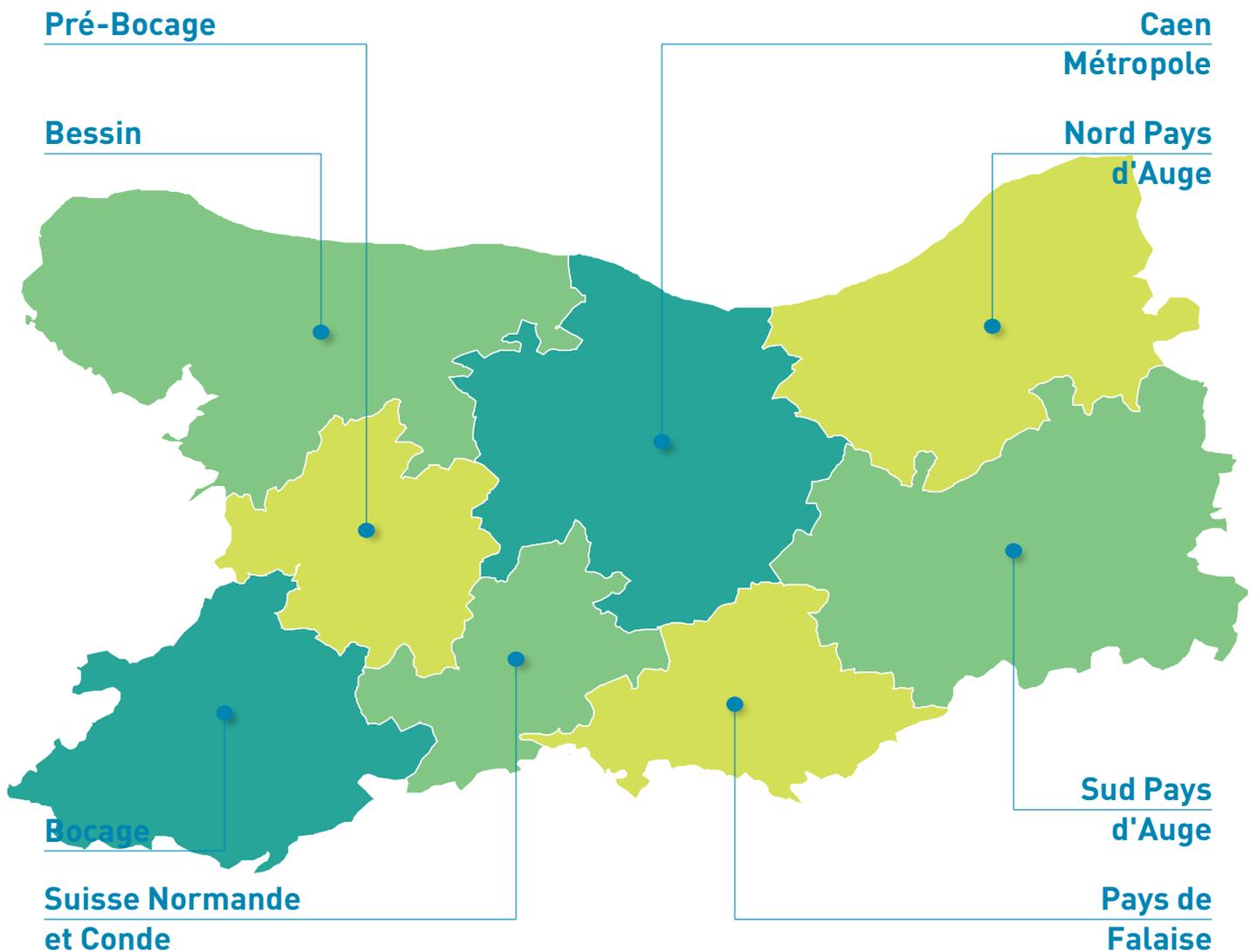


# Conjoncture Immobilière Départementale



## 14 - Calvados

Période d'étude : du 1er février 2024 au 31 janvier 2025



## 1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
CALVADOS	3 190 €	-0,8%	140 000 €	45 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	2 730 €	+1,6%	135 000 €	53 m <sup>2</sup>
Bessin	2 850 €	-1,9%	112 800 €	41 m <sup>2</sup>
Bocage	1 560 €	+6,1%	75 000 €	53 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	4 770 €	-1,2%	163 000 €	36 m <sup>2</sup>
Sud Pays d'Auge	1 670 €	-1,1%	101 700 €	62 m <sup>2</sup>
Pays de Falaise	1 780 €	-9,8%	90 500 €	58 m <sup>2</sup>



## 2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
CALVADOS	4 090 €	-1,4%	220 000 €	58 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	4 000 €	+0,8%	214 000 €	57 m <sup>2</sup>
Bessin	3 770 €	-1,7%	204 000 €	54 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	4 560 €	-17,4%	268 000 €	60 m <sup>2</sup>



