



**PRÉFET
DE L'ORNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Service connaissance prospective et planification

Bureau connaissance des territoires et traitements numériques

Analyse de l'évolution du marché immobilier de l'Orne 2010-2021

Exploitation des données DV3F (2010 - 2021)

Avril - juin 2023

Contexte et objectif de l'étude

- observer les dynamiques du marché immobilier ornais entre 2010 et 2021
- exploitation et analyse des données DV3F

Résultats attendus

L'analyse a été menée aux échelles suivantes :

- comparaison avec les autres départements normands et limitrophes
- territorialisation au niveau EPCI, aires urbaines, communes...

Sur les thématiques suivantes :

- ♦ évolution chronologique annuelle du marché de 2010 à 2021
- ♦ comparaison sur 2 périodes de 6 ans (2010-2015 et 2016-2021)
- ♦ typologie des logements (maison, appartement), ancienneté, taille...
- ♦ marché des terrains non bâtis
- ♦ évolution des prix immobiliers

Éléments de l'étude

DV3F réalisée et structurée par le **CEREMA** pour le ministère en charge du logement et formée de deux bases de données de la **DGFIP** :

- **demande de valeurs foncières** (DVF), qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux (valeur foncière, nature de la vente, surface de la parcelle vendue, etc.) ;
- **fichiers fonciers** (FF), qui géolocalise les parcelles et leur occupation.

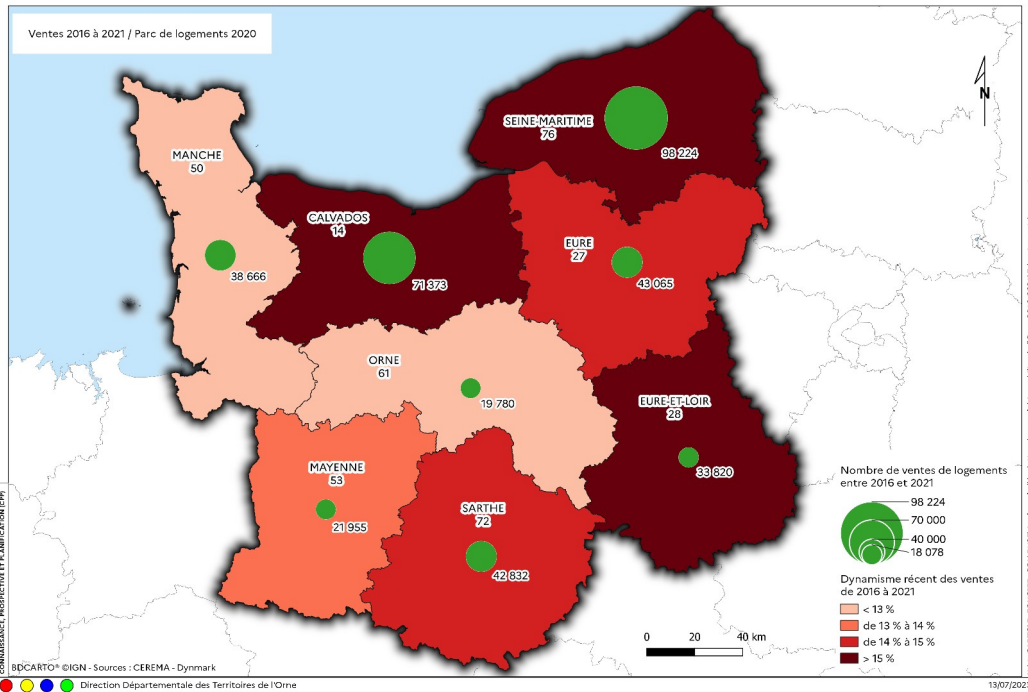
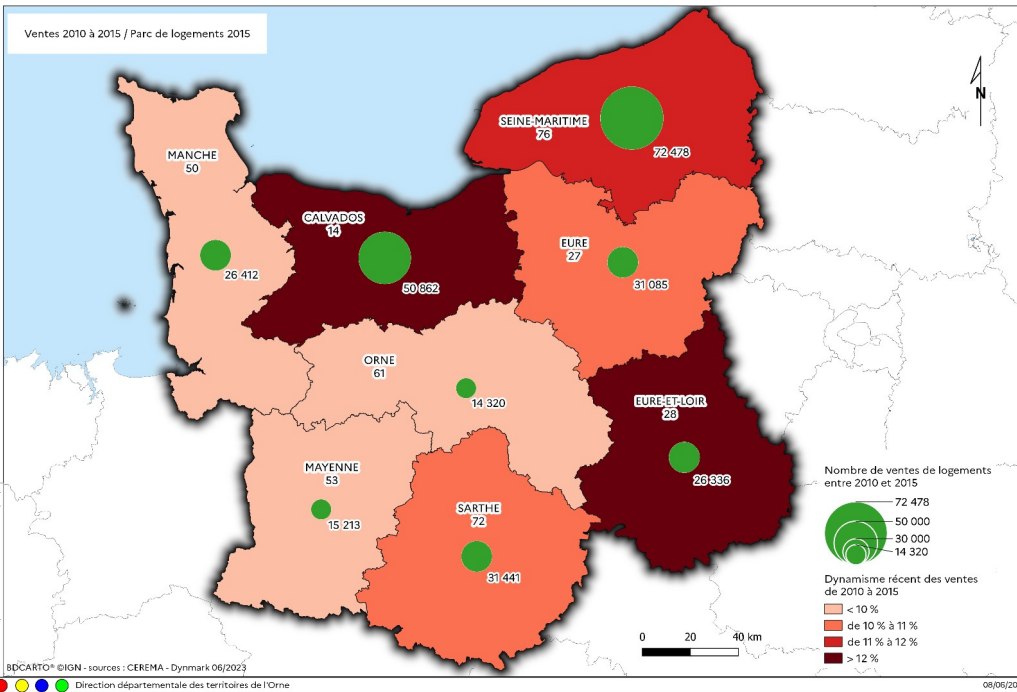
Mise à jour tous les 6 mois par le CEREMA et mise à disposition de la DDT61 (Orne + 5 communes sarthoises CUA).

