d'acheteurs britanniques dans la région, dont le quart est localisé dans le bassin de Vire. Ces acheteurs sont les plus âgés, avec un âge moyen de 51,8 ans soit 7 ans de plus que la moyenne régionale. La particularité de ces acheteurs est qu'ils s'intéressent principalement aux maisons traditionnelles anciennes de la région. En effet, 98 % des acheteurs britanniques de 2006 ont acheté une maison ancienne. Au global sur cette même année, 92 % des achats effectués portaient sur des maisons anciennes, ce qui montre l'attrance pour ce type de bien.



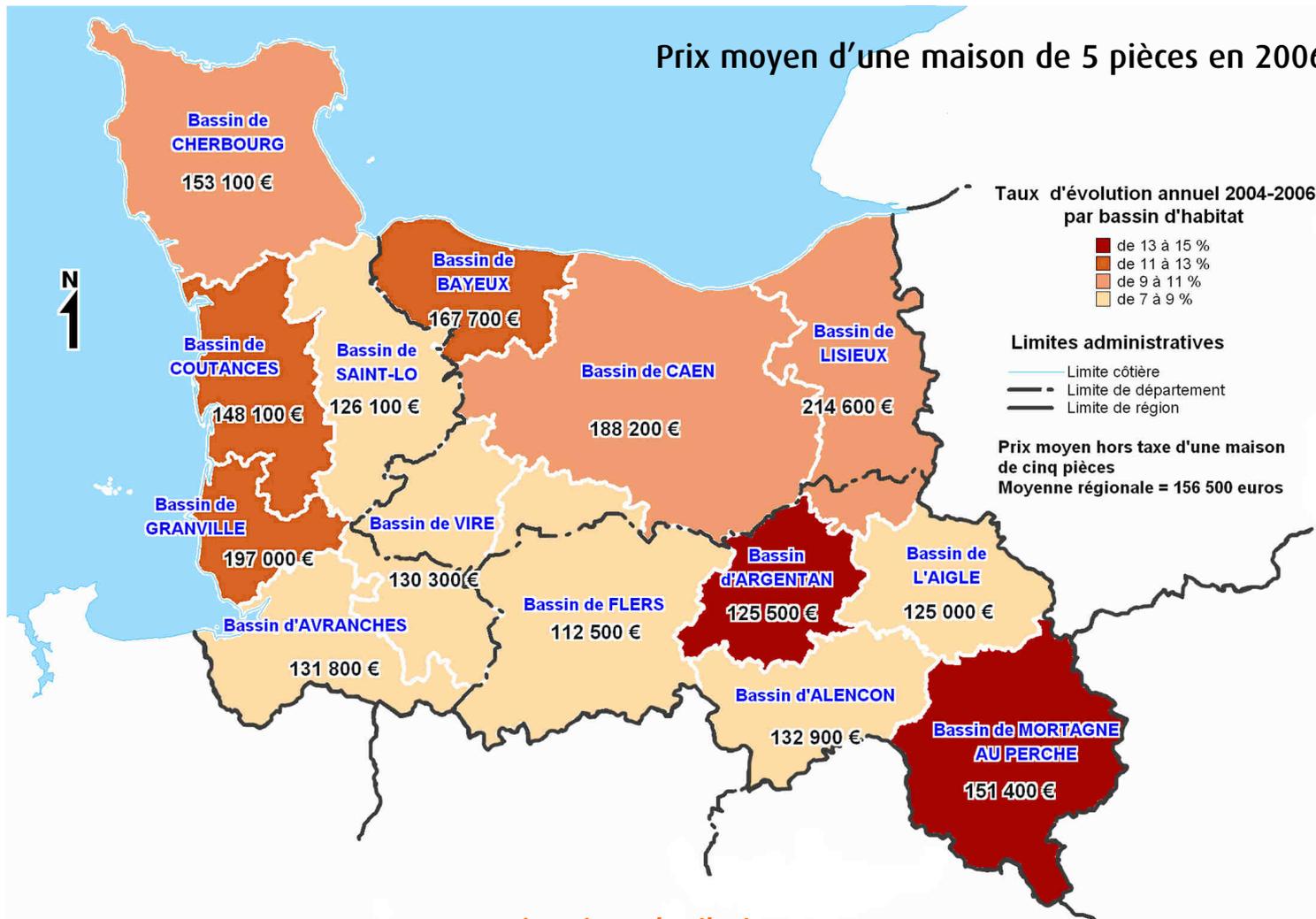
Acheteurs franciliens

La présence des franciliens est toujours un peu plus forte chaque année, avec une augmentation de 1,5 point par rapport à 2004. Ils sont localisés essentiellement sur le littoral dans les bassins de L'Aigle et de Mortagne où ils représentent près d'un tiers des acheteurs. Le prix moyen d'une transaction s'élève à 190 000 €, plus cher que la moyenne régionale de 147 000 €.