### 3. Marché immobilier des maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
CALVADOS	220 000 €	-0,5%	100 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	252 200 €	-0,7%	100 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>
Bessin	205 000 €	-2,8%	99 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
Bocage	123 000 €	-1,6%	95 m <sup>2</sup>	1 280 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	317 100 €	-6,5%	97 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>
Sud Pays d'Auge	163 000 €	-2,2%	97 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Pays de Falaise	150 000 €	-6,3%	97 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Suisse Normande et Conde	148 500 €	+7,6%	100 m <sup>2</sup>	1 080 m <sup>2</sup>
Pré-Bocage	175 000 €	-1,7%	103 m <sup>2</sup>	1 220 m <sup>2</sup>



## 4. Marché immobilier des maisons neuves

 Maisons neuves	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
CALVADOS	290 400 €	+7,6%	90 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	270 000 €	+2,6%	90 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

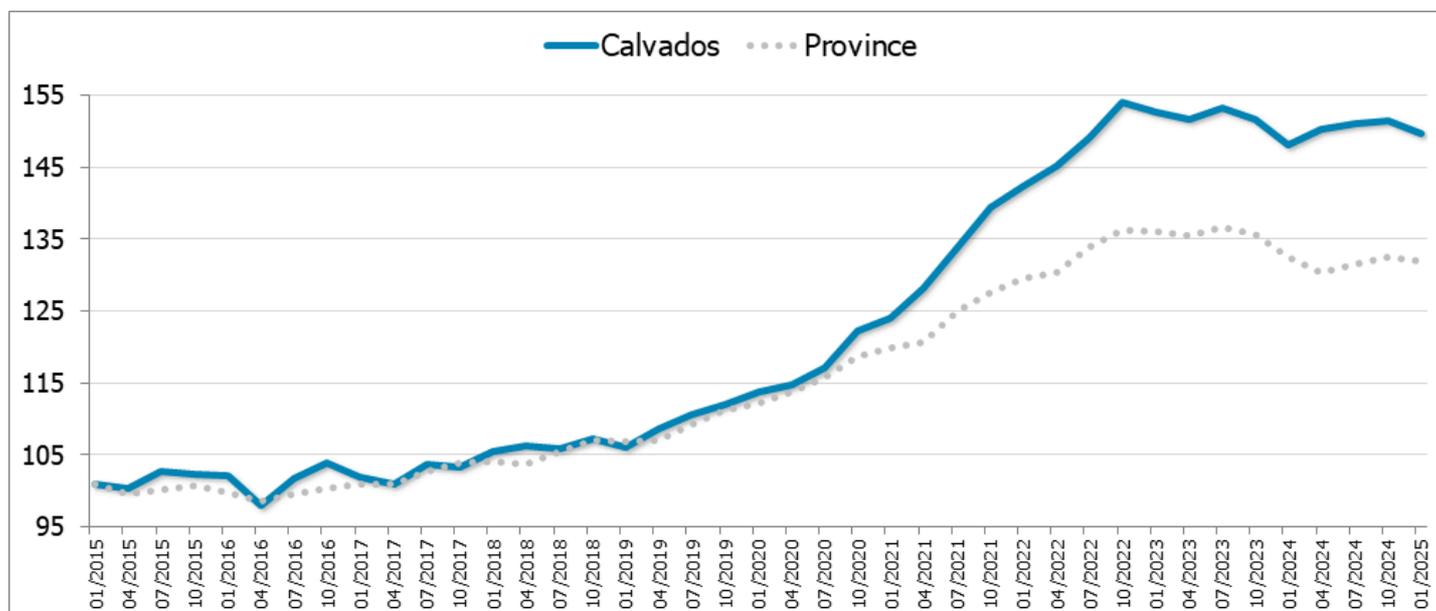
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
CALVADOS	66 300 €	+4,4%	137 €	500 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	82 900 €	+5,7%	192 €	460 m <sup>2</sup>
Bessin	60 200 €	+7,9%	123 €	520 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	73 500 €	-11,9%	127 €	580 m <sup>2</sup>
Sud Pays d'Auge	35 000 €	-12,5%	47 €	820 m <sup>2</sup>
Pays de Falaise	40 000 €	-5,7%	55 €	700 m <sup>2</sup>
Suisse Normande et Conde	30 100 €	-11,6%	44 €	860 m <sup>2</sup>
Pré-Bocage	50 800 €		106 €	470 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
Caen	Indice	131,4	146,5	150,2	147,3	147,7
	Évolution	+7,4%	+11,5%	+2,5%	-1,9%	+0,3%
Calvados	Indice	124,0	142,4	152,7	148,1	149,7
	Évolution	+8,9%	+14,8%	+7,2%	-3,0%	+1,1%
Province	Indice	119,9	129,5	136,1	132,5	131,9
	Évolution	+6,8%	+8,0%	+5,1%	-2,7%	-0,4%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015  
Les évolutions sont calculées sur 1 an