Les données des autres départements (Calvados, Manche...) ont été collectées en avril 2023 sur l'outil [Dynmark](#) du CEREMA.

Le marché immobilier de l'Orne plus modeste que ses voisins

Dynamisme du marché du logement (maisons et appartements) entre 2010 et 2015

Dynamisme du marché du logement (maisons et appartements) entre 2016 et 2021

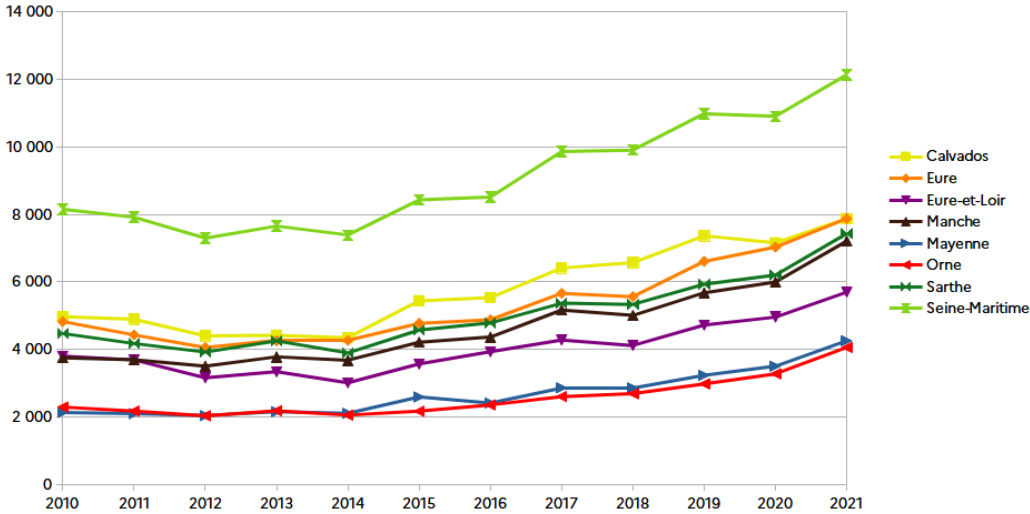


Nombre de ventes de logements :
Orne : 14 320 / Seine-Maritime : 72 478
Dynamisme des ventes :
Orne : 9 % / Calvados : 13 %

Nombre de ventes de logements :
Orne : 19 780 / Seine-Maritime : 98 224
Dynamisme des ventes :
Orne : 12 % / Calvados : 17 %

Les ventes et prix des maisons en hausse entre 2014 et 2021

Nombre de ventes de maisons



Nombre de ventes de maisons en 2010 :

Mayenne : 2 134

Orne : 2 291

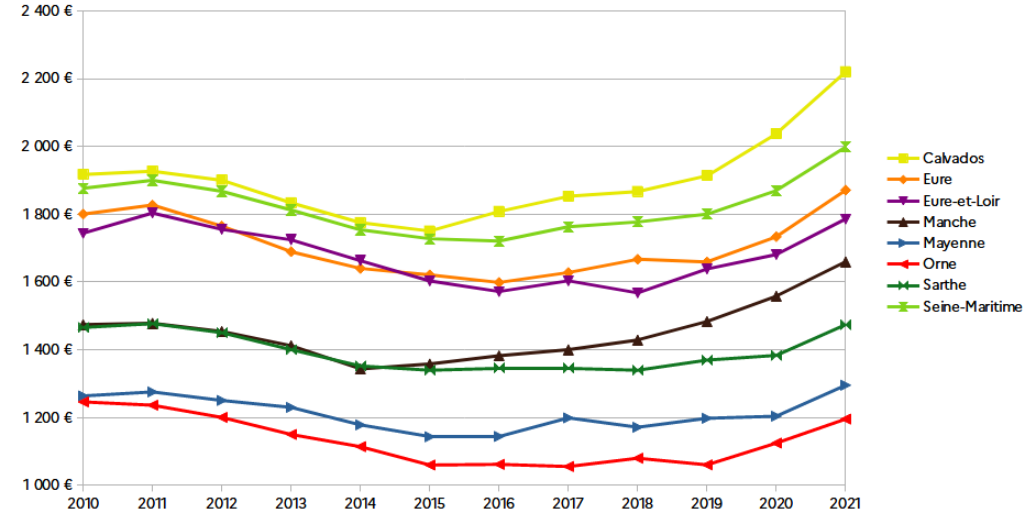
Seine-Maritime : 8 151

Nombre de ventes de maisons en 2021 :

Orne : 4 057

Seine-Maritime : 12 140

Prix médian au m² des maisons



Prix médian au m² des maisons en 2010 :

Orne : 1 246 €

Calvados : 1 917 €

Prix médian au m² des maisons en 2021 :

