

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

LETTRE D' INFORMATIONS

Programme Local de l'Habitat 2023-2028 - Septembre 2026

LA POLITIQUE DE L'HABITAT



Carine BION-HETET
VICE-PRÉSIDENTE EN CHARGE DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET
DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

“ En 2025, la première édition de la lettre de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier de Bayeux Intercom a été **un événement important pour la mise en oeuvre de la Politique Locale de l'Habitat.**

En effet, disposer d'un **outil de collecte et d'analyse** des données fiables sur le foncier et l'habitat permet d'adapter l'intervention de l'intercommunalité aux attentes des habitants en matière de logement.

Il nous permet également de voir les incidences concrètes de nos choix de politiques publiques.

Les données territoriales n'évoluant pas de façon significative d'une année sur l'autre, cette 2^{ème} lettre de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier fait l'objet d'une actualisation des différentes données présentées précédemment et met en avant les grandes caractéristiques du marché local en 2025.

Pour la deuxième année, nous avons donc plaisir à diffuser cette lettre.

Elle met en avant que l'attractivité de notre territoire se traduit aussi par une tension sur le logement, et qu'il s'agit d'un enjeu important pour nos habitants.”

MARCHÉ IMMOBILIER : SE LOGER SUR BAYEUX INTERCOM

UN PARC DE "GRANDS LOGEMENTS" QUI TEND À SE DIVERSIFIER

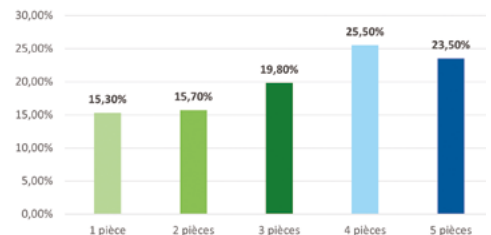
(sources : INSEE RP2022; SITADEL)

Le parc de logement de Bayeux Intercom est essentiellement résidentiel : **plus de 82% des 16 896 logements que compte l'intercommunalité sont à usage de résidence principale**. La majorité d'entre eux sont des logements de grande taille (68% de logements de 4 pièces ou plus). Toutefois, depuis 2020, on observe un certain rééquilibrage de la production de petits logements (représentant 50% de la production), grâce notamment à la programmation de logements collectifs sur la ville de Bayeux.

En 2022, le parc de logements ne correspond pas à la structure des ménages, dont 68% sont composés de deux personnes ou moins. Selon les projections de l'INSEE, des tendances telles que la décohabitation et le vieillissement de la population, observées tant au niveau national que local, devraient entraîner une diminution progressive de la taille moyenne des ménages avant une éventuelle stabilisation.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de poursuivre les efforts engagés en faveur d'une production accrue de petits logements, afin d'adapter l'offre résidentielle au profil démographique de la population de l'intercommunalité.

Taille des logements commencés sur la période 2020-2025



UN TERRITOIRE RÉSIDENTIEL, SOUS TENSION DANS LE LOCATIF

(sources : INSEE RP2022)

Bayeux Intercom est **un territoire présentant une majorité de propriétaires (59,8%)**, dont la proportion, est en légère hausse depuis 2010. La majorité des locataires du territoire réside sur la ville de Bayeux (Près de 60%).

