Bayeux intercom

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

# LETTRE D' INFORMATIONS

Programme Local de l'Habitat 2023-2028 - Septembre 2025

## LA POLITIQUE DE L'HABITAT

**« La politique de l'habitat est une compétence de Bayeux Intercom. Politique structurante de notre territoire engageant son avenir, c'est un enjeu important, avant tout pour les habitants, la qualité de notre cadre de vie, mais aussi pour nos entreprises pour recruter. L'observatoire, outil d'évaluation de nos actions, nous permet de mieux connaitre et comprendre la dynamique du logement sur le territoire, et d'agir en conséquence en facilitant la création de nouveaux habitats adaptés aux besoins. »**

**Benoît DEMOULINS**
VICE-PRÉSIDENT EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

## POURQUOI UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER ?

Avec l'entrée en vigueur du Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2023, Bayeux Intercom s'est engagée à constituer un Observatoire de l'Habitat et du Foncier afin de **bénéficier d'une vision d'ensemble des dynamiques en cours sur le territoire.**

Un Observatoire de l'Habitat et du Foncier a pour mission principale de **collecter, analyser et diffuser des données fiables sur le foncier et l'habitat**. Il s'agit d'un outil stratégique d'observation et de pilotage, permettant d'éclairer les décisions publiques et privées en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de politiques de l'habitat.

Il permet de mieux **comprendre la situation du logement et des terrains disponibles, d'anticiper les besoins et d'adapter l'intervention de l'intercommunalité** face aux évolutions des marchés foncier et immobilier.

Le contenu de l'Observatoire de l'habitat et du foncier est fixé dans le Code de la Construction et de l'Habitation (Cf. Art. L.302-1 III. et suivant).

Il est réalisé **en partenariat avec tous les acteurs territoriaux concernés** (État, professionnels de l'immobilier, bailleurs sociaux, etc.) et fait l'objet d'une mise à jour annuelle afin d'assurer le suivi des dynamiques observées.

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'OBSERVATOIRE SONT :

- Suivre la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers (prix, nombre et montants des transactions, dynamiques de construction et de réhabilitation, vacance, etc.) ;
- Analyser l'offre foncière disponible (terrains constructibles, friches mobilisables, etc.) afin d'identifier les potentiels d'aménagement sur le territoire de l'intercommunalité ;
- Permettre le suivi des objectifs fixés par les élus dans le Programme Local de l'Habitat.

*L'Observatoire du Foncier et de l'Habitat de Bayeux Intercom s'appuie sur des données en accès libre, disponibles au 1er janvier 2025 (fichiers fiscaux, données cadastrales, Demande d'Autorisation d'Urbanisme (DAU) créant des logements, fichiers fonciers, statistiques de l'INSEE, etc.) et sur le retour d'expérience des professionnels de l'immobilier.*

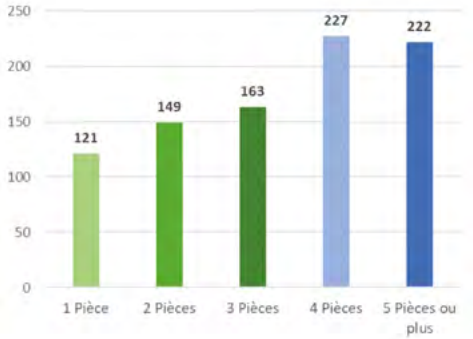
# MARCHÉ IMMOBILIER : SE LOGER SUR BAYEUX INTERCOM

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

(sources : INSEE RP2021; 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 2019, 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.

Taille des logements autorisés sur la période 2019-2024




En 2021, 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.

