

# Panorama 2022

## des dynamiques des marchés de l'habitat ancien dans l'ouest de la Normandie



Exploitation de la base de données  
PERVAL 2022 des transactions immobilières

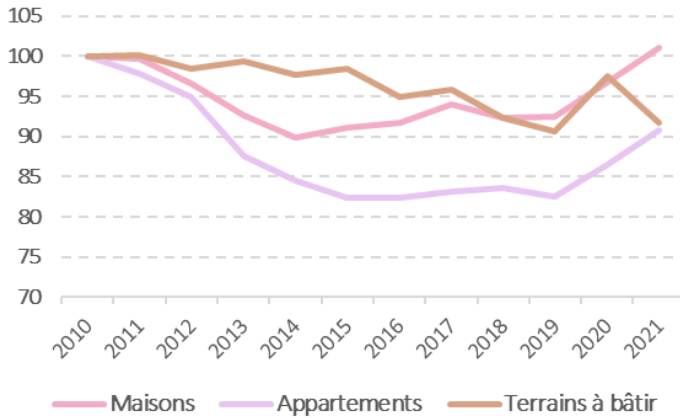
Octobre 2024



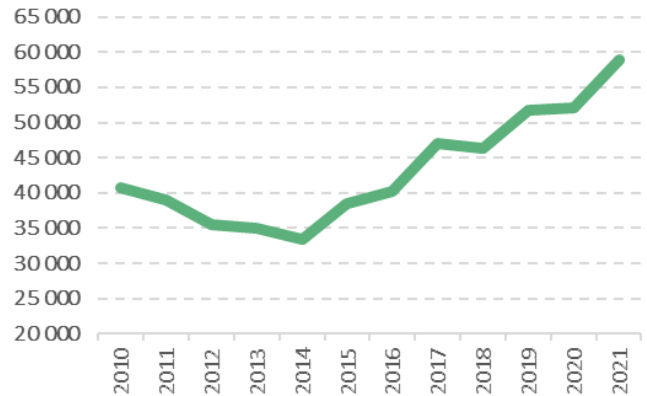
# Sommaire

<b>1. Introduction : entre reprise post-Covid et crise immobilière</b>	<b>6</b>
<b>2. Les marchés des appartements et maisons anciens et des terrains à bâtir</b>	<b>8</b>
2.1. Le marché des appartements anciens en 2022	9
2.2. Le marché des maisons anciennes en 2022	11
2.3. Le marché des terrains à bâtir en 2022	13
<b>3. Zoom sur les achats en 2022 de logements anciens par les jeunes (&lt; 35 ans) et les séniors (&gt; 65 ans)</b>	<b>16</b>
3.1. Existe-t-il une concurrence entre jeunes et séniors sur les marchés du logement ancien ?	18
3.2. Les achats d'appartements par les jeunes et les séniors	19
3.3. Les achats de maisons par les jeunes et les séniors	21
3.4. Les séniors, plus que les jeunes, sont en situation de choisir	22
<b>4. Annexes</b>	<b>24</b>

Évolution des prix des transactions immobilières en Normandie - 2010-2021 - Base 100 - euros constants

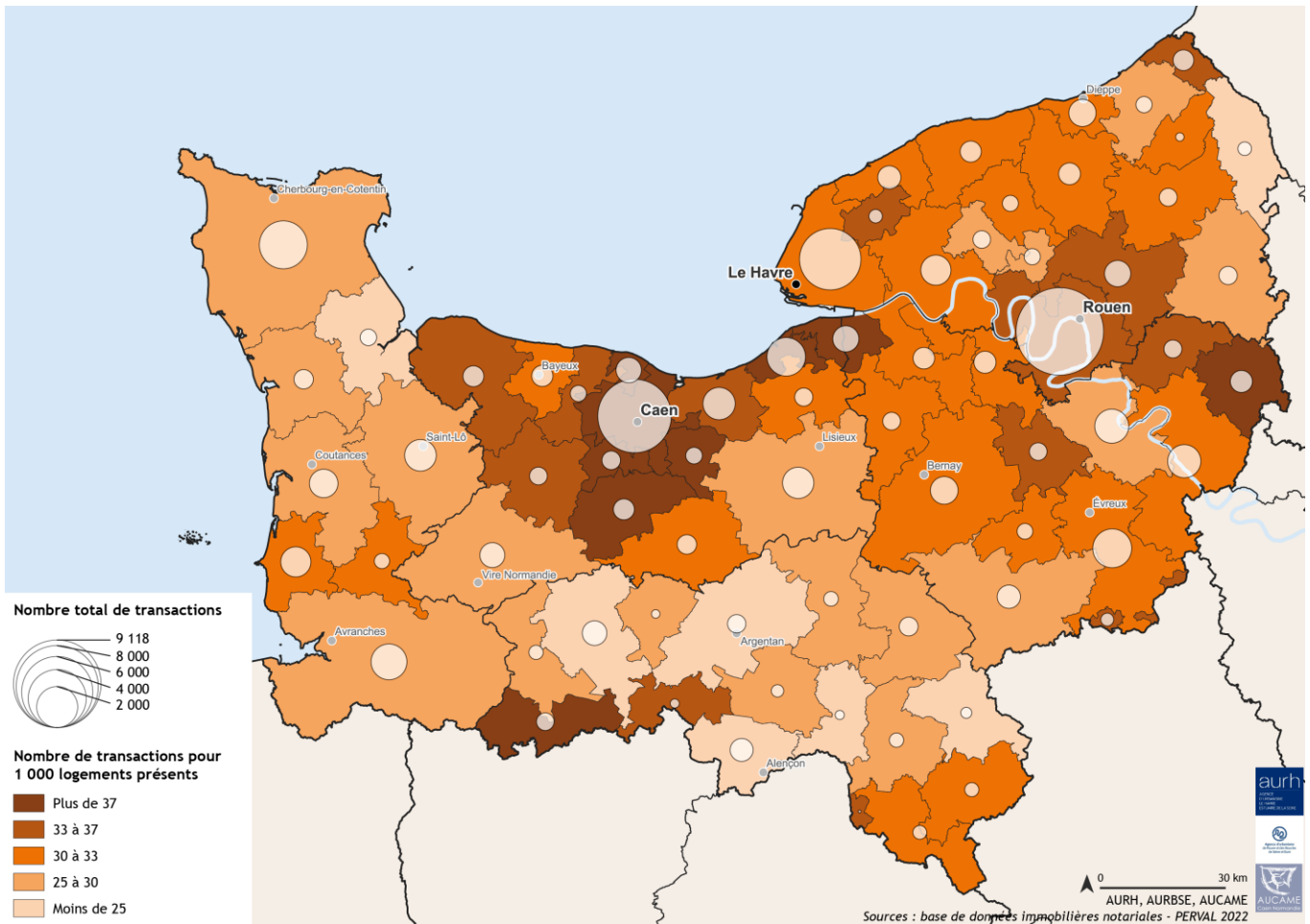


Évolution du volume de transactions immobilières en Normandie (maison, appartements et terrains à bâtir)



Source : DV3F – Cerema ; Traitements - AUCAME, AURH, AURBSE

Nombre de mutations de biens bâtis pour 1 000 logements en Normandie par EPCI de 2019 à 2021





# 1. Introduction : entre reprise post-Covid et crise immobilière

Durant les années 2010, les marchés immobiliers normands ont sensiblement suivi les évolutions nationales. La première moitié de la décennie avait été marquée par un ralentissement dans le rythme des transactions et par une baisse généralisée des prix, en raison essentiellement des conséquences de la crise économique de 2008.

L'année 2015 a marqué la reprise des marchés pour les maisons comme pour les appartements. Les volumes de transactions furent en effet en augmentation continue à partir de 2015-2016 pour rapidement retrouver un volume supérieur à ce qu'il était en 2010. Les prix des maisons augmentent depuis lors, avec une accélération post-crise COVID. Pour les appartements, l'augmentation des prix est moins importante jusqu'en 2019, puis significative après. Les taux d'intérêt, bas depuis 2012, ont largement favorisé cette forte dynamique des marchés. Pour les terrains à bâtir, les volumes ont eu tendance à diminuer continuellement, sous l'effet probable, entre autres facteurs, de l'application de documents d'urbanisme limitant la consommation d'espace.

L'intensité des ventes, tous marchés confondus, est très variable selon les EPCI normands. Pour la période 2019-2021, relativement au parc de logements de chaque EPCI, les espaces métropolitains rouennais, havrais et caennais se distinguent par des intensités de transactions parmi les plus importantes. A cela s'ajoute les espaces littoraux (Côte Fleurie, sud-ouest Manche...), eux aussi marqués par un nombre de transactions important.

L'année 2022, année sur laquelle portent les analyses qui suivent, est marquée par de fortes incertitudes qui ont perduré en 2023, puis en 2024, révélant une réelle crise du logement qui, si elle a objectivement des ressorts conjoncturels, présente également des aspects structurels qui seront plus difficiles à résorber.

De nombreux facteurs affectent la « bonne santé » des marchés à l'échelle nationale et locale. Les taux d'intérêt ont commencé à augmenter fortement à partir de 2022, limitant les capacités d'achat des ménages, en particulier les primo-accédants mais aussi les investisseurs et les bailleurs sociaux. Dans le neuf, la promotion immobilière fait face à des coûts de construction croissants et une difficulté à écouler les stocks et vendre de nouveaux programmes. Dans l'ancien, les prix tendent à diminuer, mais pas suffisamment pour pallier la hausse des taux d'intérêt et à une conjoncture économique pas toujours favorable aux projets immobiliers. La fluidité des parcours résidentiels en est affectée. Dans le même temps, la demande en logements est importante, surtout dans les espaces métropolitains.

Afin de disposer de données récentes et fiables, l'AUCAME a proposé aux Pôles Métropolitains « Caen Normandie Métropole » et « Réseau Ouest Normand » ainsi qu'à la Communauté urbaine Caen la mer d'acquérir avec elle la base de données des transactions immobilières PERVAL pour l'année 2022, dans le cadre d'un achat mutualisé entre les trois agences d'urbanisme normandes : Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME), Agence d'urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure (AURBSE) et Agence d'urbanisme Le Havre - Estuaire de la Seine (AURH).

