



**AUCAME**  
Caen Normandie

OBSERVATOIRE  
**HABITAT**  
AUCAME



# Les marchés immobiliers de l'ouest normand

Analyse  
de l'année 2024  
et comparaison  
2022-2024

# Sommaire

---

Introduction	3
Synthèse	4
Le marché des maisons en 2024 et ses évolutions	8
Le marché des maisons en 2024 est fortement concentré dans les pôles caennais, cherbourgeois et sur le littoral	8
2022-2024 : un nombre de transactions de maisons en nette diminution	10
L'ouest normand : une forte hétérogénéité des prix de vente des maisons en 2024...	11
... Et des évolutions 2022-2024 de prix de vente des maisons elles aussi contrastées	12
Le marché des appartements en 2024 et ses évolutions	14
Le marché des appartements en 2024 logiquement très concentré dans les espaces urbains, en particulier ceux du Calvados	14
2022-2024 : une diminution des volumes de ventes des appartements	15
Une hiérarchisation du prix des appartements en 2024 selon la géographie	16
Une augmentation globale du prix des appartements entre 2022 et 2024	17
Le marché des terrains à bâtir en 2024 et ses évolutions	19
En 2024, trois grands pôles concentrent l'essentiel des ventes de terrains à bâtir	19
2022-2024, une baisse drastique des ventes de terrains à bâtir	20
Des prix élevés pour les terrains à bâtir en cohérence avec les pressions foncières	21
Entre 2022 et 2024, une augmentation généralisée des prix des terrains à bâtir	22
Focus : Typologie des EPCI selon l'âge et la provenance d'Île-de-France des acheteurs	24
Focus : Les achats d'un bien immobilier par les étrangers	27

**A**fin de comprendre les dynamiques immobilières et, à travers elles, l'évolution de leurs territoires, le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, le Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand, la Communauté urbaine Caen la mer et l'AUCAME ont acquis en commun la base de données immobilières PERVAL pour les années 2022 et 2024.

Cette dernière rassemble l'ensemble des transactions enregistrées par les notaires, et offre une vision fine des marchés immobiliers : prix de vente, types de biens, caractéristiques des acquéreurs (âge, origine géographique, catégorie socioprofessionnelle), localisation précise... Cette ressource constitue un outil essentiel pour les acteurs publics, leur permettant d'éclairer les politiques d'aménagement, de planification, d'habitat ou encore de sobriété foncière.

Cette note propose une analyse comparative entre 2022 et 2024 des marchés immobiliers résidentiels dans l'ouest de la Normandie. Ces deux années présentent des dynamiques très différentes : 2022 est marquée par un emballement du marché immobilier à la suite de la crise sanitaire, tandis que 2024 se caractérise par un fort ralentissement des transactions, dû notamment à une inflation particulièrement élevée. La comparaison de ces deux périodes permet ainsi d'analyser l'impact de ces dynamiques contrastées sur les territoires.

La présente note se concentre sur trois segments majeurs : les maisons anciennes, les appartements anciens et les terrains à bâtir. Pour chacun de ces marchés, sont abordés la répartition géographique des ventes, l'évolution des volumes, les écarts de prix et les dynamiques propres à certains territoires (urbains, littoraux, périurbains, ruraux). Une typologie des acheteurs selon leur âge et leur origine géographique permet de comparer et situer les EPCI. Enfin, un éclairage est également apporté sur la part et la localisation des acheteurs franciliens, d'une part, et étrangers, d'autre part. L'objectif est de mieux saisir les recompositions territoriales à l'œuvre, dans un contexte de ralentissement généralisé du marché, mais aux effets différenciés selon les espaces.



En 2024, le **marché immobilier de l'ouest** de la Normandie s'inscrit dans un contexte national particulièrement complexe, marqué par la remontée des taux d'intérêt, un accès au crédit plus contraint et une perte de confiance des ménages. Tous les segments — maisons anciennes, appartements, terrains à bâtir — enregistrent une baisse sensible des volumes de vente (cf. p.5). Toutefois, cette dynamique générale ne fait que renforcer les contrastes territoriaux déjà à l'œuvre, entre pôles urbains actifs, littoraux sous tension, franges périurbaines intermédiaires et espaces ruraux plus fragiles.

## Les pôles urbains constituent le socle des dynamiques immobilières régionales.

Les grands EPCI structurés autour d'un centre urbain (Caen, Cherbourg, Saint-Lô, Lisieux...) concentrent la majorité des transactions, qu'il s'agisse de maisons, d'appartements ou de terrains. Malgré un recul généralisé des ventes, ces territoires conservent une activité soutenue grâce à une demande locale relativement stable, portée par la présence d'emplois, d'équipements et de services. Les prix y restent élevés, même si une légère correction s'observe dans certains cas, notamment à Caen et Cherbourg.

## Les littoraux attractifs concentrent une part croissante des tensions sur les prix.

Du Calvados à l'ouest de la Manche, les espaces balnéaires comme Deauville, Honfleur, Granville ou Agon-Coutainville continuent de capter une clientèle disposant d'un fort pouvoir d'achat, souvent à la recherche d'une résidence secondaire ou d'un bien locatif touristique. Ces territoires affichent des niveaux de prix particulièrement élevés : plus de 300 000 € pour une maison, jusqu'à 3 400 €/m<sup>2</sup> pour un appartement et plus de 90 000 € pour un terrain à bâtir, avec des pointes à 130 000 €.

Ces hausses, parfois spectaculaires, cohabitent avec un recul des ventes, traduisant une forte tension sur l'offre.

## Les arrière-pays périurbains jouent un rôle de zone de report.

Situés en frange des agglomérations, ces territoires profitent parfois d'un déplacement de la demande, notamment en raison des prix plus accessibles. Il est observé une certaine résilience des volumes de ventes, voire des hausses de prix sur le segment des terrains à bâtir. Cette dynamique reste toutefois hétérogène selon les contextes locaux et la proximité réelle avec les pôles urbains.

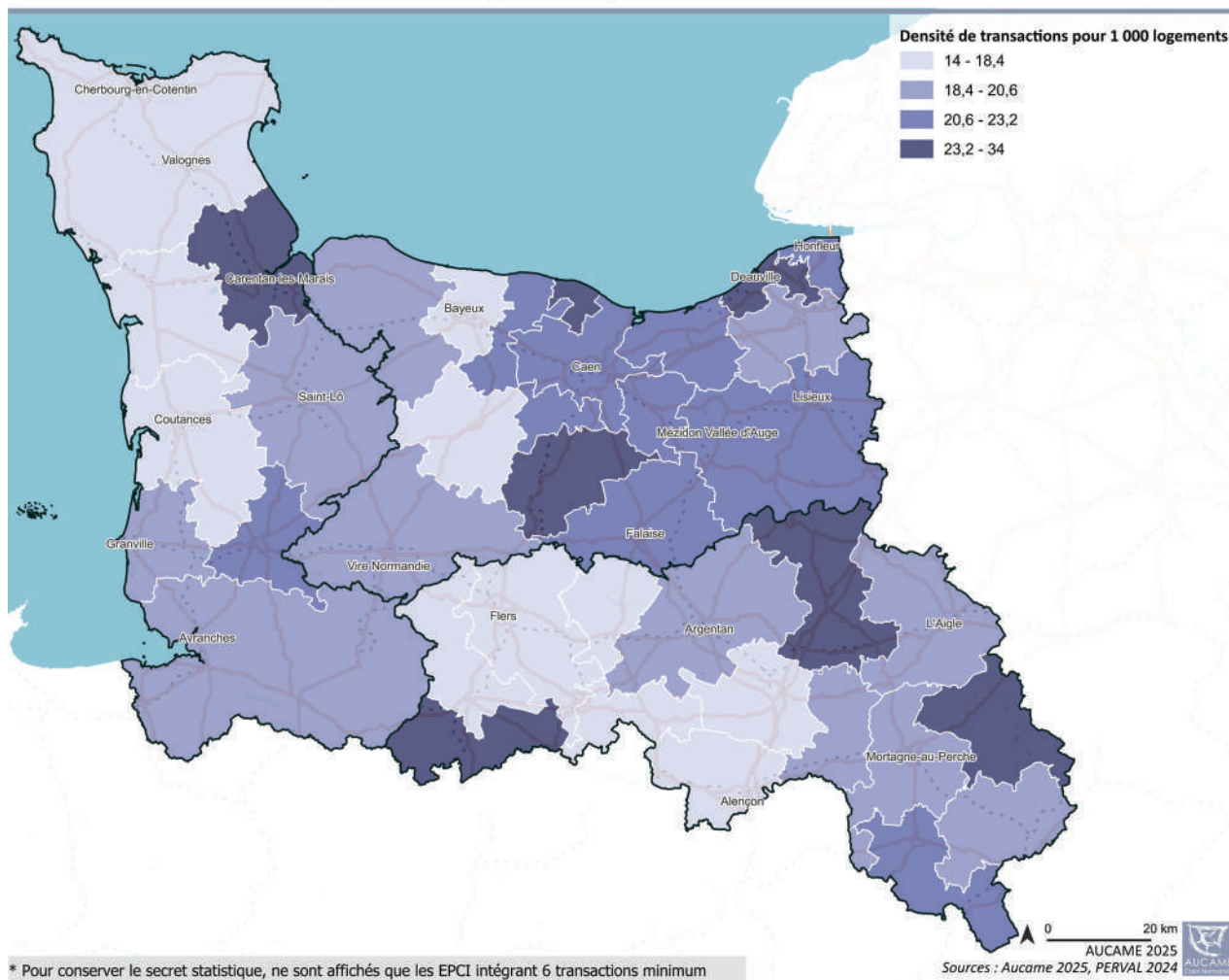
## Les espaces ruraux et éloignés apparaissent en difficulté.

Dans les secteurs les plus isolés — notamment le centre de l'Orne, le sud du Calvados ou le cœur du Cotentin — le marché immobilier se contracte fortement. Les volumes de ventes chutent parfois de plus de 60 %, les prix sont en baisse ou stagnants et la demande reste peu dynamique. Ces territoires cumulent souvent des fragilités structurelles : vieillissement démographique, faible densité de services, attractivité résidentielle limitée.

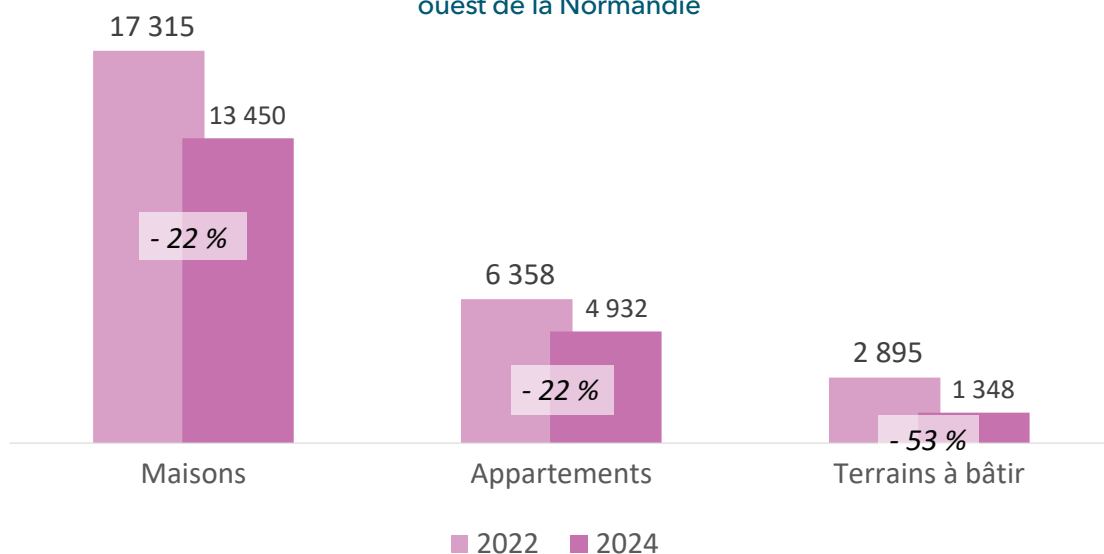
## Enfin, les achats par des étrangers, bien que marginaux, révèlent une géographie atypique.

Représentant environ 3,6 % des ventes de maisons et entre 1,1 % et 1,6 % des ventes d'appartements, ces achats se concentrent dans quelques zones précises : sud de la Manche, Bocage Ornais, Domfrontais. S'ils restent faibles en volume, leur répartition géographique souligne une attractivité spécifique de certains territoires ruraux auprès d'une clientèle étrangère, moins exposée aux contraintes du crédit.

## Densité de transactions pour 1000 logements par EPCI en 2024



## Évolution du nombre de transactions - 2022-2024 ouest de la Normandie



Source : Perval - traitements Aucame

Une augmentation des taux d'intérêts qui exclue une partie des ménages de l'accès au crédit immobilier

La forte baisse des volumes de ventes, tous types de biens confondus, est indéniable. Elle mérite toutefois d'être replacée dans une temporalité plus large. Depuis 2015, tant à l'échelle de la France métropolitaine que de l'ouest de la Normandie, la baisse progressive des taux d'intérêts immobiliers a permis de solvabiliser un grand nombre de ménages. À cela s'ajoute un effet de « sortie de crise financière ».

Dans ce contexte, l'année 2022 peut être considérée comme exceptionnelle au vu des volumes des ventes, tout comme les années 2020 et surtout 2021. Ces années se distinguent par des volumes de transactions parmi les plus élevés de la dernière décennie. La forte remontée des taux d'intérêts à partir de la fin 2022 met un terme à cette dynamique en freinant voire un bloquant la capacité de financement d'une partie des ménages.

Concrètement, le passage de taux autour de 1 % à des niveaux dépassant les 4 % a eu pour effet d'exclure une partie des ménages du marché immobilier ou de les contraindre à revoir leurs critères d'achat à la baisse. Ce sont principalement les ménages modestes et/ou jeunes, notamment primo-accédants, disposant d'un faible apport, qui sont les plus touchés.

Taux de crédits nouveaux à l'habitat 2015-2025 (hors renégociations)



Source : banque de France

Illustration de l'impact de la remontée des taux de crédit immobilier

Un ménage souhaite acquérir une maison à 172 000 €, avec un apport de 10 % du prix du bien.

- ▶ En **2021**, avec un taux de 1,09 %, sa mensualité (assurance comprise) aurait été d'environ **628 € par mois**.
- ▶ En **2024**, avec un taux de 4,17 % et le même apport, la mensualité grimpe à **870 € par mois**.

Pour respecter un taux d'endettement de 33 % :

- ▶ Le ménage devait disposer en 2021 d'au moins **1 905 € de revenus mensuels nets**,
- ▶ contre **2 638 € en 2024**.

Année d'achat	Apport	Taux d'intérêt	Montant emprunté	Coût total du crédit	Intérêts payés	Coût total du projet	Mensualité avec assurance
2021	17 200 €	1,09 %	154 800 €	176 918 €	22 118 €	194 118 €	628 €
2024	17 200 €	4,17 %	154 800 €	249 508 €	94 708 €	266 708 €	870 €

## Éléments méthodologiques

Cette étude porte sur trois types de biens :

- les maisons dites « anciennes » : construites depuis plus de cinq ans ;
- les appartements dits « anciens » : construits depuis plus de cinq ans ;
- les terrains à bâtir destinés à l'habitation, tels qu'identifiés dans la base.

La quasi-totalité des données chiffrées présentées dans cette note provient des actes notariés recensés dans la base Perval. Cette dernière a été acquise conjointement par le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, le Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand, la Communauté urbaine Caen la mer et l'AUCAME pour les années 2022<sup>1</sup> et 2024.

La base Perval recense l'ensemble des transactions immobilières, accompagnées de nombreuses informations décrivant le bien (prix, localisation, nombre de pièces, DPE, etc.), mais également les profils des vendeurs et des acquéreurs (année de naissance, commune de résidence, catégorie socioprofessionnelle). Il convient toutefois de noter que certains de ces champs ne sont pas systématiquement renseignés.

Enfin, certains EPCI inclus dans le périmètre d'étude peuvent déborder des limites des trois départements normands concernés (Calvados, Manche, Orne). Seules les transactions portant sur des biens situés dans l'un de ces trois départements ont été prises en compte, l'acquisition des données étant limitée aux frontières départementales.



<sup>1</sup> L'année 2022 a également été acquise avec la collaboration des autres agences normandes, l'AURH et l'AURBSE.



# Le marché des maisons en 2024 et ses évolutions

En 2024, environ 13 450 transactions de maisons anciennes ont été enregistrées dans l'ouest de la Normandie. Ce volume apparaît relativement faible dans un contexte national morose et contraste fortement avec l'année 2022 (17 315 ventes), particulièrement dynamique tant au niveau local que national. Ainsi, les **volumes de ventes ont diminué de 22 % entre 2022 et 2024**.