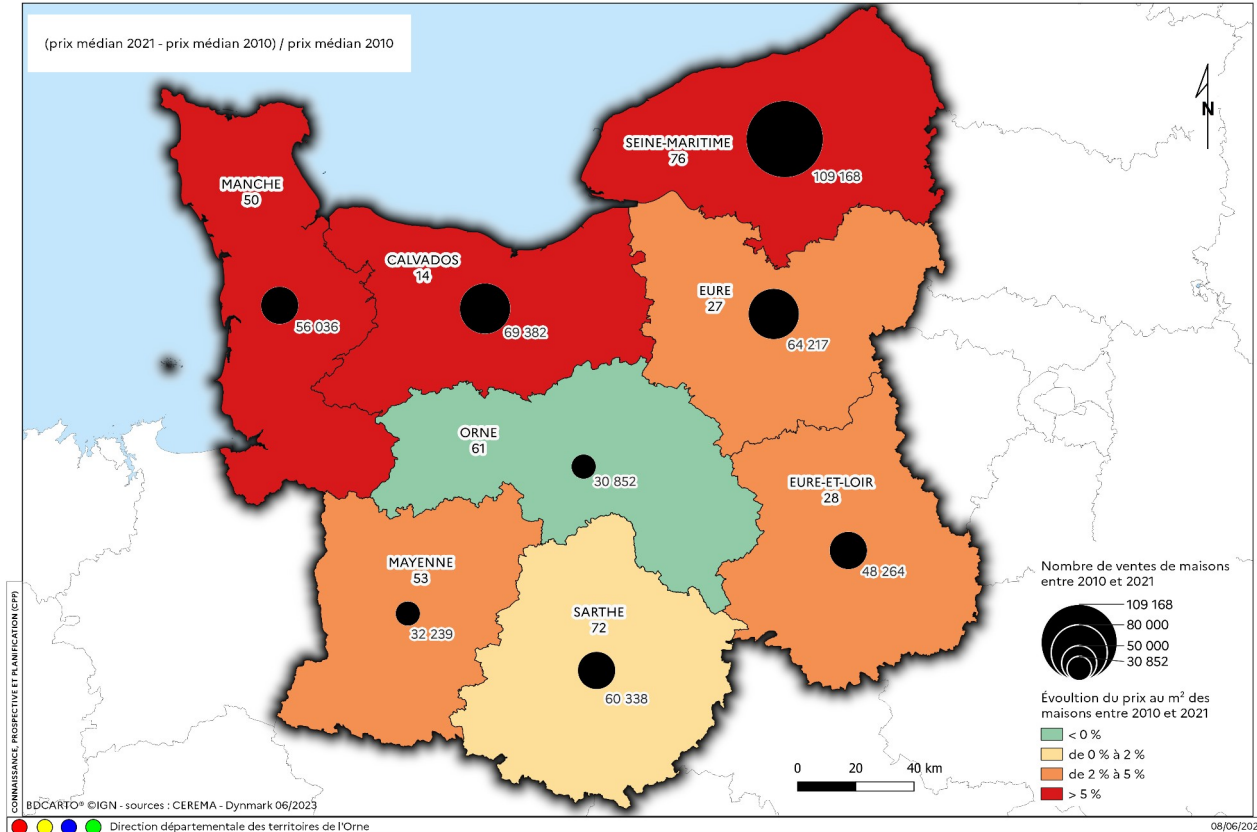
Orne : 1 195 €

Calvados : 2 220 €

Les ventes de maisons en forte hausse sur les départements maritimes



Évolution du prix du marché des maisons par départements entre 2010 et 2021

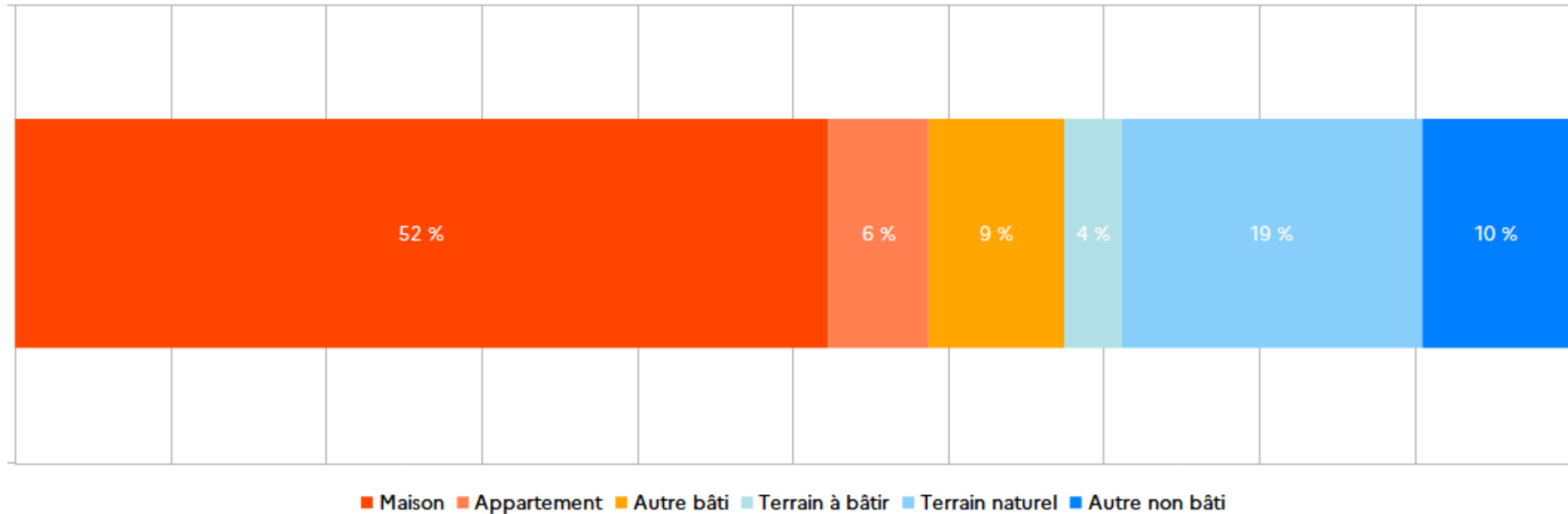


Évolution du prix au m² des maisons entre 2010 et 2021 :

- Orne : - 4 %
- Sarthe : 1 %
- Eure-et-Loir : 2 %
- Mayenne : 3 %
- Seine-Maritime : 7 %
- Manche : 13 %
- Calvados : 16 %

Les mutations des maisons dominent le marché immobilier ornaïis

Répartition de l'ensemble des mutations dans l'Orne entre 2010 et 2021



70 692 mutations dans l'Orne entre 2010 et 2021 :

Bâti : 47 477 mutations (67%)

Non bâti : 23 315 mutations (33%)