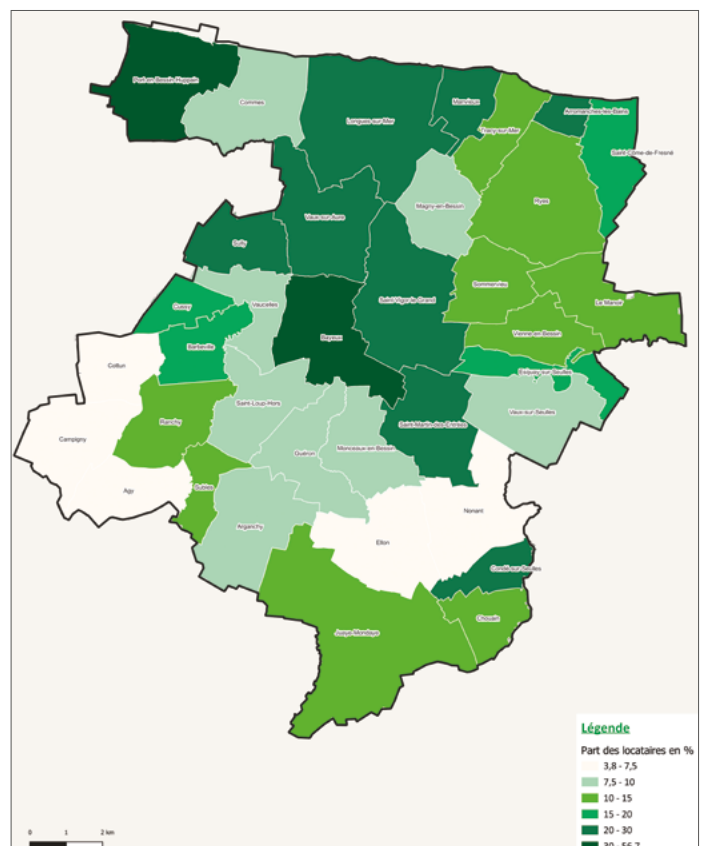
Alors que le nombre de logements est toujours en augmentation, la part des résidences principales diminue légèrement depuis 2010 - bien qu'elle se maintienne à plus de 82% - au profit des résidences secondaires qui se concentrent dans les communes littorales.

La pression sur le parc locatif public et privé est relativement forte. On observe une **concurrence entre les locations à l'année et les meublés de tourisme**, ayant justifié la mise place d'un encadrement de ces derniers par la collectivité.

Dans le même temps, **les demandes de logements sociaux augmentent**, tandis que les attributions diminuent du fait de la faible rotation dans le parc.

Compte tenu du contexte national et malgré les nouveaux programmes, les professionnels de l'immobilier anticipent un maintien de cette tension dans les prochaines années.

Bayeux Intercom : part de locataires selon la commune



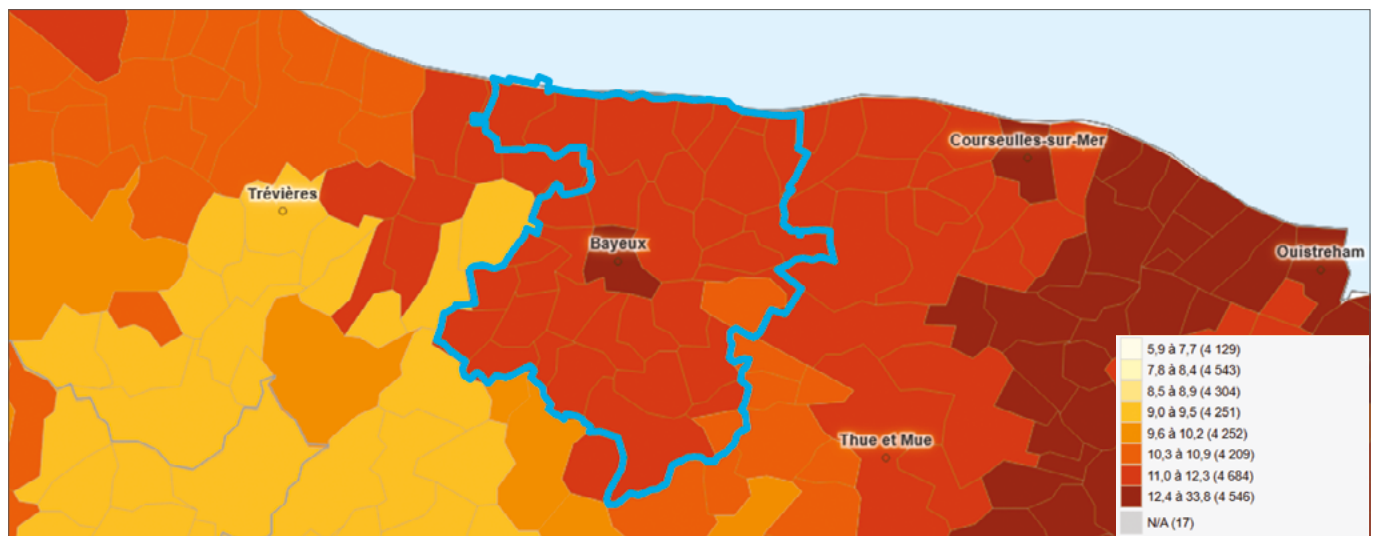
UN EFFORT DE DIVERSIFICATION QUI SE POURSUIT AVEC DE NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS COLLECTIFS À VENIR SUR BAYEUX.

