

L'ACHAT DES FRANCILIENS DANS L'OUEST DE LA NORMANDIE

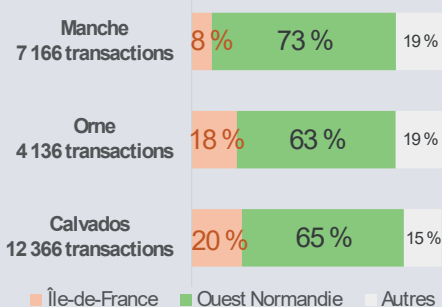
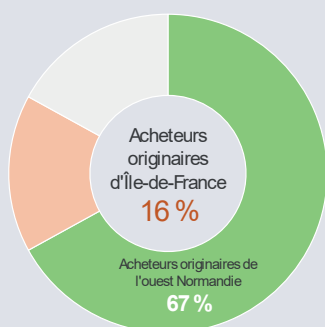


Le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, le Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand, la Communauté urbaine Caen la mer et l'AUCAME ont acquis la base de données des transactions immobilières PERVAL pour l'année 2022*. Ce document s'insère dans une série de *Flash'* analysant les marchés immobiliers. Volumes échangés, prix, profils des acquéreurs... sont ainsi étudiés à l'échelle des EPCI de l'ouest de la Normandie. Ce *Flash'* est dédié à l'achat d'un bien immobilier dans l'ouest de la Normandie par les Franciliens.

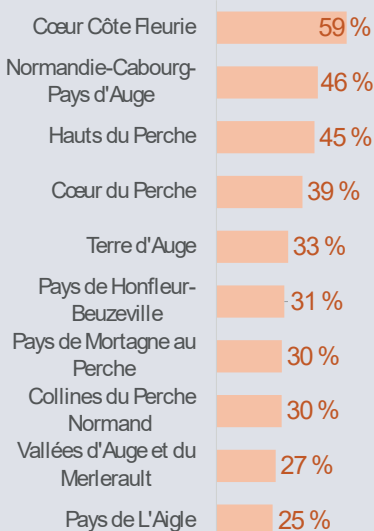


Des acheteurs originaires d'Île-de-France qui se concentrent dans l'est du territoire

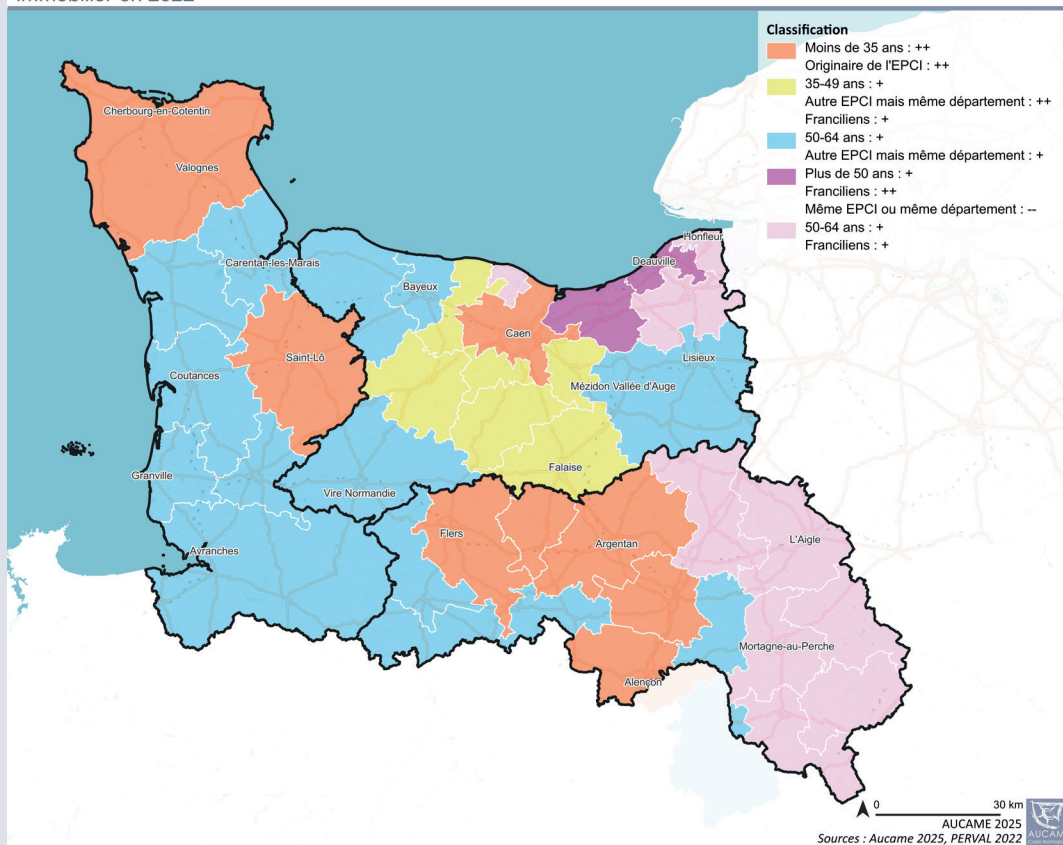
*L'analyse porte sur l'année 2022, année « faste » pour l'immobilier, notamment grâce à des taux d'intérêt encore bas.



