

L'ORIGINE DES ACHETEURS 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'origine géographique des acheteurs dans l'ouest de la Normandie.



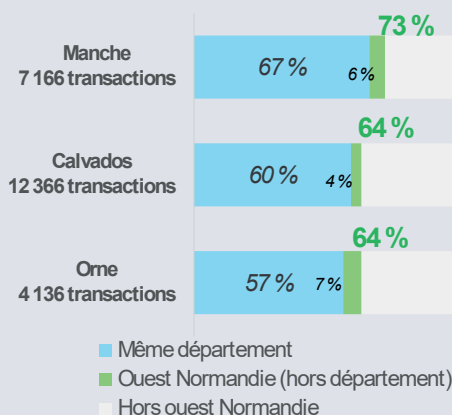
Des acheteurs en grande majorité originaire de l'ouest de la Normandie

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

Acheteurs originaires de l'ouest Normandie

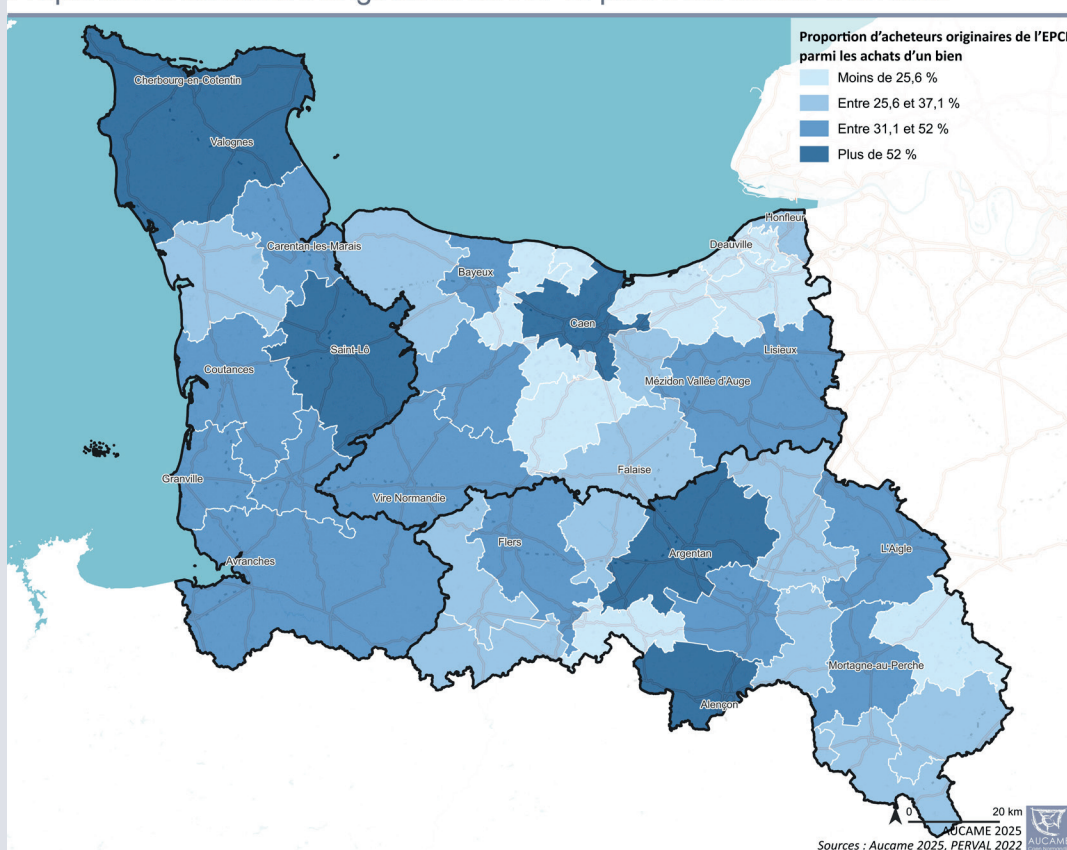
67 %

23 668 transactions



Source : PERVAL - Traitements AUCAME

Proportion d'acheteurs originaires de l'EPCI parmi les achats d'un bien



En 2022, **67 % des acquéreurs d'un bien immobilier localisé dans l'ouest de la Normandie habitaient déjà le territoire**. Toutefois, l'analyse par EPCI montre des réalités bien différentes selon les territoires.