UNE TENSION SUR LE LOCATIF QUI RESTE FORTE.

Logements abordables à venir sur le secteur des Libérateurs (Bayeux) :

- De l'accession sociale à la propriété (14 logements)
- Des logements locatifs intermédiaires - livraison 2027 (26 logements)

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€/ m²) 2025



DES NIVEAUX DE LOYERS ÉLEVÉS ET EN HAUSSE DANS LE PARC PRIVÉ

(sources : Estimations ANIL - 2025)

Alors que **le loyer moyen d'un appartement se situe entre 11 et 13€/m²** sur le territoire de Bayeux Intercom, on observe des disparités selon la taille des logements :

- Plus de 13,8€/m² en moyenne sur la ville de Bayeux pour les petits logements (T1 et T2)
- Environ 11€/m² pour les grands logements (T3 et T4)

Les données de l'ANIL indiquent que le niveau des loyers des appartements a augmenté de 8,6% entre 2023 et 2025. Les prix observés sur le territoire de Bayeux Intercom sont supérieurs à ceux en vigueur dans le sud du Département du Calvados, mais restent inférieurs aux niveaux de loyer de l'agglomération caennaise et la côte fleurie.

Pour les maisons en location, le loyer se situe entre 9,7 et 10,4€/m² sur le territoire de Bayeux Intercom. A l'inverse des

loyers observés pour les appartements, ce sont les communes périphériques de Bayeux ainsi que la frange sud et sud-est de l'intercommunalité, situées dans l'aire urbaine de Caen, qui présentent des loyers plus élevés (le niveau de loyer à Bayeux est de 10,1€/m²).

Les tendances observées montrent une hausse des niveaux de loyers sur le territoire, qui s'expliquent par plusieurs facteurs :

- La rareté des biens, en accession/location
- La concurrence avec les meublés de tourisme
- La nécessaire rénovation énergétique des logements dont le prix des travaux peut parfois se répercuter sur le loyer
- La conjoncture nationale haussière

Selon les dires des professionnels du territoire, cette tendance à la hausse devrait se poursuivre.

DES NIVEAUX DE LOYERS EN HAUSSE RÉGULIÈRE SUR LE TERRITOIRE, NOTAMMENT POUR LES PETITS LOGEMENTS. UNE INADÉQUATION DU NIVEAU DE LOYER AVEC LES RESSOURCES DES HABITANTS QUI PEUT FREINER LA HAUSSE OBSERVÉE ?

PRIX DE L'IMMOBILIER : UNE HAUSSE NOTABLE EN 5 ANS

(sources : DV3F)

Entre 2019 et 2024, le prix moyen du mètre carré habitable a augmenté de 32% (37% à échéance 2023), passant **de 1 800€/m² à 2 350€/ m², soit une hausse d'environ 7% par an.**

