

Les ventes de maisons individuelles en Basse-Normandie en 2004

Attrait du littoral et du bocage

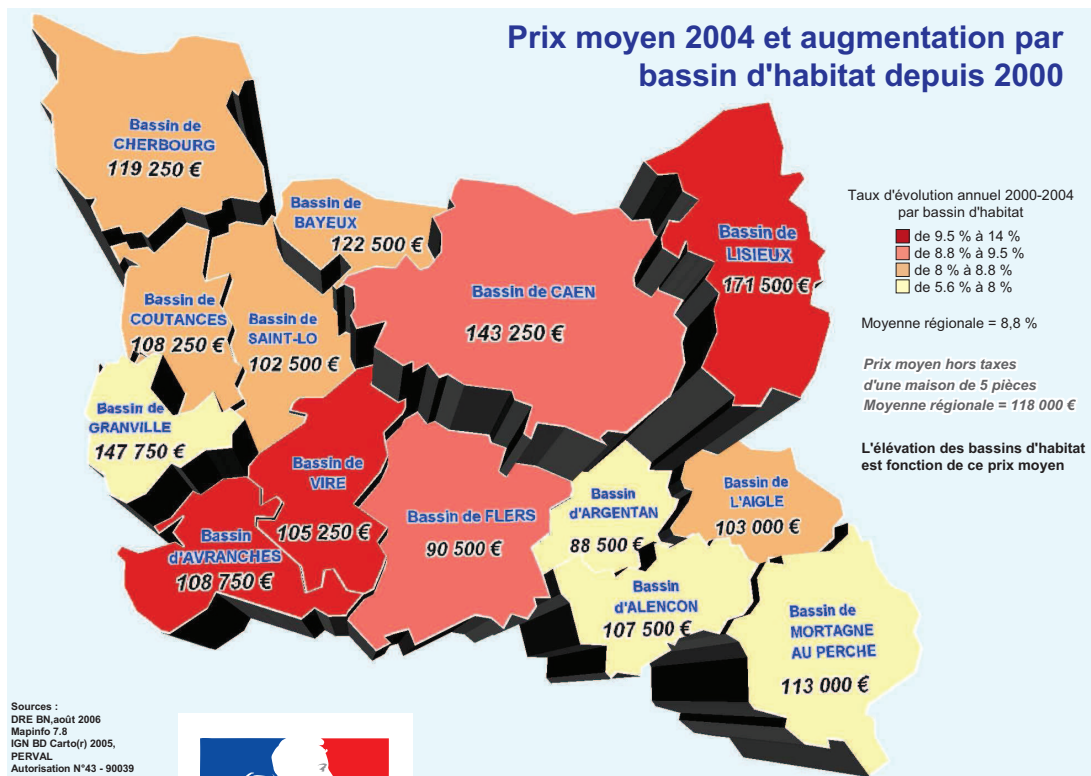
DONNEES DE CADRAGE

- 11 530 maisons vendues en 2004
- 118 000 €, prix hors taxes moyen
- + 8,8 % d'augmentation par an depuis 2000 du prix des maisons
- 4,8 pièces par maison en moyenne
- 68,8 % des acheteurs sont bas-normands
- 11,6 % des acheteurs sont franciliens
- 8,7 % des acheteurs sont de nationalité britannique
- 45 ans, l'âge moyen des acheteurs

En 2004, le prix moyen d'une maison vendue en Basse-Normandie s'élève à 118 000 € hors taxes donc sans TVA et sans frais dits de notaire. Cela représente un prix moyen par pièce de 24 670 €. Depuis 2000, les prix ont augmenté de 8,8 % par an. Cette hausse est néanmoins inférieure à la moyenne nationale (11,4 % par an) et inférieure à la hausse des prix observée sur les appartements de la région (9,7 % par an).