Cette base de données, renseignée de manière exhaustive par les notaires, enregistre toutes les transactions immobilières de biens de plus de 5 ans dits « anciens ». De même, sont consignées toutes les transactions de terrains à bâtir, qu'ils soient en diffus ou compris dans une opération d'aménagement (lotissement ou ZAC).

A l'exception des données de cadrage de la présente introduction (DV3F), toutes les données analysées dans ce document sont issues d'exploitations de la base de données PERVAL 2022 diligentées en 2024 par l'AUCAME sur le territoire de l'ancienne Basse-Normandie, territoire qui correspond désormais largement au périmètre du Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand.

**NB :** Ces différents traitements graphiques et cartographiques ont fait l'objet de publications par l'AUCAME sous la forme de « Flash'AUCAME », téléchargeables sur le site de l'Agence et qui peuvent être largement diffusés.



## 2. Les marchés des appartements et maisons anciens et des terrains à bâtir



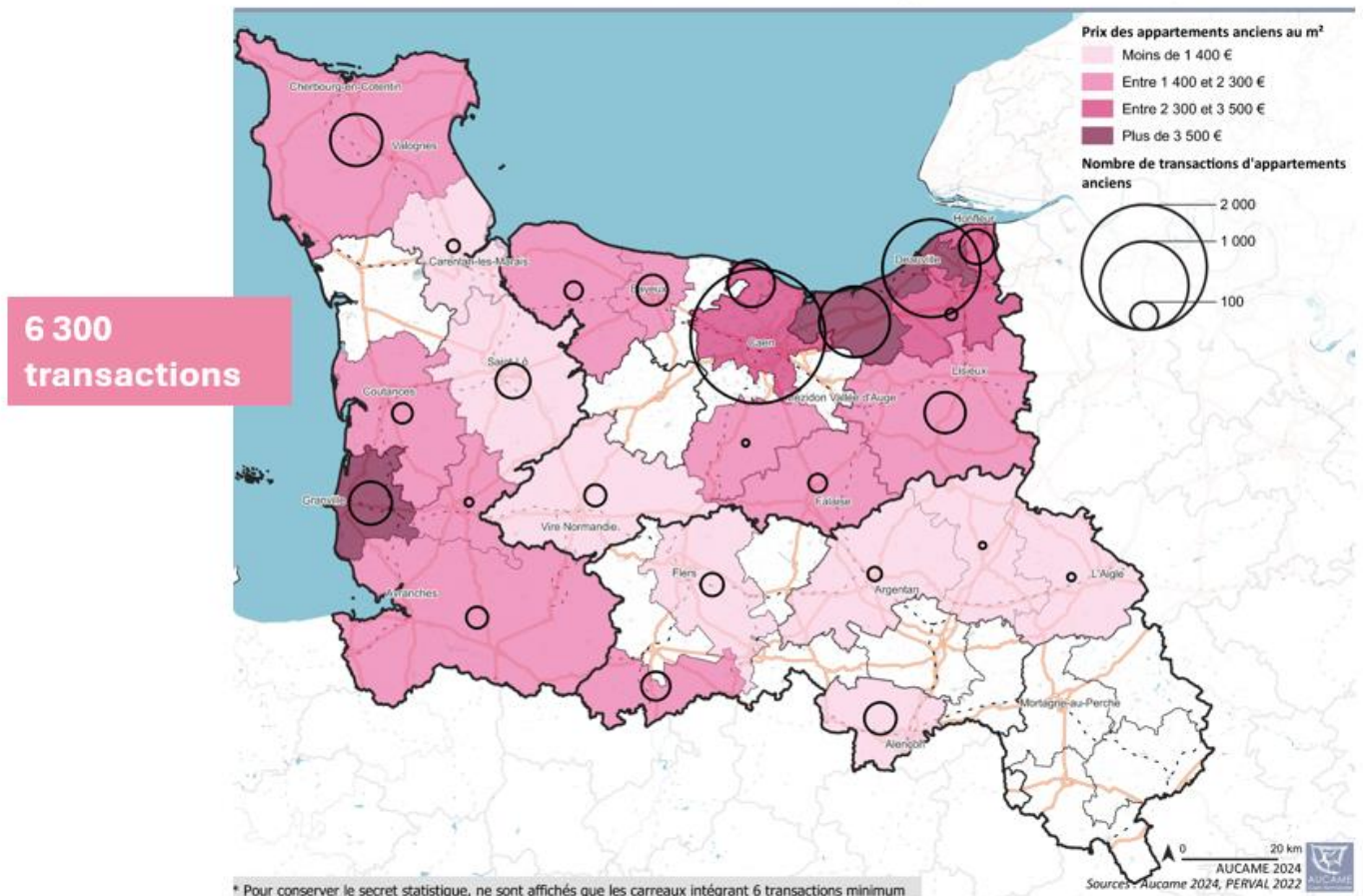
## 2.1. Le marché des appartements anciens en 2022

### Les volumes



L'analyse porte sur l'année 2022, année « faste » pour l'immobilier, notamment grâce à des taux d'intérêts encore bas.

Prix médians au m<sup>2</sup> et nombre de transactions des appartements anciens par EPCI



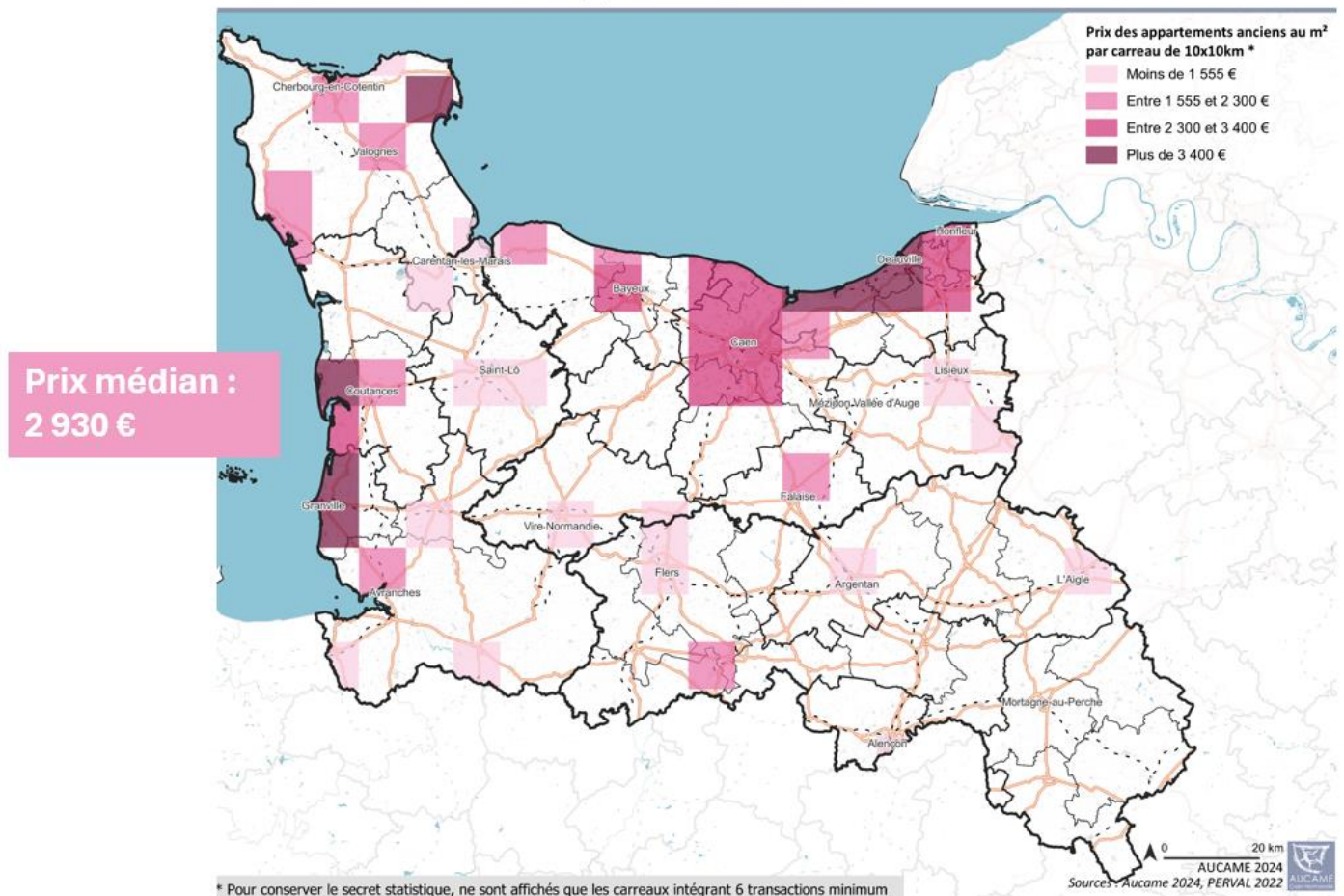
A l'échelle de l'ouest de la Normandie, l'année 2022 a été dynamique avec plus de 6 300 transactions d'appartements « anciens ». Logiquement, ces ventes d'appartements sont en lien avec la structure du parc des territoires et un certain nombre d'EPCI n'ont donc pas ou peu de marché pour ce type de bien et quand marché il y a, il se situe surtout dans les espaces les plus urbains.

Au-delà de ces éléments de contexte, il faut noter une très forte concentration des ventes dans le Calvados, surtout au nord du département et sur la côte, où plus de 80 % des ventes ont été réalisées. La Communauté urbaine Caen la mer représente à elle seule plus de 35 % des ventes. Les EPCI littoraux du SCoT Nord Pays d'Auge pèsent néanmoins pour plus de 30 % des ventes.

Enfin, les autres EPCI avec un pôle urbain enregistrent des ventes proportionnelles à leur statut, exception faite de la CC de Granville, Terre et Mer, où les ventes sont importantes en lien avec sa forte attractivité littorale.

## Les prix

### Prix médians au m<sup>2</sup> des appartements anciens



Dans les trois départements, les écarts de prix médians au m<sup>2</sup> des appartements « anciens » varient considérablement, délimitant quatre types de zones.

La première regroupe les zones côtières, de la Côte de Nacre à la Côte de Grâce, ainsi que sur la façade ouest du département de la Manche, particulièrement autour de Granville et d'Agon-Coutainville, allant de pair avec le dynamisme observé par le volume des ventes. Dans ces espaces, les prix médians au m<sup>2</sup> dépassent 3 400 €, quand la médiane de l'ouest du département est de 2 930 €/m<sup>2</sup>, signe d'une forte attractivité voire d'une tension sur ces marchés.

