



## LES SÉNIORS ET L'ACHAT D'APPARTEMENTS DANS L'OUEST NORMAND

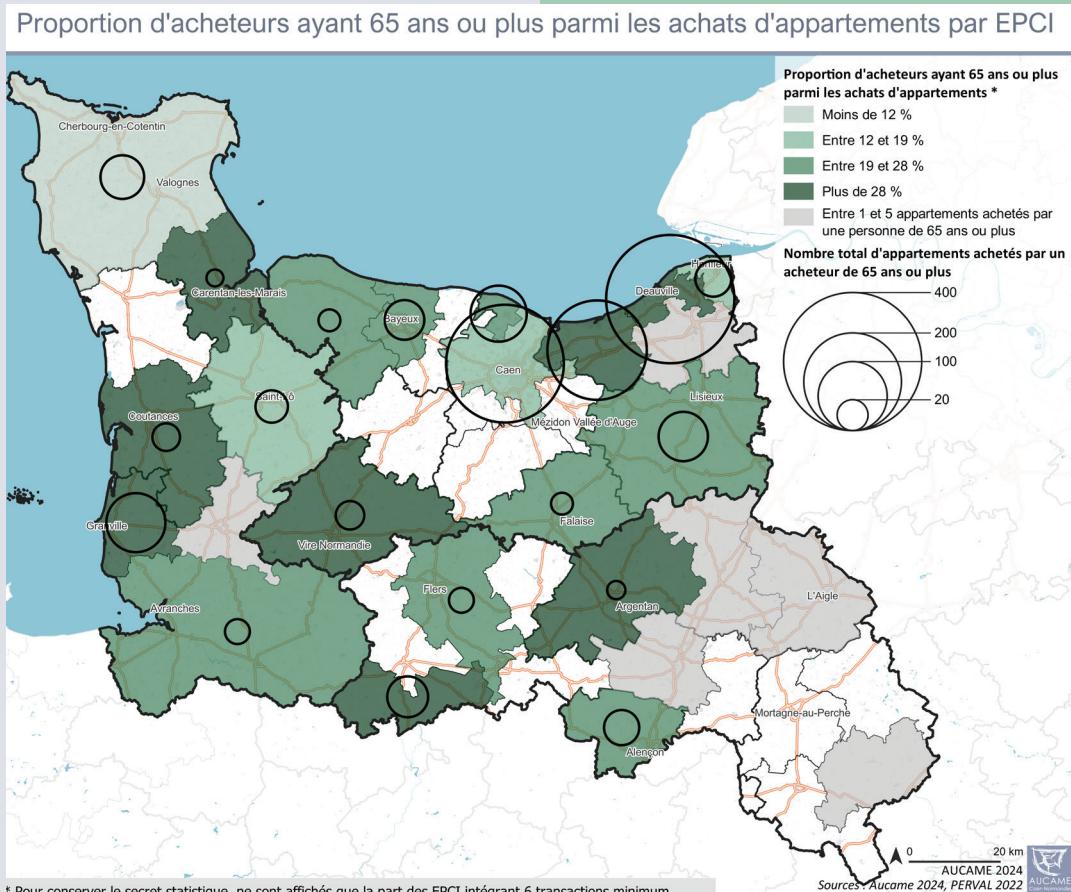
Le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, le Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand, la Communauté urbaine Caen la mer et l'AUCAME ont acquis la base de données des transactions immobilières PERVAL pour l'année 2022\*.

Ce document s'inscrit dans une série de *Flash'* analysant les marchés immobiliers. Volumes échangés, prix, profils des acquéreurs... seront ainsi étudiés à l'échelle des EPCI de l'ouest de la Normandie. **Ce *Flash'* est dédié à l'analyse des achats d'appartements « anciens » (de plus de 5 ans) par un acquéreur de 65 ans ou plus. Il peut être lu en parallèle de celui dédié aux achats d'appartements réalisés par un acheteur de moins de 35 ans.**



### Les volumes

Ce *Flash'* fait référence à celui consacré à l'achat d'appartements par les moins de 35 ans, #52.