Le littoral est la partie de la région la plus chère. Le prix moyen sur la Côte Fleurie (zone littorale du bassin d'habitat de Lisieux) d'une maison de 5 pièces dépasse les 200 000 €. Concernant les bassins d'habitat, Lisieux, Granville et Caen ont les prix les plus élevés de la région. Pour les zones urbaines, Caen recense les prix les plus élevés ; viennent ensuite les unités urbaines de Granville et de Bayeux. Le prix moyen d'une maison de 5 pièces y dépasse les 150 000 €.

L'augmentation annuelle depuis 2000 est importante sur les bassins d'habitat de Vire (+12,5 %), Avranches (+9,7 %) et Lisieux (+9,7 %). Le prix du littoral de Coutances a augmenté de 13,8 % et se situe maintenant au niveau de Granville. Le littoral du Bessin (bassin de Bayeux) avec +12,8 % et la Côte Fleurie avec +11,4 % ont fortement augmenté. Ces fortes poussées seraient expliquées par les acquisitions immobilières des acheteurs provenant de l'extérieur de la Basse-Normandie, les britanniques pour le bocage virois, les franciliens pour le littoral et le Pays d'Auge. Néanmoins, les prix dans le bocage virois restent en dessous de la moyenne régionale.



Littoral de la Manche



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
régionale
de l'Équipement
Basse-Normandie

Les prix les plus élevés sur le littoral bas-normand

Le littoral est la partie de Basse-Normandie où les prix sont les plus élevés. La Côte Fleurie est la zone la plus chère de la région, 40 250 € par pièce soit +40 % par rapport à la moyenne régionale. Le littoral de Caen et celui de Granville dépassent la barre des 32 000 € par pièce. Le littoral de Coutances a connu une forte augmentation, +13,8 % par an depuis 2000. Ses prix approchent le niveau de ceux de Granville. Sur le littoral du Bessin, la hausse annuelle depuis 2000 est aussi très soutenue, +12,8 %.

Seuls le littoral du Cotentin et celui d'Avranches restent bon marché avec des progressions de prix plus modérées.

Une hausse des prix moins vive en agglomération

Caen-la-Mer, Granville et Bayeux, voici le palmarès des agglomérations les plus chères de Basse-Normandie. Le prix par pièce y est supérieur à 30 000 €. Les augmentations annuelles depuis 2000 des prix en ville sont inférieures à la moyenne régionale sauf pour les unités urbaines d'Argentan (+12 %) et de Granville (+9,3 %). L'Aigle, Flers et Vire sont les villes les plus accessibles. Le prix par pièce y est inférieur à 20 000 € et a connu une hausse plus modérée que sur leur bassin d'habitat. Sur ces territoires, l'intérêt se porte plus sur les zones rurales que sur les zones urbaines avec un achat britannique sur les bassins de Vire et de Flers et un achat francilien sur le bassin de L'Aigle.

Quels facteurs influencent le prix ?

Le prix moyen d'une maison vendue en 2004 en Basse-Normandie s'élève à 118 000 € HT. Ce prix est fortement lié au nombre de pièces du bien vendu, mais aussi à l'état de la maison et à sa localisation. Comment jouent ces critères sur le prix ?

Y a-t-il d'autres facteurs qui influencent le prix d'achat ?

La situation géographique est le premier facteur explicatif. La présence du bien sur les bassins de Lisieux, Granville et Caen fait monter les prix respectivement de 20 %, 16 % et 15 %. De plus, si la maison est située sur une commune littorale, cela implique une surcote moyenne de 19 %. Le deuxième facteur explicatif du prix est l'état de la maison. En bon état, le prix est majoré de 6 %. Si des travaux sont à prévoir, le prix est minoré de 19 %. Si la maison est à rénover, l'abattement est de 32 %. Néanmoins, pour les bassins de Vire et dans une moindre mesure ceux d'Avranches et de Flers, l'état de la maison n'a pas d'influence sur le prix. En effet, ces bassins sont impactés par l'achat des britanniques qui préfèrent les maisons à rénover. Sur le bassin de Vire, les prix des biens à rénover ont fortement progressé, +23 % par an depuis 2000 pour une augmentation globale de 12,5 % par an pour le bassin et ont rattrapé les prix des biens en bon état ; cela est révélateur d'une tension certaine. D'autres facteurs influencent le prix de la maison comme la présence d'un sous-sol, d'une dépendance ou d'un garage mais le critère le plus significatif est la présence d'une deuxième salle de bain qui majore le prix par pièce de 13 % sans doute en raison du standing du bien vendu.