La Communauté urbaine Caen la mer, Bayeux et Honfleur peuvent être regroupées pour former la deuxième zone de prix. Dans ces espaces, les prix médians au m<sup>2</sup> sont proches de la médiane de l'ouest de la Normandie.

Enfin, les espaces plus ruraux ont des transactions avec des prix au m<sup>2</sup> inférieurs à la médiane. Deux zones se dessinent : les pôles urbains qui affichent des prix inférieurs à la médiane, soit moins de 2 300 €/m<sup>2</sup> et les espaces proprement ruraux et éloignés de ces pôles où les valeurs sont inférieures à 1 555€/m<sup>2</sup>.

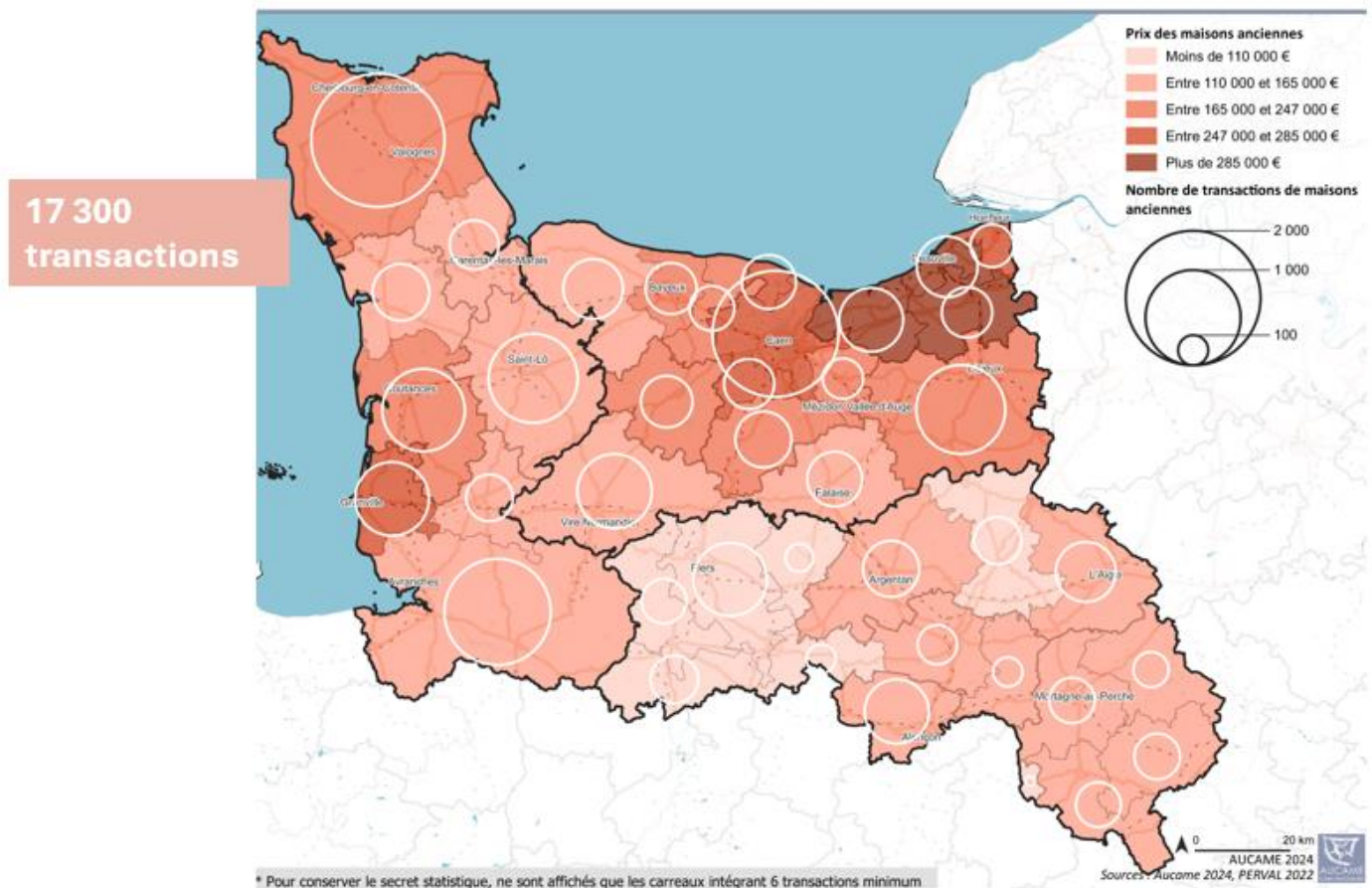
## 2.2. Le marché des maisons anciennes en 2022

### Les volumes



L'analyse porte sur l'année 2022, année « faste » pour l'immobilier, notamment grâce à des taux d'intérêts encore bas.

Prix médians et nombre de transactions des maisons anciennes par EPCI



Dans l'ouest de la Normandie, l'année 2022 a été dynamique avec plus de 17 000 ventes de maisons. Cependant, ces transactions n'ont pas été uniformément réparties sur le territoire.

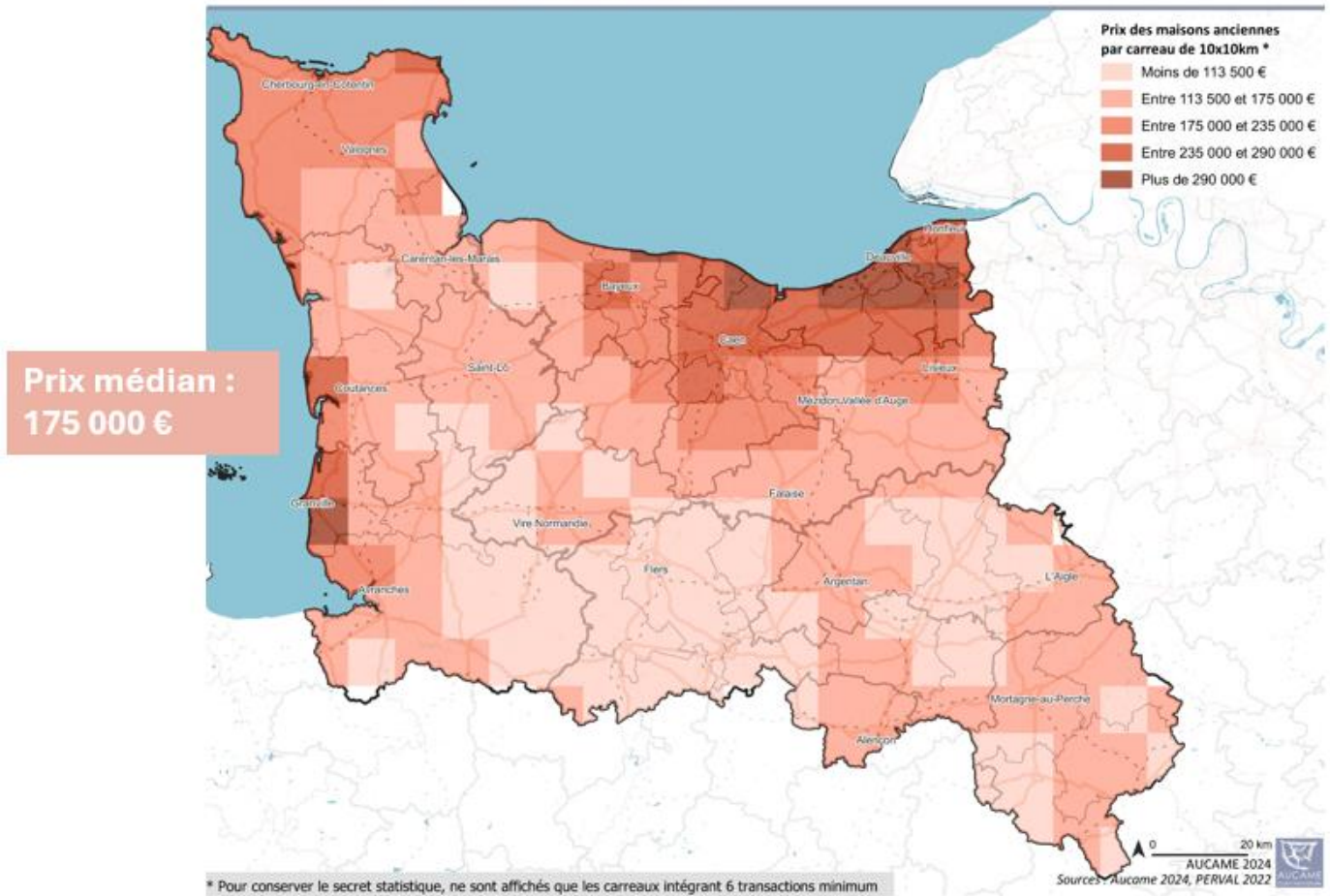
L'activité de ce marché concerne d'abord les EPCI comprenant un grand pôle urbain et/ou avec un littoral attractif. Ces zones présentent des atouts : contexte économique positif, accessibilité routière et ferroviaire, aménités urbaines et/ou qualité du cadre de vie...

La Communauté d'agglomération du Cotentin et la Communauté urbaine Caen la mer regroupent 20 % des ventes, soit respectivement près de 1 960 et de 1 760 ventes.

Concernant les espaces littoraux, certains se démarquent plus que d'autres. Les territoires plus dynamiques sur le marché des maisons sont le « Granvillais », la Côte Fleurie et la Côte de Grâce et, dans une moindre mesure, la Côte de Nacre.

## Les prix

### Prix médians des maisons anciennes



Comme pour les appartements anciens, les écarts de prix médians des maisons varient considérablement, allant de pair avec le dynamisme observé par le volume des ventes. Ainsi, trois types de zones peuvent être délimités à l'échelle de l'ouest de la Normandie.

Comme pour les appartements, la première regroupe les zones côtières du département du Calvados : la Côte de Nacre, la Côte Fleurie et la Côte de Grâce, ainsi que sur la façade ouest du département de la Manche, particulièrement autour de Granville et d'Agon-Coutainville, allant de pair avec le dynamisme observé par le volume des ventes. Dans ces espaces, les prix médians dépassent régulièrement 235 000 € pour parfois dépasser 300 000 €.