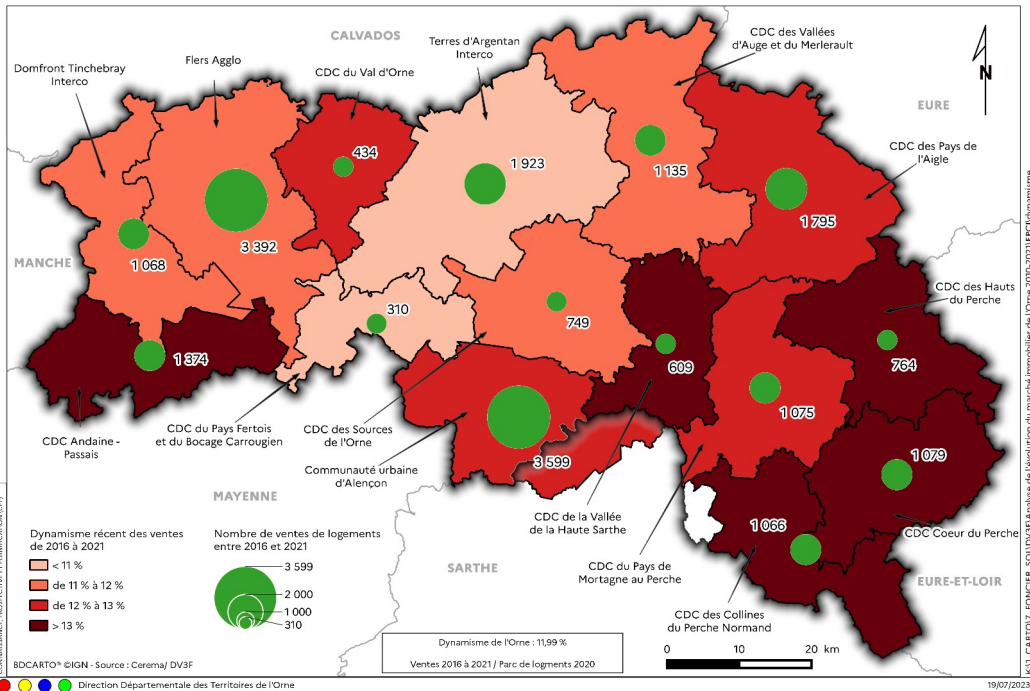
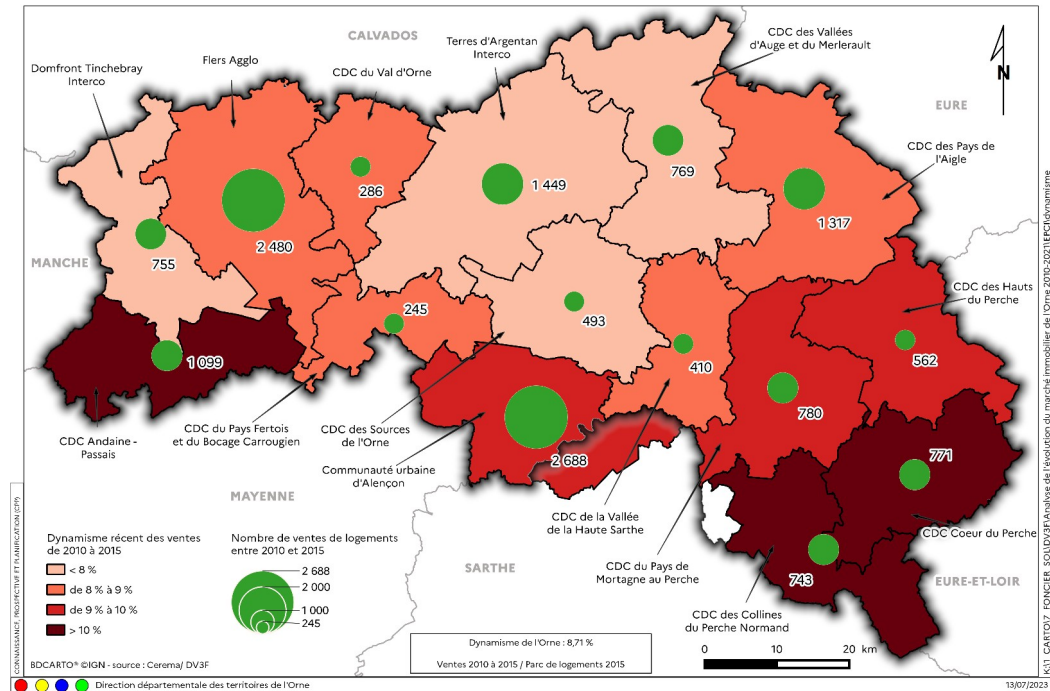
Ventes de magasins et lieux de ventes dans l'Orne de 2010 à 2021

Magasins et lieux de ventes	Nombre de mutations	Nombre de ventes	Prix médian du bâti vendu au m ²
Boutiques et magasins sur rue (exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour Une surface principale inférieure à 400 m ²)	371	354	542 €
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	11	11	221 €
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m ²)	38	35	597 €
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	81	69	245 €
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	11	11	94 €
Stations-service, stations de lavage et assimilables	9	8	538 €