Enfin, l'étude économétrique prouve qu'il n'y a pas de discrimination due à l'origine de l'acheteur. Toutes choses égales



Belle demeure du Pays d'Auge (Calvados)

Zones littorales	Prix (HT) par pièce en euros	Evol. / an depuis 2000
Lisieux	40 250	11,4 %
Caen	32 750	9,8 %
Bayeux	26 750	12,8 %
Cherbourg	24 800	8,1 %
Coutances	29 300	13,8 %
Granville	32 300	8,6 %
Avranches	22 350	7,4 %
Basse-Normandie	24 670	8,8 %

source : DRE Basse-Normandie d'après "Notaires de France - PERVAL"

Principales agglomérations	prix (HT) par pièce en euros	Evol. / an depuis 2000
CA Caen-la-Mer	31 975	8,3 %
UU Bayeux	30 000	7,6 %
UU Lisieux	25 100	5,8 %
UU Vire	19 550	6,2 %
UU Avranches	23 200	8,1 %
UU Granville	30 500	9,3 %
UU Saint-Lô	21 450	7,2 %
CU Cherbourg	23 500	4,9 %
UU Argentan	23 550	12,0 %
UU L'Aigle	17 700	3,5 %
CA Pays de Flers	17 875	7,2 %
CU Alençon	21 975	6,8 %
Basse-Normandie	24 670	8,8 %

source : DRE Basse-Normandie d'après "Notaires de France - PERVAL"

UU : unité urbaine, ensemble de communes qui compte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres.

CA : communauté d'agglomération ; CU : communauté urbaine.

par ailleurs, qu'il s'agisse du même bassin d'habitat, bas-normand, francilien, provincial ou britannique, le prix sera le même. D'autres critères qui ne sont pas répertoriés dans la base de données PERVAL influencent aussi le prix. Ces critères peuvent être intrinsèques à la propriété comme le mode de chauffage, l'agencement des pièces, l'exposition... De plus, la proximité d'infrastructures de services (commerces, école...) ou la présence d'une route ou d'un bâtiment industriel aux abords de la propriété peuvent avoir une incidence sur le prix à l'appréciation des professionnels de l'immobilier.

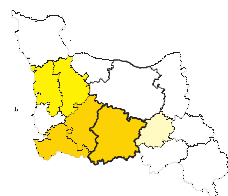


Maison du littoral d'Agon-Coutainville (Manche)

L'achat britannique

De plus en plus de britanniques acquièrent des biens immobiliers en France, et notamment en Basse-Normandie. Ils représentent près d'un achat sur dix de maisons pour l'année 2004. Ces mutations immobilières sont essentiellement localisées dans les zones rurales intérieures. Sur le bassin de Vire, quatre maisons sur dix sont achetées par des britanniques. Pour les bassins d'Avranches et de Flers, l'achat britannique concourt à un quart des transactions. Les britanniques ont une préférence pour des maisons à rénover, en dehors des bourgs et avec un grand terrain. Le prix d'acquisition est de 23 200 € par pièce. Ces acheteurs sont plus âgés que la moyenne, 50 ans ½ soit 5 ans ½ de plus que la moyenne régionale.

Selon une étude menée en 2005 par la Direction Régionale de l'Équipement sur l'investissement immobilier des britanniques, ils trouvent en France un cadre de vie agréable (espace moins contraint, environnement moins pollué, services de santé et d'éducation de qualité) dans des paysages du bocage appréciés. Ils achètent aussi là où d'autres britanniques sont déjà installés.

