



Actualité

Un marché stable et des particul

Marché. En 2025, le marché immobilier des départements de la Manche, de l'Orne et du Calvados présente des évolutions contrastées, mais globalement orientées vers une stabilisation.

● Christine Raout

« Il y a une bonne attractivité du marché normand, qui est reparti à la confiance. Mais cette confiance pourrait ralentir avec les confits et une remontée des taux d'intérêt, constate Me Jean-Michel Boisset, 1^{er} vice-président de la Chambre des Notaires Cour d'Appel de Caen. Il y a une forte attractivité des métropoles régionales, et un marché à la fois de résidences principales et de résidences secondaires, parfois destinées à devenir à terme des résidences principales. On observe des hauts normands qui achètent des résidences secondaires sur le littoral bas normand avec l'idée d'y habiter à la retraite. Et le phénomène qui continue depuis le Covid, des Parisiens qui achètent un logement pour partager leur temps entre Paris et la Normandie avec une partie de télétravail. »

Dans le Calvados

En 2025, le marché immobilier du Calvados a montré une légère reprise des prix, notamment pour les maisons anciennes et dans les appartements anciens, hormis dans le Bocage avec une baisse de -10,6 %. « Dans le neuf, les ventes sont en stagnation, après une baisse suite à l'arrêt de la loi Pinel. Mais sont venus se substituer le dispositif Jeanbrun et la possibilité d'une donation défiscalisée, analyse Me Boisset, ce qui fait qu'il y a une diminution mais pas une dégringolade, due à la baisse des volumes de vente. »

Le prix médian d'une maison ancienne atteint 228 200 €, en hausse de + 3,7 % sur un an, tandis que les



Promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux, courtiers... Les exposants du salon étaient divers et variés. | PHOTO : MARC OLLIVIER/OUEST-FRANCE

appartements anciens affichent un prix médian de 3 230 €/m² (+1,1 %).

Les dynamiques restent contrastées selon les secteurs : la hausse est marquée dans le Sud Pays d'Auge ou le Pays de Falaise pour les maisons, tandis que certains territoires comme le Bocage ou la Suisse Normande enregistrent des reculs.

« La hausse dans le Pays d'Auge est due à la fois par l'attrait pour les résidences principales, comme

pour les résidences secondaires, explique Me Boisset. Une tendance que l'on retrouve dans les communes de bord de mer dans le Calvados comme dans la Manche. »

Le marché du neuf, des maisons et des terrains à bâtir, est en baisse avec -5,9 % du prix médian des maisons neuves et des baisses du prix du terrain de -18,5 % dans le Pré-Bocage, ou 7,9 % dans le Nord Pays d'Auge. « La baisse est due à la forte hausse des matériaux de construction », précise Mr Boisset.

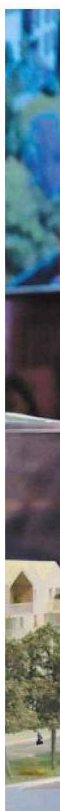
Dans la Manche

Les prix poursuivent globalement leur progression en 2025, soutenus par l'attractivité du littoral. Les appartements anciens atteignent 2 300 €/m² en médiane, soit + 3,5 % sur un an, avec des hausses notables à Cherbourg et dans le Pays d'Avranches.

Le prix médian des maisons anciennes s'établit à 175 000 €, en hausse de + 2,9 %, avec des progressions marquées dans les secteurs de Saint-Lô et d'Avranches.

particularités locales

3



Il y a une attractivité des métropoles régionales, et un marché de résidences principales et secondaires

NICOLAS ME JEAN-MICHEL BOISSET, 1^{ER} VICE-PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES COUR D'APPEL DE CAEN

En revanche, le marché du neuf recule, les maisons neuves enregistrant une baisse de - 7,9 % du prix médian. « Mais il y a toujours une forte demande de terrains à bâtir dans le département », note Me Boisset.

Dans l'Orne

Le marché immobilier de l'Orne reste le plus accessible de ces trois départements, mais connaît des évolutions contrastées.

Les appartements anciens reculent nettement, avec un prix médian de 1 180 €/m² (-8,8 % sur un an). « *Des appartements anciens à vendre dans l'Orne, il n'y en a pas tant que cela*, remarque Me Boisset. *C'est surtout l'effet des normes énergétiques. Les clients achètent des appartements très mal notés pour faire des rénovations énergétiques importantes.* »

À l'inverse, les maisons anciennes se maintiennent avec un prix médian de 117 000 €, en légère hausse de + 1,7 %. Certaines zones, comme le Pays d'Alençon enregistrent même une progression plus marquée. Les terrains à bâtir restent peu chers, mais orientés à la baisse dans plusieurs secteurs