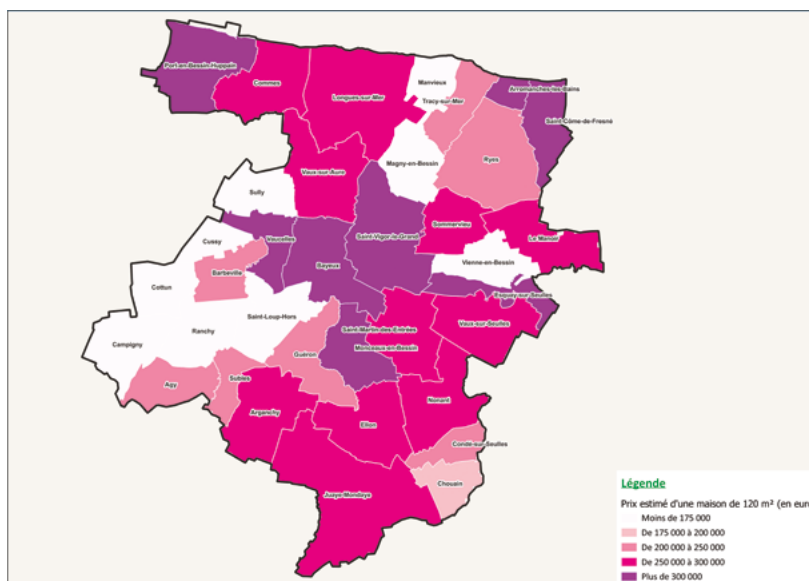
Les prix diffèrent selon qu'il s'agit d'une maison ou d'un appartement : **le prix moyen se situe, en 2024, autour de 2 390 €/m² pour une maison tandis qu'il s'élève à 2 265 €/m² pour un appartement ancien.** Pour un appartement neuf, le prix du mètre carré habitable s'articule autour de 4 000€/m².

Les prix immobiliers les plus élevés se retrouvent principalement à Bayeux, sa couronne, et sur les communes littorales (Arromanches-les-Bains, Saint Côme de Fresné) où celui-ci dépasse les 300 000€ pour une maison individuelle tandis que les communes de la frange Sud-Ouest de l'intercommunalité présentent globalement des prix plus bas.

La moitié des ventes opérées sur le territoire intercommunal concernent des maisons de grande taille (5 pièces ou plus), ce qui est peu étonnant considérant la composition du parc de logements actuel. Concernant les appartements, en 2024, les T1 représentent près de la moitié (46%) des ventes suivis des T2 à près d'un quart d'entre elles (24%).

L'analyse montre que le prix de l'immobilier reste élevé comparé au revenu médian des habitants du territoire. Bayeux Intercom apparaît comme attractif pour une partie de la population de 60 ans et plus, en second ou troisième parcours résidentiel. Ces éléments mettent en avant le nécessaire développement de logements abordables pour faciliter le parcours résidentiel des populations, qu'il s'agisse des ménages du territoire ou de jeunes familles souhaitant s'installer sur l'intercom.

Pris estimé d'une maison (ancienne ou neuve) de 120m² en 2024



UNE LÉGÈRE BAISSÉ OBSERVÉE EN 2024, TANT DANS LE VOLUME DE VENTE QUE DANS LE PRIX MOYEN AU M², MALGRÉ DES ROTATIONS DE VENTE IMPORTANTES. DES PRIX QUI RESTENT ÉLEVÉS PAR RAPPORT AUX REVENUS DES HABITANTS DU TERRITOIRE. DES ÉCARTS DE PRIX DANS LES VENTES DES MAISONS SELON QU'IL S'AGISSE DE MAISONS ANCIENNES OU DES PAVILLONS.

MARCHÉ FONCIER : DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

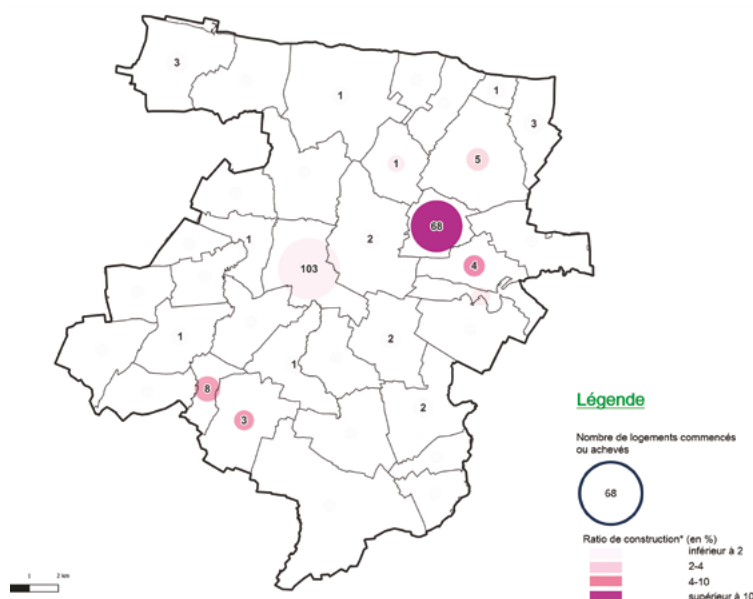
UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN PROGRESSION

