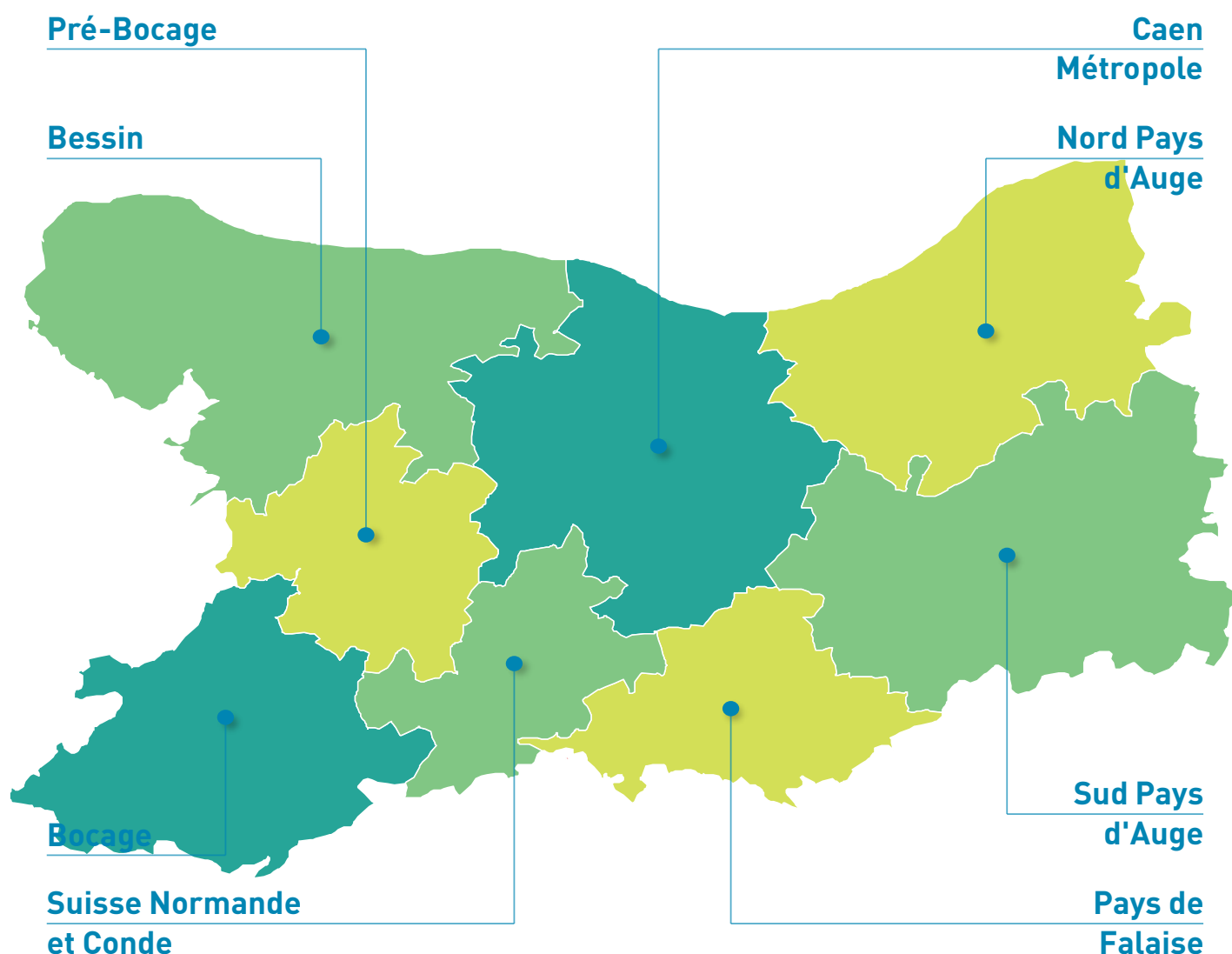


# Conjoncture Immobilière Départementale




## 14 - Calvados

Période d'étude : du 1er janvier au 31 décembre 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	3 230 €	+1,1%	139 900 €	45 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	2 830 €	+3,2%	138 000 €	53 m <sup>2</sup>
Bessin	2 900 €	+3,3%	112 800 €	40 m <sup>2</sup>
Bocage	1 360 €	-10,6%	78 000 €	52 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	4 730 €	-0,3%	158 000 €	35 m <sup>2</sup>
Sud Pays d'Auge	1 670 €	-0,4%	97 500 €	59 m <sup>2</sup>
Pays de Falaise	1 630 €	-8,3%	104 000 €	61 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	4 110 €	+0,4%	220 000 €	57 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	3 920 €	-2,1%	209 900 €	58 m <sup>2</sup>
Bessin	3 780 €	+0,0%	200 500 €	50 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	5 400 €	+19,8%	308 300 €	59 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	228 200 €	+3,7%	100 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	262 400 €	+3,3%	101 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
Bessin	216 000 €	+5,4%	100 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
Bocage	120 000 €	-1,8%	94 m <sup>2</sup>	1 410 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	320 000 €	+3,2%	98 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>