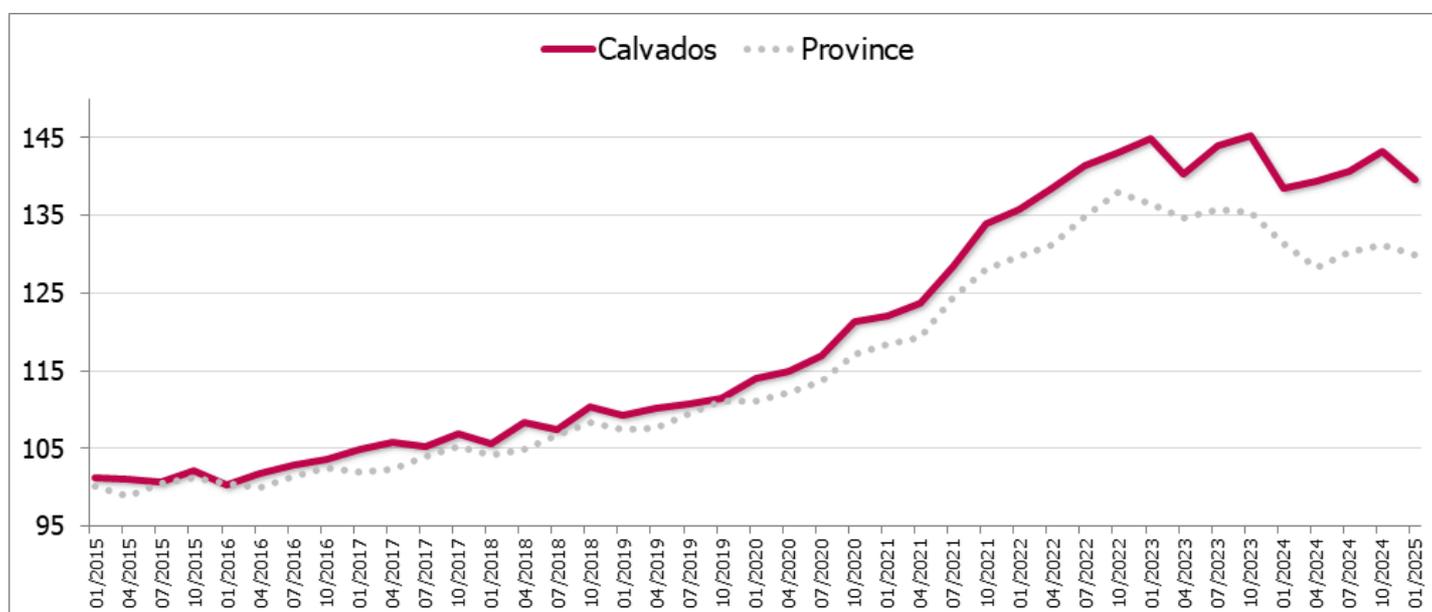




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
Calvados	Indice	122,0	135,8	144,8	138,5	139,6
	Évolution	+7,1%	+11,3%	+6,7%	-4,4%	+0,8%
Province	Indice	118,5	129,7	136,4	131,4	129,9
	Évolution	+6,6%	+9,4%	+5,2%	-3,7%	-1,1%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015  
Les évolutions sont calculées sur 1 an



## Annexe : critères de sélection et mode de calcul



### CRITÈRES DE SÉLECTION

#### Les transactions prises en compte :

- Nature de la mutation : vente de gré à gré,
- Vente en pleine propriété,
- Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,
- Bien libre de toute occupation,
- Ventes en viagers exclues,
- Logements sociaux exclus,
- Bien vendu par le secteur social exclus,
- Selon leur localisation géographique, sont exclus les biens ayant un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (premier et dernier centile).

#### Exclusion des transactions atypiques :

##### BÂTIS

- Biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- Biens de grande superficie,
- Acquisitions effectuées par des marchands de biens.

##### NON BÂTIS

- Terrains non viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.



### À SAVOIR

#### Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement ou si la base TVA est inférieure à 50% de la valeur du bien pour les logements rénovés.

#### Seuils de diffusion

Un niveau géographique n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20.

#### Prix

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA. La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. À la différence de la moyenne arithmétique, la médiane est peu influencée par les valeurs extrêmes.

#### Indices des prix

Les indices des prix ont été créés afin de mesurer les évolutions « pures » des prix, indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus. Ils sont calculés sur 3 mois glissants. Certaines séries d'indices ont été labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. La méthode et la liste des séries labellisées sont présentées de manière détaillée dans « Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », Insee Méthodes n°132.