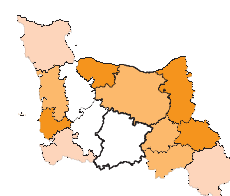


Part de Britanniques

- sup. ou égale à 20 %
- de 10 % à 20 %
- de 5 % à 10 %
- de 0 % à 5 %

L'achat francilien

Avec 11,6 % des achats de maisons, les franciliens sont un peu plus nombreux que les acheteurs britanniques. Les franciliens ont un âge moyen de 49 ans soit 4 ans de plus que la moyenne régionale. Parmi les acheteurs de plus de 60 ans, ils sont encore plus représentés avec 17 % des acquisitions. Leurs zones d'achats sont différentes des zones appréciées des britanniques. Les franciliens ont une nette préférence pour le littoral et les zones rurales proches de l'Île-de-France. Ils constituent 29 % des achats sur les bassins de Bayeux et Lisieux et 20 % sur le bassin de Granville. Ils sont également présents, à un moindre degré (14 %) sur le littoral du bassin de Caen. Ils représentent 21 % des achats sur le Perche, proche de l'Île-de-France. Leurs choix se portent sur des maisons récentes ou en bon état (sans ou avec peu de travaux à faire). Le prix d'acquisition de 29 850 € par pièce est très élevé par rapport à la moyenne régionale de 24 670 €.



Part des Franciliens

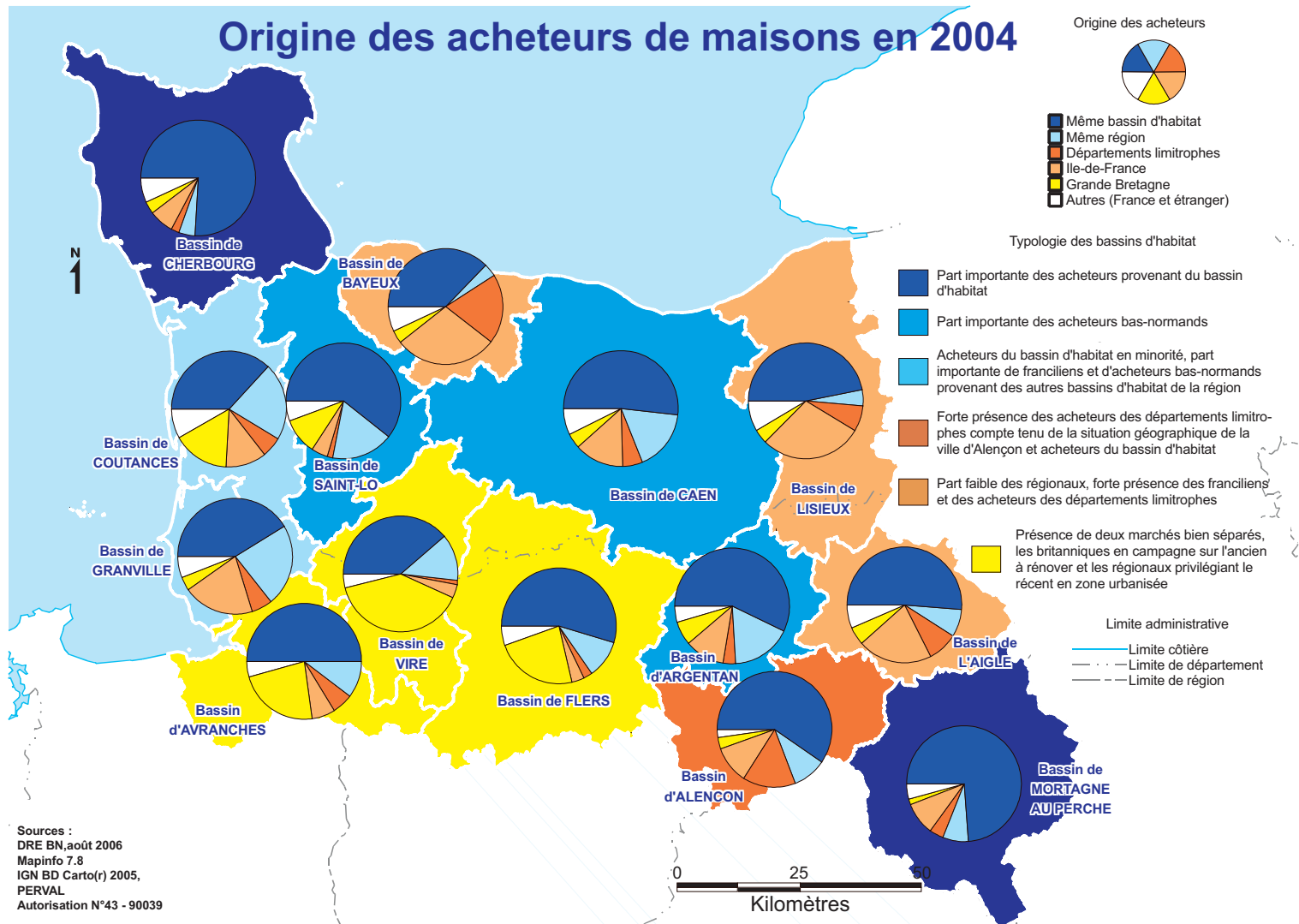
- sup. ou égale à 20 %
- de 10 % à 20 %
- de 5 % à 10 %
- de 0 % à 5 %