## Le marché des maisons en 2024 est fortement concentré dans les pôles caennais, cherbourgeois et sur le littoral

Les ventes ne sont pas réparties de manière homogène sur le territoire. **Les EPCI où le marché est le plus actif sont ceux qui bénéficient d'un grand pôle urbain, d'une ville moyenne et/ou d'un littoral attractif.** Ces territoires cumulent plusieurs atouts : situation géographique favorable, dynamisme économique (notamment pour Caen la mer), qualité du cadre de vie, et présence d'aménités urbaines.

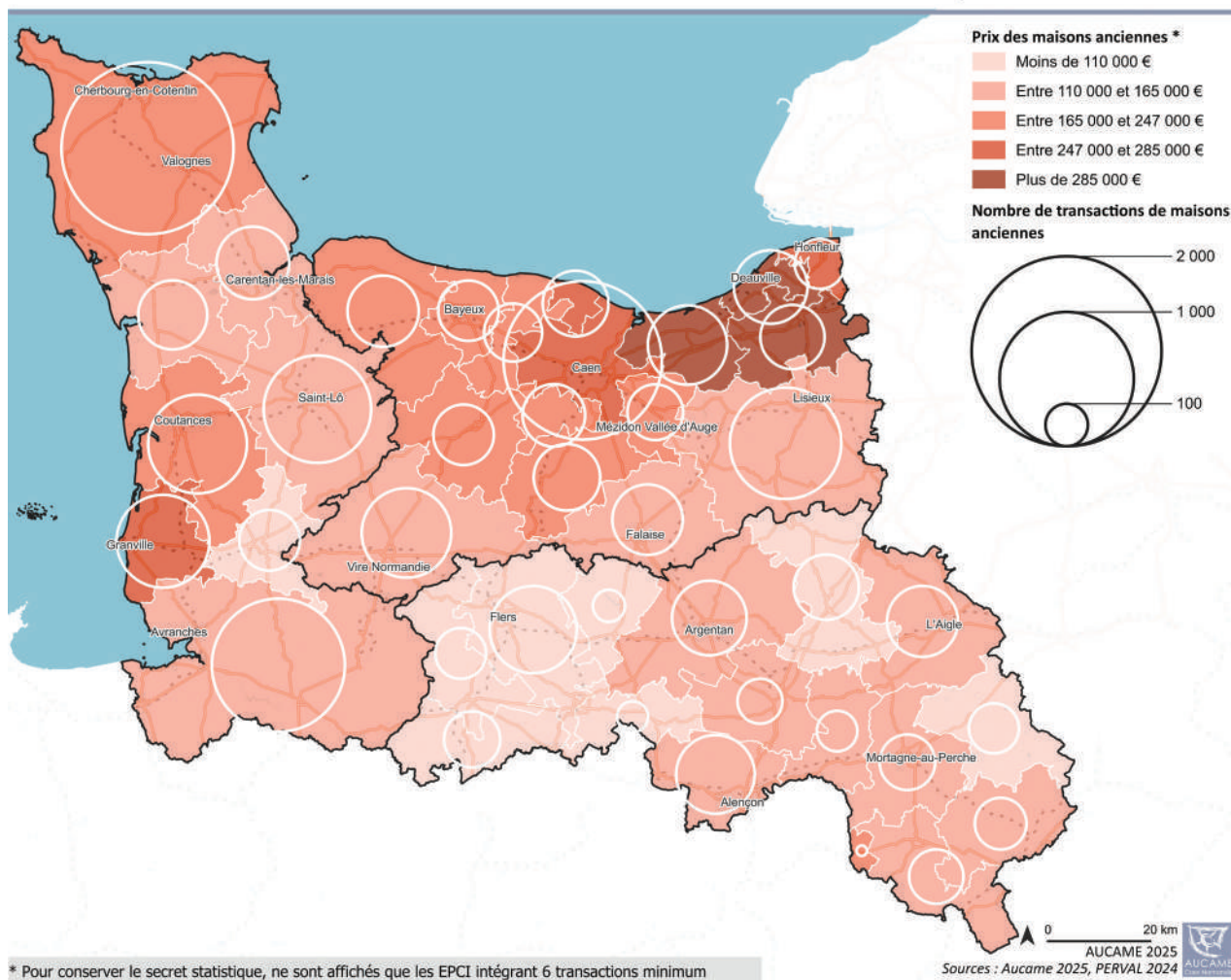
Ainsi, la Communauté d'agglomération du Cotentin et la Communauté urbaine Caen la mer concentrent à elles seules **plus de 20 % des transactions**, avec respectivement environ 1 640 et 1 390 ventes. Toutefois, rapporté au nombre de logements, le volume observé dans le Cotentin reste relativement faible, ce que la grande superficie de l'EPCI pourrait partiellement expliquer en masquant des disparités internes.

**Viennent ensuite les grands EPCI dotés de pôles urbains de taille moyenne**, comme la CA Mont-Saint-Michel-Normandie, suivie de près par les CA Lisieux Normandie, Saint-Lô Agglo et la CC Coutances Mer et Bocage. Si l'on rapporte ces volumes au parc de logements, la CA Lisieux Normandie apparaît relativement dynamique.

**À l'inverse, les espaces plus ruraux et éloignés des pôles urbains enregistrent un nombre limité de transactions.** Rapportés au nombre de logements, des EPCI, comme Pré-Bocage Intercom ou ceux de la façade ouest de la Manche et comme une partie de l'Orne, apparaissent moins dynamiques. Toutefois, pour certaines communes proches du pôle caennais ou situées sur le littoral manchois, cette analyse mériterait d'être nuancée.



## Prix médians et nombre de transactions des maisons anciennes par EPCI en 2024



## 2022-2024 : un nombre de transactions de maisons en nette diminution

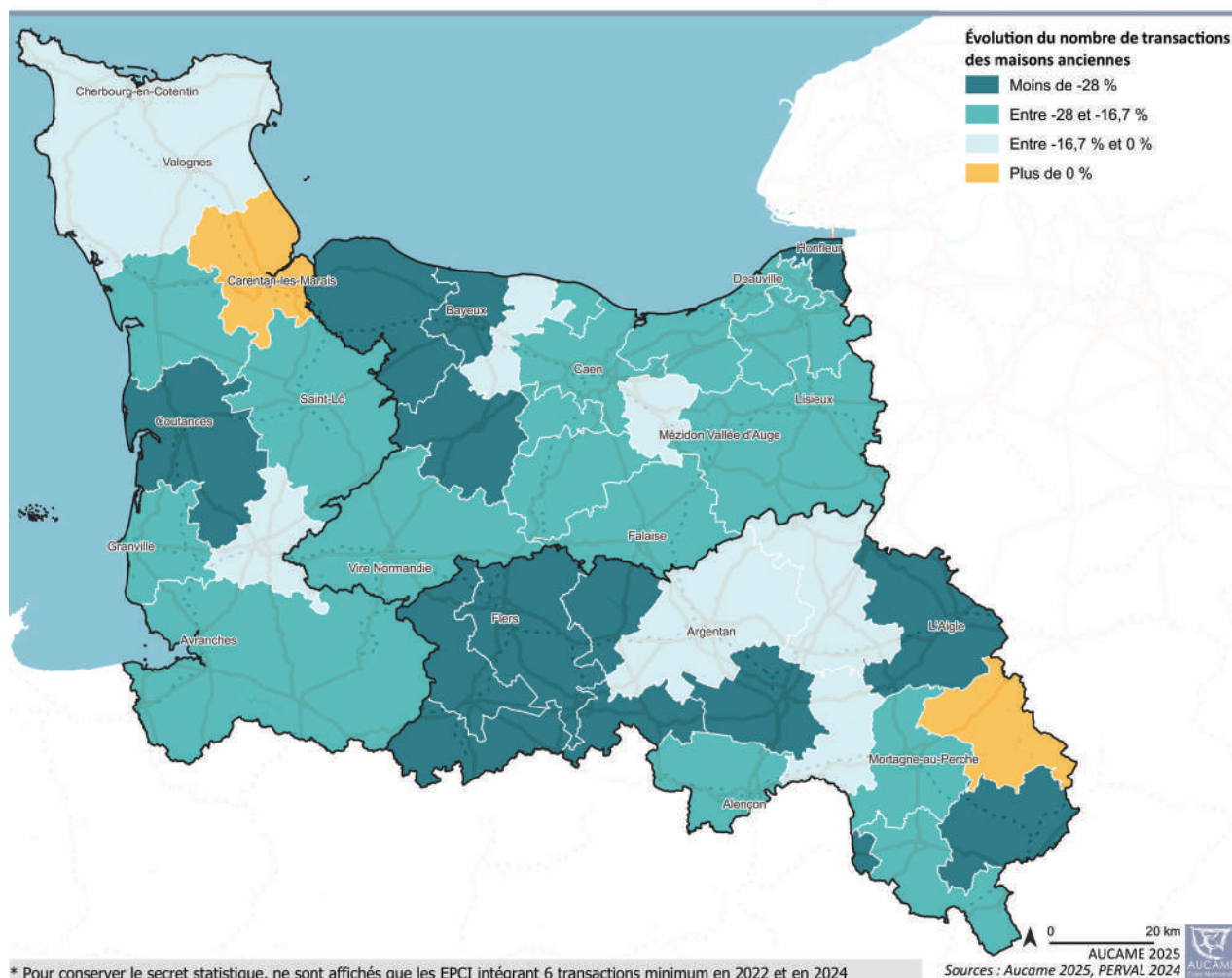
Comme au niveau national, le marché local a connu une forte contraction. Le nombre de ventes a chuté de 22 % entre 2022 et 2024, passant de 17 300 à 13 450 transactions.

Presque tous les EPCI affichent une baisse des volumes, souvent supérieure à 15 %, certains atteignant près de 30 %. Malgré cette baisse, la répartition géographique des ventes reste stable, concentrée autour des pôles et des littoraux. Seules les CC Baie du Cotentin et Hauts du Perche enregistrent une très légère hausse des ventes.

Quelques territoires semblent mieux résister, comme Seules Terre et Mer ou Val ès dunes, situés à proximité du pôle caennais. Cette dynamique pourrait s'expliquer par des phénomènes de report géographique, liés à des prix élevés dans le pôle caennais. Par ailleurs, la CA du Cotentin affiche un recul modéré comparé à d'autres territoires, en raison peut être d'un certain dynamisme économique.

Les reculs les plus marqués concernent une large bande allant de Caen au Pays d'Auge, le centre et le sud de la Manche, ainsi que de nombreux EPCI de l'Orne, du Bessin et la CC Coutances Mer et Bocage. Il s'agit de marchés souvent éloignés des pôles, où les ménages peuvent être plus exposés au durcissement des conditions d'accès au crédit.

### Évolution du nombre de transactions des maisons anciennes par EPCI entre 2022 et 2024



## L'ouest normand : une forte hétérogénéité des prix de vente des maisons en 2024...

Les prix médians des maisons varient fortement selon les territoires.

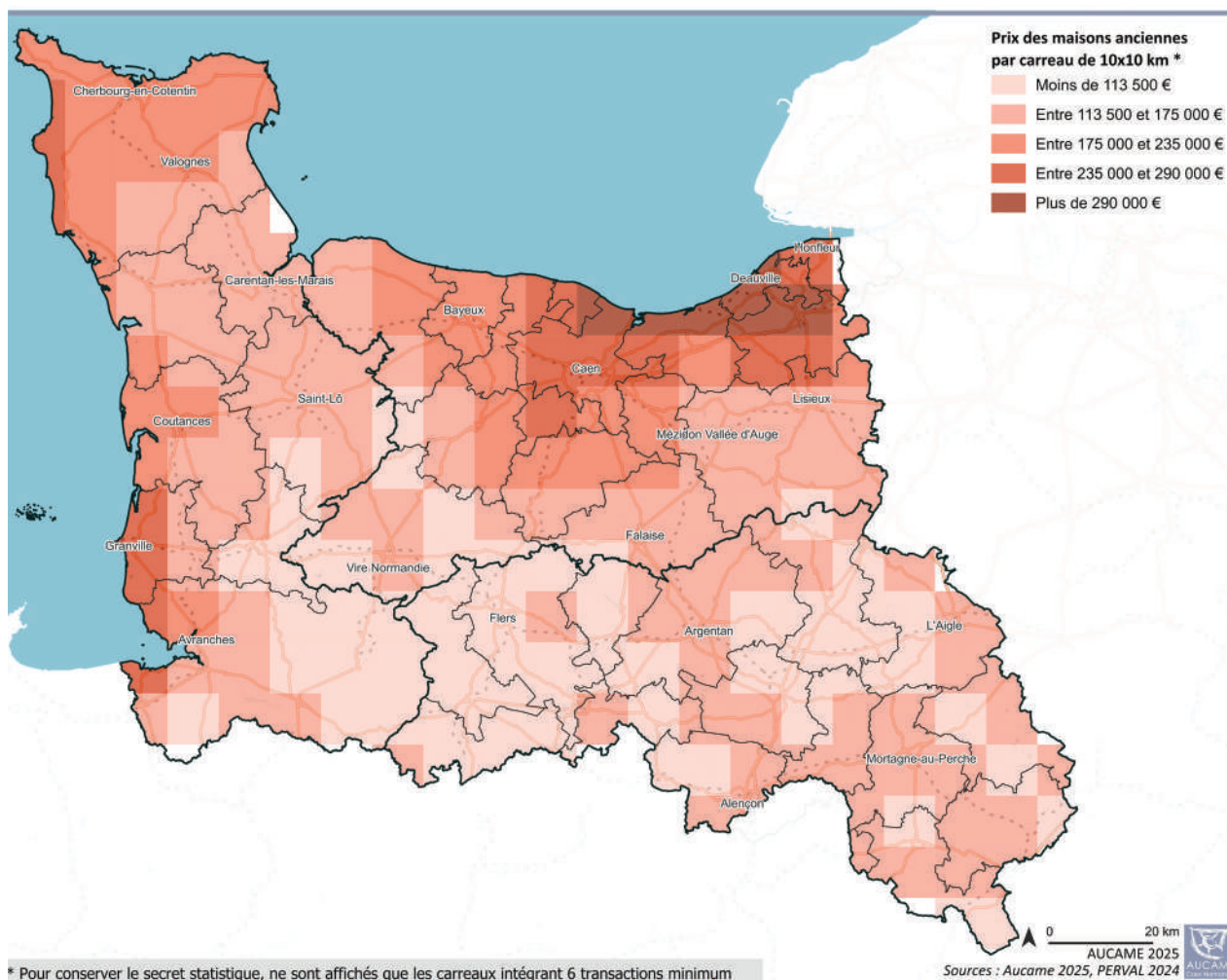
Trois grands types de zones se dégagent :

► **Les littoraux attractifs (Côte de Nacre, Côte Fleurie, Côte de Grâce) affichent les prix les plus élevés, souvent au-delà de 235 000 €, voire 300 000 € dans certaines communes.** Ces prix s'étendent progressivement aux arrière-pays, notamment dans le Pays d'Auge.

► **L'aire d'influence caennaise présente des prix également élevés**, divisée en deux sous-ensembles. Au sud-est, les prix varient entre 175 000 € et 235 000 €, tandis qu'à l'ouest ou au nord, ils peuvent atteindre 290 000 €. La région de Granville à Agon-Coutainville affiche des prix comparables.

► **Les zones rurales affichent les niveaux les plus bas**, souvent sous la médiane régionale, et parfois en dessous de 120 000 €, notamment dans les secteurs les plus éloignés des pôles.

### Prix médians des maisons anciennes en 2024





## ... Et des évolutions 2022-2024 de prix de vente des maisons elles aussi contrastées

Le prix médian des maisons dans l'ouest de la Normandie est resté stable entre 2022 et 2024, à 175 000 €. Toutefois, cette stabilité apparente masque des dynamiques territoriales très différenciées.