Ces prix élevés tendent à se diffuser aux arrière-pays de ces espaces littoraux, avec une profondeur territoriale marquée dans le Pays d'Auge.

Le deuxième ensemble est celui de l'aire d'influence caennaise, divisible en deux sous-ensembles dans un rayon de 20 à 30 km autour de Caen. Les prix demeurent élevés par rapport au reste de l'ouest de la Normandie hors littoraux.

Une partie de cette zone, au sud-est, offre des prix un peu plus modestes, entre 175 000 € et 235 000 € mais l'autre sous-ensemble affiche des valeurs supérieures à 235 000 €, jusque 290 000 €.

Enfin, les espaces plus ruraux ont des transactions avec des prix inférieurs à la médiane de l'ouest de la Normandie. Les pôles affichent des prix inférieurs à la médiane et les espaces ruraux éloignés de ces pôles ont des valeurs de prix inférieures à 120 000 €.

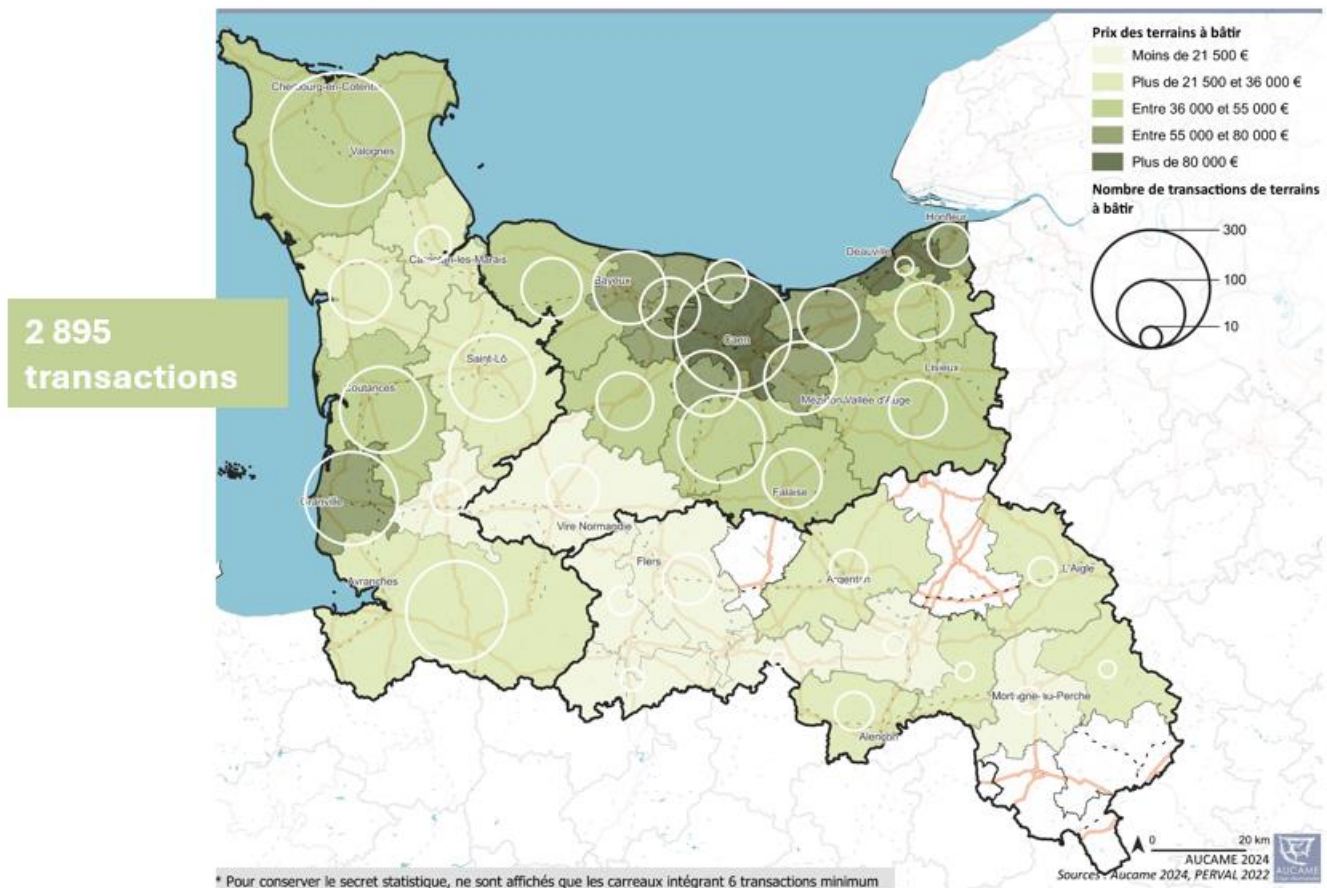
## 2.3. Le marché des terrains à bâtir en 2022

### Les volumes



L'analyse porte sur l'année 2022, année «*faite*» pour l'immobilier, notamment grâce à des taux d'intérêts encore bas.

Prix médians et nombre de transactions de terrain à bâtir par EPCI



À l'échelle des trois départements de l'ouest de la Normandie, l'année 2022 enregistre près de 2 900 transactions de terrains à bâtir destinés à un usage résidentiel. Les ventes sont géographiquement très concentrées sur trois zones, toutes liées à un pôle urbain.

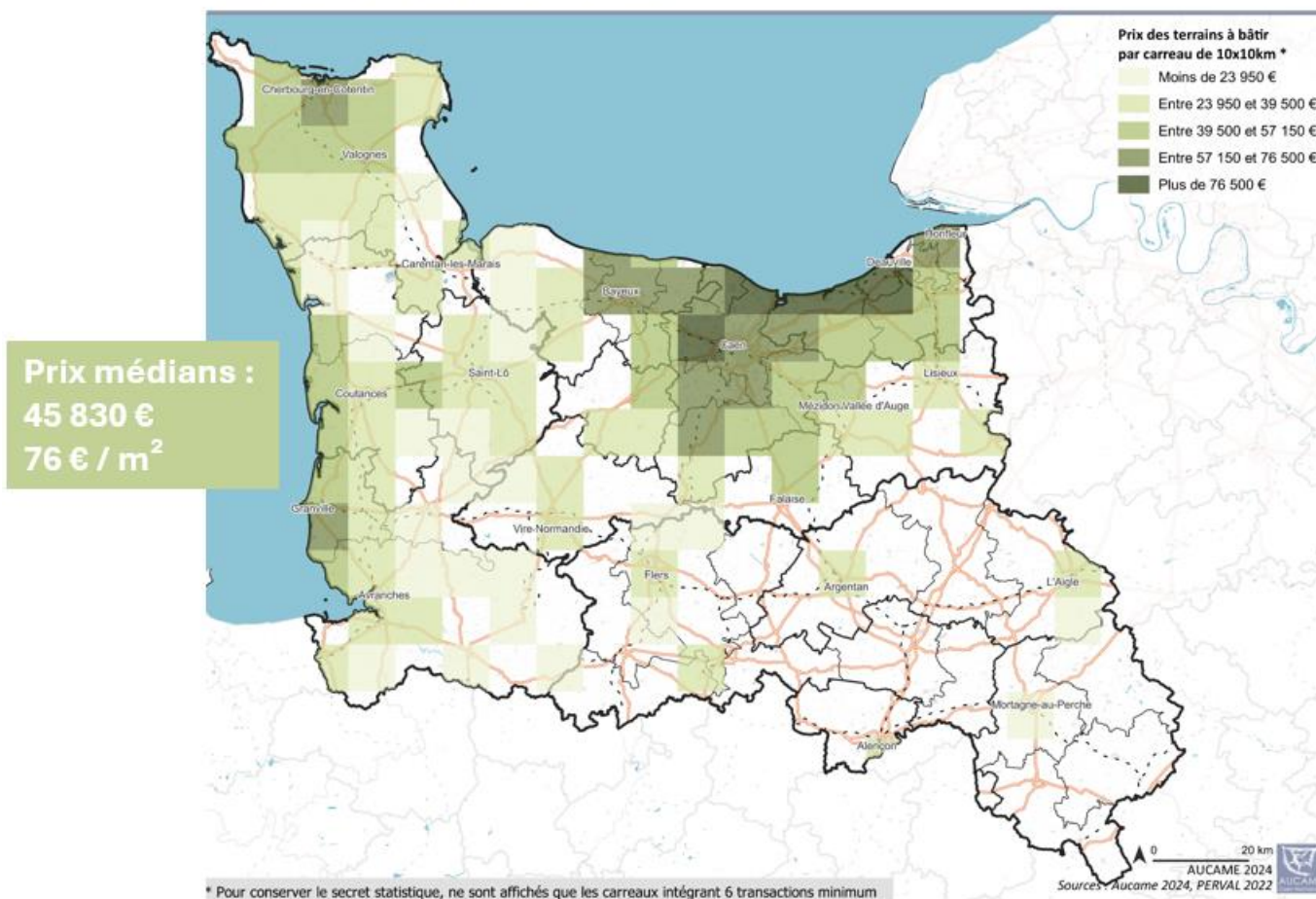
Les territoires des SCot Caen-Métropole (696 ventes), Baie du Mont-Saint-Michel (431 ventes) et Pays du Cotentin (408 ventes) regroupent à eux trois la moitié des ventes de l'année 2022.

Dans le détail, les EPCI du Cotentin, de Caen la mer, du Mont-Saint-Michel-Normandie et de Granville Terre et Mer concentrent près de 40 % des ventes. Enfin, l'essentiel du reste des ventes se situe dans les autres pôles urbains d'importance (Bayeux, Saint-Lô et Coutances notamment).

Les territoires les plus ruraux, en particulier dans le département de l'Orne, s'ils se caractérisent par des prix particulièrement bas, présentent également une offre très faible de terrains à bâtir, offre qui reflète parfaitement l'atonie de la demande.

## Les prix

### Prix médians des terrains à bâtir



Les écarts de prix médians des terrains à bâtir sont, dans l'ouest de la Normandie, très importants, allant de moins de 25 000 € pour les terrains des espaces ruraux à plus de 75 000 € dans les espaces urbains et/ou littoraux.

Ainsi, le littoral calvadosien, de la Côte de Nacre à Deauville et Honfleur, affiche les prix les plus élevés, dépassant 75 000 € et pouvant même atteindre 130 000 € sur la Côte Fleurie et l'est de la Côte de Nacre.