Sud Pays d'Auge	173 200 €	+7,1%	100 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>
Pays de Falaise	161 100 €	+7,4%	99 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
Suisse Normande et Conde	140 000 €	-6,7%	103 m <sup>2</sup>	1 210 m <sup>2</sup>
Pré-Bocage	187 500 €	+6,8%	104 m <sup>2</sup>	1 320 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	274 500 €	-5,9%	88 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	253 200 €	-7,6%	88 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

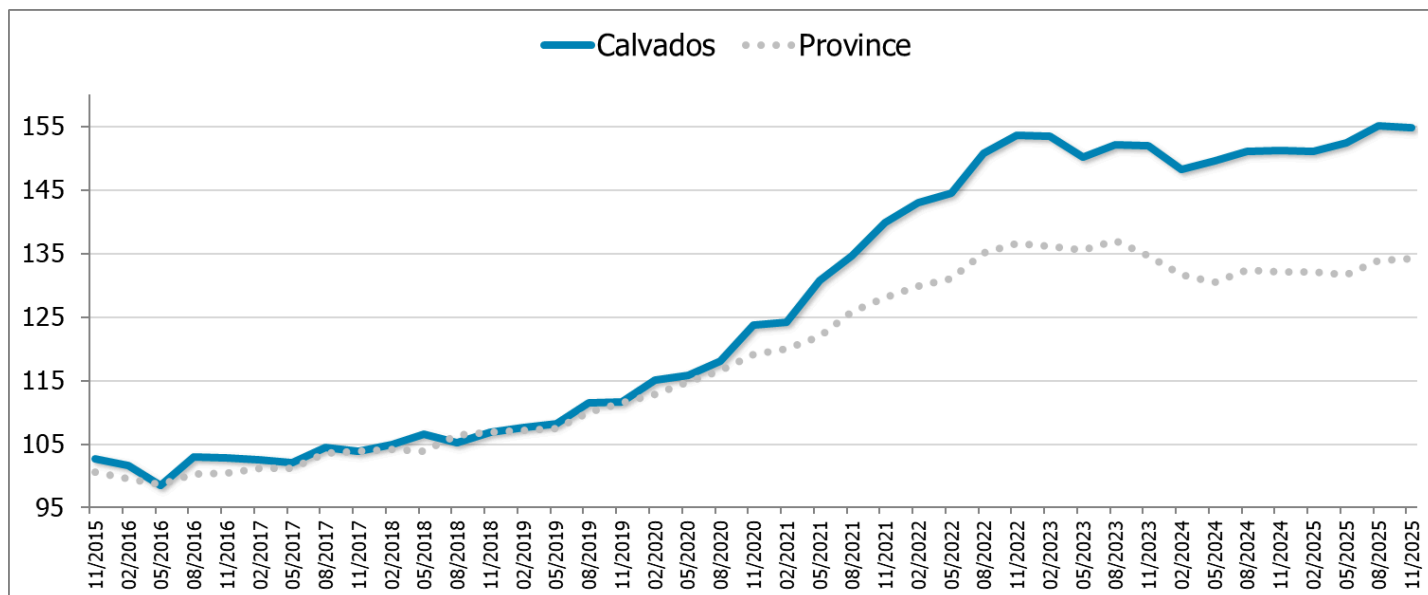
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
CALVADOS	66 700 €	+0,5%	151 €	480 m <sup>2</sup>
Caen Métropole	80 000 €	-1,2%	183 €	420 m <sup>2</sup>
Bessin	57 600 €	-4,8%	120 €	490 m <sup>2</sup>
Bocage	23 700 €		32 €	850 m <sup>2</sup>
Nord Pays d'Auge	70 900 €	-7,9%	125 €	580 m <sup>2</sup>
Sud Pays d'Auge	34 500 €	-5,8%	47 €	710 m <sup>2</sup>
Pays de Falaise	40 900 €	+2,3%	69 €	560 m <sup>2</sup>
Pré-Bocage	41 500 €	-18,5%	101 €	470 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Caen	Indice	146,0	156,2	148,7	151,7	155,6
	Évolution	+8,9%	+7,0%	-4,8%	+2,0%	+2,6%
Calvados	Indice	139,9	153,6	151,9	151,2	154,8
	Évolution	+13,1%	+9,8%	-1,1%	-0,5%	+2,4%
Province	Indice	128,1	136,5	134,7	132,2	134,2
	Évolution	+7,6%	+6,5%	-1,4%	-1,9%	+1,5%