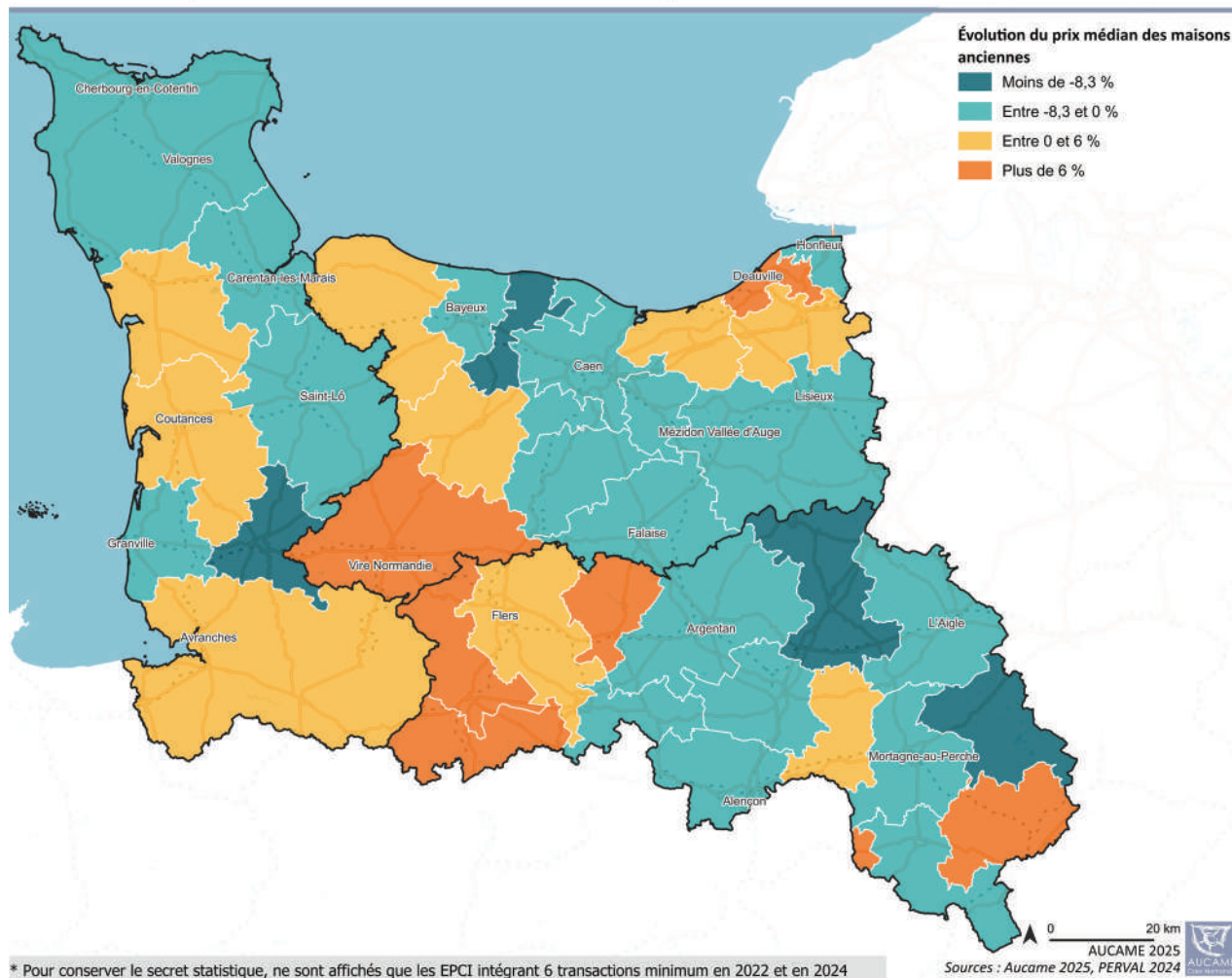
Moins d'une dizaine d'EPCI enregistrent une **hausse des prix médians, parfois supérieure à 6 %**. Ces hausses se concentrent dans des secteurs où l'attractivité résidentielle ou touristique est particulièrement marquée. C'est notamment le cas du littoral de la Côte Fleurie (Deauville, Honfleur, Cabourg), qui continue de tirer les prix vers le haut. Ce phéno-

mène s'explique par la forte demande en résidences secondaires ou en investissements locatifs saisonniers, dans des territoires déjà valorisés avant la crise sanitaire, mais dont l'attrait a été renforcé par un regain d'intérêt pour les cadres de vie littoraux.

Fait plus inattendu : certains territoires ruraux du sud de la Manche et de l'Orne, traditionnellement perçus comme en retrait, connaissent également des hausses nettes. Des zones comme Mortagne-au-Perche ou Vire Normandie enregistrent des progressions significatives.

**À l'inverse, d'autres territoires historiquement dynamiques voient leurs prix diminuer, peut être en raison de l'atteinte d'un palier de prix**

### Évolution du prix médian des maisons anciennes par EPCI entre 2022 et 2024



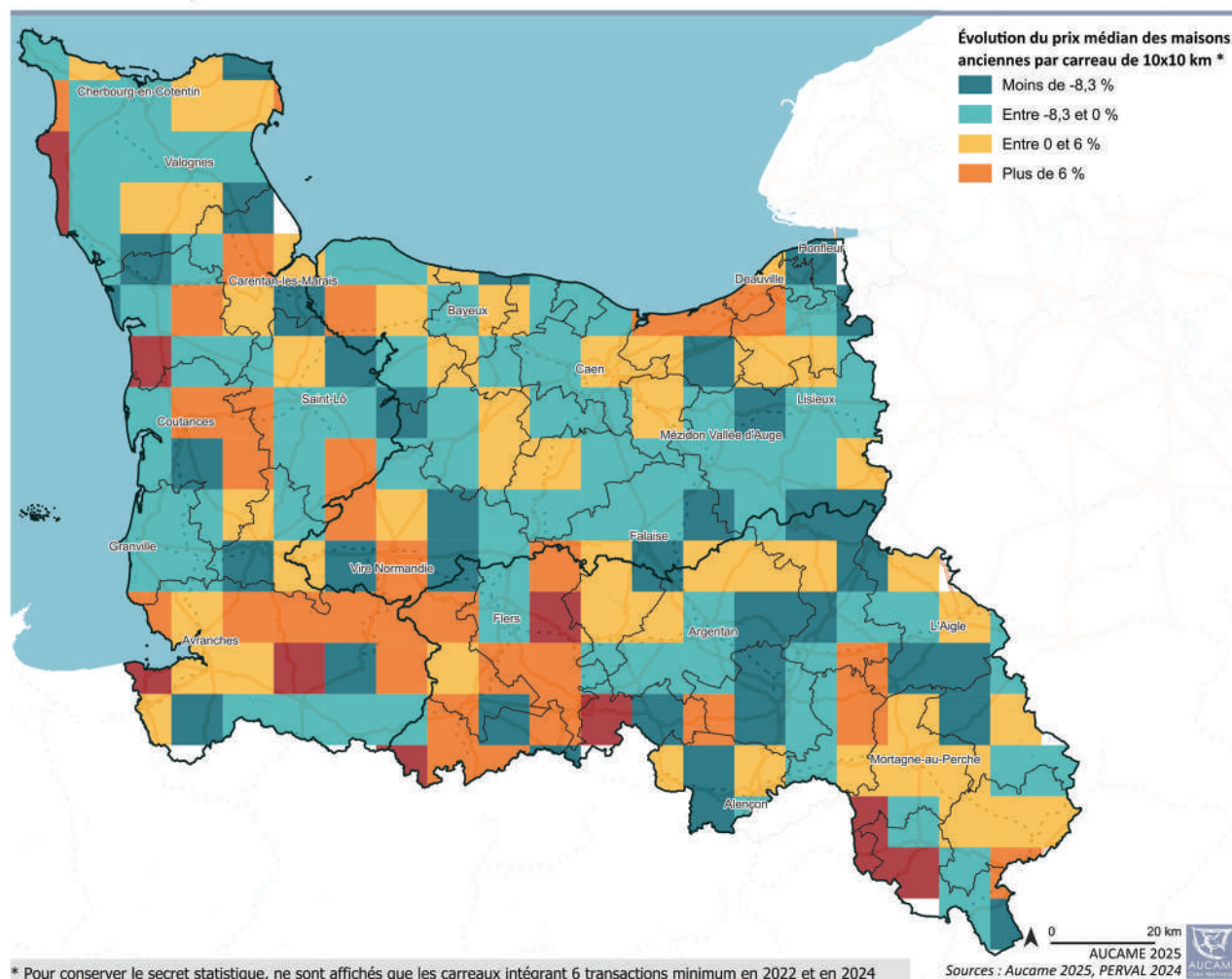
**auparavant.** C'est notamment le cas de la façade ouest du département de la Manche, autour de Granville et d'Agon-Coutainville. Longtemps attractif et proche, par les prix, du niveau de la Côte Fleurie, ce secteur connaît désormais une baisse des prix médians. Ce recul peut refléter un ralentissement du marché ou un effet de report : les ménages se tournent vers l'arrière-pays, où les biens restent plus accessibles. Ce phénomène est confirmé dans le pays avranchais, où l'on observe une dynamique haussière allant du littoral vers l'intérieur.

**Au global, près de la moitié des EPCI de l'ouest normand enregistre une diminution des prix médians entre 2022 et 2024.** Dans certains cas, la baisse dépasse les 8 %. Les territoires

concernés sont majoritairement ruraux ou en perte relative d'attractivité, notamment dans le centre de l'Orne, le sud du Calvados. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces évolutions : vieillissement démographique, moindre dynamisme économique, déficit d'équipements ou de services, ou tout simplement faible tension sur le marché local.

**Enfin, les deux principaux pôles urbains — Caen et Cherbourg — affichent eux aussi une baisse des prix médians.** Ce recul pourrait s'interpréter comme une correction post-COVID, après plusieurs années de hausse. Il peut aussi signaler un palier atteint par le marché local, confronté à une demande solvable en baisse dans un contexte de durcissement des conditions d'accès au crédit.

## Évolution du prix médian des maisons anciennes entre 2022 et 2024



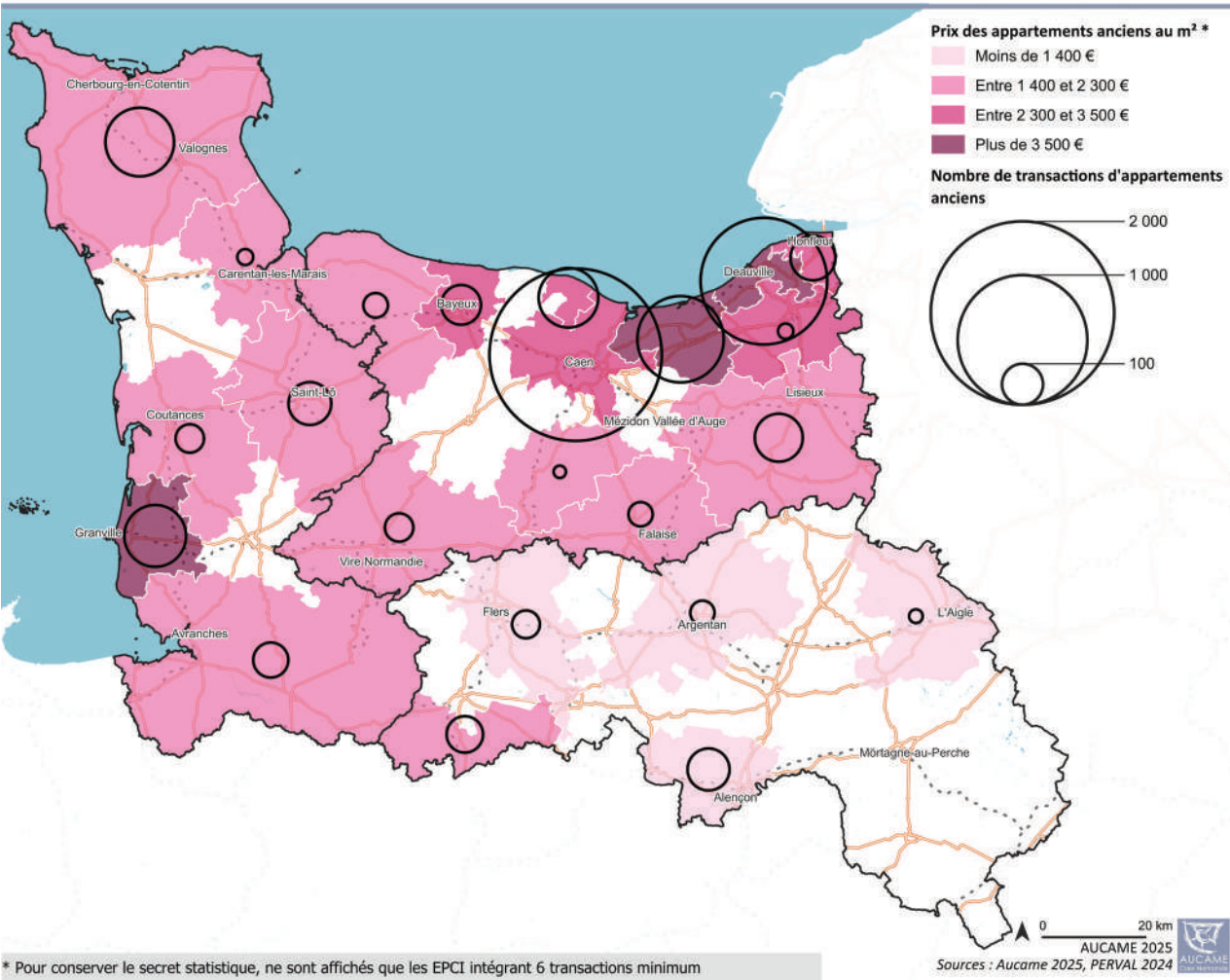
# Le marché des appartements en 2024 et ses évolutions

## Le marché des appartements en 2024 logiquement très concentré dans les espaces urbains, en particulier ceux du Calvados

En 2024, un peu plus de 4 930 appartements anciens ont été vendus dans l'ouest de la Normandie. La géographie de ces ventes reflète logiquement la structure du parc de logements. De nombreux territoires n'ont pas, ou peu, de marché pour les appartements, en raison d'un habitat majoritairement individuel. Lorsqu'un marché existe, il est quasi exclusivement localisé dans les espaces urbains.

Cette logique est renforcée par une très forte concentration des ventes dans le département du Calvados, notamment dans sa moitié nord et sur le littoral. Plus de 60 % des transactions s'y sont produites. À elle seule, la Communauté urbaine Caen la mer représente plus de 35 % des ventes. Les EPCI littoraux du SCoT Nord Pays d'Auge pèsent pour près de 30 %. Les autres intercommunalités dotées d'un pôle urbain enregistrent des volumes de ventes proportionnels à leur poids démographique et structurel, à l'exception notable de la CC Granville Terre et Mer, où l'attractivité littorale génère un marché d'appartements particulièrement dynamique.

Prix médians au m² et nombre de transactions des appartements anciens par EPCI en 2024





## 2022-2024 : une diminution des volumes de ventes des appartements

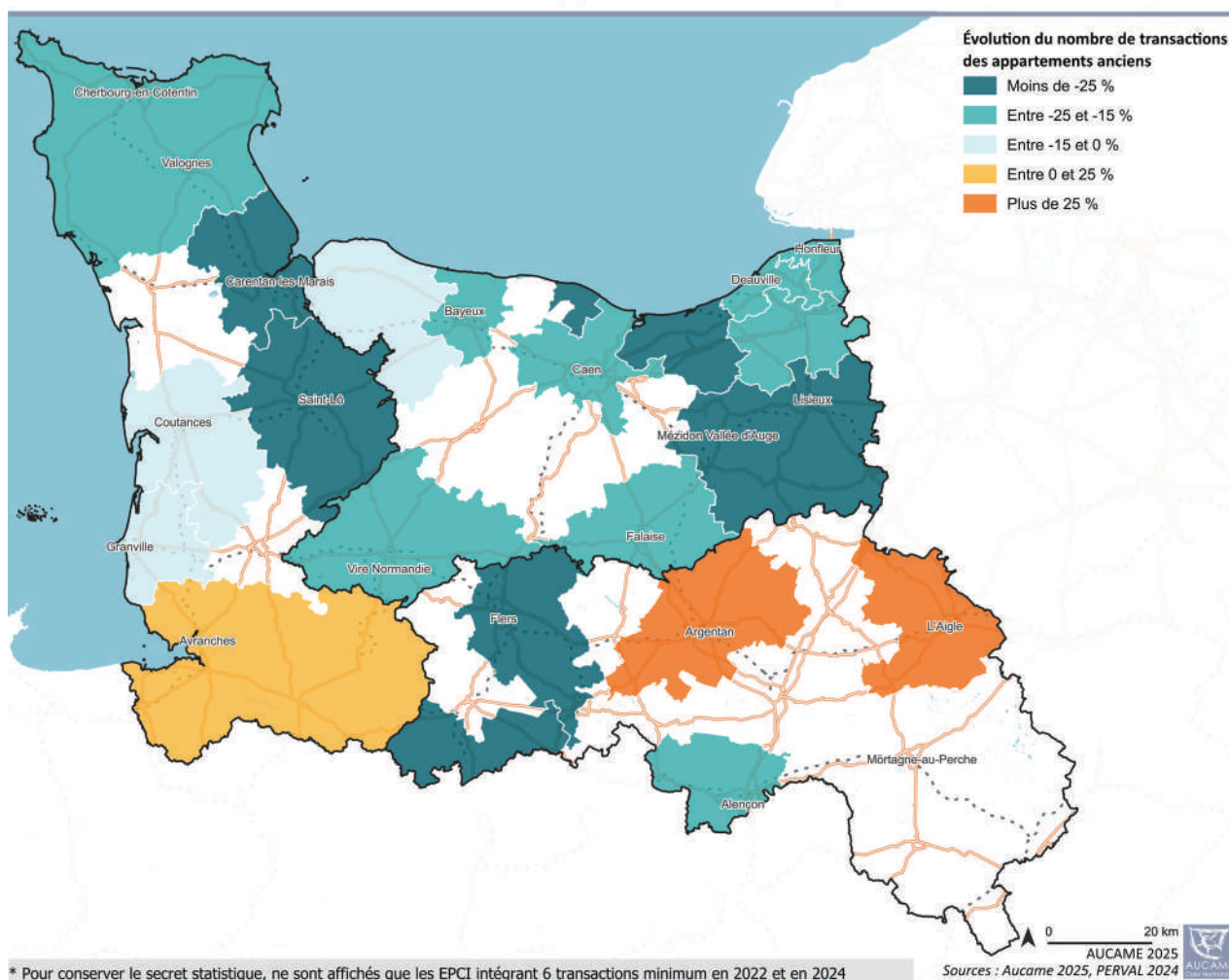
Comme pour les maisons, le marché des appartements a souffert d'un contexte national défavorable, marqué par le resserrement des conditions de crédit et un climat économique incertain. Entre 2022 et 2024, les ventes ont reculé de 22 %, passant de 6 350 à 4 930 transactions.