EPCI ayant plus de 25 % d'acheteurs originaires d'Île-de-France



Typologie des EPCI de l'Ouest de la Normandie selon l'âge et l'origine géographique des acheteurs d'un bien immobilier en 2022



En 2022, 1 achat immobilier sur 6 est fait par un acquéreur originaire d'Île-de-France, soit près de 3 900 transactions. Les Franciliens sont donc les premiers acheteurs après les ménages originaires de l'ouest normand. Cette proportion est beaucoup plus faible dans la Manche où ils ne représentent que 8 % des achats. À l'inverse, ils sont plus nombreux dans le Calvados et dans l'Orne où ils représentent respectivement 20 % et 18 % des achats.

Ces acheteurs se concentrent en grande majorité à l'est de ces deux départe-

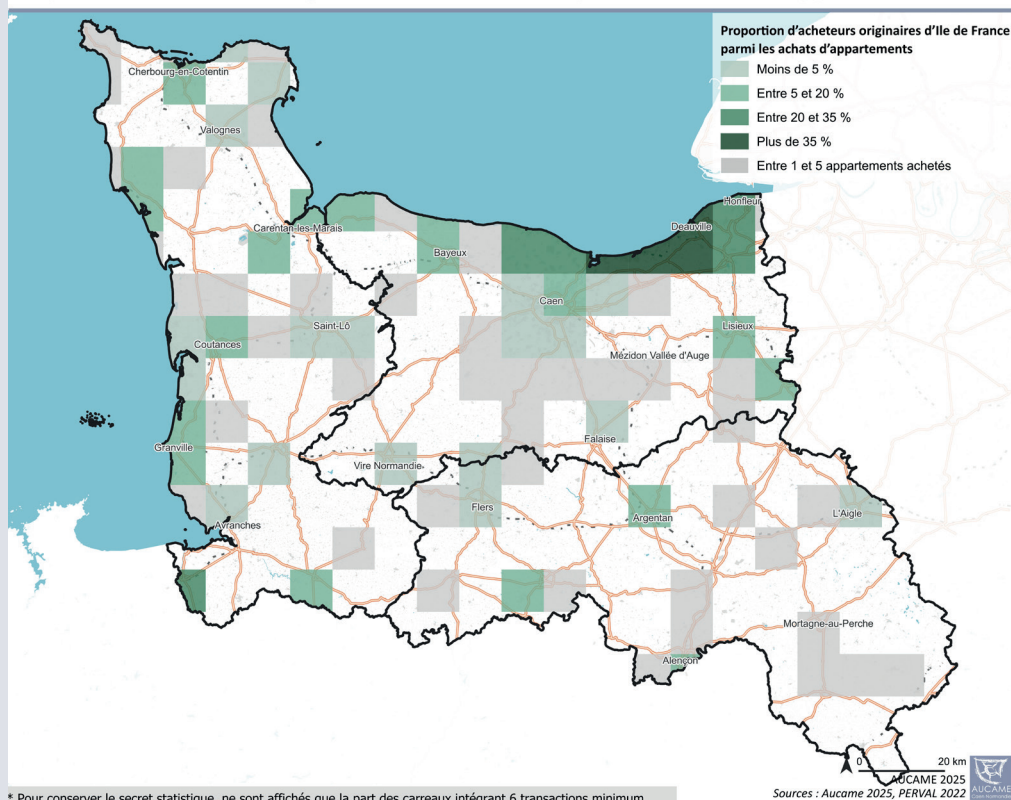
ments, secteur historique d'achat des Franciliens pour leur résidence secondaire. Les deux EPCI littoraux de la Côte Fleurie concentrent 38 % des achats réalisés par les Franciliens dans l'ouest normand.