## UN TERRITOIRE RÉSIDENTIEL, SOUS TENSION DANS LE LOCATIF

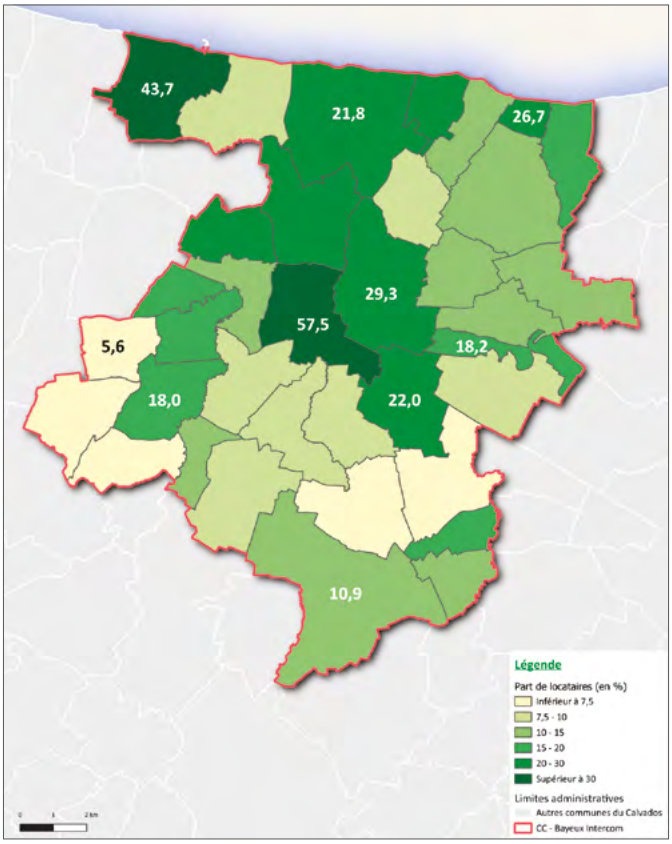
(sources : INSEE RP2021)

Bayeux Intercom est **un territoire présentant une majorité de propriétaires (59,1%)**, 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.

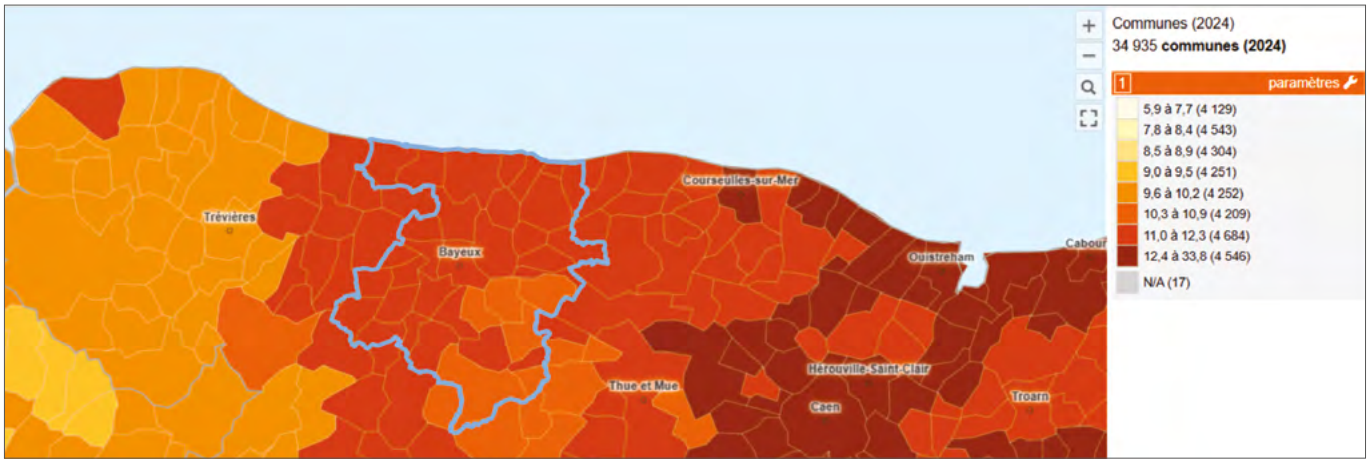
La pression sur le parc locatif public et privé est accentuée par **une baisse de 3,5% du nombre de logements locatifs privés sur les dix dernières années**, soit une perte de 100 logements. À cela s'ajoute une concurrence croissante entre les locations à l'année et les meublés de tourisme, ayant justifié la mise en 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



Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€/ m²) 2024




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

(sources : Estimations ANIL - 2024)

Alors que **le loyer moyen d'un appartement se situe entre 10,6 et 12€/m²** sur le territoire de Bayeux Intercom, on observe des disparités selon la taille des logements :

- Plus de 13€/m² en moyenne sur la ville de Bayeux pour les petits logements (T1 et T2)
- Environ 10,9€/m² pour les grands logements (T3 et T4)

Les données de l'ANIL indiquent que le niveau des loyers des appartements a augmenté de 7% entre 2023 et 2024. 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.