Cette baisse touche la quasi-totalité des EPCI disposant d'un marché d'appartements. Elle est particulièrement marquée dans les intercommunalités à dominante rurale ou situées

à l'intérieur des terres, comme la CA Saint-Lô Agglo, la CC Intercom de la Vire au Noireau, la CA Flers Agglo ou encore la CA Lisieux Normandie, avec des reculs souvent supérieurs à - 25 %.

Quelques EPCI enregistrent néanmoins une hausse du nombre de ventes, comme L'Aigle, Argentan ou Sud-Manche (+ 25 %). Toutefois, ces progressions doivent être interprétées avec prudence : elles s'appuient sur des volumes très faibles en 2022 et traduisent souvent des dynamiques de niche ou des effets ponctuels de rattrapage.

Évolution du nombre de transactions des appartements anciens par EPCI entre 2022 et 2024



## Une hiérarchisation du prix des appartements en 2024 selon la géographie

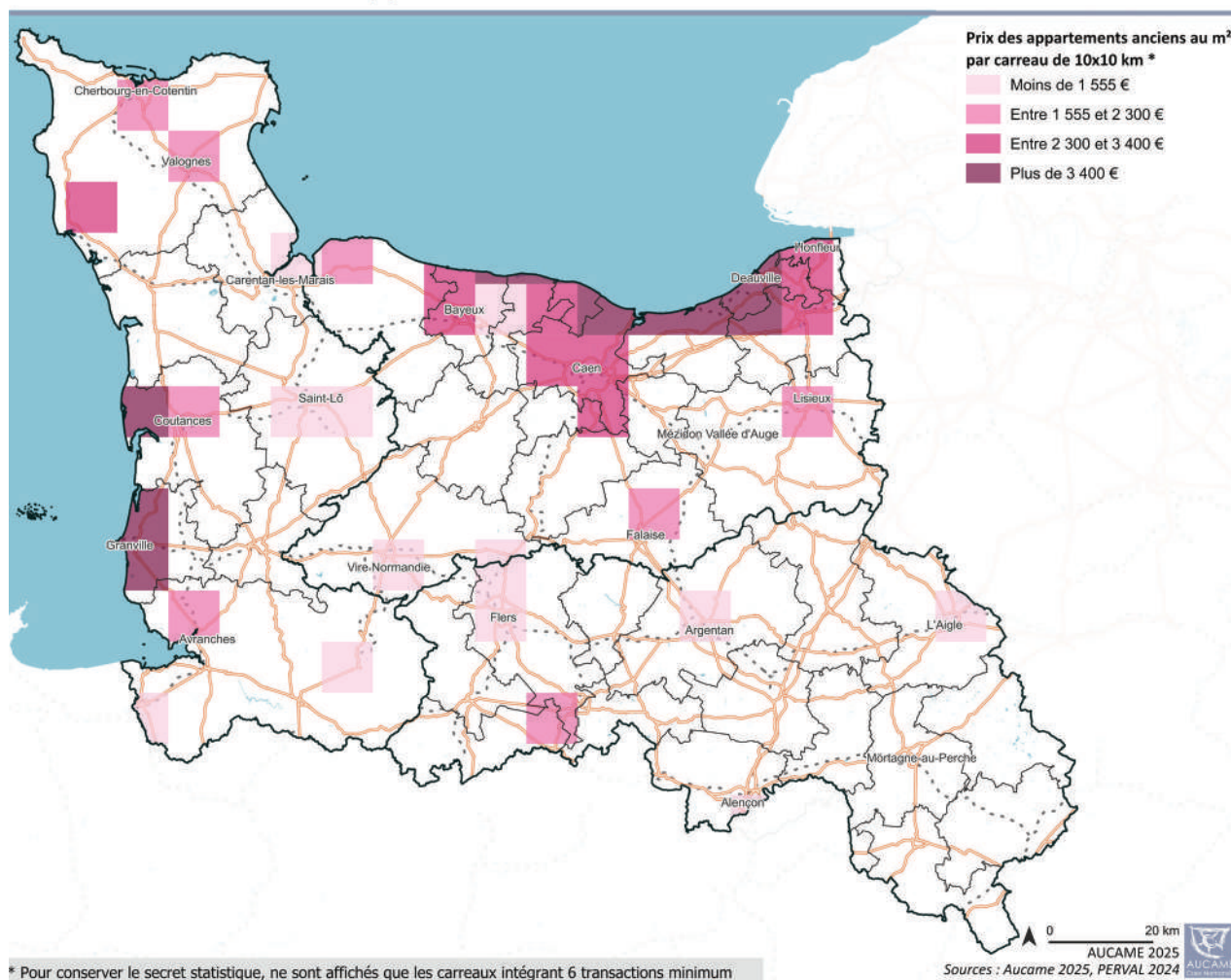
Les écarts de prix médians au m<sup>2</sup> des appartements anciens restent marqués dans l'ouest de la Normandie. Trois grands types de zones se dégagent.

► **Les espaces les plus chers** sont situés sur les littoraux attractifs : Côte de Nacre, Côte Fleurie, Côte de Grâce, mais aussi sur la façade ouest du département de la Manche autour de Granville et Agon-Coutainville. Dans ces territoires, les prix médians au m<sup>2</sup> dépassent les 3 400 €, bien au-dessus de la médiane régionale (2 930 €/m<sup>2</sup>), traduisant une forte pression de la demande et une attractivité touristique soutenue.

► **Les pôles urbains** tels que la Communauté urbaine Caen la mer ou la ville de Bayeux, forment une seconde zone de prix, proche de la médiane régionale. Ces territoires combinent accessibilité, services, et marché locatif structuré.

► **Les zones rurales** se distinguent par des prix inférieurs à la médiane. Les pôles secondaires enregistrent des niveaux en dessous de 2 300 €/m<sup>2</sup>, tandis que les espaces plus éloignés descendent parfois sous la barre des 1 550 €/m<sup>2</sup>, reflet d'un marché détendu, d'une demande plus locale et d'un parc moins valorisé.

### Prix médians au m<sup>2</sup> des appartements anciens en 2024



## Une augmentation globale du prix des appartements entre 2022 et 2024

La médiane des prix des appartements est passée de 2 931 €/m<sup>2</sup> en 2022 à 2 927 €/m<sup>2</sup> en 2024 soit une relative stabilité. Malgré la baisse des volumes, plus de la moitié des EPCI de l'ouest de la Normandie ont connu une augmentation du prix médian des appartements entre 2022 et 2024, parfois modérée, parfois plus marquée.

Ces hausses se concentrent dans les territoires les plus attractifs : pôles urbains bien équipés (Caen, Cherbourg, mais aussi Lisieux, Valognes, Vire, Saint-Lô) et espaces littoraux à forte pression foncière. La rareté de l'offre, combinée à une demande soutenue — notamment pour des usages résidentiels ou lo-

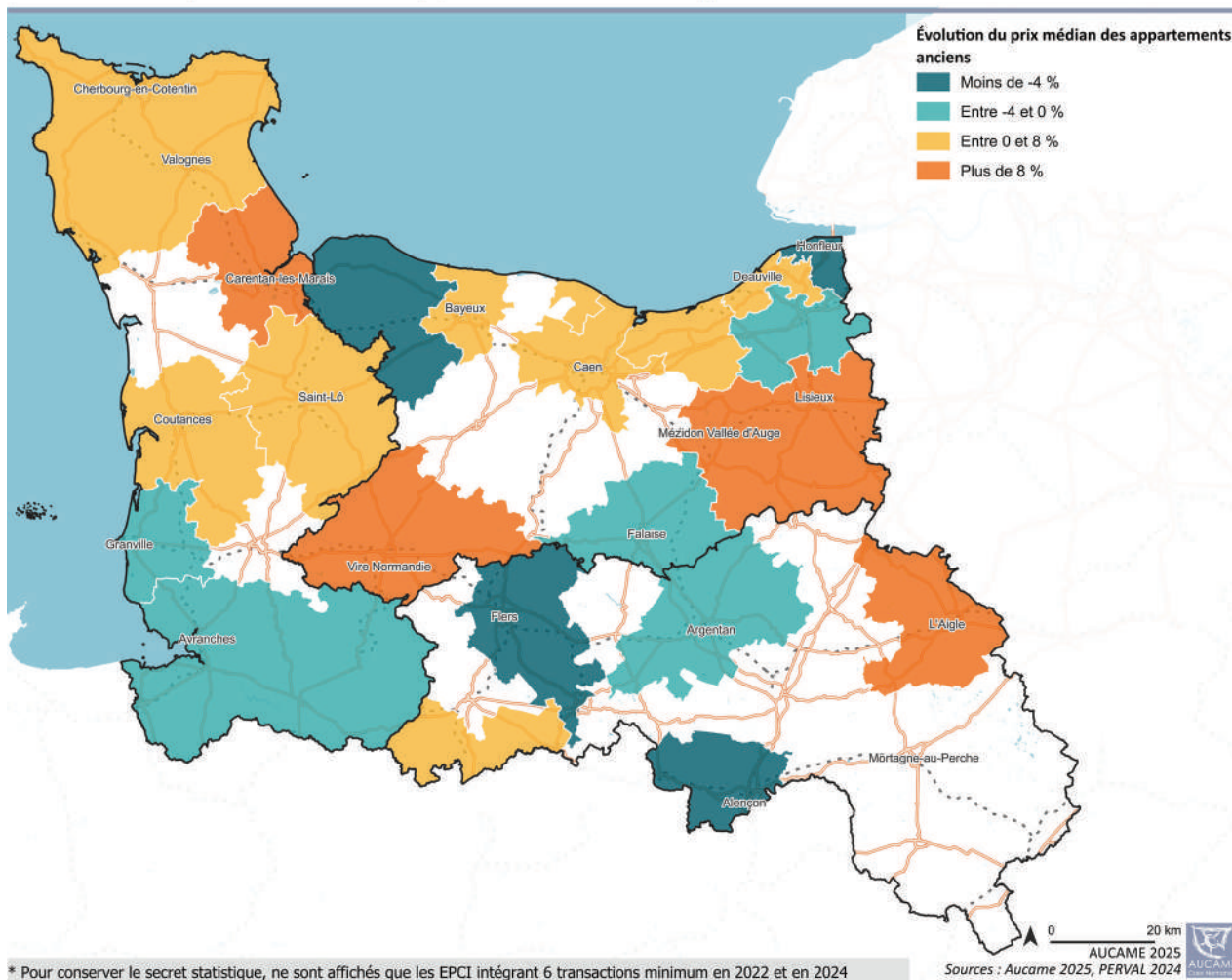
catifs touristiques — semble avoir maintenu, voire accentué, la dynamique des prix.

À l'inverse, les EPCI plus ruraux enregistrent souvent une baisse des prix, traduisant possiblement :

- ▶ une perte d'attractivité (démographique, économique, résidentielle),
- ▶ une forme de décote structurelle liée à la vacance ou à l'état du bâti,
- ▶ ou encore une disqualification progressive du parc existant dans un marché de plus en plus sélectif.

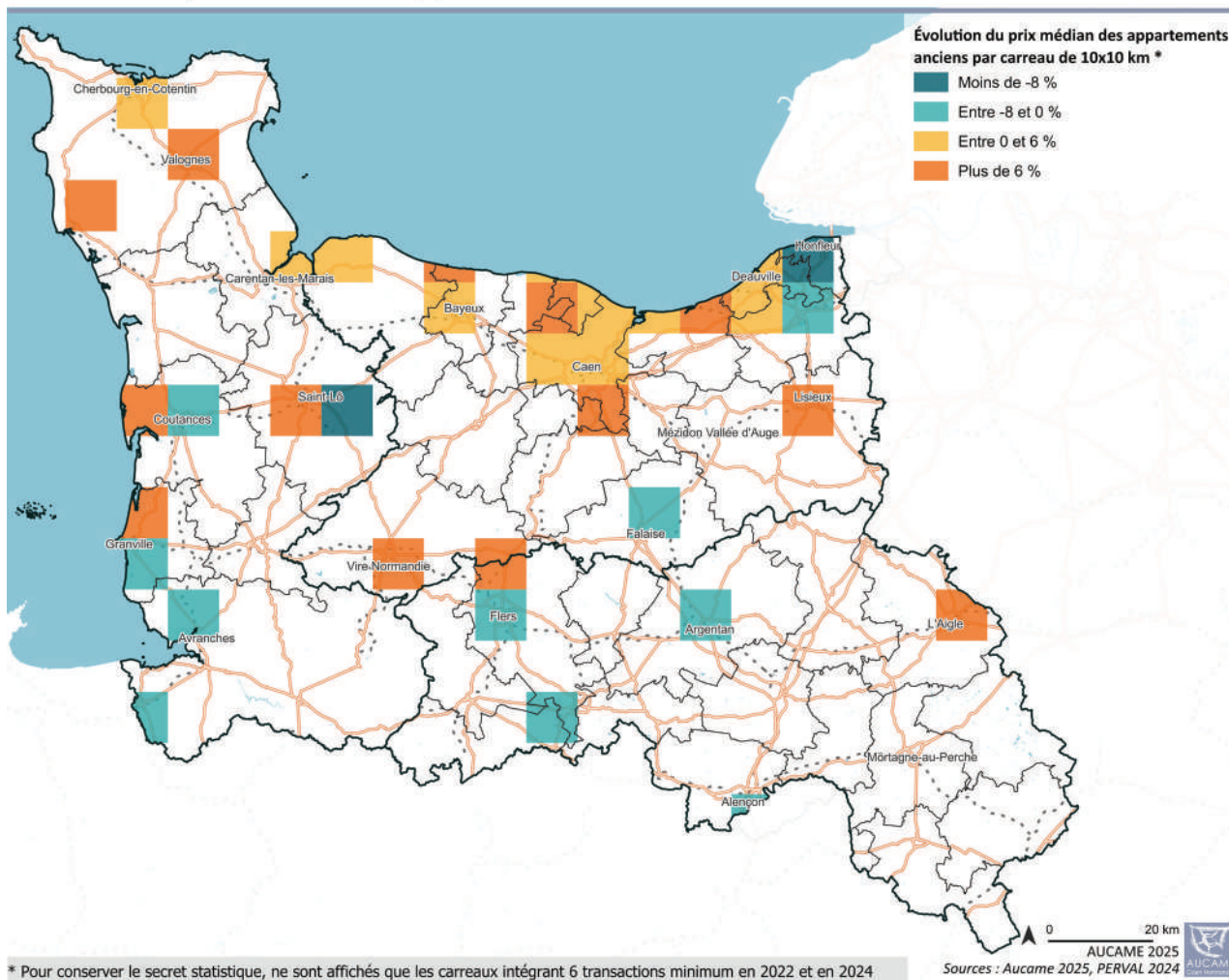
Ces territoires apparaissent plus vulnérables aux effets du resserrement des conditions de financement, de la diminution des mobilités résidentielles ou de la faible tension du marché locatif.

