

## LES SÉNIORS ET L'ACHAT DE MAISONS DANS L'OUEST NORMAND



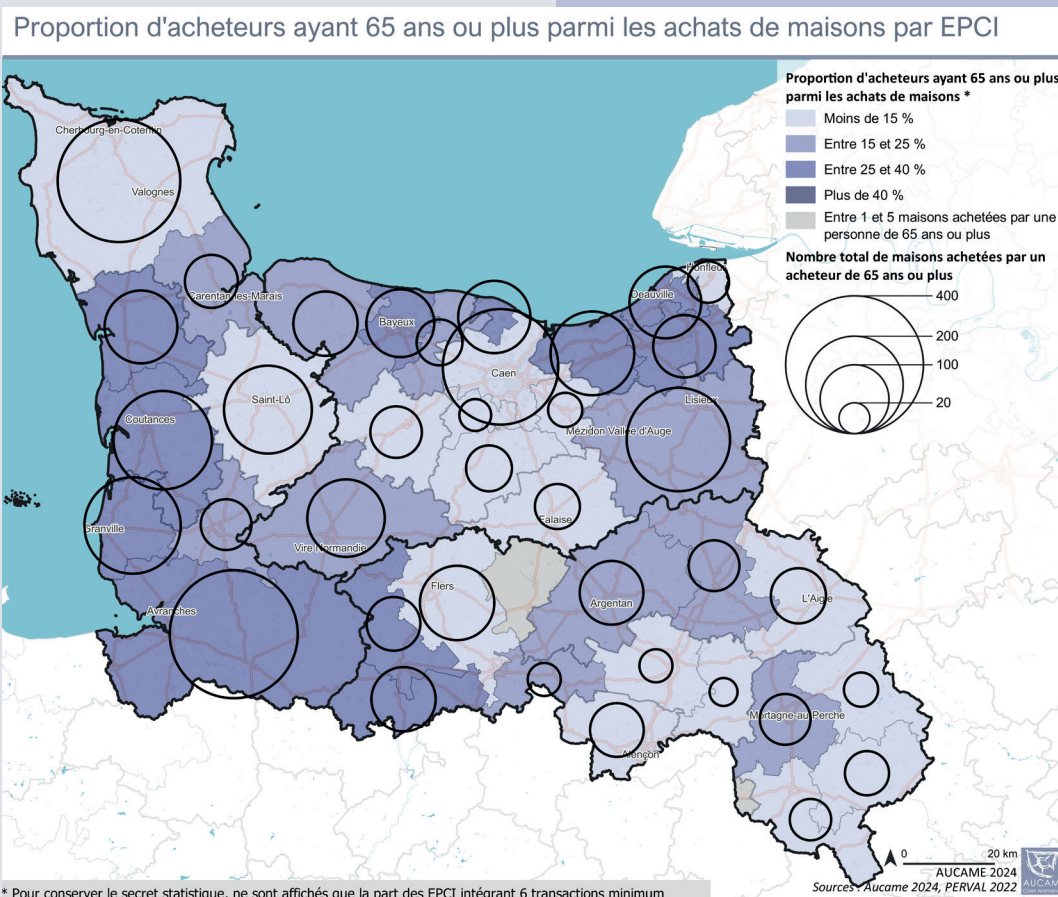
Le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, le Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand, la Communauté urbaine Caen la mer et l'AUCAME ont acquis la base de données des transactions immobilières PERVAL pour l'année 2022\*.

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 de maisons « anciennes » (de plus de 5 ans) par les un acquéreur de 65 ans ou plus. Il peut être lu en parallèle de celui dédié aux achats de maisons réalisés par un acheteur de moins de 35 ans.**



### Les volumes

Ce *Flash'* fait référence à celui consacré à l'achat de maisons par les moins de 35 ans, #50.



À l'échelle de l'ouest de la Normandie, 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 seniors, en lien avec un fort taux de propriétaires seniors.

Toutefois, certains espaces attirent relativement plus d'acheteurs seniors 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

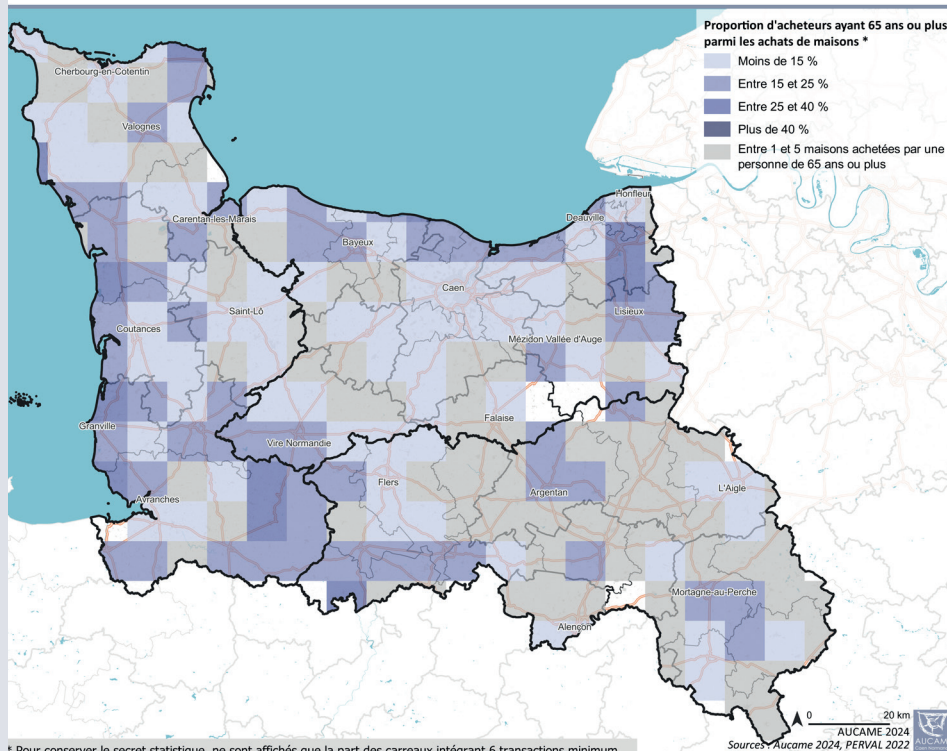
du Calvados, qui semblent particulièrement attractifs pour les seniors, pouvant représenter jusqu'à 40 % des acheteurs de maisons dans certains endroits.