Marché immobilier ancien en 2004 - Données de cadrage en Basse-Normandie

	nombre de ventes de maison (1)	prix(HT) par pièce	Evo./ an depuis 2000	Nb de pièces moyen	Origine des acheteurs			Age moyen acheteurs
					bas-normand	francilien	britannique	
Calvados	4 930	28 350	9,2 %	5,0	71,7 %	13,3 %	5,2 %	44,7
Manche	3 850	23 175	8,7 %	4,7	70,8 %	7,7 %	12,3 %	45,0
Orne	2 750	19 975	7,7 %	4,5	60,5 %	13,4 %	11,6 %	44,5
Bassin de LISIEUX	1 210	34 300	9,7 %	5,2	51,4 %	28,7 %	4,1 %	47,5
Bassin de CAEN	2 890	28 650	9,3 %	5,0	68,8 %	13,9 %	4,4 %	46,3
Bassin de BAYEUX	270	25 475	9,2 %	4,9	40,9 %	29,0 %	3,2 %	43,8
Bassin de VIRE	790	21 050	12,5 %	3,9	51,8 %	3,7 %	42,1 %	46,8
Bassin d'AVRANCHES	380	21 750	9,7 %	4,5	60,3 %	6,6 %	25,7 %	45,9
Bassin de COUTANCES	270	21 650	8,2 %	4,5	58,6 %	11,5 %	17,6 %	47,8
Bassin de GRANVILLE	360	29 550	8,0 %	4,7	64,3 %	20,0 %	4,2 %	47,5
Bassin de SAINT-LO	740	20 500	8,2 %	5,0	77,9 %	4,7 %	11,1 %	45,4
Bassin de CHERBOURG	1 650	23 875	8,6 %	4,8	80,5 %	6,8 %	4,2 %	43,3
Bassin de L'AIGLE	490	20 575	8,6 %	4,6	59,1 %	21,0 %	5,5 %	46,3
Bassin d'ALENCON	600	21 525	7,7 %	4,7	69,2 %	10,5 %	2,9 %	45,2
Bassin d'ARGENTAN	250	17 700	5,6 %	4,4	74,0 %	11,2 %	6,6 %	45,2
Bassin de FLERS	1 150	18 075	9,3 %	4,3	65,2 %	3,5 %	24,9 %	44,5
Bassin de MORTAGNE	480	22 600	7,1 %	4,5	59,1 %	9,3 %	1,7 %	43,1
CA de Caen la mer	795	31 975	8,3 %	5,2	89,7 %	7,3 %	0,1 %	43,7
CA du Pays de Flers	170	17 875	7,2 %	4,5	84,4 %	3,8 %	0,6 %	42,7
CU d'Alençon	370	21 975	6,8 %	5,0	75,1 %	4,2 %	0,2 %	44,0
CU de Cherbourg	880	23 500	7,1 %	4,9	91,6 %	3,6 %	0,2 %	42,4
Basse-Normandie	11 530	24 670	8,8 %	4,8	68,8 %	11,6 %	9,3 %	44,7