Le deuxième espace proposant les prix les plus élevés se situe dans l'aire urbaine caennaise, de Bayeux au nord-ouest du Pays d'Auge, avec une certaine logique : les prix tendent à diminuer à mesure que les terrains vendus s'éloignent du pôle urbain. Ainsi, à proximité des centres de Caen et de Bayeux, les prix de ces terrains sont compris entre 57 000 € et 77 000 €. En s'éloignant des villes-centres, ils s'échelonnent entre 40 000 € et moins de 57 000 €.

L'aire urbaine cherbourgeoise et le littoral ouest du département de la Manche, de Créances à Avranches affichent également des prix de terrains compris dans cet intervalle, à l'exception des pôles urbains cherbourgeois et granvillais, aux prix plus élevés.

Enfin, plus les terrains vendus sont éloignés des grands et petits pôles urbains, dans les espaces les plus ruraux du sud-est du territoire, plus les prix sont bas. Ils sont fréquemment compris entre un peu moins de 24 000 € et moins de 40 000 €, voire parfois en dessous



### 3. Zoom sur les achats en 2022 de logements anciens par les jeunes (< 35 ans) et les séniors (> 65 ans)





### 3.1. Existe-t-il une concurrence entre jeunes et seniors sur les marchés du logement ancien ?

Le vieillissement démographique est un phénomène mondial prédictible parce qu'il découle de trajectoires statistiques froides et implacables. Il n'en constitue pas moins un bouleversement majeur social et économique. Les conséquences de cette évolution inédite dans l'histoire de l'humanité restent pourtant insuffisamment anticipées à ce stade.

Entre l'allongement de la durée de vie grâce aux progrès de l'hygiène et de la médecine et la baisse de la fécondité, la proportion des seniors dans la population augmente inexorablement.

En France aujourd'hui, 20 % des habitants (1/5) ont plus de 65 ans. Ils n'étaient que 13 % en 1970, date depuis laquelle le nombre de retraités a plus que triplé. Ainsi, en 1981, on comptait 5 millions de retraités. Ils sont 17 millions aujourd'hui et seront 23 millions en 2050. On estime qu'en 2070, 30 % des Français seront à la retraite.

Le vieillissement de la population française va impacter durablement nos rapports à notre logement et donc les politiques publiques qui l'accompagnent. Rappelons-nous que les premières générations du baby-boom nées entre 1946 et 1956 auront plus de 85 ans en 2040. D'ici là, la part des seniors à l'échelle des communes va dépendre pour beaucoup de la composition de leur parc de logements. Selon les types de parcs (individuel ou collectif, privé ou locatif social) le vieillissement est plus ou moins marqué. Il l'est notamment moins dans le parc locatif libre de petite taille où la mobilité est forte. Il l'est plus, au contraire, dans les grands logements individuels ou collectifs, qu'ils soient privés ou dans le parc social.

Des études ont montré que les comportements de dépenses évoluent avec l'âge. Ainsi le taux d'épargne atteint 25 % du revenu après 70 ans, contre moins de 10 % pour les moins de 40 ans. Les retraités, qui sont à 70 % propriétaires de leur résidence principale, détiennent aujourd'hui plus de 60 % du patrimoine global.

La majorité des Français – 90 % des seniors, confirme l'étude réalisée par l'Ifop pour France-Silver éco, en septembre 2023 – souhaite vivre le plus longtemps possible dans le logement qu'ils occupent actuellement.

On sait également que les ménages âgés déménagent peu, mais lorsqu'ils le font, quels sont donc leurs choix de localisation résidentielle ? Et pour ces localisations, existent-il une concurrence entre jeunes et seniors pour l'acquisition d'un logement ancien ?

L'exploitation de la base de données PERVAL pour l'année 2022 permet d'apporter des éléments de réponses à ces deux questions, mais l'observation sur une seule année ne permet pas de tirer une conclusion définitive.

Telle est donc l'origine des analyses qui suivent et qui visent à comparer, en termes de volumes et de prix des marchés, la localisation des appartements et des maisons achetés par les jeunes et par les seniors.

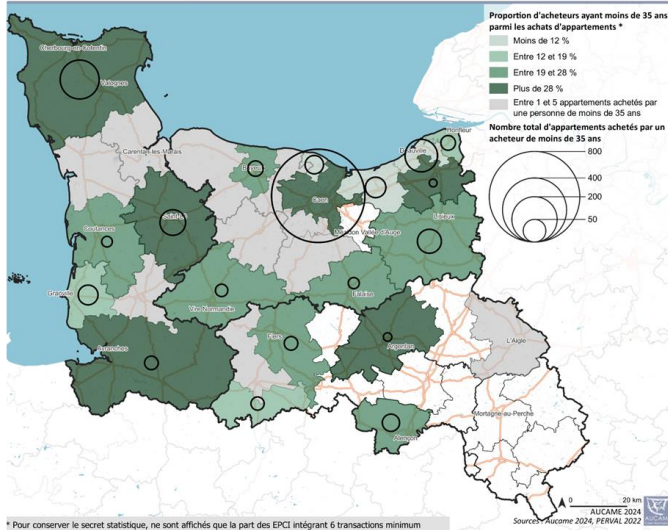
## 3.2. Les achats d'appartements par les jeunes et les seniors

### Jeunes de moins de 35 ans

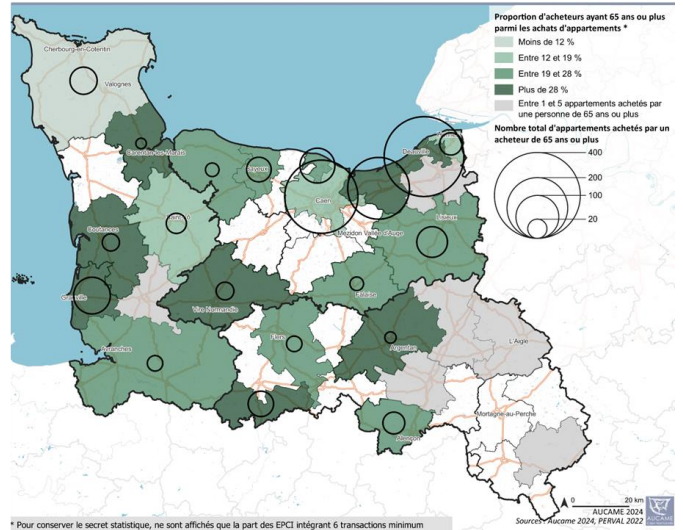
### Séniors de plus de 65 ans

#### Volumes et proportions d'achats d'appartements par EPCI

Proportion d'acheteurs ayant moins de 35 ans parmi les achats d'appartements par EPCI

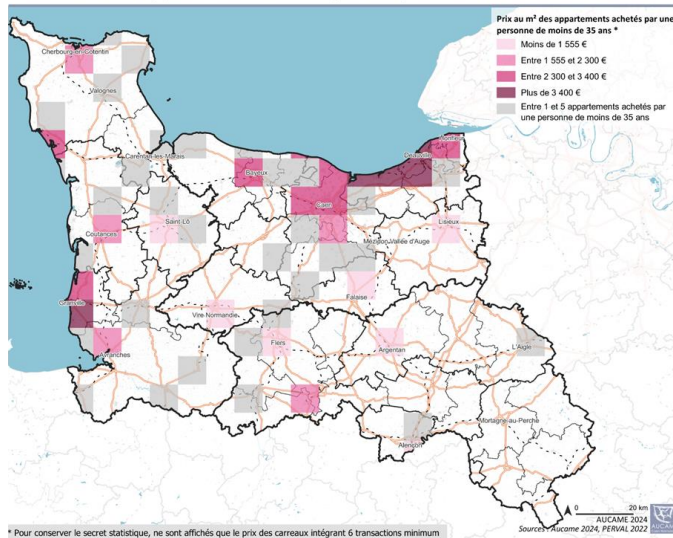


Proportion d'acheteurs ayant 65 ans ou plus parmi les achats d'appartements par EPCI

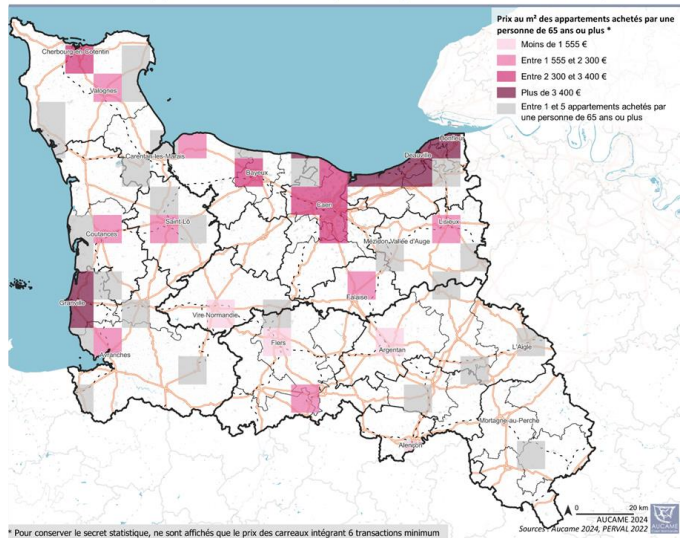


#### Prix et localisations préférentielles des achats d'appartements (carreaux de 5 x 5 km)

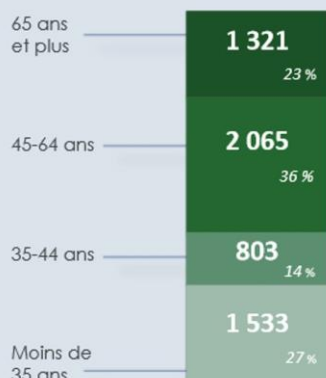
Prix au m<sup>2</sup> des appartements achetés par une personne de moins de 35 ans



Prix au m<sup>2</sup> des appartements achetés par une personne de 65 ans ou plus



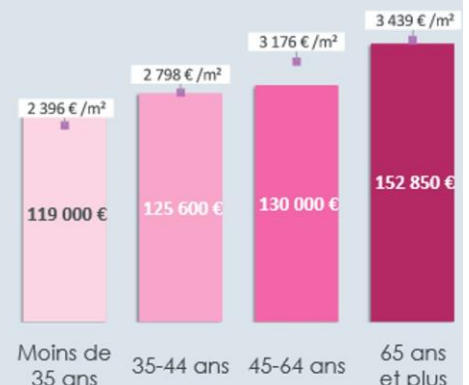
#### Volumes et parts d'achat d'un appartement par classe d'âge



**33 850 €**

*c'est l'écart de prix entre les appartements achetés par les jeunes et par les plus de 65 ans.*

#### Prix médians des appartements achetés par classe d'âge



## Les achats d'appartements par les jeunes de moins de 35 ans...

Dans les trois départements du Calvados, de la Manche et de l'Orne, les personnes de moins de 35 ans représentent un peu plus du quart (27 %) de l'ensemble des acheteurs d'appartements anciens. Cette proportion n'est pas la même sur tout le territoire et reflète logiquement la présence d'un marché des appartements, c'est-à-dire qu'elle concerne principalement les pôles urbains. Toutefois, une hyper-concentration géographique des achats d'appartements par les jeunes est à noter : 75 % des achats sont concentrés dans 3 EPCI : la CU Caen la mer (58 %), la CA du Cotentin (10 %) et la CC Cœur Côte Fleurie (7 %).