### Évolution du prix médian des appartements anciens par EPCI entre 2022 et 2024





## Évolution du prix médian des appartements anciens entre 2022 et 2024



# Le marché des terrains à bâtir en 2024 et ses évolutions

## En 2024, trois grands pôles concentrent l'essentiel des ventes de terrains à bâtir

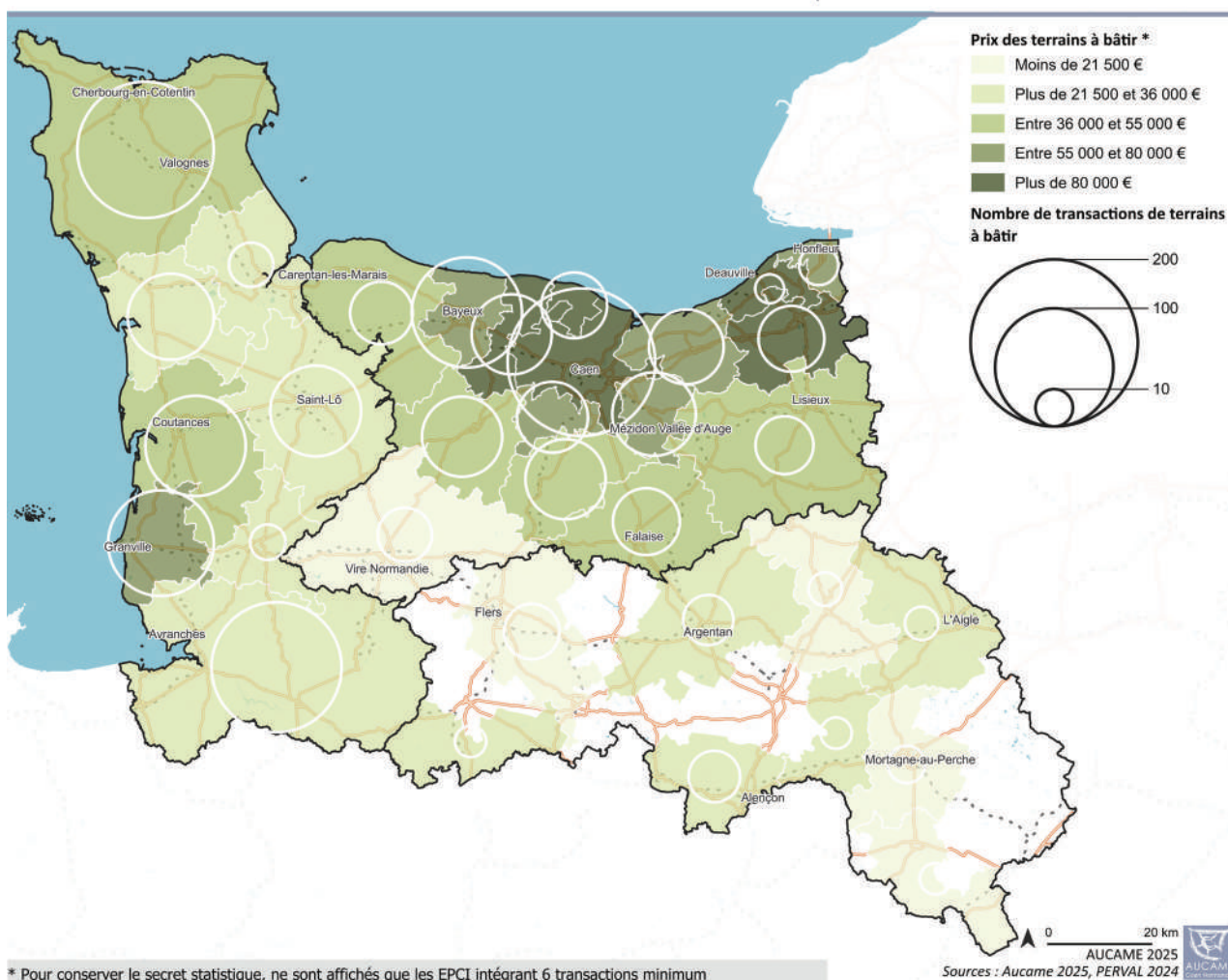
Le marché des terrains à bâtir est le plus impacté par la crise immobilière mais aussi par un facteur structurel, la réduction globale de l'ouverture de terrains à l'urbanisation. En effet, il s'est vendu 53 % moins de terrains entre 2022 et 2024, soit près de 1 350 terrains en 2024.

La géographie des ventes n'a, elle, pas évolué puisque la logique de centralisation des dynamiques foncières dans les espaces urbains attractifs et les zones côtières elles-mêmes attractives se poursuit. En effet, les ventes sont très concentrées en trois zones : la

CU Caen la mer (156 ventes), la CA du Cotentin (133 ventes) et la CA du Mont-Saint-Michel-Normandie (121 ventes) concentrent 30 % des ventes de l'ouest de la Normandie. Enfin, l'essentiel du reste des ventes se situe dans les autres pôles urbains d'importance (Bayeux, Granville, Coutances et Saint-Lô notamment).

Les EPCI ruraux ont, eux, des marchés restreints avec des volumes faibles, parfois inférieurs à 20 ventes, voire inexistants.

## Prix médians et nombre de transactions de terrain à bâtir par EPCI en 2024



## 2022-2024, une baisse drastique des ventes de terrains à bâtir

La diminution forte des ventes de terrains à bâtir concerne tous les EPCI mais avec plus ou moins d'intensité. Ainsi, si sur l'ensemble de l'ouest de la Normandie, les ventes ont diminué de plus de 50 %, les baisses vont de « seulement » – 14 % à – 80 %.

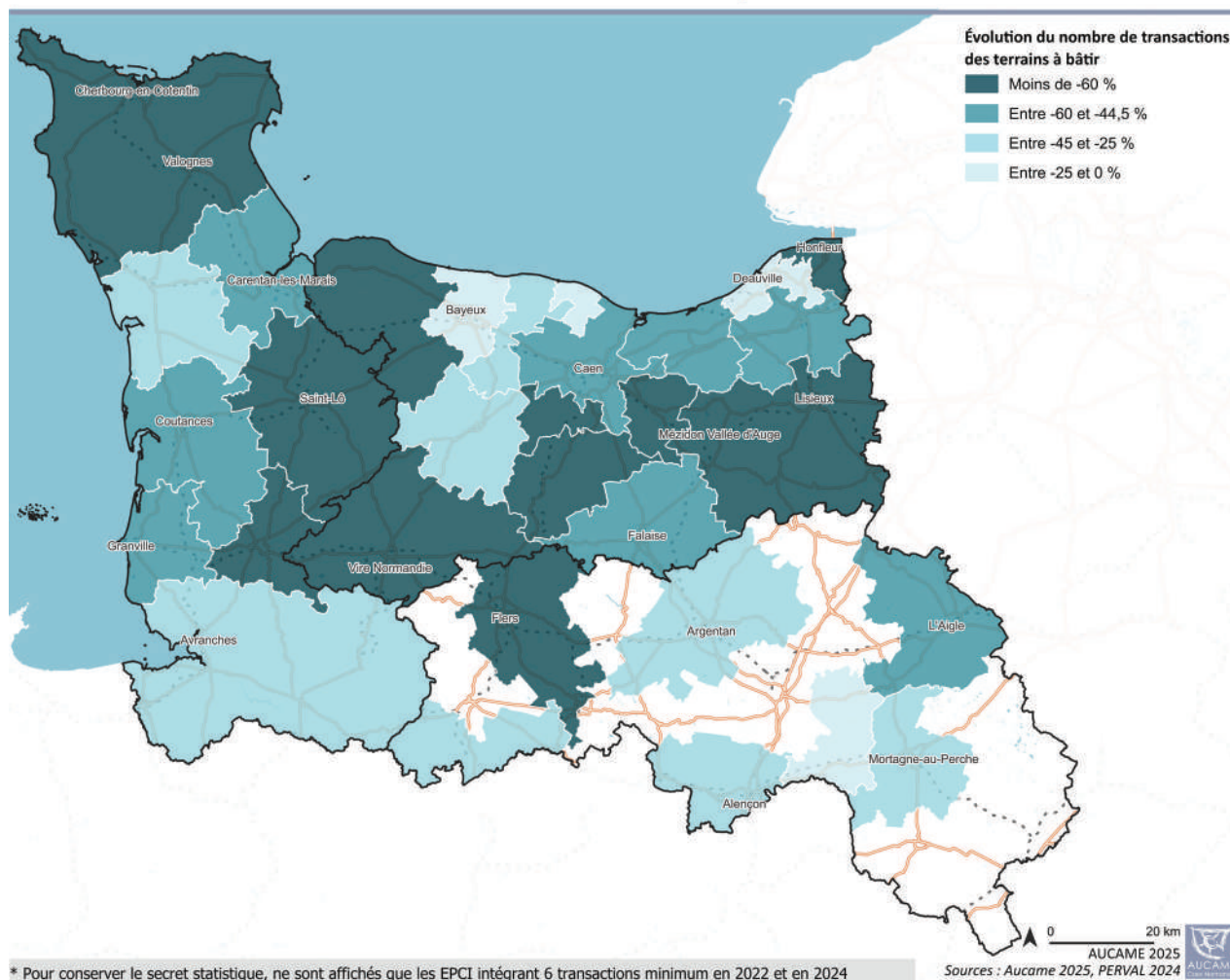
Cette forte diminution des ventes s'inscrit dans un contexte immobilier très morose en 2024 comme dit plus haut, qui s'ajoute à une tendance à la diminution d'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles dans le cadre des objectifs de réduction de consommation d'espace. L'offre en terrain diminuant, les prix augmentent tandis qu'une partie des

ménages voit son pouvoir d'achat immobilier (et foncier) diminuer.

En effet, une partie des EPCI calvadosiens disposant d'un littoral enregistre une baisse des ventes de terrains à bâtir plus faible que la moyenne : Cœur Côte Fleurie mais avec moins de 10 transactions, Cœur de Nacre et Bayeux Intercom.

À l'inverse, la baisse dépasse – 60 % dans de nombreux EPCI, signe d'une contraction forte du marché : dans la CA du Cotentin, dans les EPCI à l'est de la Manche et à l'ouest du Calvados ainsi qu'au Sud de Caen et dans le sud du Pays d'Auge.

### Évolution du nombre de transactions des terrains à bâtir par EPCI entre 2022 et 2024





## Des prix élevés pour les terrains à bâtir en cohérence avec les pressions foncières

Dans l'ouest de la Normandie, les écarts de prix médians des terrains à bâtir sont très importants, allant de moins de 25 000 € pour les terrains des espaces ruraux à plus de 90 000 € dans les espaces urbains et/ou littoraux.

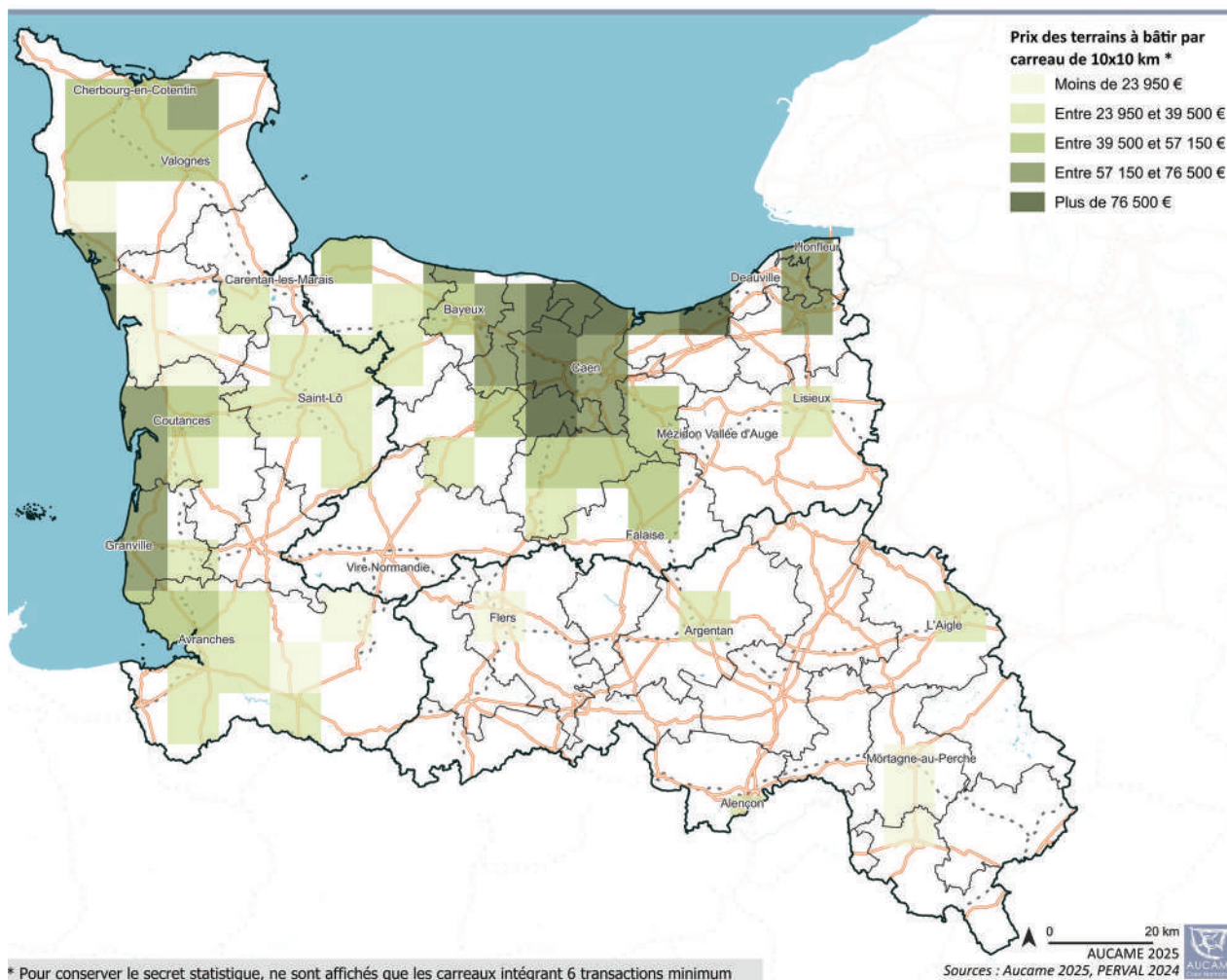
Les prix les plus élevés sont sur le littoral calvadosien. De la Côte de Nacre à Deauville, les prix sont les plus élevés, dépassant 80 000 € et pouvant même atteindre 130 000 €.

Le deuxième espace proposant les prix les plus élevés se situe dans l'aire urbaine caennaise, de Bayeux au nord du Pays d'Auge, avec une

certaine logique : les prix tendent à diminuer à mesure que les terrains vendus s'éloignent du pôle urbain. Ainsi, à proximité du centre caennais et de Bayeux, les prix de ces terrains sont compris entre 57 000 € et 76 000 €. En s'éloignant, ils s'échelonnent entre 39 000 € et moins de 57 000 €. L'aire urbaine cherbourgeoise et le littoral ouest, de Créances à Avranches, affichent également des prix de terrains compris dans cet intervalle, à l'exception des pôles urbains cherbourgeois et granvillais, aux prix plus élevés.

Enfin, plus les terrains vendus sont éloignés des grands et petits pôles urbains, plus les prix sont bas, fréquemment compris entre 23 000 € et moins de 40 000 €, voire parfois en-dessous de 23 000 €.