(1) estimation

Origine des acheteurs de maisons en 2004



Une préférence pour le neuf quand on est à proximité

Globalement, lorsque l'on reste à proximité du lieu d'habitat d'origine, les particuliers ont plutôt tendance à investir dans la construction de maisons neuves. Pour les maisons anciennes, l'origine des acheteurs est plus lointaine. Sur les 5 600 constructions de maisons neuves réalisées en Basse-Normandie en 2004 pour occupation personnelle, plus de 80 % des pétitionnaires ne changent pas de bassin d'habitat. Cette part est seulement de 60 % pour les achats de maisons. Neuf et ancien font jeu égal pour les bas-normands originaires d'un autre bassin d'habitat. Pour les franciliens, les pétitionnaires sont trois fois moins nombreux que les acheteurs de maisons existantes. La construction de maisons neuves par des propriétaires franciliens est concentrée sur le littoral des bassins d'habitat de Lisieux, de Granville et de Coutances, ce qui accentue encore plus la pression pour se loger sur ces zones. Les britanniques, préférant l'ancien à rénover, sont quasi absents de la construction neuve.

Origine	Acheteur maison (1)	Pétitionnaire (2) construction neuve
Même bassin	59,2 %	80,9 %
Basse-Normandie	9,6 %	8,6 %
Ile-de-France	11,6 %	4,0 %
Britannique	8,7 %	0,9 %
Départements limitrophes	5,3 %	3,1 %
Autres	5,7 %	2,5 %

sources :

- (1) DRE Basse-Normandie d'après "Notaires de France - PERVAL"
(2) DRE Basse-Normandie SITADEL

Réalisation

Direction Régionale de l'Équipement de Basse-Normandie
Boulevard Général Vanier
BP 60040 - 14 006 Caen cedex 1

Statistiques et Rédaction :
Bastien Fuentes (service habitat ville)
Cindy Pessin (stagiaire IUT STID université de Caen)

Cartographie :
Yannick Dépret et Marina Poussard
(service prospective, aménagement, déplacements)

PAO :
Christophe Pégourié (service prospective, aménagement, déplacements)

Méthodologie

Les chiffres de cette publication sont issus de l'exploitation de la base de données 2000, 2002 et 2004 de la société PERVAL qui gère les références immobilières pour le compte des notaires de France (hors Ile-de-France).

Cette base est alimentée à partir des informations transmises par les offices notariaux. En 2004, pour la Basse-Normandie, 7 800 actes y sont répertoriés, soit un taux de couverture de 2/3.

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, statut matrimonial).

Les prix publiés sont hors taxes, sans taxe sur la valeur ajoutée pour la vente de maisons de moins de 5 ans, sans frais dits de notaire et sans frais d'agence qui peuvent monter à plus de 10 % du prix de vente.

Bibliographie

Sibué Morgane : "investissement immobilier des britanniques en Basse-Normandie", étude pour le compte de la DRE Basse-Normandie, juin 2005, téléchargeable sur www.basse-normandie.equipement.gouv.fr/profil/etudes.htm.
Beauvois Martine : "Prix des logements anciens, la hausse reste vive en 2005", Insee Première n°1082, juin 2006, téléchargeable sur www.insee.fr (rubrique publication)

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.equipement.gouv.fr (rubrique habitat et construction)