(sources : SITADEL)

On dénombre près de **210 logements commencés et/ou livrés en 2025**, dont 80% en renouvellement urbain, c'est-à-dire dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLUi en vigueur. Ces constructions nouvelles se localisent principalement sur la ville centre de Bayeux, et dans quelques communes limitrophes ou communes pôles du territoire.

En matière de typologie, on recense plus de **65 logements individuels (30%) et environ 145 logements collectifs (70%)**. La mise en chantier et/ou livraison de programmes de logements collectifs a porté la production de logements sur le territoire en 2025. Sur la période 2019-2025, et plus particulièrement depuis 2022, la production de logements s'inscrit dans les **objectifs du PLH de 200 logements à produire par an**. Celle-ci reste actuellement portée par les différents programmes de logements collectifs engagés par de nouveaux opérateurs attirés par le territoire : l'Opération Jeanne-d'Arc (2020-2022), le Programme E. Denis (2023), le programme Care Promotion (2023), le Foyer de Jeunes Travailleurs (2024) sur la ville de Bayeux ; ou encore la réhabilitation du Séminaire de Sommervieu (2024).

Ratio de construction et production de logements sur la période 2025



UNE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS PORTÉES EN 2025 ESSENTIELLEMENT PAR DES PROJETS DE LOGEMENTS COLLECTIFS SUR LA VILLE CENTRE.

LE MARCHÉ FONCIER : QUELLES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ?

LES TERRAINS À BÂTIR

(sources : FONCIM; NEXITY; Leboncoin; SeLoger.com; Ouest France Immobilier)

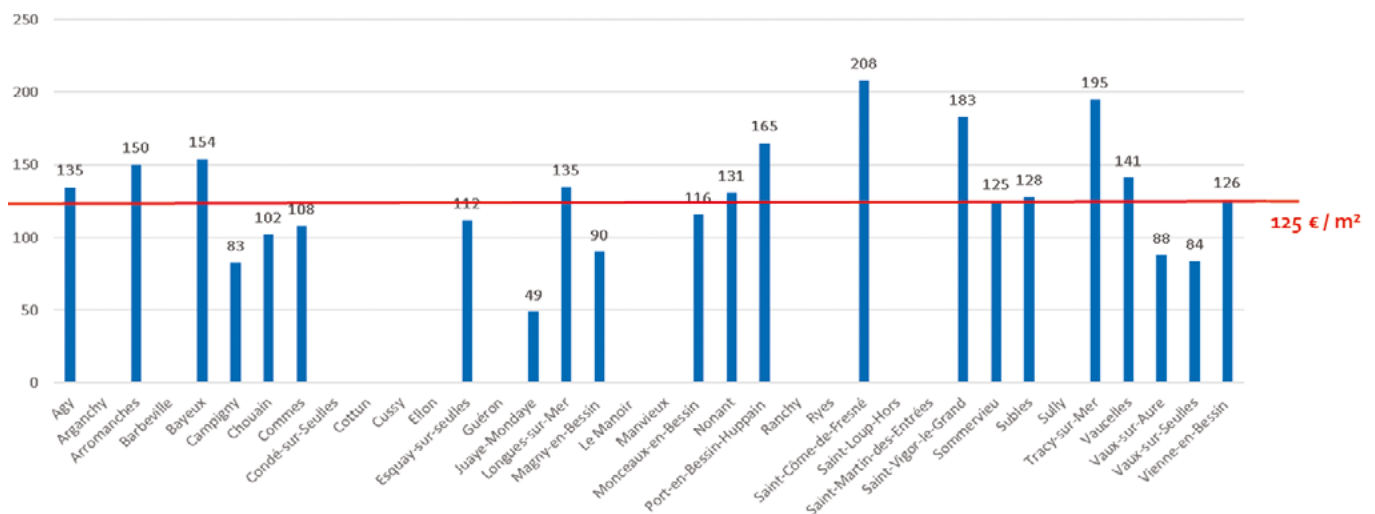
En se basant sur les prix d'annonces, le prix des terrains à bâtir sur Bayeux Intercom se situe, en 2025, **en moyenne, aux alentours des 125€/m²**. Ce prix varie entre près de 80€ le mètre carré à Campigny jusqu'à dépasser les 200€ à Saint Côme de Fresné. Ce prix de vente a légèrement baissé par rapport aux deux années précédentes, même si les prix restent élevés dans le Bessin.