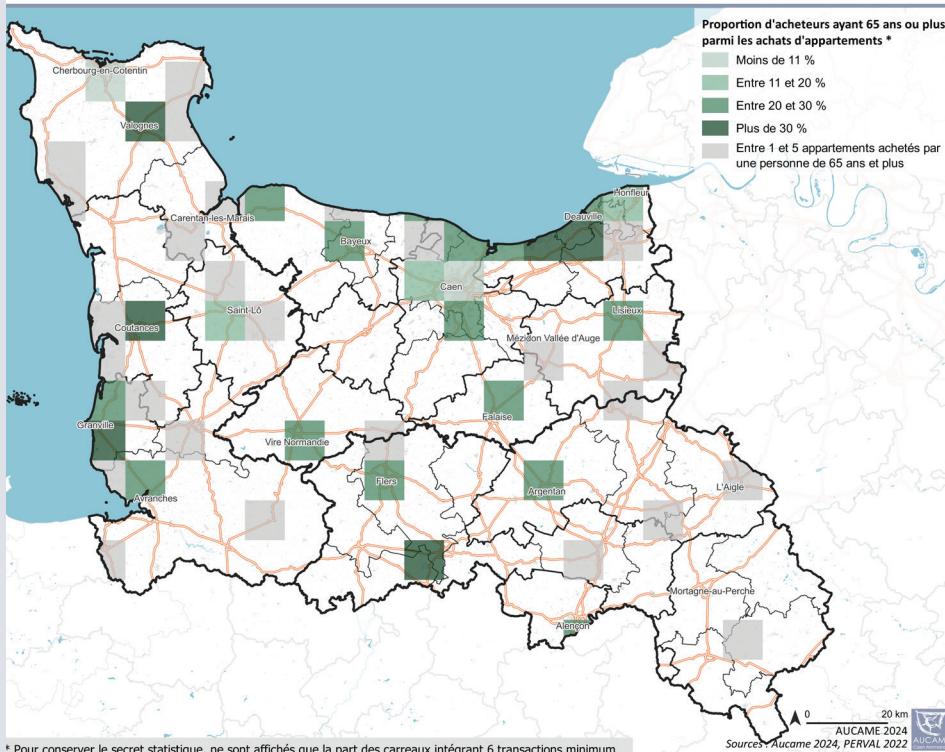
À l'échelle de l'ouest de la Normandie, les plus de 65 ans sont à l'origine de moins de 25 % de l'ensemble des achats d'appartements anciens. Ce n'est pas la plus faible part, puisque les 35-44 ans ne représentent que 14 % des achats. La part des séniors s'explique peut-être par des mobilités résidentielles visant à se rapprocher des pôles urbains ou des espaces attractifs et des services qu'ils offrent, dans des logements plus adaptés. Cela peut également s'expliquer par des achats d'investissement.

L'analyse de la part des séniors dans l'ensemble des achats d'appartements (cf. page suivante) semble étayer ces hypothèses, avec des achats dans des pôles comme Valognes ou Coutances. De même, les séniors sont proportionnellement nombreux à acheter sur les littoraux du nord-est du Calvados et du sud-ouest de la Manche. En volume de transactions, Caen la mer et le littoral de l'est du Calvados (Deauville, Honfleur...) sont les principaux marchés d'appartements pour les plus de 65 ans.