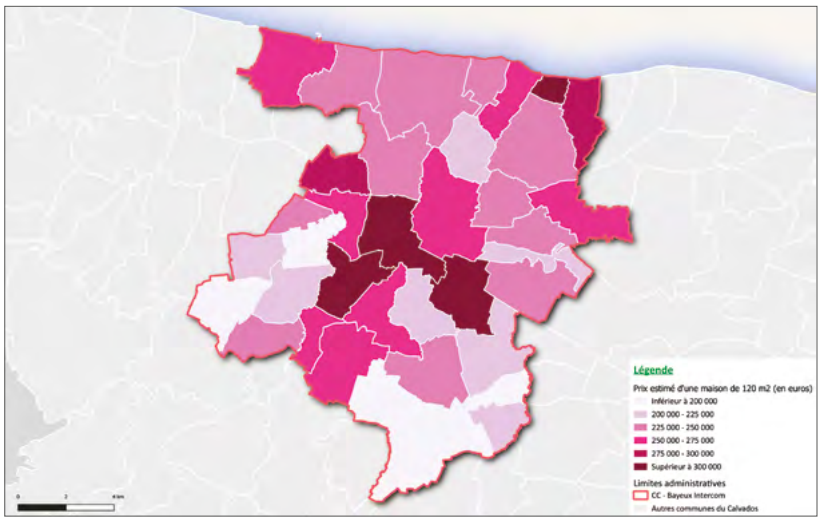
**Pour les maisons en location, le loyer se situe entre 8,6 et 9,9€/m²** sur le territoire de Bayeux Intercom. À l'inverse des loyers observés pour les appartements, ce sont les communes périphériques de Bayeux ainsi que les franges sud et sud-est de l'intercommunalité, situées dans l'aire urbaine de Caen, qui présentent des loyers plus élevés (le niveau de loyer à Bayeux est de 9€/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.

Pris estimé d'une maison (ancienne ou neuve) de 120m² en 2023




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

(sources : DV3F)

Comparativement à d'autres territoires, Bayeux Intercom semble avoir subi un moindre impact de la crise immobilière observée ces dernières années, au regard de la stabilité des ventes s'étant réalisées sur l'intercommunalité. En outre, l'augmentation des prix de l'immobilier, résultat de la conjoncture économique nationale, se répercute à l'échelle de Bayeux Intercom.

Entre 2019 et 2023, **le prix moyen du mètre carré habitable a augmenté de 37%,** passant de 1 800€/m² à 2 500€/m², soit une hausse de plus de 7% par an.

On relève un certain écart dans cette évolution selon qu'il s'agit d'une maison ou d'un appartement : le prix moyen se situe, en 2023, **autour de 2 455€/m² pour une maison tandis qu'il s'élève à 2 600€/m² pour un appartement ancien**. Pour un appartement neuf, le prix du mètre carré habitable peut atteindre les 4 000€/m². Ce sont les communes littorales et du pôle qui concentrent les prix immobiliers les plus élevés, comme Bayeux, Saint-Loup-Hors ou Arromanches-les-Bains, où celui-ci dépasse les 300 000€ pour une maison individuelle tandis que les communes de la frange sud de l'intercommunalité présentent globalement des prix plus bas.

La moitié des ventes opérées sur le territoire intercommunal concerne 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, les T2 représentent plus du tiers (36%) des ventes suivis des T3 à plus du quart d'entre elles (29%). Cela indique un important *turnover*, particulièrement sur les villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain qui font partie des communes qui proposent une telle offre de logement.

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'intercommunalité.

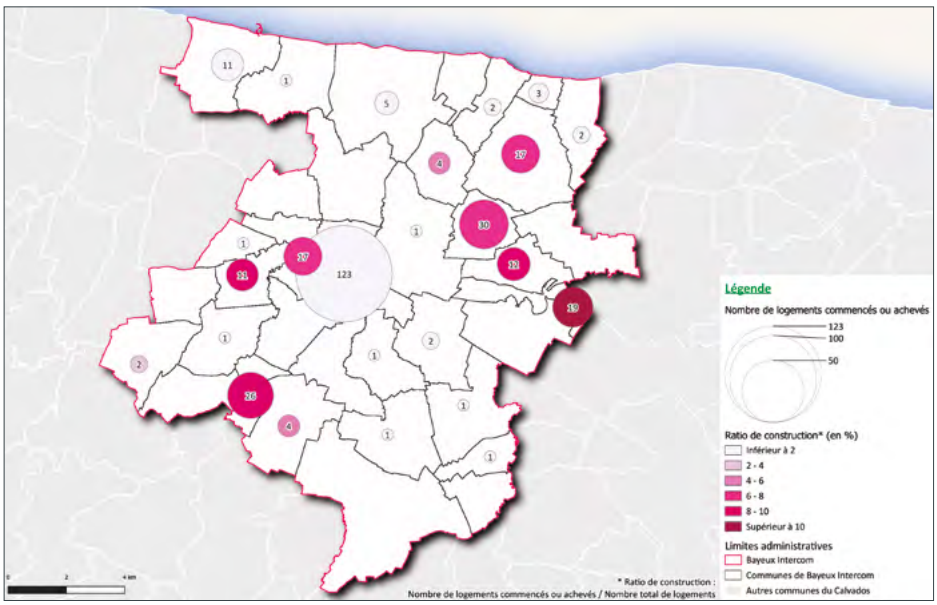
# MARCHÉ FONCIER : LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

## UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN PROGRESSION

(sources : SITADEL)

On dénombre près de **300 logements commencés et/ou livrés en 2023-2024**, dont la moitié 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, dans les communes limitrophes ainsi que dans les communes pôles du territoire. En matière de typologie, on recense **plus de 200 logements individuels (69%) et environ 90 logements collectifs (31%)**. En dehors de la ville de Bayeux, cette production est essentiellement (voire uniquement) en logement individuel, de grande taille et en extension urbaine.

Ratio de construction et production de logements sur la période 2023-2024




Sur cette même période, on observe la poursuite de la dynamique de développement engagée depuis l'approbation du PLUi en 2020 avec une hausse globale du nombre de demandes d'autorisations ainsi que de logements commencés, par rapport à la période 2015-2019. Alors qu'en 2019 la production de logements semblait "à l'arrêt", l'entrée en vigueur du PLUi en 2020 a insufflé une nouvelle dynamique de production. Cette production s'est tout d'abord concentrée dans les communes pôles de l'intercommunalité pour ensuite s'étendre aux autres communes de Bayeux Intercom.

**Sur la période 2019-2024, et plus particulièrement depuis 2022, la production de logements est légèrement inférieure aux objectifs du PLH de 200 logements à produire par an.** Celle-ci est notamment 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).

# LE MARCHÉ FONCIER : QUELLES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ?

## LES TERRAINS À BÂTIR

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

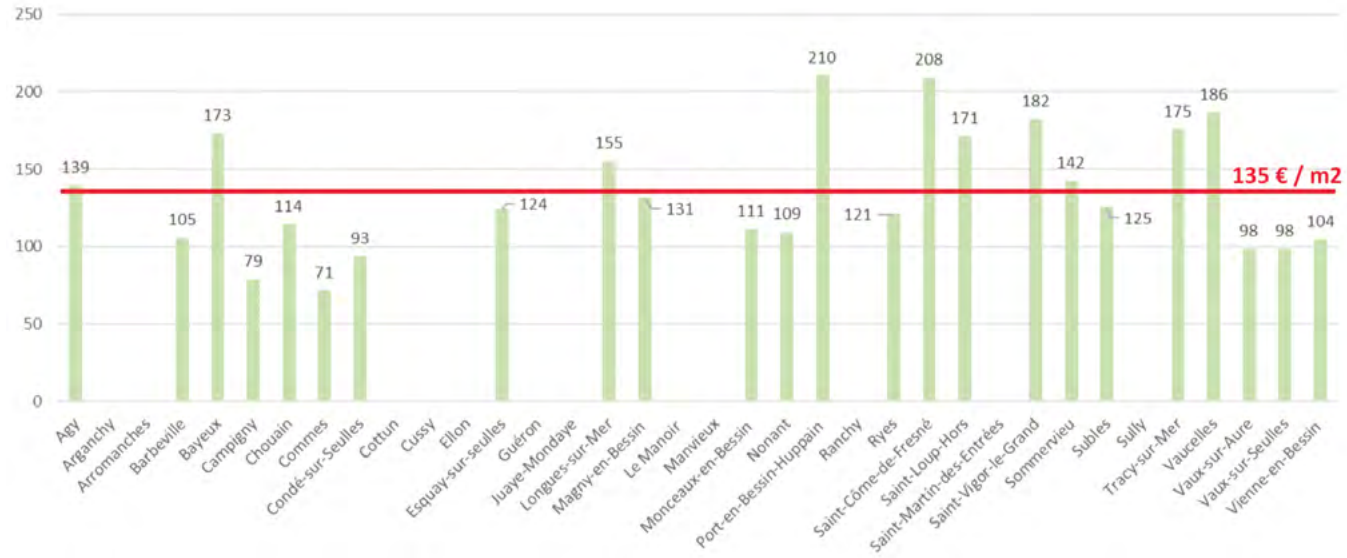
En se basant sur les prix d'annonces, le prix des terrains à bâtir sur Bayeux Intercom se situe, en moyenne, aux alentours des 135€/m². Ce prix varie entre près de 80€/m² à Campigny jusqu'à dépasser les 200€ à Port-en-Bessin-Huppain.