Dans l'Orne, ce sont les EPCI du Perche qui affichent une forte proportion d'acheteurs franciliens. S'ils sont peu nombreux en nombre (moins de 100 transactions), les prix d'un bien immobilier de ces ménages sont généralement plus élevés et entraînent ainsi une déstabilisation des marchés locaux.



Des réalités bien différentes selon le type de bien vendu et les territoires observés

Proportion d'acheteurs originaires d'Île de France parmi les achats d'appartements



En 2022, 25 % des appartements dans l'ouest normand sont vendus à des ménages originaires d'Île-de-France.

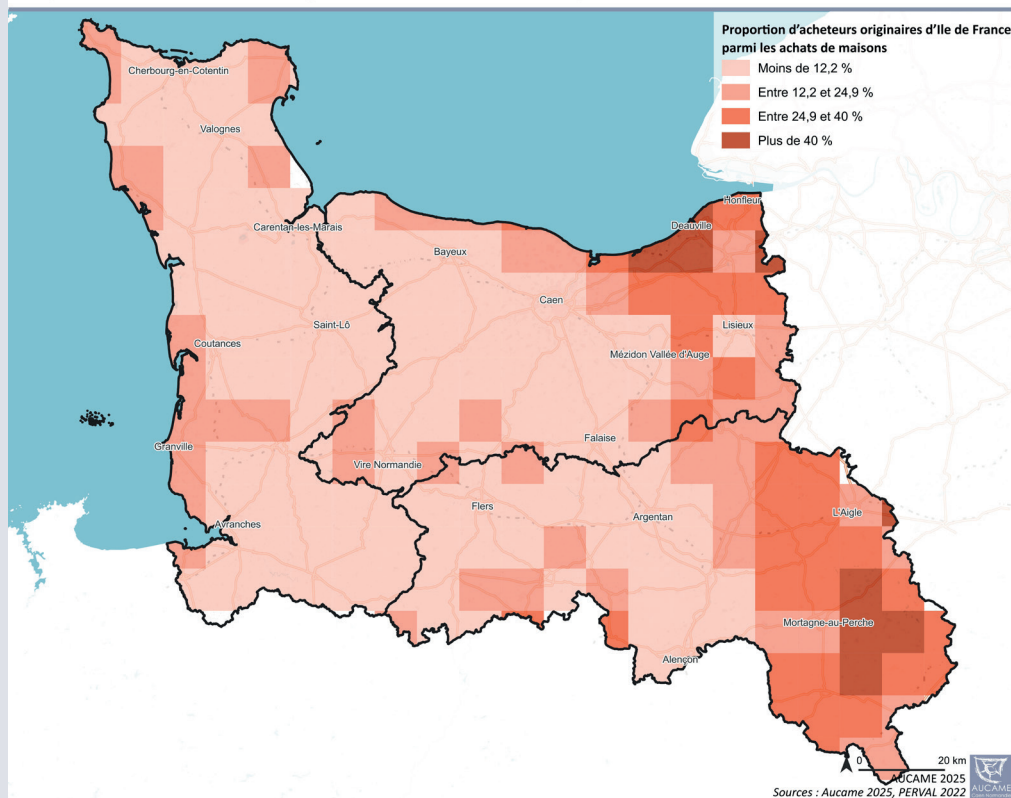
La Côte Fleurie reste la destination privilégiée de ces ménages en quête d'un appartement. Leur part est très importante sur la frange littorale allant de Merville-Franceville à Honfleur.

À la suite de la pandémie, **il est observé une légère expansion géographique** vers l'aire urbaine caennaise et le littoral de la Côte de Nacre au Bessin.

Une dynamique existe également sur le littoral ouest de la Manche, entre Barneville-Carteret et Granville.

Si l'achat d'une résidence secondaire reste la principale raison de cette dynamique, l'investissement dans la pierre, très rentable en 2022, peut expliquer ces tendances.

Proportion d'acheteurs originaires d'Île de France parmi les achats de maisons



En 2022, 14 % des maisons sont vendues à des Franciliens. Mais, cette proportion est élevée dans la frange est du territoire.

Comme pour les appartements, **l'achat de maisons par des Franciliens reste concentré sur le littoral de la Côte Fleurie et le Perche ornaïs** autour de Mortagne-au-Perche. L'ensemble du littoral du Calvados et de la Manche connaît une certaine attractivité pour ces ménages en quête d'une maison secondaire.