Le marché du logement plus dynamique au sud du département

Dynamisme du marché du logement (maisons et appartements) entre 2010 et 2015

Dynamisme du marché du logement (maisons et appartements) entre 2016 et 2021



Nombre de ventes de logements :
 CDC PFBC : 245
 CUA : 2 688

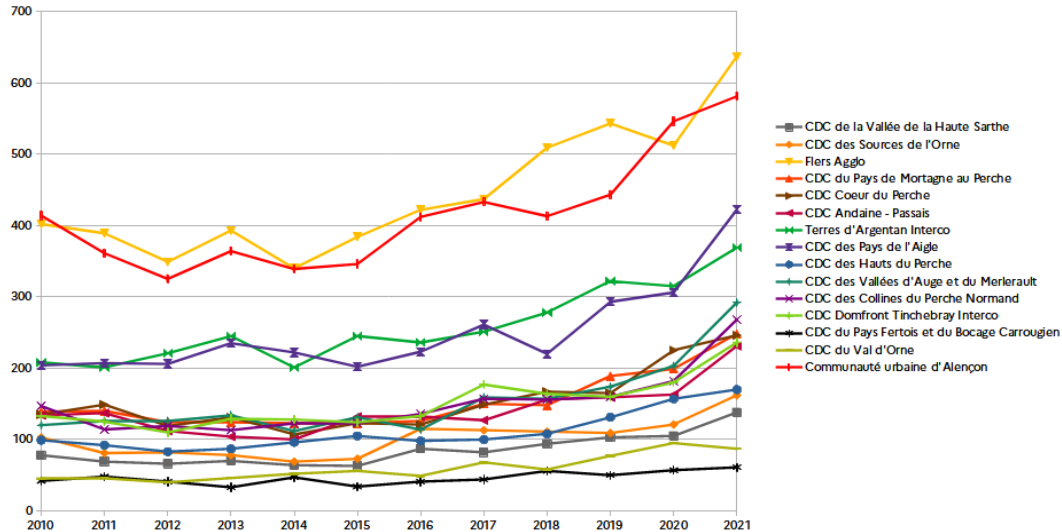
Dynamisme des ventes :
 CDC des Sources de l'Orne : 7 %
 CDC des Collines du Perche Normand : 11 %

Nombre de ventes de logements :
 CDC PFBC : 310
 CUA : 3 599

Dynamisme des ventes :
 Terres d'Argentan Interco : 11 %
 CDC Cœur du Perche : 14 %

Les ventes des maisons et appartements entre 2010 et 2021

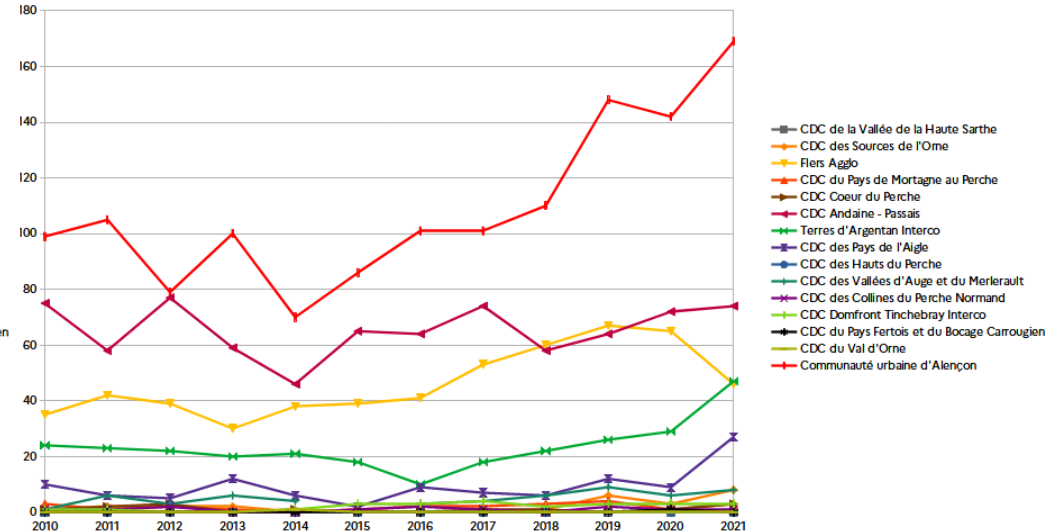
Volume de ventes de maisons par intercommunalité entre 2010 et 2021



Nombre de ventes de maisons en 2010 :
 CDC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien : 42
 Flers Agglo : 402

Nombre de ventes de maisons en 2021 :
 CDC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien : 61
 Flers Agglo : 637

Volume de ventes d'appartements par intercommunalité entre 2010 et 2021



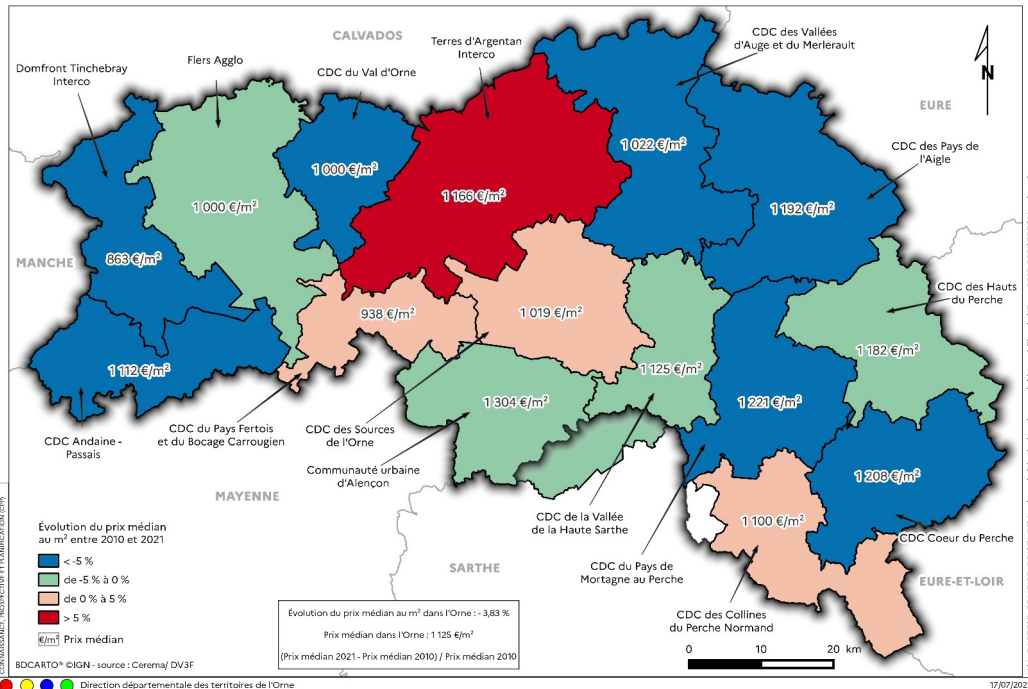
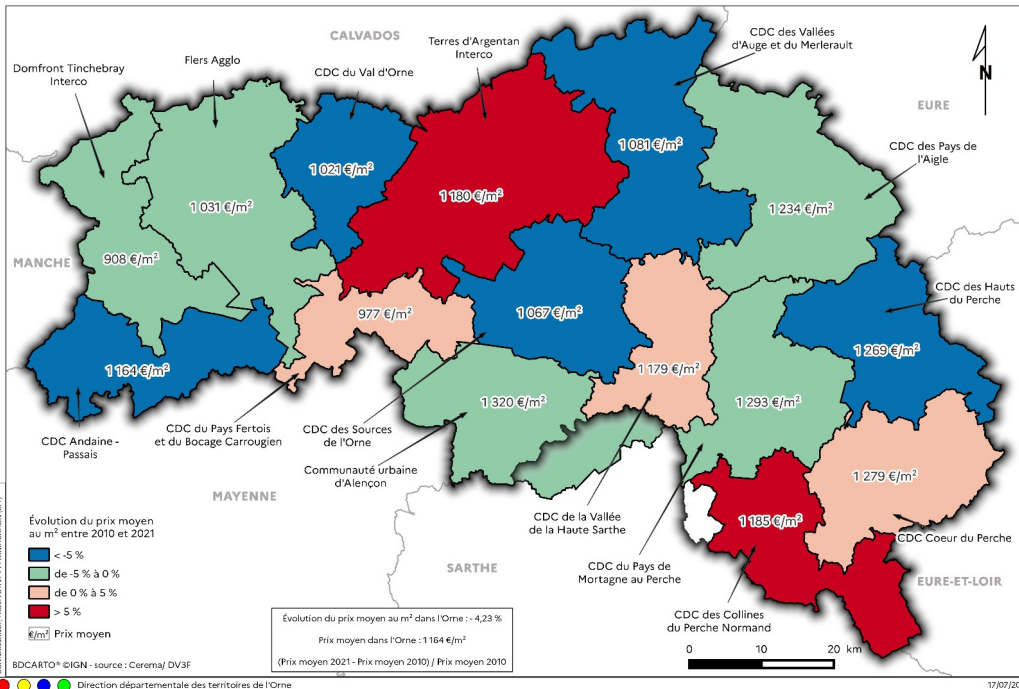
Nombre de ventes d'appartements en 2010 :
 CDC des Pays de l'Aigle : 10
 Communauté urbaine d'Alençon : 99