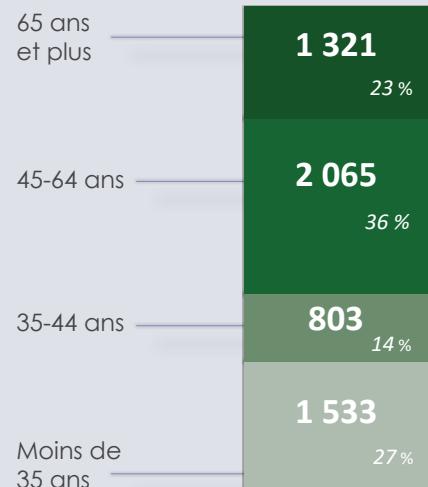


## Dans le détail...

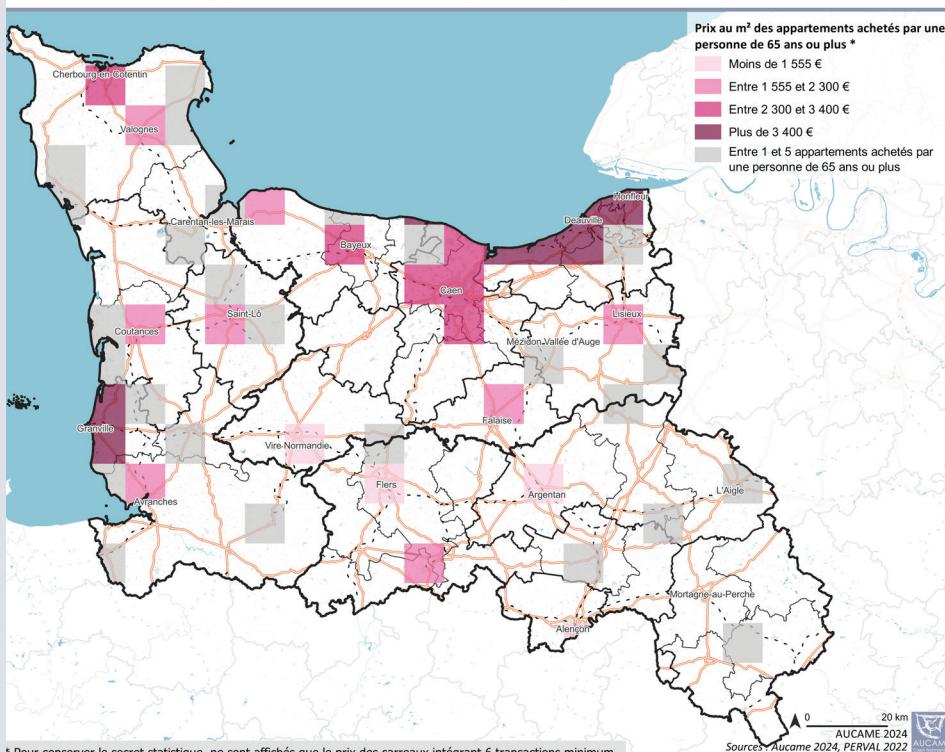
### Proportion d'acheteurs ayant 65 ans ou plus parmi les achats d'appartements



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



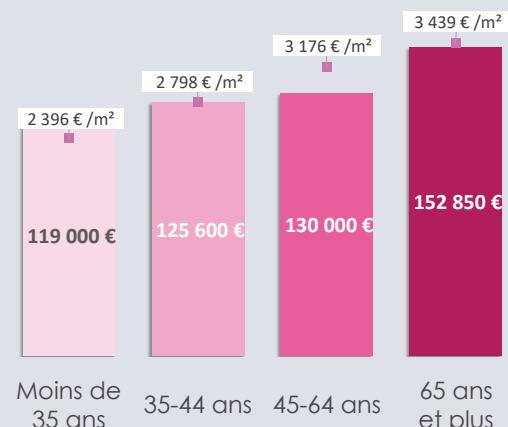
### Prix au m<sup>2</sup> des appartements achetés par une personne de 65 ans ou plus



**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



**La répartition des différents prix des appartements achetés par les plus de 65 ans suit en grande partie celle du reste des acheteurs** : prix très élevés sur les littoraux avranchais/granvillais, prix élevés dans les pôles urbains du Nord-Est du Calvados et cherbourgeois et surtout caennais ou dans les villes moyennes attractives comme Bayeux, prix moins élevés dans les pôles moins attractifs tels que Lisieux ou Argentan.

Si les écarts de prix entre les différentes classes d'âge sont moins marqués pour le marché des appartements que pour celui des maisons, il faut noter que c'est dans les espaces les plus onéreux (les littoraux) que ces écarts sont les plus forts entre les « jeunes » et les plus de 65 ans, d'autant plus que les acheteurs jeunes sont minoritaires et peu présents.

## Annexes :

### Prix médians des ventes d'appartements anciens

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

## Volume des ventes d'appartements anciens

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

\* Ce travail s'inscrit dans le cadre d'une **collaboration des trois agences normandes** :

Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (**AUCAME**),  
Agence d'urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure, (**AURBSE**),  
Agence d'urbanisme Le Havre - Estuaire de la Seine (**AURH**).

[https://www.aucame.fr/images/PA336\\_marche\\_immo\\_normand.pdf](https://www.aucame.fr/images/PA336_marche_immo_normand.pdf)

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.