### Prix médians des terrains à bâtir en 2024



## Entre 2022 et 2024, une augmentation généralisée des prix des terrains à bâtir

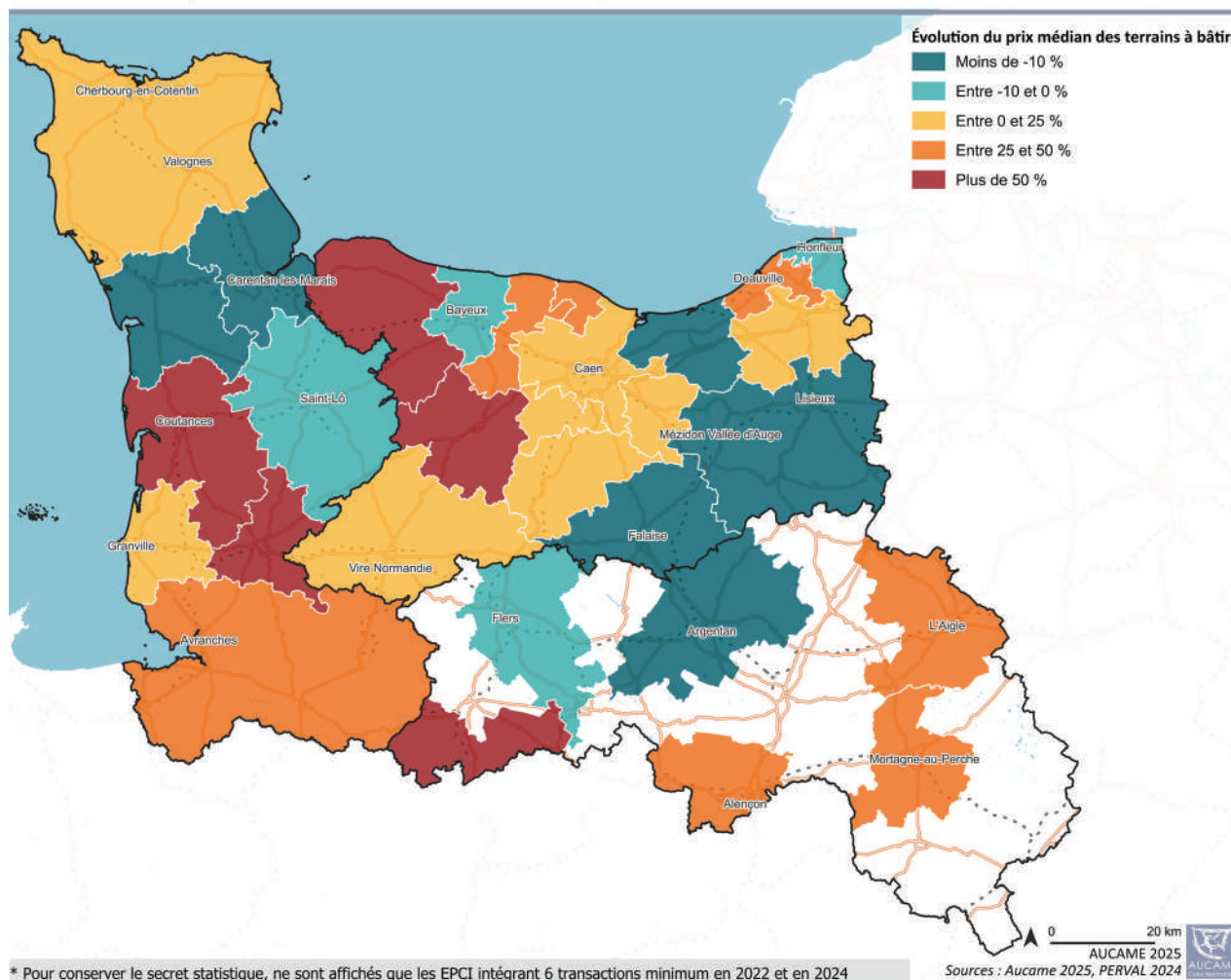
La rareté créant l'offre, les prix des terrains à bâtir ont eu tendance à augmenter à l'échelle de l'ouest normand, entre 2022 et 2024. Ainsi, la médiane pour l'ensemble des terrains de l'ouest de la Normandie est passée de 45 833 € en 2022 à 50 110 € en 2024 soit une augmentation de 9 %.

Les prix médians des terrains ont augmenté dans les espaces plutôt urbains et/ou littoraux.

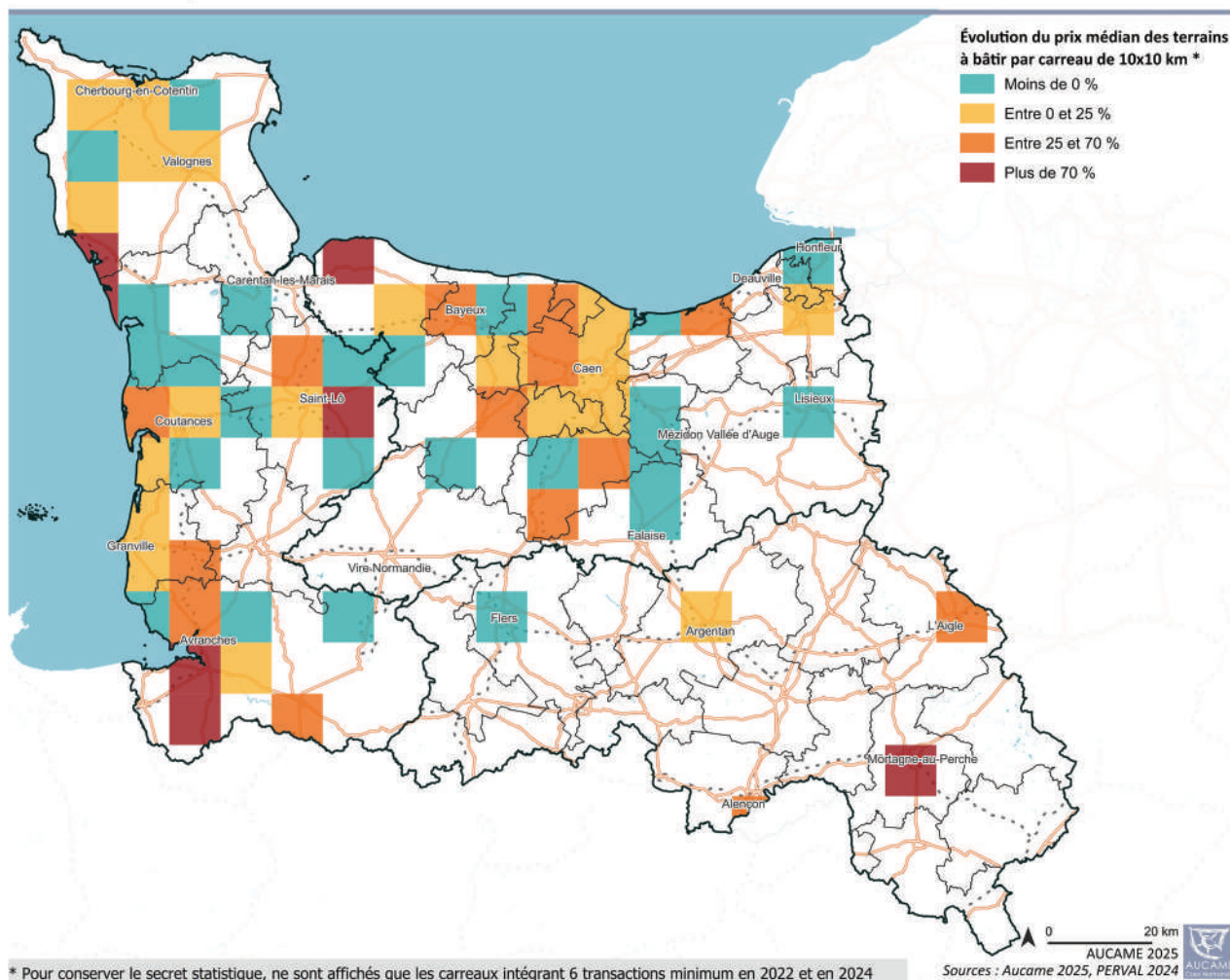
Les augmentations sont importantes pour les EPCI périurbains de Caen la mer et à Caen la mer même. Par exemple, le prix médian des terrains à Seules Terre et Mer est passé de 55 319 € en 2022 à 91 250 € ou encore à Pré-Bocage Intercom, avec un prix médian passant de 37 950 € à 50 897 €.

Si un peu plus de la moitié des EPCI du territoire a connu une augmentation des prix médians, certains espaces connaissent à l'inverse une baisse des prix, signe d'un certain décrochage du marché. Cette diminution des prix concerne les EPCI plus ruraux et éloignés des pôles urbains majeurs.

### Évolution du prix médian des terrains à bâtir par EPCI entre 2022 et 2024



## Évolution du prix médian des terrains à bâtir entre 2022 et 2024





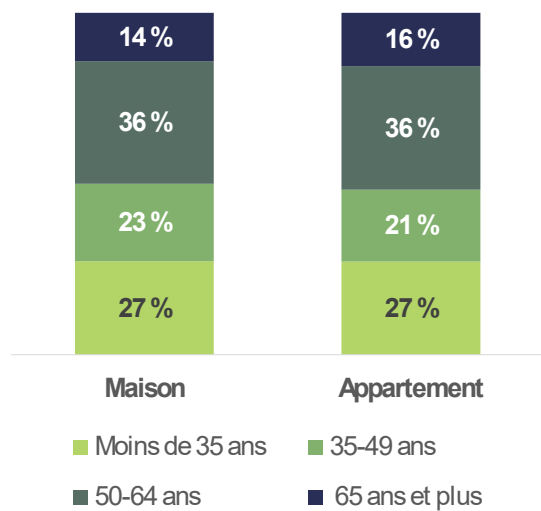
# Focus : Typologie des EPCI selon l'âge et la provenance d'Île-de-France des acheteurs

Logiquement, chaque classe d'âge ne participe pas dans les mêmes proportions au marché immobilier. Les plus de 65 ans, à la mobilité résidentielle plus faible, restent minoritaires. Les 50-64 ans représentent la part la plus importante des acheteurs.

Si les ventes de maisons et d'appartements ont globalement diminué de plus de 20 % entre 2022 et 2024, **toutes les classes d'âge n'ont pas été affectées avec la même intensité.**

- ▶ Les plus de 65 ans sont ceux dont les volumes d'achat ont le moins reculé (- 15 % pour les maisons et - 14 % pour les appartements), ce qui témoigne d'un maintien relatif de leur pouvoir d'achat.
- ▶ Pour les maisons, les 35-49 ans ont enregistré une baisse de près de 30 % des acquisitions, tandis que les moins de 35 ans et les 50-64 ans ont connu des diminutions similaires à la moyenne.
- ▶ Concernant les appartements, les moins de 35 ans et les 35-49 ans sont les plus touchés, avec des baisses respectives de 31 % et 32 %.

Classe d'âge et achat d'un bien immobilier en 2024 - Ouest de la Normandie



Évolution du volume d'achats 2022-2024

	Maisons	Appartements
Moins de 35 ans	- 23 %	- 31 %
35-49 ans	- 29 %	- 32 %
50-64 ans	- 22 %	- 22 %
65 ans et plus	- 15 %	- 14 %
Ensemble	- 23 %	- 24 %

Tout comme pour les volumes de transactions, les différentes classes d'âge ne disposent pas du même pouvoir d'achat immobilier. Ce pouvoir tend à augmenter avec l'âge, en raison de revenus plus élevés et/ou d'un patrimoine souvent constitué, notamment par héritage. À l'inverse, la restriction de l'offre de crédit impacte plus fortement les ménages aux revenus modestes — souvent les plus jeunes — alors même que l'âge moyen du premier achat immobilier se situe autour de 33 ans.

Dans l'ouest normand, cette dynamique est visible. Pour les maisons, par exemple, le prix médian des biens achetés par les plus de 65 ans est 1,3 fois supérieur à celui payé par les moins de 35 ans.

Entre 2022 et 2024, si le prix médian global des maisons est resté stable à 172 000 €, une baisse est observée chez les acquéreurs de moins de 45 ans. Cela pourrait s'expliquer par une diminution de leur capacité d'achat, liée à la hausse des taux d'emprunt, qui alourdit significativement le coût total du projet immobilier.

Concernant les appartements, le prix médian a diminué pour les moins de 45 ans. Cependant, le prix au mètre carré est resté stable pour les moins de 35 ans et a augmenté pour les 35-44 ans. Ce décalage peut traduire une tendance à l'achat de logements plus petits, permettant ainsi de compenser un budget global en baisse.

Maisons	2022	2024	Évolution en €	Évolution prix en %
Moins de 35 ans	158 600 €	155 000 €	- 3 600 €	- 2 %
35-44 ans	184 250 €	180 000 €	- 4 250 €	- 2 %
45-64 ans	175 000 €	176 000 €	+ 1 000 €	+ 1 %
65 ans et plus	200 000 €	202 000 €	+ 2 000 €	+ 1 %

Appartements	2022		2024		Évolution en €		Évolution prix en %	
	€ médian	€ / m²	€ / m²	€ médian	€ médian	€ / m²	€ / m²	€ médian
Moins de 35 ans	119 000 €	2 397 €	112 000 €	2 399 €	- 7 000 €	+ 3 €	- 6 %	0 %
35-44 ans	125 600 €	2 798 €	122 000 €	2 875 €	- 3 600 €	+ 78 €	- 3 %	+ 3 %
45-64 ans	130 000 €	3 176 €	130 100 €	3 082 €	+ 100 €	- 94 €	0 %	- 3 %
65 ans et plus	152 815 €	3 441 €	168 000 €	3 492 €	+ 15 185 €	+ 51 €	+ 10 %	+ 1 %

Afin de mettre en lumière les dynamiques d'accès à la propriété et les logiques d'attractivité territoriale, les EPCI de l'ouest de la Normandie ont été classés les uns par rapport aux autres selon les profils démographiques et géographiques des acheteurs d'une maison ou d'un appartement. La typologie repose sur la part de chaque tranche d'âge dans l'ensemble des achats, ainsi que sur l'origine géographique des acquéreurs. Cinq profils peuvent être distingués :

La moitié des EPCI présentent une population d'acheteurs relativement plus jeune que la moyenne régionale. Ces acheteurs sont en majorité des locaux, soit résidant dans le même EPCI, soit dans un EPCI voisin. Deux sous-groupes se dégagent au sein de ce profil :

- Les pôles urbains : les acheteurs de moins de 35 ans y sont nettement plus présents que dans le reste du territoire et ils résident souvent déjà dans l'EPCI. On note toutefois une légère diminution de cette part entre 2022 et 2024, traduisant peut-être des difficultés d'accès au marché des jeunes.

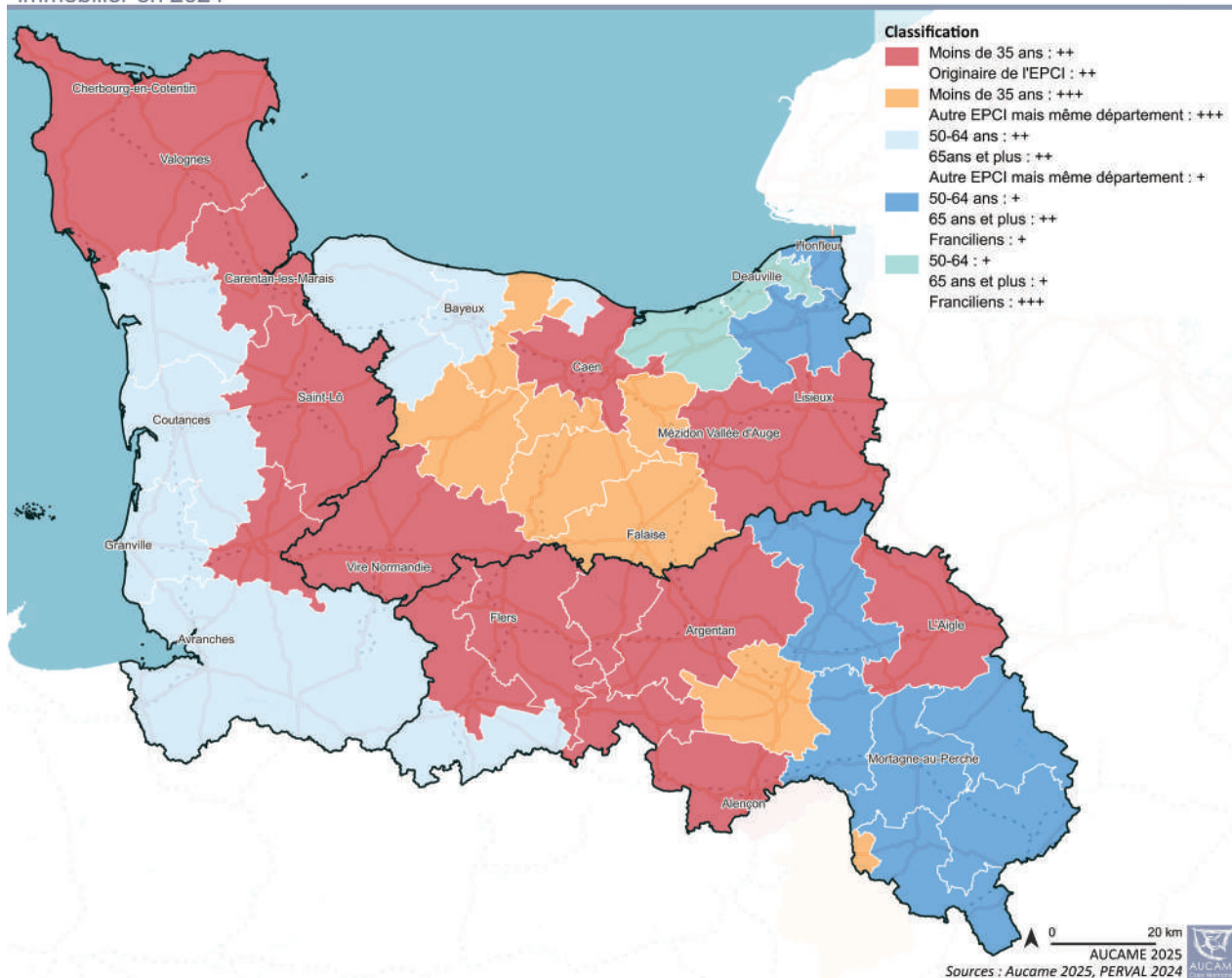
Pour les EPCI ayant une part de Franciliens acheteurs, il est constaté une légère diminution de celle-ci.