Nombre de ventes d'appartements en 2021 :
 CDC des Pays de l'Aigle : 27
 Communauté urbaine d'Alençon : 169

Le prix moyen plus élevé que le prix médian

Évolution du prix du marché du logement par intercommunalité entre 2010 et 2021

Évolution du prix du marché du logement par intercommunalité entre 2010 et 2021



Prix moyen :

Domfront Tinchebray Interco : 908 €/m²

Communauté urbaine d'Alençon : 1 320 €/m²

Évolution du prix moyen :

CDC Andaine-Passais : - 23 %

CDC Terres d'Argentan : 6 %

Prix médian :

Domfront Tinchebray Interco : 863 €/m²

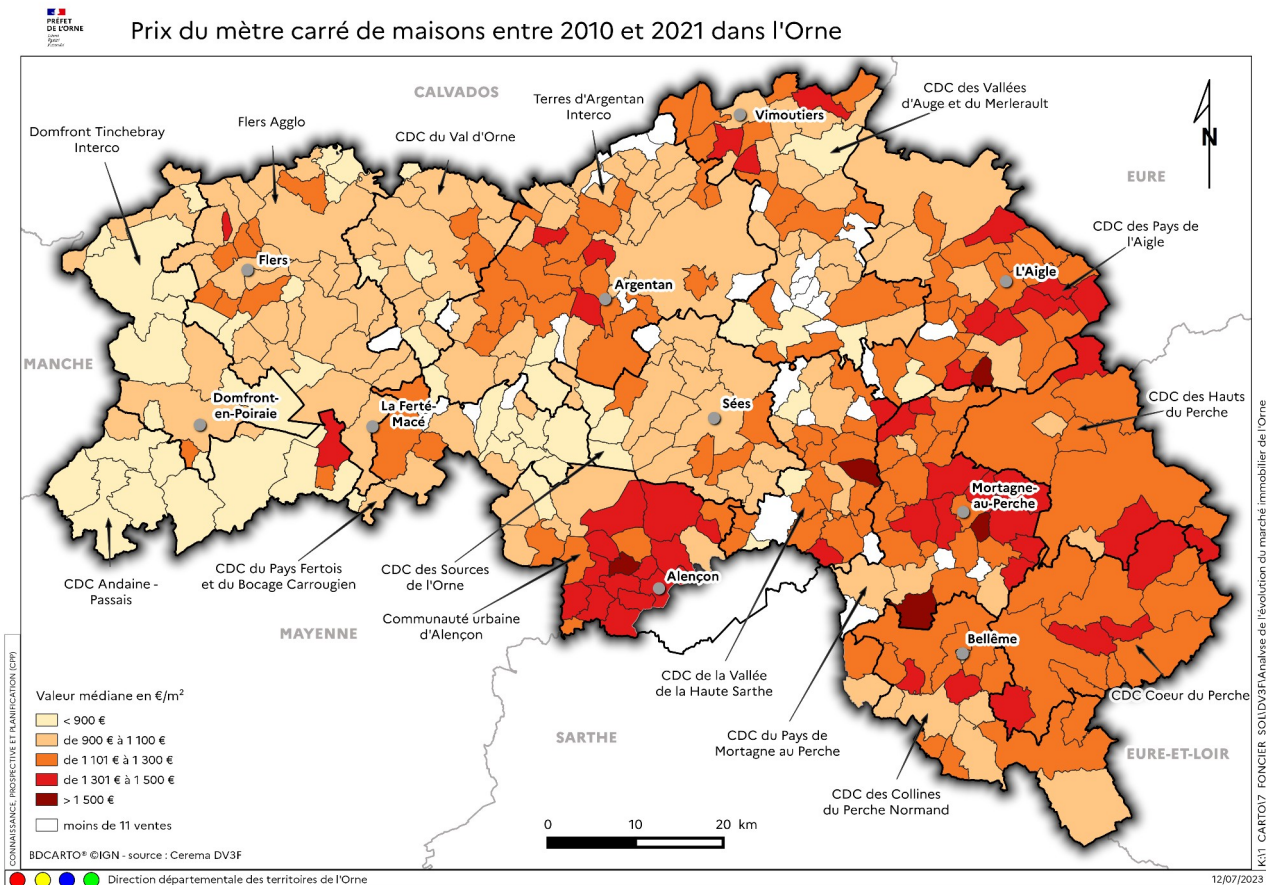
Communauté urbaine d'Alençon : 1 304 €/m²