Cela démontre l'attractivité pour les jeunes des EPCI où se concentre également l'emploi. À l'inverse, les acheteurs de moins de 35 ans sont proportionnellement moins présents dans les espaces littoraux attractifs et onéreux, comme ceux de la côte ouest de la Manche et ceux de la côte nord-est du Calvados.

La répartition des différents prix des appartements achetés par des « jeunes » suit en grande partie celle du reste des acheteurs : prix très élevés sur les littoraux avranchais/granvillais, prix élevés dans les pôles urbains cherbourgeois et surtout caennais ou dans les petits pôles attractifs comme Bayeux, prix moins élevés dans les pôles moins attractifs tels que Lisieux ou Argentan.

De plus, logiquement, les « jeunes » achètent des appartements moins onéreux que le reste des acheteurs. Toutefois, cet écart, au m<sup>2</sup>, est moins marqué que pour les achats de maisons. Cela s'explique probablement par la variable taille : les jeunes achètent des appartements plus petits et sont quasi exclus de certains marchés, en particulier des littoraux du nord-ouest du Calvados et du sud-ouest de la Manche.

## ... et par les séniors de plus de 65 ans

Les plus de 65 ans sont à l'origine de moins du quart (23 %) de l'ensemble des achats d'appartements anciens. Ce n'est pas la part la plus faible, puisque les 35-44 ans ne représentent que 14 % des acheteurs. Cette part relativement importante des acquéreurs séniors, presque à la hauteur de celle des jeunes, s'explique probablement, pour partie, par des mobilités résidentielles visant à investir dans un logement plus adapté et à se rapprocher des pôles urbains ou des espaces attractifs et des services qu'ils offrent, en particulier en termes d'équipements de santé. Toutefois, cette part s'explique aussi par des achats d'investissement.

Au plan des localisations, et même si l'agglomération caennaise et l'est du littoral du Calvados concentrent le marché, les pôles les plus urbains, en particulier Cherbourg et Bayeux, paraissent plutôt recherchés. Les villes petites et moyennes comme Valognes ou Coutances paraissent attractives pour des séniors dont on imagine qu'ils appartiennent plus à la catégorie de ceux qui souhaitent se rapprocher des services et équipements.

## Une concurrence certaine entre jeunes et séniors sur le marché des appartements

Le prix médian d'un appartement acheté par un sénior est supérieur de 33 850 € à celui acheté par un jeune, soit un écart de 28,4 %. Au m<sup>2</sup>, l'écart est plus fort encore : 1 043 €, soit 43 %. Pourtant, l'appartement médian acheté par un jeune est légèrement plus grand que celui d'un sénior : 49,6 m<sup>2</sup> contre 44,4 m<sup>2</sup>.

Il apparaît donc que les séniors, dont le patrimoine et l'épargne sont plus importants, peuvent acheter là où les jeunes ne le peuvent pas, en particulier dans les localisations les plus urbaines ou littorales.

### 3.3. Les achats de maisons par les jeunes et les seniors

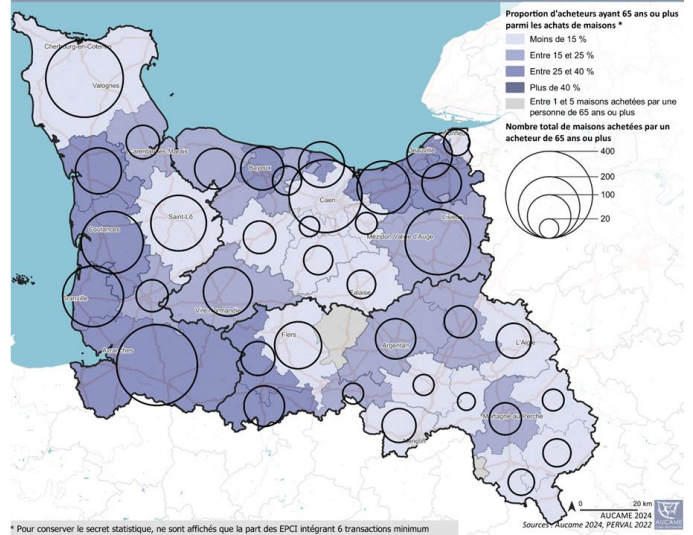
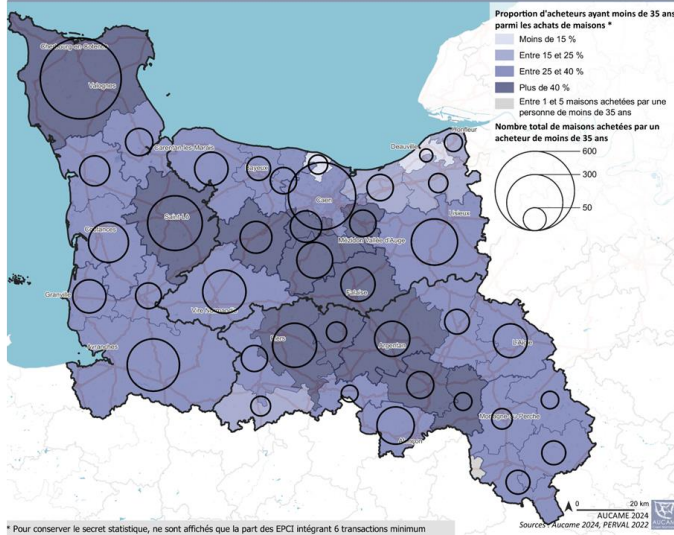
#### Jeunes de moins de 35 ans

#### Séniors de plus de 65 ans

#### Volumes et proportions d'achats de maisons

Proportion d'acheteurs ayant moins de 35 ans parmi les achats de maisons par EPCI

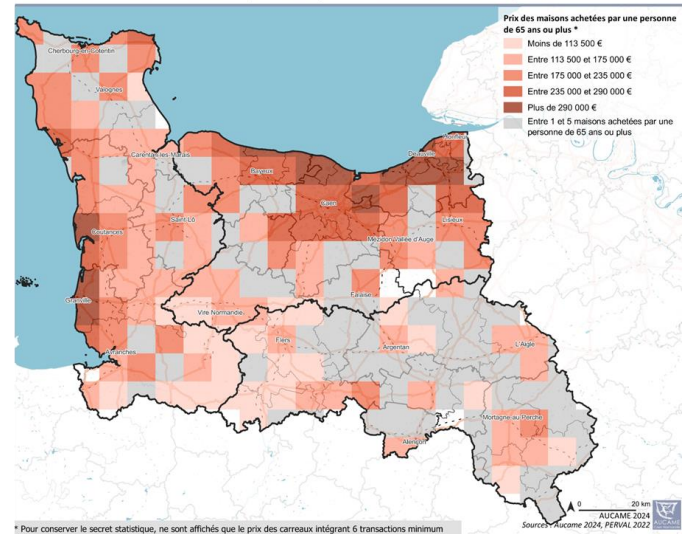
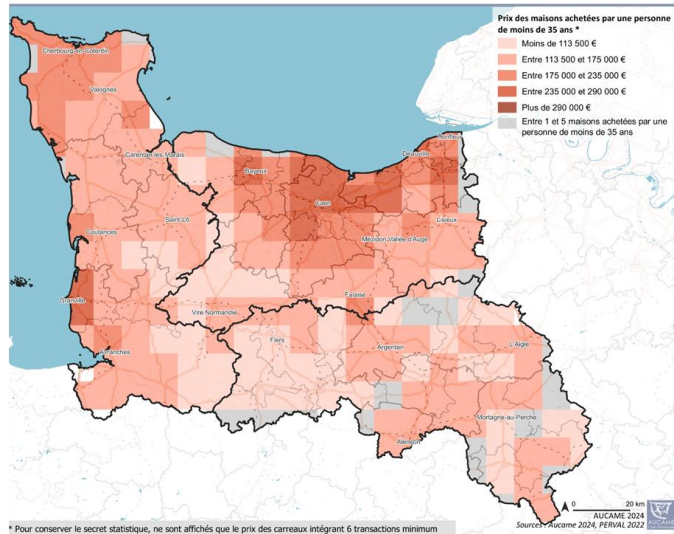
Proportion d'acheteurs ayant 65 ans ou plus parmi les achats de maisons par EPCI



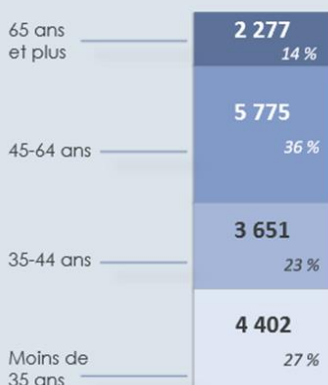
#### Prix et localisations préférentielles des achats de maisons (carreaux de 5 x 5 km)

Prix des maisons achetées par une personne de moins de 35 ans

Prix des maisons achetées par une personne de 65 ans ou plus



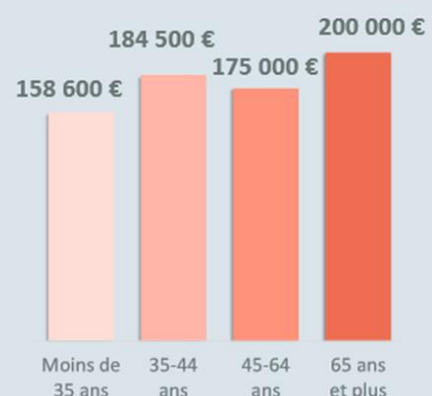
#### Volumes et parts d'achat d'une maison par classe d'âge



**41 400 €**

*c'est l'écart de prix entre les maisons achetées par les jeunes et par les plus de 65 ans.*

#### Prix médians des maisons achetées par classe d'âge



## Les achats de maisons par les jeunes de moins de 35 ans...

Dans l'ouest de la Normandie, les personnes de moins de 35 ans représentent un peu un peu plus du quart (27 %) de l'ensemble des acheteurs de maisons « anciennes ». Cette proportion est exactement la même que pour les achats d'appartements. La proportion de jeunes acquéreurs est particulièrement élevée dans les territoires les plus ruraux ou dans la CA Cotentin où elle dépasse souvent 40 %. Cette proportion diminue dans les EPCI dont la ville-centre est un pôle urbain important et où se concentre l'emploi. Elle devient franchement minoritaire sur la partie est du littoral du Calvados et dans le Nord Pays d'Auge. La variable explicative est claire : la part des jeunes acquéreurs est inversement proportionnelle au prix des biens.