- Les EPCI plutôt périurbains : dans ces territoires, les moins de 35 ans, et dans une moindre mesure les 35-49 ans, sont surreprésentés. Leurs parts ont même augmenté de manière significative. Cela pourrait traduire un effet de report d'acheteurs ne pouvant plus accéder au marché du pôle urbain voisin. À noter également : c'est dans ce groupe que la part d'acheteurs venant d'un autre EPCI du même département est la plus élevée, d'où la qualification d'EPCI plutôt « périurbains ».

L'autre moitié des EPCI de l'ouest de la Normandie se caractérise par des profils d'acheteurs plus âgés, avec deux tendances distinctes :

- Un premier groupe se distingue par une forte part d'acheteurs de plus de 50 ans, en légère progression. Ces acheteurs sont principalement issus du même EPCI ou d'un EPCI voisin.

## Typologie des EPCI de l'Ouest de la Normandie selon l'âge et l'origine géographique des acheteurs d'un bien immobilier en 2024



- Un second groupe présente un profil similaire, mais avec quelques différences : la part des acheteurs de plus de 65 ans y augmente, tandis que celle des 50-64 ans diminue légèrement. Ces territoires se distinguent aussi par une forte part d'acheteurs franciliens, bien que cette part ait reculé entre 2022 et 2024.

Enfin, deux EPCI se démarquent par un profil très spécifique, stable depuis plusieurs décennies : les CC Cœur Côte Fleurie et Normandie-Cabourg-Pays d'Auge. Les acheteurs y sont majoritairement âgés, les moins de 50 ans étant très minoritaires, et la part d'acheteurs franciliens y est particulièrement élevée.

La géographie des achats des Franciliens n'a pas évolué : leurs acquisitions restent concentrées sur le littoral de la Côte Fleurie et, dans une moindre mesure, sur le pôle caennais et le littoral granvillais. Comme pour les tendances générales, le volume des achats a diminué, mais de manière plus marquée.

	2022	2024	Évolution en nombre		Évolution en taux	
<b>Maisons</b>	2 333	1 659	-	- 674	-	- 29 %
<b>Appartements</b>	1 516	1 138	-	- 378	-	- 25 %



# Focus : Les achats d'un bien immobilier par les étrangers

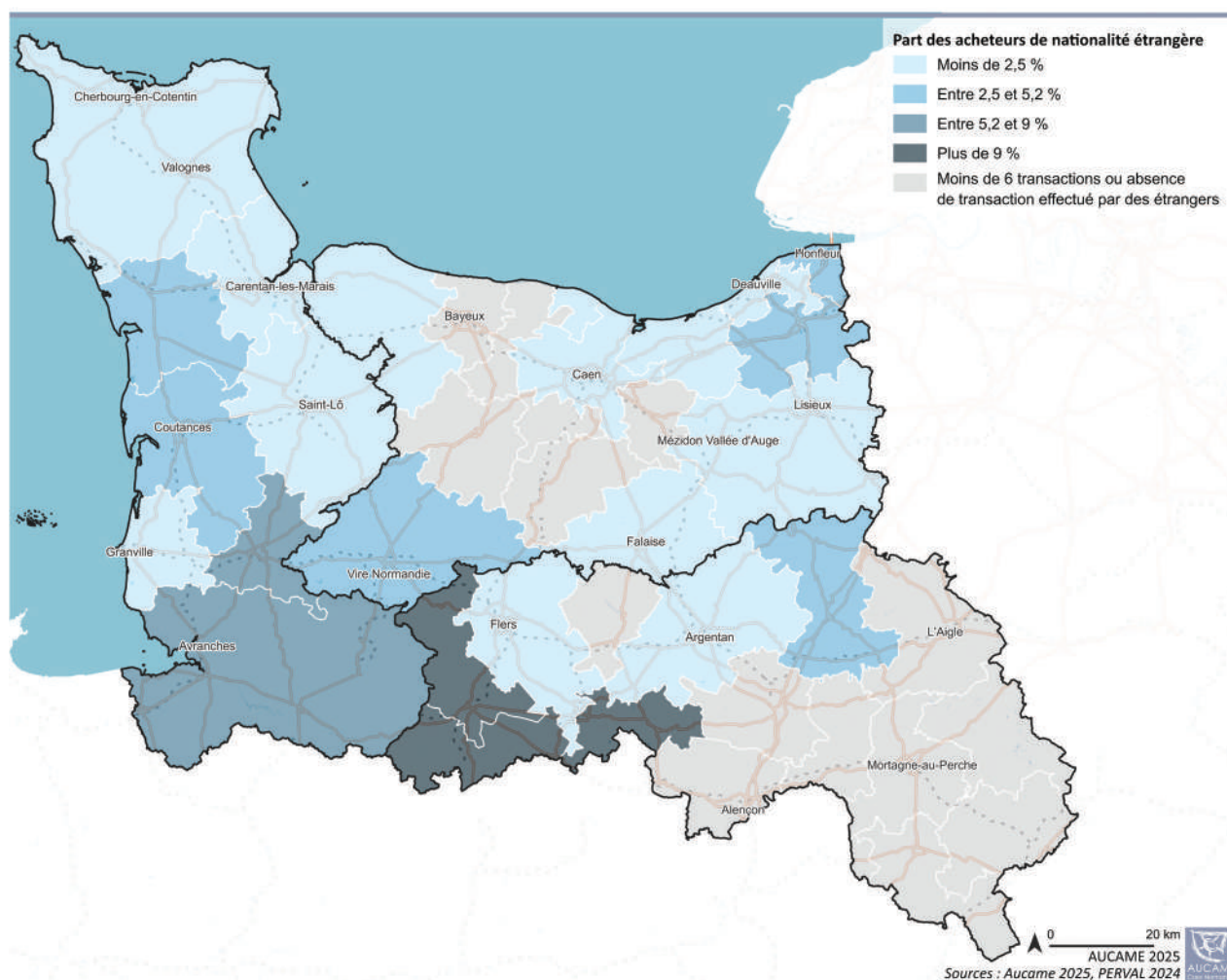
Les achats d'un bien immobilier (maison et appartement) par un acheteur de nationalité étrangère sont minimales à l'échelle de l'ouest de la Normandie, puisqu'ils ne pèsent que **3,6 % de l'achat des maisons en 2022 et 2024** et 1,1 et 1,6 % des achats d'appartements en 2022 et 2024. Ils achètent essentiellement des maisons.

Toutefois, les achats qu'ils effectuent sont géographiquement très concentrés. Dans une grande majorité d'EPCI, leurs achats représentent moins de 2,5 % de l'ensemble des

acquisitions, c'est globalement le cas du Cotentin, de l'est du département de la Manche et d'une grande partie du Calvados et de l'Orne.

La concentration d'achats s'observe dans une vaste zone comprenant le sud de la Manche, Vire Normandie, Domfront Tinchebray Interco et Andaine Passais ainsi que dans une partie du Pays Fertois et du Bocage Carrougien<sup>2</sup>. **La proportion d'acheteurs de nationalité étrangère est importante mais sur des petits volumes.**

Part des acheteurs de nationalité étrangère dans l'ensemble des acheteurs de maisons ou d'appartements en 2024



<sup>2</sup> Seules les transactions réalisées dans la partie normande des intercommunalités ayant une partie de leur territoire hors ouest normand sont disponibles pour cette étude.

Entre 2022 et 2024, la seule évolution concerne l'augmentation de la part d'acheteurs étrangers pour des appartements. Il est possible qu'une partie de ces acheteurs ait été moins affectée par l'augmentation des taux d'intérêts et plus globalement par un contexte immobilier et économique morose.

#### Maisons

Nationalité - 2024	Nombre	Part sur l'ensemble des achats par un étranger
Grande Bretagne, Irlande Nord	142	40 %
Belgique	55	16 %
Allemagne	38	11 %
Pays-Bas	27	8 %
États-Unis	20	6 %
Suisse	16	5 %
Autres nationalités	55	16 %

Données détaillées  
des marchés 2022-2024  
des maisons, appartements  
et terrains à bâtir  
par SCoT et par EPCI



## Les maisons anciennes par SCoT

SCoT	2022			
	Prix médian (HT)	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans
SCOT BOCAGE	112 050 €	612	29 %	13 %
SCOT CAEN-MÉTROPOLE	249 500 €	2 883	26 %	48 %
SCOT CENTRE MANCHE OUEST	160 000 €	1 109	22 %	31 %
SCOT DE LA CU D'ALENÇON	135 000 €	455	29 %	6 %
SCOT DU BESSIN	208 450 €	905	25 %	23 %
SCOT DU MAINE SAOSNOIS	70 000 €	10	20 %	0 %
SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	312 017 €	1 342	11 %	37 %
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN,PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUICHE	122 000 €	991	29 %	20 %
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	147 500 €	2 085	21 %	59 %
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	192 900 €	2 225	31 %	37 %
SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	124 650 €	816	22 %	16 %
SCOT PAYS DE FALAISE	155 500 €	332	33 %	4 %
SCOT PAYS SAINT LOIS	148 129 €	874	32 %	16 %
SCOT PRÉ-BOCAGE	173 675 €	294	33 %	6 %
SCOT SUD PAYS D AUGE	170 000 €	873	23 %	22 %

	2024					2022- 2024		
% acheteurs venant d'Île-de-France	Prix médian (HT)	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans	% acheteurs venant d'Île-de-France	Évolution nombre transactions	Évolution prix	Évolution prix en %
10 %	119 590 €	444	27 %	10 %	7 %	- 27 %	7 540 €	7 %
9 %	242 680 €	2 264	25 %	12 %	8 %	- 21 %	- 6 821 €	- 3 %
10 %	166 350 €	805	20 %	17 %	10 %	- 27 %	6 350 €	4 %
6 %	127 000 €	342	28 %	10 %	3 %	- 25 %	- 8 000 €	- 6 %
10 %	203 000 €	670	23 %	16 %	13 %	- 26 %	- 5 450 €	- 3 %
20 %	198 500 €	6	50 %	0 %	17 %	- 40 %	128 500 €	184 %
43 %	310 000 €	1 017	10 %	21 %	41 %	- 24 %	- 2 017 €	- 1 %
20 %	117 000 €	824	29 %	12 %	16 %	- 17 %	- 5 000 €	- 4 %
11 %	148 000 €	1 663	21 %	18 %	9 %	- 20 %	500 €	0 %
7 %	191 600 €	1 934	32 %	11 %	6 %	- 13 %	- 1 300 €	- 1 %
35 %	122 000 €	622	20 %	17 %	33 %	- 24 %	- 2 650 €	- 2 %
5 %	149 000 €	275	33 %	8 %	4 %	- 17 %	- 6 500 €	- 4 %
4 %	145 500 €	640	31 %	14 %	3 %	- 27 %	- 2 629 €	- 2 %
5 %	173 980 €	203	45 %	8 %	2 %	- 31 %	305 €	0 %
18 %	163 000 €	688	26 %	17 %	15 %	- 21 %	- 7 000 €	- 4 %

## Les maisons anciennes par EPCI

EPCI	SCoT	2022			
		Prix médian (HT)	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans
CC Intercom de la Vire au Noireau	SCOT BOCAGE	112 050 €	612	29 %	13 %
CC Val ès dunes	SCOT CAEN-MÉTROPOLE	214 000 €	198	37 %	9 %
CC Vallées de l'Orne et de l'Odon		253 000 €	278	34 %	5 %
CC Cœur de Nacre		285 000 €	322	11 %	21 %
CC Cingal-Suisse Normande		185 000 €	328	35 %	8 %
CU Caen la mer		260 000 €	1757	25 %	10 %
CC Côte Ouest Centre Manche	SCOT CENTRE MANCHE OUEST	146 700 €	356	24 %	19 %
CC Coutances Mer et Bocage		170 000 €	753	20 %	16 %
CU d'Alençon	SCOT DE LA CU D'ALENÇON	135 000 €	455	29 %	8 %
CC Seulles Terre et Mer	SCOT DU BESSIN	244 600 €	221	30 %	12 %
CC de Bayeux Intercom		246 000 €	289	19 %	20 %
CC Isigny-Omahia Intercom		160 000 €	395	27 %	13 %
CC Maine Saosnois	SCOT DU MAINE SAOSNOIS	70 000 €	10	20 %	30 %
CC du Pays de Honfleur- Beuzeville	SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	273 000 €	204	15 %	11 %
CC Terre d'Auge		287 000 €	281	12 %	18 %
CC Cœur Côte Fleurie		380 500 €	407	4 %	16 %
CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge		288 000 €	450	15 %	20 %
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	SCOT DU PAYS D'ARGENTAN,PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHÉ	108 000 €	247	23 %	13 %
CC des Pays de L'Aigle		124 900 €	396	28 %	10 %
CC Terres d'Argentan Interco		130 250 €	348	34 %	15 %
CC de Villedieu Intercom	SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	123 000 €	241	26 %	14 %
CC de Granville, Terre et Mer		255 000 €	599	18 %	20 %
CA Mont- Saint-Michel-Normandie		120 000 €	1245	21 %	17 %
CC de la Baie du Cotentin	SCOT DU PAYS DU COTENTIN	146 000 €	266	27 %	14 %
CA du Cotentin		200 000 €	1959	32 %	10 %
CC des Hauts du Perche	SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	120 000 €	137	21 %	11 %
CC Cœur du Perche		124 650 €	230	23 %	11 %
CC des Collines du Perche Normand		112 298 €	222	24 %	10 %
CC du Pays de Mortagne-au-Perche		135 000 €	227	18 %	15 %
CC du Pays de Falaise	SCOT PAYS DE FALAISE	155 500 €	332	33 %	8 %
CA Saint-Lô Agglo	SCOT PAYS SAINT LOIS	148 129 €	874	32 %	11 %
CC Pré- Bocage Intercom	SCOT PRÉ-BOCAGE	173 675 €	294	33 %	12 %
CA Lisieux Normandie	SCOT SUD PAYS D AUGE	170 000 €	873	23 %	16 %
CA Flers Agglo		97 500 €	592	31 %	12 %
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien		95 000 €	93	29 %	15 %
CC du Val d'Orne		100 000 €	86	45 %	3 %
CC de la Vallée de la Haute Sarthe		118 000 €	95	32 %	11 %
CC des Sources de l'Orne		120 000 €	171	40 %	8 %
CC Domfront Tinchebray Interco		89 100 €	221	29 %	17 %
CC Andaine - Passais		84 500 €	251	15 %	21 %



	2024					2022-2024		
% acheteurs venant d'Île- de-France	Prix médian (HT)	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans	% acheteurs venant d'Île- de-France	Évolution nombre transactions	Évolution prix	Évolution prix en %
10 %	119 590 €	444	27 %	10 %	7 %	- 27 %	7 540 €	7 %
5 %	206 650 €	172	36 %	10 %	3 %	- 13 %	- 7 350 €	- 3 %
5 %	237 500 €	217	31 %	7 %	3 %	- 22 %	- 15 500 €	- 6 %
21 %	285 000 €	240	9 %	24 %	26 %	- 25 %	- €	0 %
5 %	185 000 €	245	38 %	6 %	5 %	- 25 %	- €	0 %
8 %	256 900 €	1390	23 %	12 %	7 %	- 21 %	- 3 100 €	- 1 %
8 %	150 000 €	264	21 %	16 %	9 %	- 26 %	3 300 €	2 %
12 %	175 000 €	541	19 %	18 %	11 %	- 28 %	5 000 €	3 %
6 %	127 000 €	342	28 %	10 %	3 %	- 25 %	- 8 000 €	- 6 %
13 %	220 000 €	187	33 %	9 %	12 %	- 15 %	- 24 600 €	- 10 %
10 %	232 550 €	202	16 %	16 %	14 %	- 30 %	- 13 450 €	- 5 %
9 %	168 300 €	281	21 %	21 %	14 %	- 29 %	8 300 €	5 %
20 %	198 500 €	6	50 %	0 %	17 %	- 40 %	128 500 €	184 %
28 %	259 000 €	139	8 %	19 %	27 %	- 32 %	- 14 000 €	- 5 %
33 %	290 000 €	229	17 %	17 %	32 %	- 19 %	3 000 €	1 %
62 %	437 100 €	300	4 %	21 %	60 %	- 26 %	56 600 €	15 %
39 %	302 500 €	349	11 %	25 %	36 %	- 22 %	14 500 €	5 %
27 %	86 000 €	236	22 %	13 %	20 %	- 4 %	- 22 000 €	- 20 %
26 %	120 000 €	279	24 %	13 %	24 %	- 30 %	- 4 900 €	- 4 %
9 %	126 500 €	309	37 %	11 %	6 %	- 11 %	- 3 750 €	- 3 %
8 %	104 500 €	204	28 %	15 %	8 %	- 15 %	- 18 500 €	- 15 %
16 %	250 272 €	478	15 %	22 %	15 %	- 20 %	- 4 729 €	- 2 %
9 %	122 000 €	981	23 %	17 %	7 %	- 21 %	2 000 €	2 %
7 %	145 000 €	293	27 %	10 %	5 %	10 %	- 1 000 €	- 1 %
7 %	200 000 €	1641	32 %	11 %	6 %	- 16 %	- €	0 %
45 %	110 000 €	139	26 %	13 %	37 %	1 %	- 10 000 €	- 8 %
39 %	132 425 €	148	20 %	14 %	39 %	- 36 %	7 775 €	6 %
29 %	112 075 €	164	16 %	20 %	30 %	- 26 %	- 223 €	0 %
30 %	135 000 €	171	20 %	22 %	27 %	- 25 %	- €	0 %
5 %	149 000 €	275	33 %	8 %	4 %	- 17 %	- 6 500 €	- 4 %
4 %	145 500 €	640	31 %	14 %	3 %	- 27 %	- 2 629 €	- 2 %
5 %	173 980 €	203	45 %	8 %	2 %	- 31 %	305 €	0 %
18 %	163 000 €	688	26 %	17 %	15 %	- 21 %	- 7 000 €	- 4 %
10 %	98 000 €	422	28 %	17 %	7 %	- 29 %	500 €	1 %
16 %	95 000 €	53	28 %	15 %	6 %	- 43 %	- €	0 %
9 %	110 000 €	57	25 %	11 %	11 %	- 34 %	10 000 €	10 %
23 %	120 500 €	91	31 %	13 %	24 %	- 4 %	2 500 €	2 %
11 %	112 500 €	112	34 %	6 %	8 %	- 35 %	- 7 500 €	- 6 %
11 %	102 000 €	143	31 %	13 %	8 %	- 35 %	12 900 €	14 %
15 %	90 000 €	175	18 %	21 %	9 %	- 30 %	5 500 €	7 %