	Nombre de terrain	Prix du terrain / m ²	Coût total du projet	% viabilisé	Prix (HT) par pièce	Evolution annuelle depuis 2004	Origine des acheteurs		
							bas-normande	francilienne	britannique
Calvados	2 150	46	175 000	27,2%	37 981	11,2%	72,6%	14,1%	2,9%
Manche	2 300	29	155 000	19,3%	29 595	9,2%	73,7%	8,6%	6%
Orne	950	16	138 000	14,2%	25 274	9%	64,7%	16,1%	5,7%
Bassin de Lisieux	450	35	175 000	68,7%	42 926	9,9%	58,7%	25,9%	1,8%
Bassin de Caen	1 200	55	185 000	61,4%	37 646	10,4%	79,9%	10,4%	1%
Bassin de Bayeux	350	40	170 000	69,1%	33 541	11,5%	68,7%	11,7%	4,7%
Bassin de Vire	200	20	140 000	59,2%	26 067	7,7%	58,8%	7,3%	25,4%
Bassin d'Avranches	275	25	155 000	41,6%	26 351	7,1%	68,2%	7,4%	7,8%
Bassin de Coutances	425	25	150 000	39%	29 624	12,2%	64,6%	14,6%	3,9%
Bassin de Granville	325	45	180 000	46%	39 396	10,7%	61,1%	19,1%	0,6%
Bassin de Saint-Lô	500	20	150 000	52,9%	25 212	7,9%	80%	4,4%	7,9%
Bassin de Cherbourg	700	30	155 000	46,5%	30 624	9,7%	81,1%	8,1%	1,2%
Bassin de L'Aigle	125	15	125 000	58,5%	25 009	8,3%	51,5%	30,8%	1,9%
Bassin d'Alençon	200	30	140 000	62,5%	26 570	7,9%	72,5%	10,1%	1,7%
Bassin d'Argentan	100	15	130 000	55,2%	25 105	14,9%	80,7%	8,9%	3,4%
Bassin de Flers	350	10	140 000	52,3%	22 509	7,8%	72,3%	8,2%	12,8%
Bassin de Mortagne	200	15	145 000	73,6%	30 270	12,5%	34,2%	32,5%	0,8%
Basse-Normandie	5 400	33	160 000	21,5%	31 328	9,7%	70,7%	13%	4,7%

Prix moyen d'une maison de 5 pièces en 2006

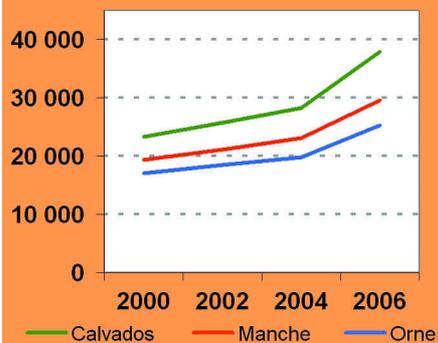


Des prix toujours plus élevés

Le prix moyen par pièce accuse une même augmentation progressive depuis 2000, quel que soit le département bas-normand. Cependant, entre 2004 et 2006, la cassure de la progression est nette, marquée par une hausse beaucoup plus forte que les années antérieures. En effet, on passe d'une augmentation moyenne de 7,5 % par an pour la région Basse-Normandie, à 10 %.

L'étude économétrique montre que le premier facteur du prix par pièce est l'état de la maison à l'achat. Si elle est en bon état, le prix par pièce sera majoré de 23 %. Avec des travaux à prévoir, le prix n'évolue que très peu alors que si la maison est à rénover, il faut prévoir un abattement moyen de 22%. Le deuxième facteur explicatif est celui de l'éloignement du littoral. Plus le bien est éloigné du littoral, plus le prix par pièce va diminuer. Le type de bien impacte également sur le prix par pièce. S'il s'agit d'un hôtel particulier, le montant est majoré de 62%, tandis que pour une maison de ville, le prix est allégé de 30% en moyenne.

Evolution du prix moyen par pièce



Méthodologie

L'analyse sur le prix des terrains à bâtir est basée sur les permis délivrés en 2006 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle. L'échantillon est tiré d'une base Sital qui recense les permis délivrés, avec une stratification par canton et un taux de sondage de 2/3 en règle générale.

Les questions posées portent sur le terrain (superficie, prix, date d'achat), la maison éditée par celui-ci (surface SHON, prix, mode de chauffage, etc.) et les caractéristiques du ménage (âge et catégorie socioprofessionnelle).

Les autres chiffres de cette publication sont issus de l'exploitation de la base de données 2004 et 2006 de la société Perval qui gère les références immobilières pour le compte des notaires de France (hors Ile-de-France).

Les informations disponibles de cette source sont le prix, la localisation à la commune du bien acheté, une description du bien (nombre de pièces, surface du terrain) ainsi que les caractéristiques de l'acheteur (origine géographique, nationalité, âge, etc.).

Les prix publiés sont hors taxes, sans taxe sur la valeur ajoutée pour la vente de maisons de moins de 5 ans, sans frais de notaire et sans frais d'agence.

Ressources, territoires et habitats
Energie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Liens utiles

Société Perval, site public : www.pervalimmo.com
Conseil régional des notaires de Basse-Normandie : www.cr-bassenormandie.notaires.fr
Autres études et statistiques : www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr (rubrique habitat et construction)

Réalisation :

Direction Régionale de l'Équipement de Basse-Normandie
10 boulevard Général Vanier
BP 60040 - 14 006 Caen Cedex 1
02 31 43 15 00

Directeur de publication :

Lucien Bollotte, directeur régional de l'Équipement de Basse-Normandie et directeur départemental de l'Équipement du Calvados

Statistiques, rédaction et mise en page :
Bastien Fuentes (Service Habitat Ville)
Nadège Martin (stagiaire IUT de Vannes)
Flavien Alleaume (stagiaire IUT de Lisieux)
Fabrice Thérèse (MRC)

Cartographie :

Marina Poussard (Service Habitat Ville)