Évolution du prix médian :

CDC Val d'Orne : - 15 %

CDC Terres d'Argentan : 7 %

Une distinction entre les communes de l'est et de l'ouest

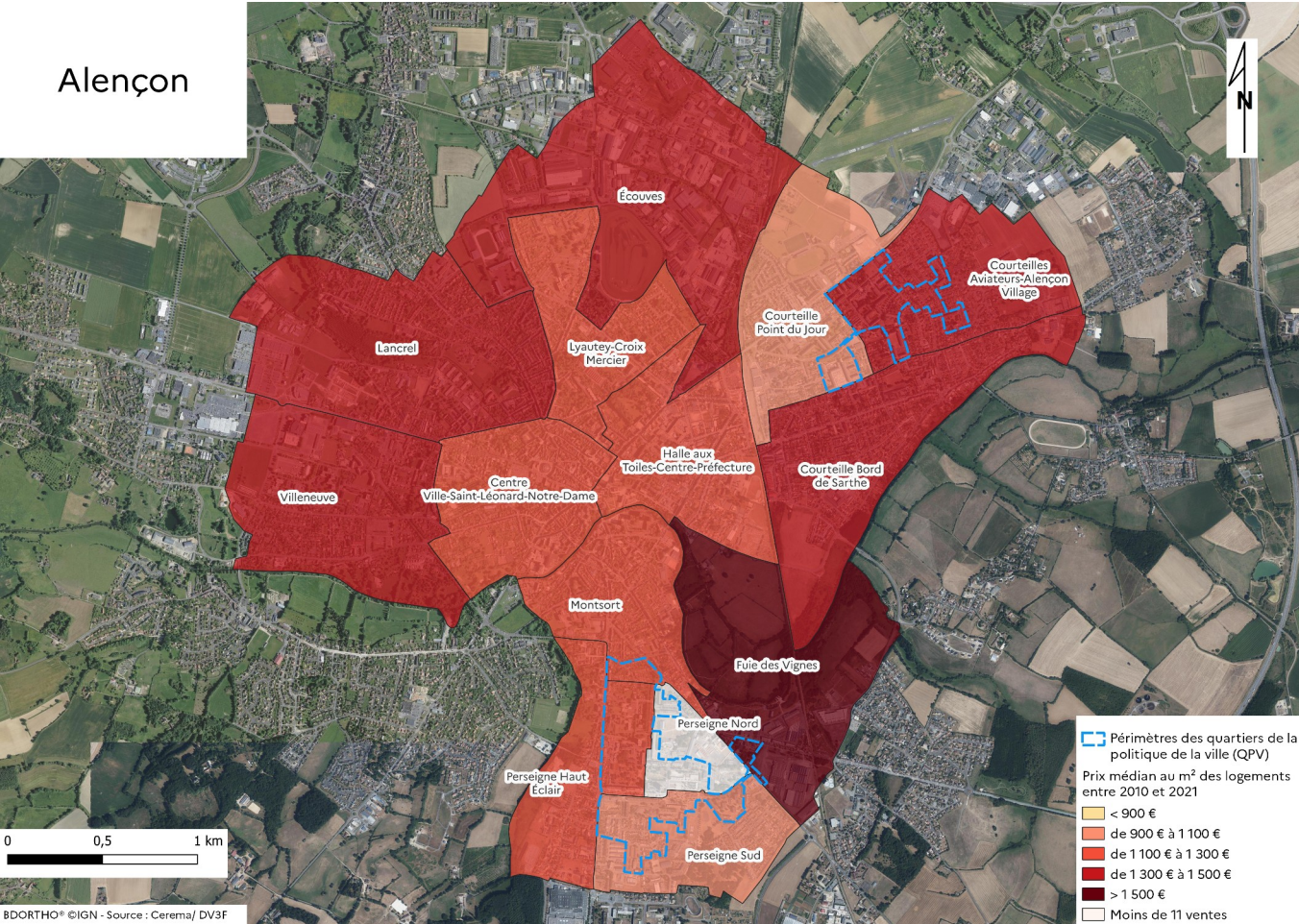


À l'ouest, les prix varient entre 700 et 1 100€ le m² tandis qu'à l'est, les prix sont supérieurs à 1 100€ le m².

Nb : les communes de moins de 11 ventes sur l'ensemble de la période sont soumises au secret statistique.