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

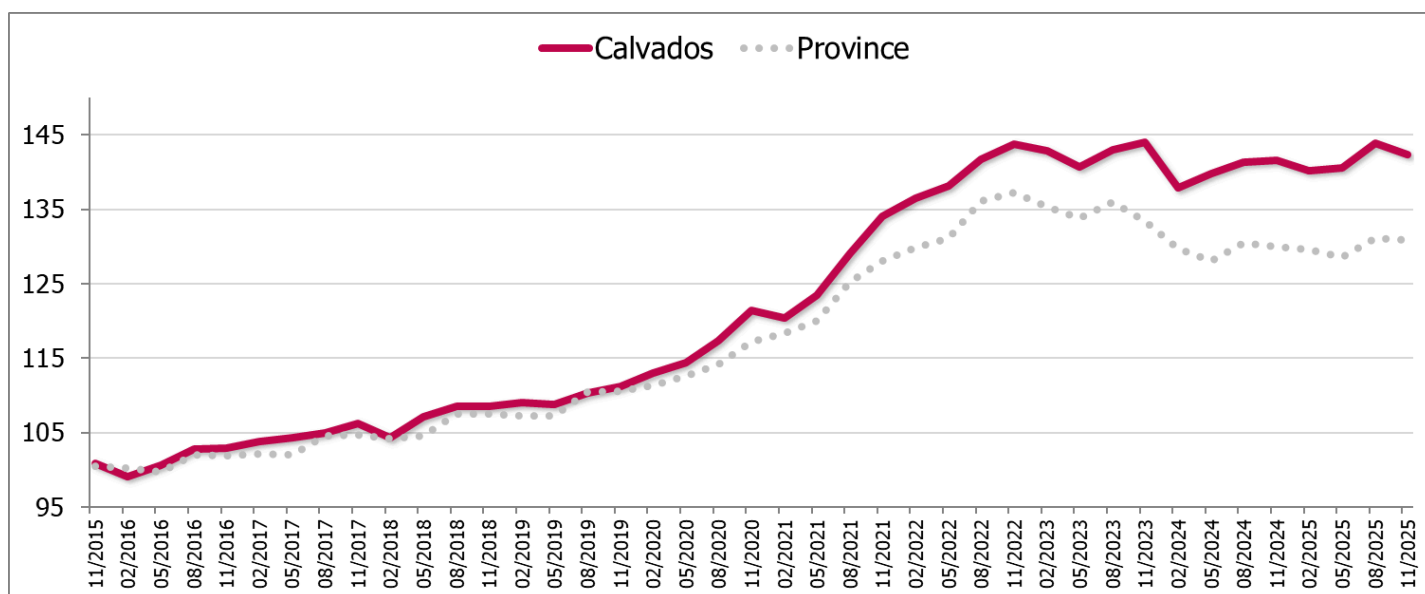




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Calvados	Indice	134,1	143,8	144,1	141,6	142,4
	Évolution	+10,4%	+7,2%	+0,2%	-1,7%	+0,5%
Province	Indice	128,0	137,3	133,4	130,0	130,8
	Évolution	+9,2%	+7,2%	-2,8%	-2,5%	+0,6%

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 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.