Certains territoires ont une forte proportion d'acheteurs locaux à l'instar de l'agglomération du Cotentin où 73 % des acquéreurs habitaient déjà dans l'EPCI ou encore de la Communauté urbaine d'Alençon et Saint-Lô Agglomération où cette proportion s'élève à 65 %.

À l'opposé, **d'autres territoires ont une très faible proportion d'acheteurs locaux** où plus de 75 % des acquéreurs ne sont pas originaires de l'EPCI. Cette dynamique cache deux réalités bien différentes :

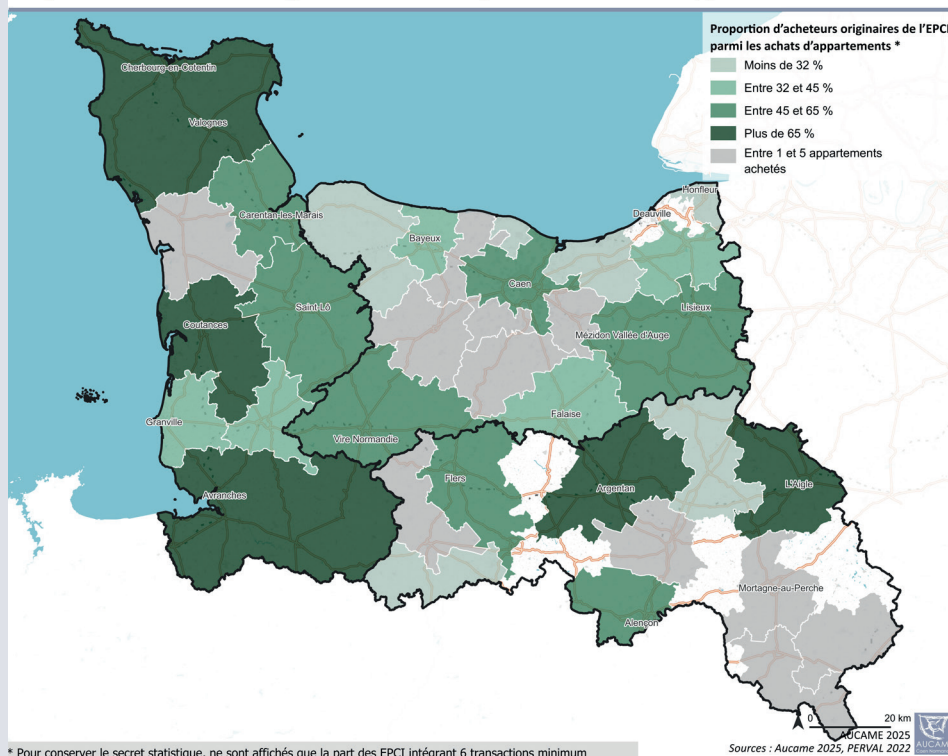
- **des territoires soumis à un fort phénomène de périurbanisation** lié à l'installation de ménages originaires d'agglomérations voisines. Cette dynamique s'observe principalement dans les communes autour de Caen la mer, à l'instar de la Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon où 58 % des acheteurs sont originaires de Caen la mer.
- **des territoires fortement attractifs pour des acheteurs originaires d'Île-de-France**. Cette dynamique s'observe principalement dans les EPCI situés à l'est du territoire, plus particulièrement ceux localisés sur le littoral. Les plus fortes proportions de Franciliens s'observent à Cœur Côte Fleurie (60 %) et à Normandie Cabourg Pays d'Auge (46 %).

Les données sont détaillées en annexe.



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

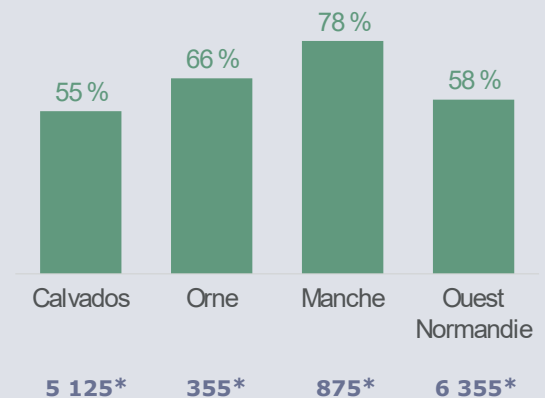
Proportion d'acheteurs originaires de l'EPCI parmi les achats d'appartements



A l'échelle de l'ouest normand, **seulement 58 % des acquéreurs d'appartements sont originaires du territoire**. Cette proportion est bien différente d'un département à l'autre.