Exemple de l'IRIS d'Alençon

Alençon



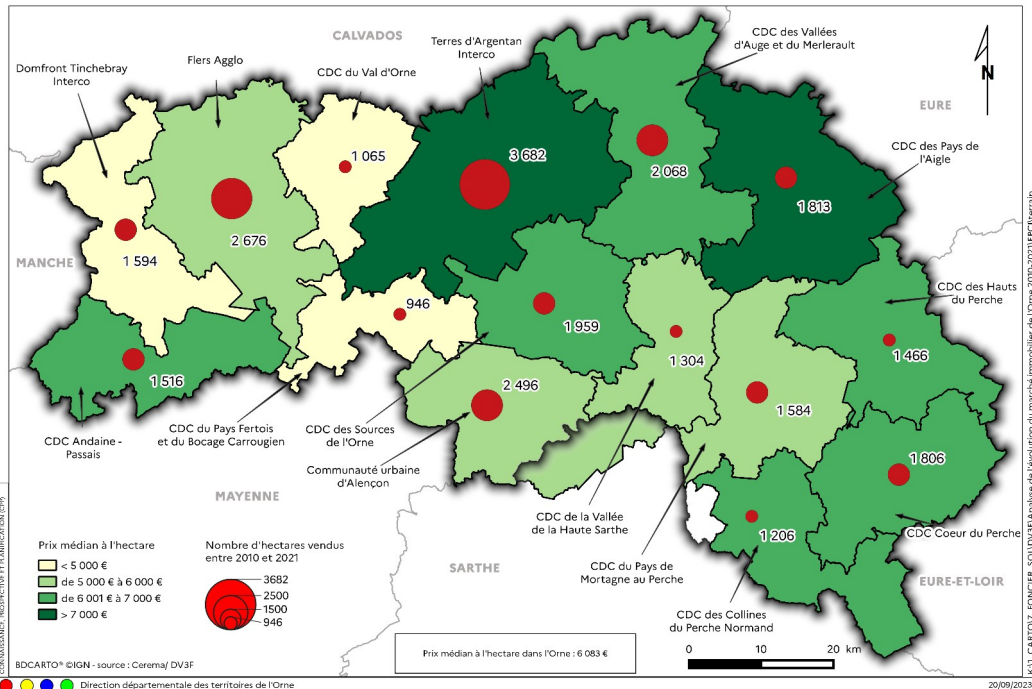
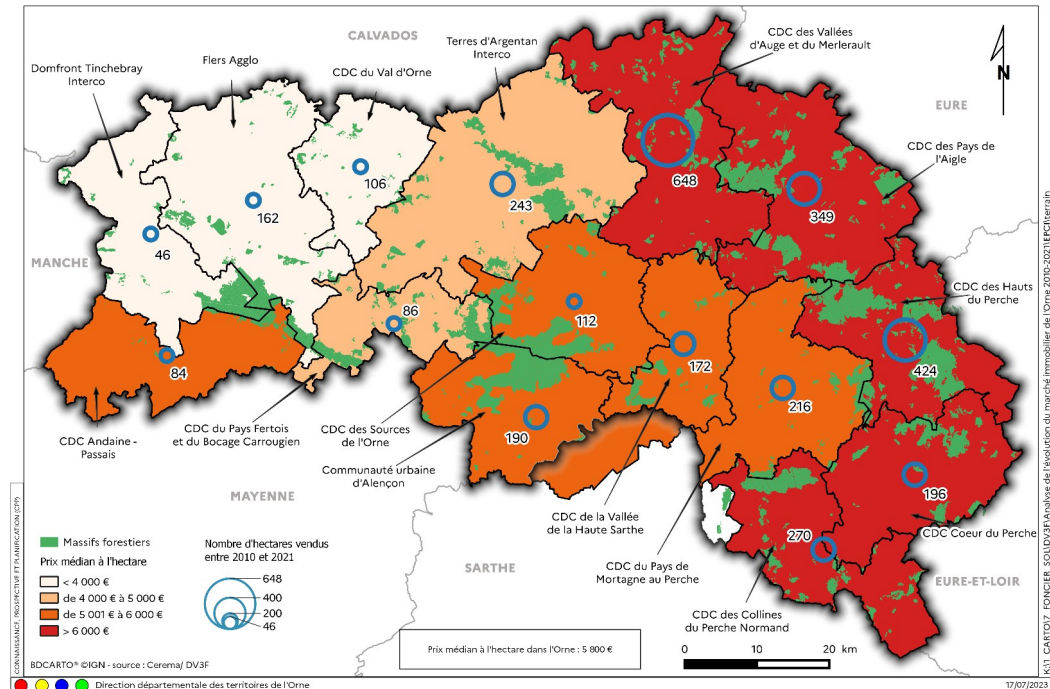
Entre 2010 et 2021 à l'échelle de l'IRIS d'Alençon :

- les parties ouest et est sont les plus onéreuses 1 300 €/m² minimum malgré la présence d'un quartier politique de la ville à « Courteilles Aviateurs Alençon Village »
- Centre-ville : 1 205 €/m²
- Fuie des vignes : 1 769 €/m²
- Perseigne nord moins de 11 ventes

L'est du département plus dynamique et plus cher

Les ventes des terrains forestiers entre 2010 et 2021

Les ventes des terrains agricoles entre 2010 et 2021



Prix médian :

Domfront Tinchebray Interco : 3 012 €/hectare

CDC VAM : 7 213 €/hectare

Nombre d'hectares vendus :

Domfront Tinchebray Interco : 46

CDC VAM : 648

Prix médian :

CDC du Val d'Orne : 4 027 €/hectare

CDC des Pays de l'Aigle : 7 828 €/hectare

Nombre d'hectares vendus :

CDC PFBC : 946

CDC Terres d'Argentan : 3 682

Les éléments clés de l'étude

- ♦ le marché immobilier de l'Orne plus modeste que ses voisins
- ♦ un marché de petits logements anciens dans l'Orne
- ♦ les ventes et prix à la hausse entre 2014 et 2021
- ♦ les mutations des biens bâtis en particulier des maisons dominant le marché ornais
- ♦ Le marché du logement plus dynamique au sud du département
- ♦ Le marché du « non bâti » plus dynamique, plus cher à l'est

Conclusion

- La dynamique du marché immobilier est très liée aux besoins des territoires en matière d'habitat, d'aménagement et d'urbanisme
- La compréhension des marchés immobiliers constitue un outil d'aide à la décision pour l'élaboration de stratégie foncière des collectivités ou autre acteur public
- Les données DV3F offrent de réelles opportunités pour observer le marché immobilier d'un territoire, d'un type de bâti, dans une période donnée... avec la nécessité toutefois d'avoir une bonne connaissance de la donnée et de ses limites pour produire des indicateurs fiables et de qualité.
- Et en particulier, dans le cadre de l'élaboration des documents de planification (SCoT, PLH, PLUi), cette analyse peut aider à la définition et à la programmation des types de logements à produire.