Les prix des terrains relevés sur les intercommunalités limitrophes tendent à démontrer l'influence de l'aire urbaine de Caen sur ceux-ci : à Seulles-Terre-et-Mer, la valeur du foncier est

globalement plus élevée tandis que, sur Isigny-Omaha Intercom, elle est moindre.

Toutefois, un prix bas ne garantit pas pour autant une mise en construction rapide des terrains. **On dénombre encore près de 400 lots à bâtir sur Bayeux Intercom (mars 2026)**. Les lots qui sont vendus le plus rapidement sont, en général, ceux situés à proximité des équipements, des commerces et des services de l'agglomération bayeusaine.

Bayeux Intercom - Prix moyen (en euros) du m² à bâtir



LES FRICHES CONSTRUCTIBLES : UN POTENTIEL FONCIER LIMITÉ

(sources : EPFN)

En mars 2026, l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) recense **une cinquantaine de sites "en friche"** sur le territoire de Bayeux Intercom. Il s'agit majoritairement de sites présentant de l'habitat vacant. L'ensemble des friches recensées représente une superficie totale de 18 hectares : 72% de cette surface correspond à trois sites d'anciennes activités économiques (deux sites sur Bayeux et un sur Barbeville). Le site de l'ancien LCL, représente, à lui seul, la moitié de celle-ci, soit près de 9 hectares.

Des projets de reconversion sont déjà connus, notamment sur les sites de Bayeux. Au global, ces friches n'incarnent qu'un potentiel de développement de l'habitat très restreint en raison de leur faible nombre sur le territoire de Bayeux Intercom, comparativement aux autres intercommunalités limitrophes.

Pour autant, mobiliser ces gisements fonciers fait partie des enjeux liés à un aménagement s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière.

*Friche : « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. » (article L111-26 du Code de l'Urbanisme)

UN PRIX DES TERRAINS À BÂTIR QUI SEMBLE PLUS FAIBLE QU'EN 2025 MAIS QUI RESTE ÉLEVÉ ET TRIBUTAIRE DU CONTEXTE NATIONAL ET LOCAL (TAUX D'INTÉRÊT / RARÉFACTION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE).

MOBILISER ET AMÉLIORER LE BÂTI EXISTANT

LES LOGEMENTS VACANTS

(sources : Données Zéro Logement Vacant / LOVAC)

En 2025, on recense **436 logements vacants dits «structurels»**, soit inoccupés depuis plus de 2 ans, sur les 36 communes de l'intercommunalité.

Plus de la moitié d'entre eux (255 logements) sont localisés sur Bayeux. Près des $\frac{3}{4}$ de ces derniers (70 %) sont des appartements de petites tailles datant d'avant la Seconde Guerre Mondiale et situés dans le centre ancien de la Ville.

Cette problématique de vacances s'étend néanmoins à l'ensemble du territoire intercommunal. Les logements vacants présentent les mêmes caractéristiques d'ancienneté et de petite surface.