Dans le cœur rural du territoire, les moins de 35 ans sont proportionnellement plus nombreux à acquérir une maison. Il est probable que la localisation de ces achats soit un compromis entre prix et distance à Caen et aux autres pôles d'emplois (Saint-Lô, Flers, Falaise, Argentan).

## ... et par les séniors de plus de 65 ans

Sur le même territoire, les plus de 65 ans sont à l'origine de moins de 15 % de l'ensemble des achats de maisons anciennes, soit la plus faible proportion parmi l'ensemble des classes d'âge. Cette proportion s'explique logiquement par une moindre mobilité résidentielle des séniors, en lien avec un fort taux de propriétaires séniors. Toutefois, certains espaces attirent relativement plus d'acheteurs séniors que la moyenne de l'ouest de la Normandie. C'est le cas des espaces littoraux de la côte ouest du département de la Manche, ainsi que de ceux du Calvados, qui semblent particulièrement attractifs pour les séniors, pouvant représenter jusqu'à 40 % des acheteurs de maisons dans certains endroits.

De même, les séniors semblent davantage acheter des maisons dans les petits et moyens pôles de l'ouest de la Normandie que dans les espaces plus ruraux. Ainsi, la part des séniors est particulièrement élevée à Valognes, Carentan-les-Marais, Vire, Argentan, Lisieux et Mortagne-au-Perche. Les volumes d'achat des séniors à Caen la mer et dans le Cotentin sont importants mais se concentrent sur le littoral.

Au final, les séniors achètent des maisons dans les secteurs les plus attractifs, là où elles sont le plus chères. Il est probable que la présence de ces acquéreurs disposant de moyens confortables explique en partie l'inflation des prix sur ces secteurs.

## Une certaine concurrence entre jeunes et séniors sur le marché des maisons

Le prix médian d'un appartement acheté par un sénior est supérieur de 41 400 € à celui acheté par un jeune, soit un écart de 26,1 %. Cet écart est moins fort que pour les appartements anciens et il concerne un marché plus étroit dès lors que les séniors ne représentent que 15 % des acquéreurs de maisons.

Cependant, en raison d'une demande localisée des séniors, les jeunes sont de fait exclus du marché des maisons anciennes sur les zones littorales les plus recherchées.

## 3.4. Les séniors, plus que les jeunes, sont en situation de choisir

On l'a vu, les ménages âgés déménagent peu, mais lorsqu'ils le font, ils demandent les mêmes logements que les actifs et sont souvent mieux pourvus en capital et en épargne. Par conséquent, si le marché est saturé, les retraités remportent la compétition pour le foncier ou l'immobilier. Ils sont donc dans la situation de pouvoir mieux choisir la localisation du bien ancien qu'ils achètent.

Certains espaces attirent relativement plus d'acheteurs séniors que la moyenne de l'ouest de la Normandie. C'est le cas des espaces littoraux de la côte ouest du département de la Manche, ainsi que de ceux du Calvados, qui semblent particulièrement attractifs pour les séniors, pouvant représenter jusqu'à 40 % des acheteurs de maisons dans certains endroits. Les séniors achètent aussi dans les pôles urbains petits et moyens, mais plus rarement dans l'espace rural.



## 4. Annexes

### Prix médians et nombres de transactions des appartements anciens en 2022

SCoT	EPCI	Prix médian au m <sup>2</sup>	Nombre de transactions	Prix médian au m <sup>2</sup> par SCoT	Nombre de transactions par SCoT
SCOT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	1 250 €	60	1 250 €	60
SCOT CAEN METROPOLE	CU Caen la Mer	2 642 €	2 318	2 727 €	2 611
	CC Cingal-Suisse Normande	1 576 €	6		
	CC Cœur de Nacre	3 299 €	282		
SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Coutances Mer et Bocage	1 954 €	52	2 009 €	56
SCOT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	1 178 €	131	1 178 €	131
SCOT DU BESSIN	CC Isigny-Omaha Intercom	2 118 €	41	2 239 €	164
	CC de Bayeux Intercom	2 296 €	121		
SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	CC Terre d'Auge	3 333 €	17	4 513 €	2 029
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	4 482 €	638		
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	3 285 €	153		
	CC Cœur Côte Fleurie	4 682 €	1 221		
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHÉ	CC Argentan Intercom	1 352 €	25	1 272 €	39
	CC des Pays de L'Aigle	1 065 €	8		
	CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	569 €	6		
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Granville, Terre et Mer	3 726 €	235	3 333 €	303
	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	1 666 €	59		
	CC de Villedieu Intercom	1 531 €	9		
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	2 075 €	344	2 051 €	364
	CC de la Baie du Cotentin	1 361 €	20		
SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS				1 001 €	6
SCOT PAYS DE FALAISE	CC du Pays de Falaise	1 779 €	43	1 779 €	43
SCOT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	1 384 €	152	1 384 €	152
SCOT SUD PAYS D'AUGE	CA Lisieux Normandie	1 535 €	213	1 535 €	213
	CC Andaine - Passais	1 799 €	106		
	CA Flers Agglo	1 076 €	67		

Source : Perval 2022

Traitements : AUCAME, AURBSE, AURH

Les données concernant les EPCI et les SCOT étant en partie dans des départements non normands sont partielles et concernent uniquement les transactions réalisées dans la partie normande.

Les informations concernant moins de 6 transactions ont été masquées, les données sur l'ensemble du SCoT et la somme des EPCI peuvent donc différer.

## Prix médians et nombre de transactions des maisons anciennes en 2022

SCoT	EPCI	Prix médian	Nombre de transactions	Prix médian par SCoT	Nombre de transactions par SCoT
SCOT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	112 050 €	612	112 050 €	612
SCOT CAEN METROPOLE	CC Val ès Dunes	215 500 €	180	249 500 €	2 883
	CC Cœur de Nacre	285 000 €	322		
	CU Caen la Mer	260 000 €	1 757		
	CC Cingal-Suisse Normande	185 050 €	346		
	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	253 000 €	278		
SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Côte Ouest Centre Manche	147 000 €	355	160 000 €	1 107
	CC Coutances Mer et Bocage	170 000 €	752		
SCOT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	135 000 €	455	135 000 €	455
SCOT DU BESSIN	CC Seules Terre et Mer	244 600 €	221	208 450 €	905
	CC Isigny-Omahia Intercom	160 000 €	395		
	CC de Bayeux Intercom	246 000 €	289		
CC MAINE SAOSNOIS	SCOT DU MAINE SAOSNOIS	70 000 €	10	70 000 €	10
SCOT DU NORD PAYS D'AUGE	CC Cœur Côte Fleurie	380 500 €	407	312 017 €	1 342
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	288 000 €	450		
	CC Terre d'Auge	287 000 €	281		
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	273 000 €	204		
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHE	CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	108 000 €	247	122 000 €	991
	CC Argentan Intercom	130 250 €	348		
	CC des Pays de L'Aigle	124 900 €	396		
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Villedieu Intercom	123 000 €	241	147 500 €	2 085
	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	120 000 €	1 245		
	CC de Granville, Terre et Mer	255 000 €	599		
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	200 000 €	1 959	192 900 €	2 225
	CC de la Baie du Cotentin	146 000 €	266		
SCOT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	CC Cœur du Perche	124 650 €	230	124 650 €	816
	CC des Hauts du Perche	120 000 €	137		
	CC des Collines du Perche Normand	112 298 €	222		
	CC du Pays de Mortagne-au-Perche	135 000 €	227		
SCOT DU PRE-BOCAGE	CC Pré-Bocage Intercom	173 675 €	294	173 675 €	294
SCOT PAYS DE FALAISE	CC du Pays de Falaise	155 500 €	332	155 500 €	332
SCOT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	148 129 €	874	148 129 €	874
SCOT SUD PAYS D'AUGE	CA Lisieux Normandie	170 000 €	873	170 000 €	873
	CA Fiers Agglo	97 500 €	592		
	CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	95 000 €	93		
	CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	118 000 €	95		
	CC Domfront Tinchebray Interco	89 100 €	221		
	CC du Val d'Orne	100 000 €	86		
	CC Andaine - Passais	84 500 €	251		
	CC des Sources de l'Orne	120 000 €	171		

Source : Perval 2022  
Traitements :  
AUCAME, AURBSE, AURH

Les données concernant les EPCI et les SCOT étant en partie dans des départements non normands sont partielles et concernent uniquement les transactions réalisées dans la partie normande.

Les informations concernant moins de 6 transactions ont été masquées, les données sur l'ensemble du SCoT et la somme des EPCI peuvent donc différer.