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 2025).

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.

**Prix moyen (en euros) du m² à bâtir**




## LES FRICHES CONSTRUCTIBLES : UN POTENTIEL FONCIER LIMITÉ

(sources : EPFN)

Au 18 février 2025, l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) **recense 56 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 L 111-26 du Code de l'Urbanisme)*

# MOBILISER ET AMÉLIORER LE BÂTI EXISTANT

## LES LOGEMENTS VACANTS

(sources : Données Zéro Logement Vacant / LOVAC)

En 2024, on recense 338 logements vacants dits «structurels», soit inoccupés depuis plus de 2 ans, sur les 36 communes de l'intercommunalité.

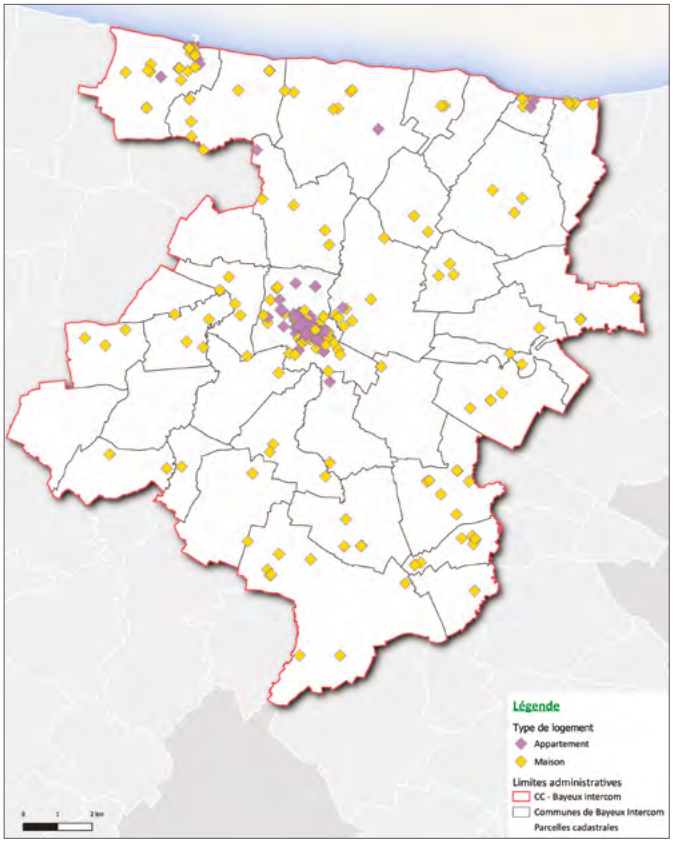
Plus de la moitié d'entre eux (198 logements) est localisée sur Bayeux. Près des ¾ de ces derniers (70%) sont des appartements de petite taille datant d'avant la Seconde Guerre Mondiale et situés dans le centre ancien de la ville.

Cette problématique de vacance 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% des 17 000 logements de l'intercommunalité et que 2,6% 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 1er 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 logements 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 :

- 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 200 logements qui sont rénovés dans le cadre de ces opérations.

*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.*

# BILAN

Dans un contexte immobilier aujourd'hui contraint, Bayeux Intercom agit pour **accompagner la transformation d'un parc résidentiel sous tension.** Le territoire amorce ainsi un rééquilibrage de son offre, avec le développement de logements de plus petite taille, en réponse à une prédominance de logements de grande taille. Cette diversification est soutenue par la relance de la construction, dont le rythme est reparti à la hausse depuis 2020, de logements individuels mais surtout de logements collectifs.

Par ailleurs, Bayeux Intercom **s'engage activement dans l'accompagnement à l'amélioration de l'habitat et dans la mise en œuvre de nouveaux projets résidentiels afin de faciliter le parcours résidentiel des habitants**. Ces actions s'inscrivent pleinement dans une stratégie de sobriété foncière, visant à limiter l'étalement urbain tout en favorisant l'émergence de nouvelles formes urbaines, mieux adaptées aux attentes actuelles des habitants.