## Les appartements par SCoT

SCoT	2022			
	Prix médian /m² (HT)	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans
SCOT BOCAGE	1 250 €	60	25 %	28 %
SCOT CAEN-MÉTROPOLE	2 727 €	2612	34 %	14 %
SCOT CENTRE MANCHE OUEST	2 009 €	56	23 %	29 %
SCOT DE LA CU D'ALENÇON	1 178 €	131	22 %	20 %
SCOT DU BESSIN	2 239 €	164	16 %	26 %
SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	4 513 €	2031	8 %	29 %
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN,PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUICHE	1 272 €	39	21 %	28 %
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	3 333 €	303	20 %	29 %
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	2 051 €	364	41 %	13 %
SCOT PAYS DE FALAISE	1 779 €	43	28 %	23 %
SCOT PAYS SAINT LOIS	1 384 €	152	42 %	14 %
SCOT SUD PAYS D AUGÉ	1 535 €	213	26 %	24 %

	2024					2022- 2024		
% acheteurs venant d'Île-de-France	Prix médian / m² (HT)	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans	% acheteurs venant d'Île-de-France	Évolution nombre transactions	Évolution prix	Évolution prix en %
x	1 411 €	48	25 %	15 %	x	- 20 %	162 €	13 %
10 %	2 754 €	1994	28 %	18 %	8 %	- 24 %	27 €	1 %
x	1 961 €	52	38 %	13 %	x	- 7 %	- 48 €	- 2 %
9 %	1 125 €	105	29 %	19 %	9 %	- 20 %	- 53 €	- 4 %
9 %	2 264 €	133	17 %	25 %	15 %	- 19 %	26 €	1 %
54 %	4 730 €	1532	8 %	29 %	54 %	- 25 %	217 €	5 %
x	1 270 €	51	45 %	14 %	x	31 %	- 2 €	0 %
12 %	3 069 €	301	15 %	34 %	15 %	- 1 %	- 264 €	- 8 %
6 %	2 188 €	295	36 %	20 %	8 %	- 19 %	137 €	7 %
x	1 744 €	35	34 %	x	x	- 19 %	- 35 €	- 2 %
4 %	1 480 €	109	41 %	20 %	6 %	- 28 %	96 €	7 %
12 %	1 681 €	137	18 %	28 %	10 %	- 36 %	146 €	9 %



## Les appartements par EPCI

EPCI	SCoT	2022			
		Prix médian /m² (HT)	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans
CC Intercom de la Vire au Noireau	SCOT BOCAGE	1 250 €	60	25 %	28 %
CC Cœur de Nacre	SCOT CAEN-MÉTROPOLE	3 299 €	282	12 %	23 %
CU Caen la mer		2 642 €	2319	37 %	13 %
CC Coutances Mer et Bocage	SCOT CENTRE MANCHE OUEST	1 954 €	52	21 %	31 %
CU d'Alençon	SCOT DE LA CU D'ALENÇON	1 178 €	131	22 %	20 %
CC Isigny-Omaha Intercom	SCOT DU BESSIN	2 118 €	41	7 %	24 %
CC de Bayeux Intercom		2 296 €	121	19 %	27 %
CC Terre d'Auge	SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	3 333 €	17	35 %	x
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville		3 285 €	153	14 %	18 %
CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge		4 482 €	639	6 %	32 %
CC Cœur Côte Fleurie		4 683 €	1222	8 %	28 %
CC des Pays de L'Aigle	SCOT DU PAYS D'ARGENTAN,PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHÉ	1 065 €	8	x	25 %
CC Terres d'Argentan Interco		1 352 €	25	x	28 %
CA Mont-Saint-Michel-Normandie	SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	1 666 €	59	31 %	22 %
CC de Granville, Terre et Mer		3 726 €	235	16 %	31 %
CC de la Baie du Cotentin	SCOT DU PAYS DU COTENTIN	1 361 €	20	x	30 %
CA du Cotentin		2 075 €	344	43 %	12 %
CC du Pays de Falaise	SCOT PAYS DE FALAISE	1 779 €	43	28 %	23 %
CA Saint-Lô Agglo	SCOT PAYS SAINT LOIS	1 384 €	152	42 %	14 %
CA Lisieux Normandie	SCOT SUD PAYS D'AUGE	1 535 €	213	26 %	24 %
CA Flers Agglo		1 076 €	67	27 %	19 %
CC Andaine-Passais		1 799 €	106	16 %	33 %

	2024					2022-2024		
% acheteurs venant d'Île-de-France	Prix médian /m² (HT)	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans	% acheteurs venant d'Île-de-France	Évolution nombre transactions	Évolution prix	Évolution prix en %
x	1 411 €	48	25 %	15 %	x	- 20 %	162 €	13 %
22 %	3 393 €	211	12 %	31 %	19 %	- 25 %	94 €	3 %
9 %	2 675 €	1767	30 %	16 %	7 %	- 24 %	33 €	1 %
x	2 019 €	48	38 %	15 %	x	- 8 %	65 €	3 %
9 %	1 125 €	105	29 %	19 %	9 %	- 20 %	- 53 €	- 4 %
x	2 000 €	36	x	36 %	17 %	- 12 %	- 118 €	- 6 %
9 %	2 398 €	94	20 %	21 %	15 %	- 22 %	102 €	4 %
x	3 246 €	14	x	x	x	- 18 %	- 87 €	- 3 %
35 %	2 891 €	120	18 %	18 %	29 %	- 22 %	- 394 €	- 12 %
51 %	4 807 €	444	5 %	31 %	55 %	- 31 %	325 €	7 %
58 %	4 952 €	954	7 %	29 %	57 %	- 22 %	269 €	6 %
x	1 186 €	11	x	x	x	38 %	122 €	11 %
x	1 300 €	35	49 %	x	x	40 %	- 52 €	- 4 %
x	1 625 €	73	23 %	25 %	x	24 %	- 41 €	- 2 %
14 %	3 704 €	227	12 %	37 %	19 %	- 3 %	- 22 €	- 1 %
x	1 860 €	15	x	x	x	- 25 %	499 €	37 %
6 %	2 194 €	280	36 %	19 %	8 %	- 19 %	119 €	6 %
x	1 744 €	35	34 %	14 %	x	- 19 %	- 35 €	- 2 %
4 %	1 480 €	109	41 %	20 %	6 %	- 28 %	96 €	7 %
12 %	1 681 €	137	18 %	28 %	10 %	- 36 %	146 €	9 %
x	1 011 €	46	28 %	24 %	13 %	- 31 %	- 65 €	- 6 %
17 %	1 833 €	79	10 %	32 %	10 %	- 25 %	35 €	2 %

## Les terrains à bâtir par SCoT

SCoT	2022			
	Prix médian /m² (HT)	Surface médiane	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans
SCOT BOCAGE	20 €	1 058	59	32 %
SCOT CAEN-MÉTROPOLE	142 €	482	696	38 %
SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST	44 €	761	242	30 %
SCOT DE LA CU D'ALENÇON	49 €	673	32	31 %
SCOT DU BESSIN	108 €	516	268	27 %
SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	103 €	632	198	30 %
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN,PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHÉ	21 €	976	50	24 %
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	50 €	659	431	31 %
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	70 €	632	408	39 %
SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	16 €	991	29	41 %
SCOT DU PRÉ-BOCAGE	77 €	594	74	43 %
SCOT PAYS DE FALAISE	52 €	573	158	36 %
SCOT PAYS SAINT LOIS	55 €	680	69	51 %
SCOT SUD PAYS D'AUGE	56 €	795	71	34 %



	2024					2022-2024		
% acheteurs plus de 65 ans	Prix médian / m² (HT)	Surface médiane	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans	Évolution nombre transactions	Évolution prix	Évolution prix en %
10 %	22 €	968	21	33 %	5 %	- 64 %	2 €	10 %
5 %	169 €	458	319	31 %	8 %	- 54 %	27 €	19 %
13 %	50 €	657	125	23 %	17 %	- 48 %	7 €	16 %
16 %	71 €	398	19	16 %	16 %	- 41 %	22 €	46 %
11 %	119 €	517	161	29 %	14 %	- 40 %	11 €	10 %
10 %	113 €	598	88	32 %	11 %	- 56 %	11 €	10 %
10 %	18 €	1 022	34	18 %	18 %	- 32 %	- 3 €	- 12 %
14 %	54 €	628	210	23 %	19 %	- 51 %	4 €	9 %
6 %	77 €	640	147	41 %	9 %	- 64 %	7 €	10 %
3 %	22 €	1 050	19	26 %	32 %	- 34 %	6 €	39 %
0 %	106 €	473	46	37 %	9 %	- 38 %	29 €	37 %
11 %	50 €	741	32	41 %	6 %	- 80 %	- 2 €	- 4 %
3 %	48 €	506	59	27 %	15 %	- 14 %	- 7 €	- 14 %
11 %	47 €	798	24	42 %	17 %	- 66 %	- 9 €	- 16 %

## Les terrains à bâtir par EPCI

EPCI	SCoT	2022			
		Prix médian /m² (HT)	Surface médiane	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans
CC Intercom de la Vire au Noireau	SCOT BOCAGE	20 €	1 058	59	32 %
CC Cingal-Suisse Normande	SCOT CAEN-MÉTROPOLE	81 €	551	141	49 %
CC Cœur de Nacre		163 €	409	39	26 %
CC Val ès dunes		114 €	463	135	44 %
CC Vallées de l'Orne et de l'Odon		134 €	529	92	34 %
CU Caen la mer		177 €	451	289	32 %
CC Côte Ouest Centre Manche	SCOT CENTRE MANCHE OUEST	37 €	804	83	28 %
CC Coutances Mer et Bocage		50 €	744	159	31 %
CU d'Alençon	SCOT DE LA CU D'ALENÇON	49 €	673	32	31 %
CC de Bayeux Intercom	SCOT DU BESSIN	116 €	514	113	23 %
CC Isigny-Omaha Intercom		49 €	678	78	29 %
CC Seulles Terre et Mer		120 €	461	77	30 %
CC Cœur Côte Fleurie	SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	194 €	1 046	7	x
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville		108 €	672	39	26 %
CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge		149 €	609	81	32 %
CC Terre d'Auge		85 €	591	71	32 %
CC des Pays de L'Aigle	SCOT DU PAYS D'ARGENTAN,PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHE	19 €	1 040	17	x
CC Terres d'Argentan Interco		27 €	950	29	28 %
CA Mont-Saint-Michel-Normandie	SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	34 €	754	218	32 %
CC de Granville, Terre et Mer		114 €	529	186	30 %
CC de Villedieu Intercom		16 €	886	27	41 %
CA du Cotentin	SCOT DU PAYS DU COTENTIN	72 €	625	381	39 %
CC de la Baie du Cotentin		32 €	761	27	41 %
CC du Pays de Mortagne-au-Perche	SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	16 €	965	15	40 %
CC du Pays de Falaise	SCOT PAYS DE FALAISE	77 €	594	74	43 %
CA Saint-Lô Agglo	SCOT PAYS SAINT LOIS	52 €	573	158	36 %
CC Pré-Bocage Intercom	SCOT PRÉ-BOCAGE	55 €	680	69	51 %
CA Lisieux Normandie	SCOT SUD PAYS D AUGE	56 €	795	71	34 %
CA Flers Agglo		21 €	917	55	40 %
CC Andaine-Passais		15 €	970	11	x
CC de la Vallée de la Haute Sarthe		25 €	1 154	7	x

	2024					2022-2024		
% acheteurs plus de 65 ans	Prix médian /m² (HT)	Surface médiane	Nombre de transactions	% acheteurs moins de 35 ans	% acheteurs plus de 65 ans	Évolution nombre transactions	Évolution prix	Évolution prix en %
10 %	22 €	968	21	33 %	x	- 64 %	2 €	10 %
x	86 €	495	46	43 %	x	- 67 %	5 €	7 %
18 %	210 €	449	31	35 %	19 %	- 21 %	47 €	29 %
x	119 €	471	50	52 %	x	- 63 %	5 €	4 %
x	150 €	512	36	44 %	x	- 61 %	16 €	12 %
5 %	192 €	433	156	17 %	10 %	- 46 %	15 €	9 %
18 %	31 €	683	53	34 %	x	- 36 %	- 6 €	- 16 %
10 %	88 €	602	72	15 %	22 %	- 55 %	38 €	76 %
x	71 €	398	19	x	x	- 41 %	22 €	46 %
12 %	114 €	501	87	29 %	11 %	- 23 %	- 2 €	- 2 %
13 %	85 €	527	28	29 %	x	- 64 %	36 €	74 %
x	162 €	523	46	30 %	17 %	- 40 %	42 €	35 %
x	273 €	621	6	x	x	- 14 %	79 €	41 %
15 %	102 €	598	11	x	x	- 72 %	- 6 €	- 6 %
7 %	114 €	513	40	43 %	x	- 51 %	- 35 €	- 24 %
8 %	94 €	825	31	23 %	x	- 56 %	9 €	10 %
x	28 €	875	8	x	x	- 53 %	9 €	49 %
x	18 €	1 097	18	x	x	- 38 %	- 9 €	- 34 %
13 %	45 €	682	121	26 %	19 %	- 44 %	11 €	32 %
15 %	115 €	573	80	19 %	18 %	- 57 %	1 €	1 %
x	49 €	685	9	x	x	- 67 %	33 €	203 %
6 %	81 €	615	133	41 %	9 %	- 65 %	9 €	13 %
x	26 €	1 100	14	43 %	x	- 48 %	- 6 €	- 18 %
x	22 €	917	10	x	x	- 33 %	6 €	34 %
x	50 €	741	32	41 %	x	- 57 %	- 27 €	- 35 %
11 %	48 €	506	59	27 %	15 %	- 63 %	- 4 €	- 9 %
x	106 €	473	46	37 %	x	- 33 %	51 €	92 %
11 %	47 €	798	24	42 %	x	- 66 %	- 9 €	- 16 %
x	20 €	1 226	22	27 %	x	- 60 %	- 1 €	- 6 %
x	24 €	1 344	7	x	x	- 36 %	9 €	62 %
x	11 €	3 321	7	x	x	0 %	- 14 €	- 55 %





Photos : Aucame

Avec le soutien de :



**Directeur de publication** : Patrice DUNY

**Réalisation** : AUCAME 2025

**Illustrations** : AUCAME (sauf mentions contraires)

**Contacts** : [soazig.vannier@aucame.fr](mailto:soazig.vannier@aucame.fr)  
[ludivine.collette@aucame.fr](mailto:ludivine.collette@aucame.fr)





**AUCAME**  
Caen Normandie

**Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole**

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN

Tel. : 02 31 86 94 00

email : [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr) / site web : [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)