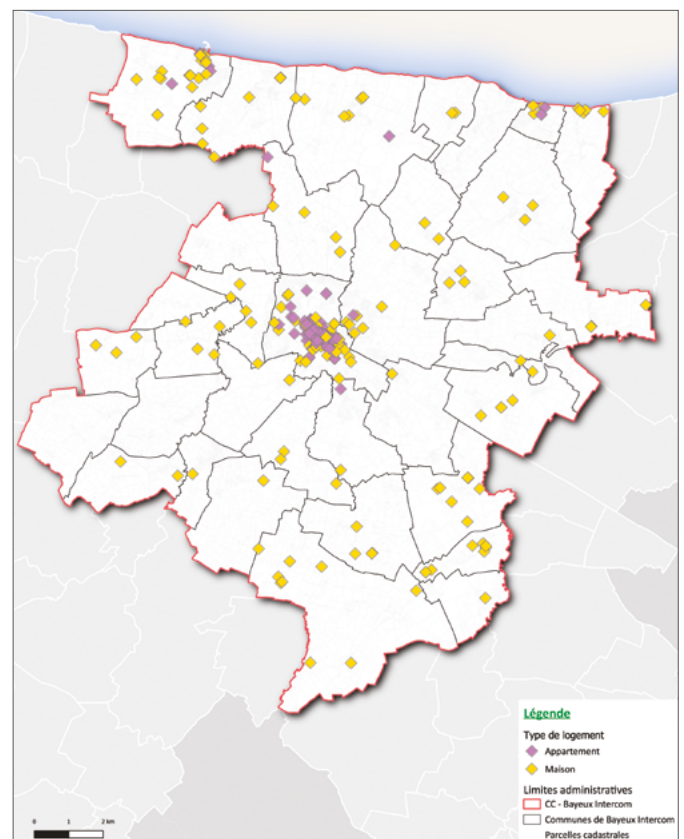
Pour autant, cette vacance reste marginale : elle concerne seulement **2,8% des 17 000 logements de l'intercommunalité et que 3,2% des 8 000 logements de la ville de Bayeux.**

Une part des logements vacants est classée en «F» ou «G» sur l'échelle de performance énergétique, ce qui correspond aux étiquettes les plus énergivores du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Conformément à la réglementation en vigueur, ces logements sont progressivement exclus du marché locatif : depuis le 1^{er} janvier 2025, ceux classés «G» sont interdits à la location, une mesure qui s'étendra ensuite aux logements classés «F», en 2028. Cette situation contribue à maintenir certains logements vacants, faute de travaux de rénovation énergétique, et limite d'autant plus l'offre disponible sur le marché locatif.

En raison de leur nombre réduit, la remise sur le marché de ces logements vacants reste un levier d'action limité dans la production de logement à l'échelle de Bayeux Intercom.

Localisation et typologie des logements vacants



LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

Mises en place en 2022, en déclinaison de la politique locale de l'Habitat, ces opérations visent à **accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans l'amélioration de leurs logements**, pour des raisons énergétiques ou d'adaptation. Deux dispositifs sont en vigueur :

- une **OPAH classique** s'opérant sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- une **OPAH Renouvellement Urbain (RU)** spécifique aux centres-villes de Bayeux et de Port-en-Bessin-Huppain.

L'objectif fixé pour avril 2027 prévoit la réhabilitation et le remise sur le marché de 520 logements.

Aujourd'hui ce sont plus de 270 logements qui sont rénovés dans le cadre de ces opérations. En parallèle, plusieurs copropriétés se sont lancées dans des démarches de rénovation énergétique. Cela concerne une centaine de logements supplémentaires.

Au mois de janvier 2025, à mi-parcours, le dispositif démontre son efficacité sur Bayeux Intercom au travers des résultats de l'OPAH classique. En secteur d'OPAH - RU (centres-villes de Bayeux et Port en Bessin-Huppain), le bilan est légèrement en dessous des objectifs prévisionnels, particulièrement en raison de la difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs, pour les logements vacants en copropriété, mais aussi les propriétaires occupants dans les deux centres-villes concernés.