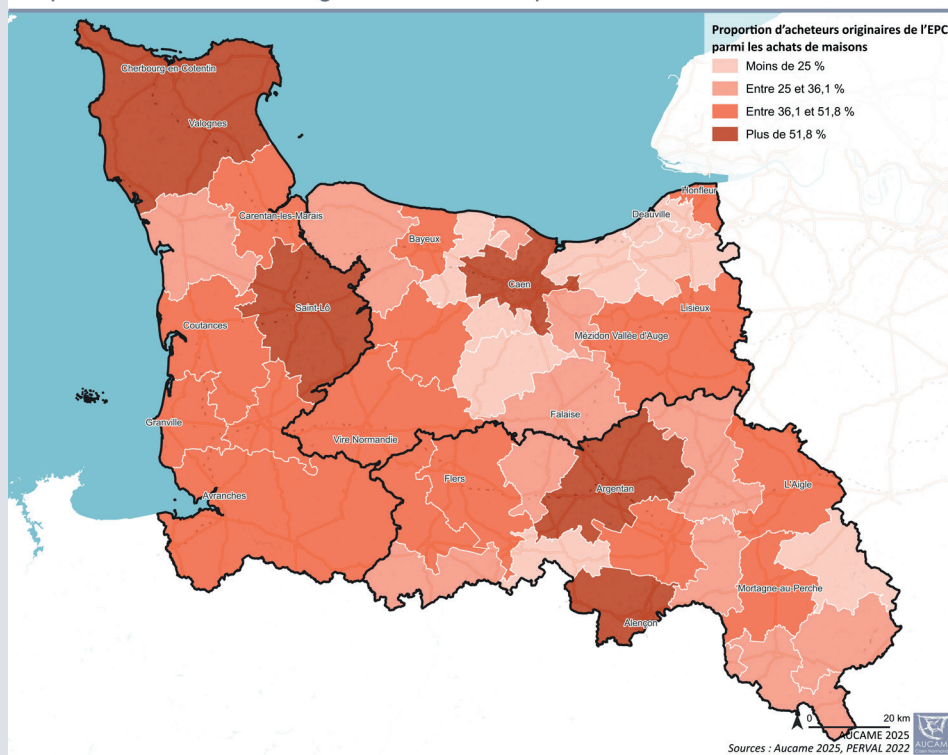
Le Calvados se démarque par une faible proportion d'acheteurs locaux liée à la présence d'investisseurs à Caen la mer et de Franciliens très nombreux sur la frange littorale de la Côte Fleurie.

Part des acheteurs d'appartements originaires de l'ouest normand



*Nombre de transactions d'appartements

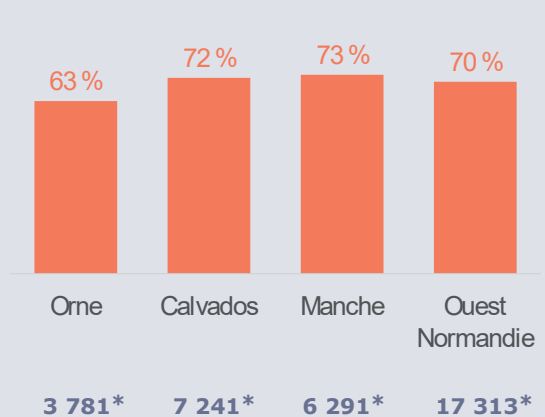
Proportion d'acheteurs originaires de l'EPCI parmi les achats de maisons



Les acheteurs de maisons sont en plus grande majorité locaux avec 70 % d'acquéreurs originaires de l'ouest normand. D'un département à l'autre, cette dynamique est différente.

L'Orne se démarque par une plus faible proportion d'acheteurs locaux, notamment dans sa frange est où la part des Franciliens est élevée. Le Calvados et la Manche sont attractifs pour les locaux même si la Coté Fleurie se démarque.

