



Périmètre du SCoT Caen-Métropole
en vigueur au 31/12/2016

Tableau de bord 2016

Marché de l'individuel aménagé

SCoT Caen-Métropole

OBSERVATOIRE
HABITAT
Mai 2017

L'observatoire du Logement Neuf des Régions Normandes (OLONN) est issu d'un rapprochement entre les Chambres Normandes de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL). Il observe l'activité du marché de l'individuel aménagé sur 16 aires de marchés* normandes représentant 65 % du marché observé.

*Aires de marché :

Calvados : Bessin, Pré Bocage, Région de Vire, Sud Calvados, Caen Métropole, Région Côte Fleurie/Côte de Grâce, Sud Pays d'Auge.

Seine Maritime : Havre Pointe de Caux Estuaire, Caux Vallée de Seine, Région de Rouen, CA Seine Eure, Pays des Hautes Falaises, Plateau de Caux Maritime, Région Dieppe, Bray, Bresle Yères.

Sources des données :

- OLONN Observatoire du Logement Neuf des Régions Normandes
- Adéquation



AUCAME
Caen Normandie

Agence d'urbanisme de
Caen Normandie Métropole

19 avenue Pierre Mendès
France - 14000 CAEN

02.31.86.94.00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr

Réalisation & mise en page :
AUCAME 2017

Contact : anais.pitel@aucame.fr
Directeur de publication :
Patrice DUNY



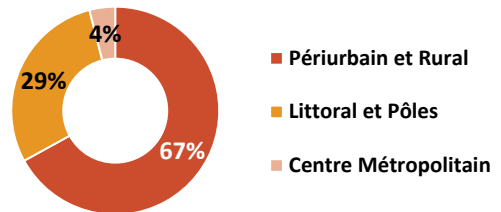
Les parcelles aménagées vendues

610 parcelles aménagées vendues,

(Évolution 2015-2016 : ↗ + 18 %)

soit 52 % des ventes réalisées dans le département du Calvados
et 34 % du territoire global observé (16 aires de marchés normandes)

Part des ventes
selon les secteurs du SCoT :



Comparaison avec d'autres aires de marché :

- » Région de Rouen : 343 ventes
- » Région du Havre : 85 ventes
- » Bessin : 203 ventes
- » Pré-Bocage : 44 ventes
- » Région Côte Fleurie/Côte de Grâce : 185 ventes
- » Région de Vire : 35 ventes
- » Sud Calvados : 64 ventes
- » Sud Pays d'Auge : 40 ventes



Les prix du marché

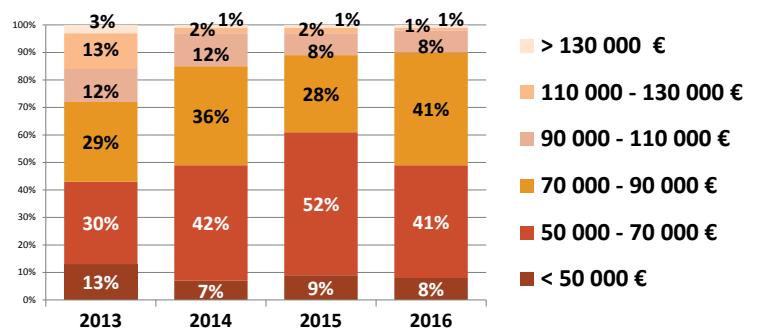
Prix unitaire moyen des ventes : 72 970 €

(Évolution 2015-2016 : ↗ + 4 %)

Prix de vente moyen selon les secteurs du SCoT* :

- » Périurbain et rural : 74 841 €
- » Littoral et pôles : 69 697 €
- » Centre Métropolitain : 89 428 €

Ventilation
des prix unitaires
moyens :



Comparaison avec d'autres aires de marché :

- » Région de Rouen : 78 760 €
- » Région du Havre : 82 425 €
- » Bessin : 56 782 €
- » Pré-Bocage : 51 621 €
- » Région Côte Fleurie/Côte de Grâce : 73 356 €
- » Région de Vire : 29 041 €
- » Sud Calvados : 53 310 €
- » Sud Pays d'Auge : 41 480 €



Les surfaces des terrains vendus

Surface moyenne des terrains vendus : 532 m²

(Évolution 2015-2016 : ↗ + 4 %)

Surface et prix moyens selon les secteurs du SCoT* :

Secteur du SCoT	Surface moyenne	Prix moyen
Périurbain et rural	594 m ²	126 €/m ²
Littoral et pôles	445 m ²	157 €/m ²
Centre Métropolitain	492 m ²	182 €/m ²



Comparaison avec d'autres aires de marché :

- » Région de Rouen : 664 m²
- » Région du Havre : 568 m²
- » Bessin : 571 m²
- » Pré-Bocage : 724 m²
- » Région Côte Fleurie/Côte de Grâce : 1 012 m²
- » Région de Vire : 1 210 m²
- » Sud Calvados : 634 m²
- » Sud Pays d'Auge : 495 m²



Les terrains mis en vente en 2016

543 parcelles aménagées mises en vente,

(Évolution 2015-2016 : ↗ + 13 %)

soit 59 % des mises en vente sur le Calvados,

et 36 % des ventes du territoire global observé (16 aires de marché)



Comparaison avec d'autres aires de marché (mises en vente) :

- » Région de Rouen : 330
- » Région du Havre : 110
- » Bessin : 157
- » Pré-Bocage : 17
- » Région Côte Fleurie / Côte de Grâce : 136
- » Région de Vire : 10
- » Sud Calvados : 26
- » Sud Pays d'Auge : 25



Les terrains disponibles en fin 2016

269 parcelles disponibles à la vente fin 2016,

(Évolution 2015-2016 : ↘ - 14 %)

soit 32 % de l'offre du Calvados.

48 parcelles dont la commercialisation est supérieure à 2 ans



Durée moyenne pour écouler le stock :

- » 5 mois pour Caen-Métropole
- » 9 mois pour le Calvados
- » 8 mois pour la Région de Rouen
- » 10 mois pour le territoire global observé (16 aires de marché)

Glossaire :

Individuel aménagé : correspond à un type de terrain divisé en lots par un aménageur professionnel ou occasionnel dans le cadre d'une procédure (ZAC ou permis d'aménager). Il se distingue de l'individuel diffus qui correspond au terrain à construire non aménagé acheté directement par le ménage.

Secteur aménagé : zone accueillant du logement qui a fait l'objet d'une procédure d'aménagement de type zone d'aménagement concertée (ZAC), projet urbain partenarial (PUP), programme d'aménagement d'ensemble (PAE) ou programme ANRU.

*Précision méthodologique :

Ces calculs sont issus de données regroupant les lots au sein d'un même permis d'aménager. L'analyse individuelle de chaque lot permettrait d'affiner le prix de vente moyen et la surface moyenne.