À la suite de la pandémie, **il est également observé une expansion de ces achats vers l'arrière-pays du Pays d'Auge**, autour de Lisieux et **vers le nord-est de l'Orne** autour de L'Aigle. Cette expansion traduit probablement autant un **potentiel déficit de biens sur les secteurs habituels** qu'un gain d'attractivité pour de nouveaux espaces dans le Calvados et l'Orne.

Annexe :

Origines des acheteurs dans l'ouest de la Normandie par EPCI et par SCoT

SCoT	EPCI	Part ouest de la Normandie	Part des Franciliens	Part autre origine
SCoT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	74 %	9 %	17 %
SCoT CAEN-METROPOLE	CC Val ès dunes	90 %	5 %	6 %
	CC Cœur de Nacre	57 %	22 %	21 %
	CU Caen la dmMer	83 %	8 %	9 %
	CC Cingal-Suisse Normande	82 %	5 %	13 %
	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	89 %	5 %	6 %
SCoT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Côte Ouest Centre Manche	65 %	7 %	28 %
	CC Coutances Mer et Bocage	69 %	11 %	20 %
SCoT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	71 %	6 %	23 %
SCoT DU BESSIN	CC Seulles Terre et Mer	76 %	13 %	11 %
	CC Isigny-Omah Intercom	72 %	9 %	19 %
	CC de Bayeux Intercom	78 %	10 %	12 %
SCoT DU MAINE SAOSNOIS	CC Maine Saosnois	50 %	20 %	30 %
SCoT DU NORD PAYS D'AUGE	CC Cœur Côte Fleurie	18 %	59 %	23 %
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	30 %	46 %	24 %
	CC Terre d'Auge	52 %	33 %	15 %
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	44 %	31 %	25 %
SCoT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUICHE	CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	56 %	27 %	17 %
	CC Argentan Intercom	83 %	9 %	8 %
	CC des Pays de L'Aigle	56 %	25 %	19 %
SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Villedieu Intercom	71 %	8 %	22 %
	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	59 %	9 %	33 %
	CC de Granville, Terre et Mer	65 %	15 %	19 %
SCoT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	79 %	15 %	5 %
	CC de la Baie du Cotentin	77 %	7 %	16 %
SCoT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	CC Cœur du Perche	40 %	39 %	21 %
	CC des Hauts du Perche	36 %	23 %	41 %
	CC des Collines du Perche Normand	44 %	30 %	26 %
	CC du Pays de Mortagne-au-Perche	55 %	30 %	15 %
SCoT DU PRE-BOCAGE	CC Pré-Bocage Intercom	87 %	5 %	8 %
SCoT PAYS DE FALAISE	CC du Pays de Falaise	89 %	5 %	6 %
SCoT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	88 %	4 %	8 %
SCoT SUD PAYS D'AUGE	CA Lisieux Normandie	69 %	17 %	14 %
	CA Flers Agglo	78 %	9 %	13 %
	CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	59 %	16 %	25 %
	CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	66 %	45 %	-11 %
	CC Domfront Tinchebray Interco	64 %	11 %	25 %
	CC du Val d'Orne	78 %	9 %	13 %
	CC Andaine - Passais	51 %	15 %	34 %
	CC des Sources de l'Orne	75 %	10 %	15 %

SCoT	Part ouest de la Normandie	Part des Franciliens	Part autre origine
SCoT BOCAGE	74 %	9 %	17 %
SCoT CAEN-METROPOLE	80 %	9 %	11 %
SCoT CENTRE-MANCHE-OUEST	67 %	10 %	23 %
SCoT DE LA CU D'ALENCON *	71 %	6 %	23 %
SCoT DU BESSIN	75 %	10 %	15 %
SCoT DU MAINE SAOSNOIS *	50 %	20 %	30 %
SCoT DU NORD PAYS D'AUGE *	28 %	50 %	22 %
SCoT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHE	66 %	20 %	14 %
SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	62 %	11 %	27 %
SCoT DU PAYS DU COTENTIN	79 %	7 %	14 %
SCoT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	45 %	32 %	23 %
SCoT DU PRE-BOCAGE	87 %	5 %	8 %
SCoT PAYS DE FALAISE	89 %	5 %	6 %
SCoT PAYS SAINT LOIS	88 %	4 %	8 %
SCoT SUD PAYS D'AUGE	69 %	17 %	14 %

Source : Perval 2022
Traitements : AUCAME

* Les données PERVAL ont été acquises à l'échelle des 3 départements de l'ouest de la Normandie. Pour les EPCI et SCoT dont le périmètre est élargi aux territoires voisins, les tableaux ci-dessus ne présentent donc pas la totalité des transactions réalisées sur leur territoire.