## Prix et volumes des ventes des terrains à bâtir en 2022

SCoT	EPCI	Prix médian	Prix médian au m <sup>2</sup>	Surface médiane	Nombre de transactions
SCOT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	21 198 €	20 €	1 058	59
SCOT CAEN METROPOLE	CC Cœur de Nacre	66 000 €	163 €	409	39
	CC Val ès Dunes	58 465 €	132 €	451	113
	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	67 266 €	134 €	529	92
	CU Caen la Mer	83 581 €	177 €	451	289
	CC Cingal-Suisse Normande	45 833 €	87 €	524	163
SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Coutances Mer et Bocage	42 000 €	50 €	744	159
SCOT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Côte Ouest Centre Manche	29 500 €	37 €	804	83
SCOT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	30 966 €	49 €	673	32
SCOT DU BESSIN	CC Isigny-Omahia Intercom	36 771 €	49 €	678	78
	CC Seules Terre et Mer	55 319 €	120 €	461	77
	CC de Bayeux Intercom	59 068 €	116 €	514	113
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	70 000 €	149 €	609	81
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	64 745 €	108 €	672	39
	CC Terre d'Auge	52 326 €	85 €	591	71
	CC Cœur Côte Fleurie	130 000 €	194 €	1 046	7
SCOT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUICHE	CC des Pays de L'Aigle	22 500 €	19 €	1 040	17
	CC Argentan Intercom	25 000 €	27 €	950	29
SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Villedieu Intercom	18 500 €	16 €	886	27
	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	27 632 €	34 €	754	218
	CC de Granville, Terre et Mer	56 139 €	114 €	529	186
SCOT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	45 000 €	72 €	625	381
	CC de la Baie du Cotentin	28 887 €	32 €	761	27
SCOT DU PAYS DU COTENTINORNAIS	CC des Hauts du Perche	21 834 €	11 €	1 744	6
	CC du Pays de Mortagne-au-Perche	13 633 €	16 €	965	15
SCOT DU PRE-BOCAGE	CC Pré-Bocage Intercom	37 950 €	55 €	680	69
SCOT PAYS DE FALAISE	CC du Pays de Falaise	42 744 €	77 €	594	74
SCOT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	29 834 €	52 €	573	158
SCOT SUD PAYS D AUGE	CA Lisieux Normandie	41 042 €	56 €	795	71
SCOT SUD PAYS D AUGE	CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	17 776 €	14 €	1 328	6
	CC Andaine - Passais	15 750 €	15 €	970	11
	CC Domfront Tinchebray Interco	13 529 €	14 €	635	17
	CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	27 330 €	25 €	1 154	7
	CC des Sources de l'Orne	16 554 €	13 €	1 221	10
	CA Fiers Agglo	19 981 €	21 €	917	55
	CC du Val d'Orne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Perval 2022

Traitements :  
AUCAME, AURBSE, AURH

Les données concernant les EPCI et les SCOT étant en partie dans des départements non normands sont partielles et concernent uniquement les transactions réalisées dans la partie normande.

Les informations concernant moins de 6 transactions ont été masquées, les données sur l'ensemble du SCoT et la somme des EPCI peuvent donc différer.

## Prix médians total et au m<sup>2</sup> des ventes d'appartements anciens aux jeunes et aux séniors en 2022

SCoT	EPCI	Prix médian	
		Moins de 35 ans	65 ans et plus
SCoT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	76 650 €	97 000 €
SCoT CAEN METROPOLE	CC Cœur de Nacre	100 000 €	136 155 €
	CU Caen la Mer	134 400 €	170 000 €
SCoT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	72 000 €	90 000 €
SCoT DU BESSIN	CC de Bayeux Intercom	140 000 €	146 300 €
SCoT DU NORD PAYS D'AUGE	CC Cœur Côte Fleurie	121 000 €	177 500 €
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	112 000 €	147 700 €
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	120 500 €	162 100 €
SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Granville, Terre et Mer	124 280 €	218 000 €
SCoT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	110 000 €	150 000 €
SCoT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	76 708 €	105 000 €
SCoT SUD PAYS D'AUGE	CA Lisieux Normandie	74 268 €	115 000 €
	CA Flers Agglo	52 750 €	82 250 €
	CC Andaine - Passais		55 000 €
SCoT	EPCI	Prix médian au m <sup>2</sup>	
		Moins de 35 ans	65 ans et plus
SCoT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	1 277 €	1 436 €
SCoT CAEN METROPOLE	CC Cœur de Nacre	2 900 €	3 510 €
	CU Caen la Mer	2 556 €	2 849 €
SCoT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	1 343 €	1 299 €
SCoT DU BESSIN	CC de Bayeux Intercom	2 349 €	2 307 €
SCoT DU NORD PAYS D'AUGE	CC Cœur Côte Fleurie	4 034 €	4 772 €
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	2 634 €	3 500 €
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	4 077 €	4 482 €
SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Granville, Terre et Mer	3 409 €	3 916 €
SCoT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	2 069 €	2 323 €
SCoT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	1 448 €	1 551 €
SCoT SUD PAYS D'AUGE	CA Lisieux Normandie	1 514 €	1 674 €
	CA Flers Agglo	1 126 €	1 246 €
	CC Andaine - Passais	1 818 €	1 719 €

Source : Perval 2022, traitements AUCAME

Les données concernant les EPCI et les SCOT étant en partie dans des départements non normands sont partielles et concernent uniquement les transactions réalisées dans la partie normande.

Les informations concernant moins de 6 transactions ont été masquées, les données sur l'ensemble du SCOT et la somme des EPCI peuvent donc différer.

## Volume des ventes d'appartements anciens aux jeunes et aux séniors en 2022

SCoT	EPCI	Nombre de transactions		
		Moins de 35 ans	65 ans et plus	Total tous âges
SCoT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	15	17	59
SCoT CAEN METROPOLE	CC Cœur de Nacre	33	66	264
	CU Caen la Mer	849	291	2 070
SCoT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	29	26	121
SCoT DU BESSIN	CC de Bayeux Intercom	23	33	115
SCoT DU NORD PAYS D'AUGE	CC Cœur Côte Fleurie	103	345	1 055
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	21	27	138
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	41	207	584
SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Granville, Terre et Mer	38	73	216
SCoT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	148	40	321
SCoT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	64	22	142
SCoT SUD PAYS D'AUGE	CA Lisieux Normandie	56	51	189
	CA Flers Agglo	18	13	61
	CC Andaine - Passais	17	35	102

Source : Perval 2022, traitements AUCAME

Les données concernant les EPCI et les SCOT étant en partie dans des département non normands sont partielles et concernent uniquement les transactions réalisées dans la partie normande.

Les informations concernant moins de 6 transactions ont été masquées, les données sur l'ensemble du SCoT et la somme des EPCI peuvent donc différer.

## Volumes des transactions et prix des ventes de maisons anciennes aux jeunes et aux seniors en 2022

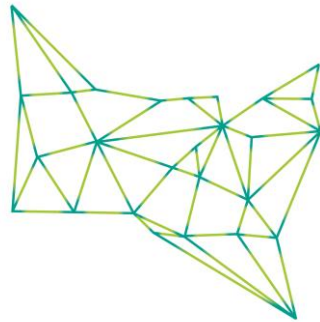
SCoT	EPCI	Nombre de transactions			Prix médian	
		Moins de 35 ans	65 ans et plus	Total tous âges	Moins de 35 ans	65 ans et plus
SCoT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	178	77	581	108 600 €	119 500 €
SCoT CAEN METROPOLE	CC Val ès Dunes	67	15	166	214 000 €	250 000 €
	CC Cœur de Nacre	35	67	288	242 000 €	319 464 €
	CU Caen la Mer	431	171	1 618	242 000 €	280 000 €
	CC Cingal-Suisse Normande	122	27	335	185 005 €	184 000 €
	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	94	13	263	232 400 €	274 880 €
SCoT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Côte Ouest Centre Manche	86	68	331	129 216 €	194 150 €
	CC Coutances Mer et Bocage	152	124	703	141 000 €	220 000 €
SCoT DE LA CU D'ALENÇON	CU d'Alençon	132	37	434	128 000 €	140 000 €
SCoT DU BESSIN	CC Seules Terre et Mer	66	27	203	217 500 €	273 050 €
	CC Isigny-Omaha Intercom	106	53	376	139 000 €	210 000 €
	CC de Bayeux Intercom	54	59	267	231 330 €	280 000 €
SCoT DU NORD PAYS D'AUGE	CC Cœur Côte Fleurie	16	66	300	224 000 €	446 300 €
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	66	90	390	246 975 €	293 000 €
	CC Terre d'Auge	35	50	240	219 650 €	333 500 €
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	31	22	172	238 425 €	255 495 €
SCoT DU PAYS D'ARGENTAN PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUÛCHE	CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	58	33	236	108 000 €	127 000 €
	CC Argentan Intercom	118	52	333	125 000 €	131 500 €
	CC des Pays de L'Aigle	109	39	370	117 500 €	130 014 €
SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Villedieu Intercom	63	33	229	136 000 €	144 000 €
	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	260	210	1 178	126 750 €	131 295 €
	CC de Granville, Terre et Mer	105	119	547	204 180 €	300 000 €
SCoT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	622	193	1 862	187 900 €	219 700 €
	CC de la Baie du Cotentin	71	36	244	145 000 €	152 700 €
SCoT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	CC Cœur du Perche	54	25	212	119 350 €	150 000 €
	CC des Hauts du Perche	29	15	128	101 100 €	99 000 €
	CC des Collines du Perche Normand	54	22	207	105 900 €	137 250 €
	CC du Pays de Mortagne-au-Perche	40	33	210	125 500 €	145 000 €
SCoT DU PRE-BOCAGE	CC Pré-Bocage Intercom	96	34	281	162 400 €	187 500 €
SCoT PAYS DE FALAISE	CC du Pays de Falaise	111	26	314	160 000 €	190 000 €
SCoT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	284	99	826	140 000 €	165 000 €
SCoT SUD PAYS D'AUGE	CA Lisieux Normandie	203	137	812	150 000 €	205 000 €
	CA Flers Agglo	185	71	565	110 000 €	105 000 €
	CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	27	14	89	94 500 €	170 515 €
	CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	30	10	90	119 000 €	87 500 €
	CC Domfront Tinchebray Interco	65	37	215	109 000 €	90 000 €
	CC du Val d'Orne	39	nd	79	90 000 €	nd
	CC Andaine - Passais	37	53	243	95 000 €	100 500 €
	CC des Sources de l'Orne	69	14	156	110 000 €	155 800 €

Source : Perval 2022, traitements AUCAME

Les données concernant les EPCI et les SCOT étant en partie dans des département non normands sont parcelles et concernent uniquement les transactions réalisées dans la partie normande.

Les informations concernant moins de 6 transactions ont été masqués, les données sur l'ensemble du SCoT et la somme des EPCI peuvent donc différer.





**RÉSEAU  
OUEST  
NORMAND**  
pôle métropolitain



Cote Ouest Centre  
Manche