Part des acheteurs des maisons originaires de l'ouest normand



*Nombre de transactions de maisons

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

SCoT	EPCI	Part même EPCI	Part département (hors EPCI)	Part ouest de la Normandie (hors dép.)	Part autre origine
SCoT BOCAGE	CC Intercom de la Vire au Noireau	42 %	20 %	12 %	26 %
SCoT CAEN-METROPOLE	CC Val ès Dunes	27 %	61 %	2 %	10 %
	CC Cœur de Nacre	26 %	27 %	4 %	43 %
	CU Caen la Mer	61 %	16 %	6 %	17 %
	CC Cingal-Suisse Normande	25 %	54 %	2 %	18 %
	CC Vallées de l'Orne et de l'Odon	18 %	69 %	1 %	11 %
SCoT CENTRE-MANCHE-OUEST	CC Côte Ouest Centre Manche	34 %	29 %	1 %	35 %
	CC Coutances Mer et Bocage	43 %	19 %	6 %	31 %
SCoT DE LA CU D'ALENCON	CU d'Alençon	66 %	3 %	2 %	29 %
SCoT DU BESSIN	CC Seules Terre et Mer	22 %	54 %	0 %	24 %
	CC Isigny-Omahia Intercom	35 %	28 %	9 %	28 %
	CC de Bayeux Intercom	43 %	30 %	5 %	22 %
SCoT DU MAINE SAOSNOIS	CC Maine Saosnois	30 %	20 %	0 %	50 %
SCoT DU NORD PAYS D'AUGE	CC Cœur Côte Fleurie	12 %	5 %	1 %	82 %
	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	16 %	11 %	2 %	70 %
	CC Terre d'Auge	24 %	28 %	0 %	48 %
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	35 %	8 %	1 %	56 %
SCoT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUICHE	CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	30 %	12 %	13 %	44 %
	CC Argentan Intercom	60 %	15 %	8 %	17 %
	CC des Pays de L'Aigle	47 %	8 %	1 %	44 %
SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	CC de Villedieu Intercom	41 %	24 %	6 %	29 %
	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	47 %	5 %	6 %	41 %
	CC de Granville, Terre et Mer	44 %	13 %	9 %	35 %
SCoT DU PAYS DU COTENTIN	CA du Cotentin	73 %	3 %	4 %	21 %
	CC de la Baie du Cotentin	40 %	31 %	6 %	23 %
SCoT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	CC Cœur du Perche	30 %	9 %	1 %	60 %
	CC des Hauts du Perche	22 %	12 %	1 %	64 %
	CC des Collines du Perche Normand	30 %	13 %	1 %	56 %
	CC du Pays de Mortagne-au-Perche	40 %	14 %	1 %	45 %
SCoT DU PRE-BOCAGE	CC Pré-Bocage Intercom	38 %	46 %	3 %	13 %
SCoT PAYS DE FALAISE	CC du Pays de Falaise	37 %	45 %	7 %	11 %
SCoT PAYS SAINT LOIS	CA Saint-Lô Agglo	65 %	13 %	11 %	12 %
SCoT SUD PAYS D'AUGE	CA Lisieux Normandie	48 %	4 %	17 %	31 %
	CA Flers Agglo	52 %	13 %	13 %	22 %
	CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	20 %	33 %	5 %	41 %
	CC de la Vallée de la Haute-Sarthe	31 %	36 %	0 %	34 %
	CC Domfront Tinchebray Interco	37 %	16 %	11 %	36 %
	CC du Val d'Orne	36 %	19 %	23 %	22 %
	CC Andaine - Passais	30 %	14 %	7 %	49 %
	CC des Sources de l'Orne	48 %	27 %	1 %	25 %

SCoT	Part même EPCI	Part département (hors EPCI)	Part ouest de la Normandie (hors dép.)	Part autre origine
SCoT BOCAGE	42 %	20 %	12 %	26 %
SCoT CAEN-METROPOLE	51 %	24 %	5 %	20 %
SCoT CENTRE-MANCHE-OUEST	40 %	22 %	5 %	33 %
SCoT DE LA CU D'ALENCON *	66 %	3 %	2 %	29 %
SCoT DU BESSIN	35 %	34 %	6 %	25 %
SCoT DU MAINE SAOSNOIS *	30 %	20 %	0 %	50 %
SCoT DU NORD PAYS D'AUGE *	17 %	9 %	1 %	72 %
SCoT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUICHE	48 %	11 %	7 %	34 %
SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	45 %	10 %	7 %	38 %
SCoT DU PAYS DU COTENTIN	69 %	6 %	4 %	21 %
SCoT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	31 %	12 %	1 %	55 %
SCoT DU PRE-BOCAGE	38 %	46 %	3 %	13 %
SCoT PAYS DE FALAISE	37 %	45 %	7 %	11 %
SCoT PAYS SAINT LOIS	65 %	13 %	11 %	12 %
SCoT SUD PAYS D'AUGE	48 %	4 %	17 %	31 %

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.