De même, les seniors 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 seniors est particulièrement élevée à Valognes, Carentan-les-Marais, Vire, Argentan, Lisieux, et Mortagne-au-Perche. Les volumes d'achat des seniors à Caen la mer et dans le Cotentin sont importants mais se concentrent sur le littoral.



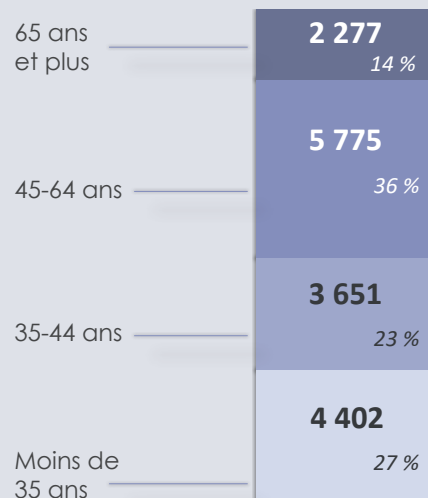
## Dans le détail...

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



\* Pour conserver le secret statistique, ne sont affichés que la part des carreaux intégrant 6 transactions minimum

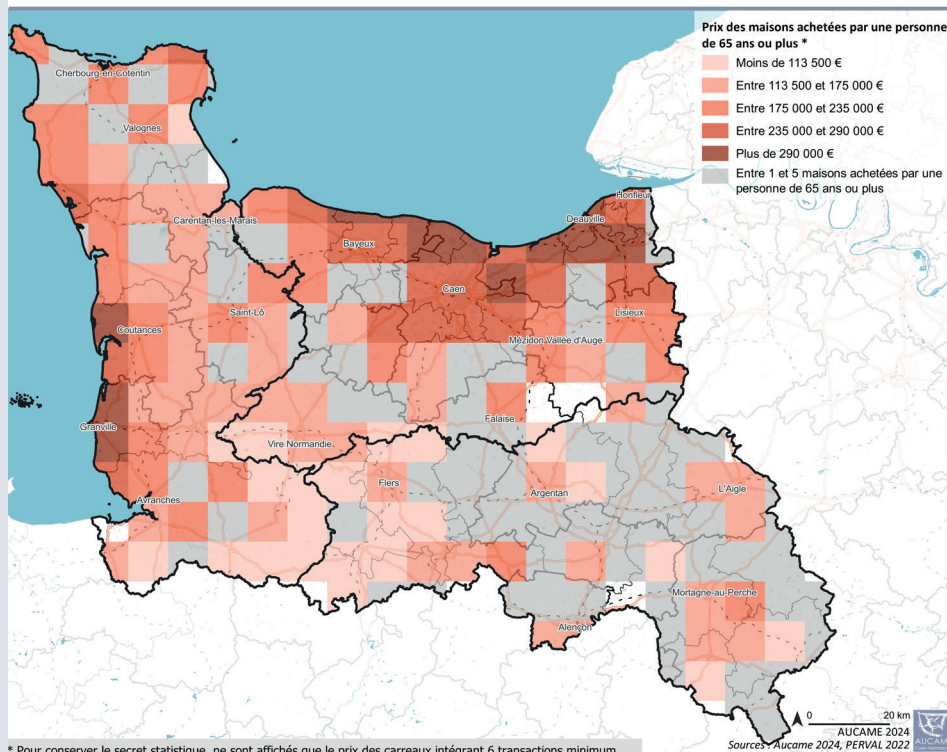
### Volumes et parts d'achat d'une maison par classe d'âge



**41 400 €**

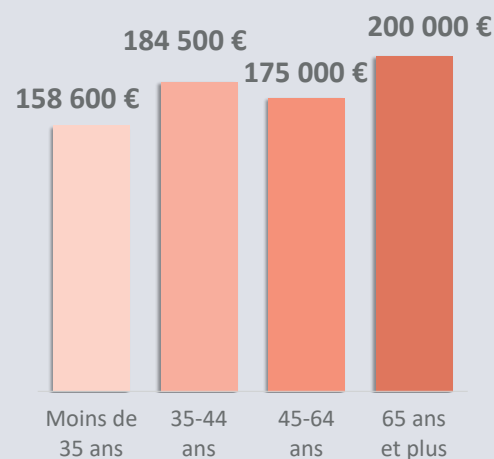
*c'est l'écart de prix entre les maisons achetées par les jeunes et par les plus de 65 ans.*

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



\* Pour conserver le secret statistique, ne sont affichés que le prix des carreaux intégrant 6 transactions minimum

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



La répartition des différents prix des maisons achetées par les seniors suit en grande partie celle du reste des acheteurs : les prix sont plus élevés dans les pôles urbains (entre 235 000 et 290 000 €) et sur les littoraux attractifs, moins élevés dans le rural éloigné des pôles. Logiquement, **les prix médians des maisons achetées par les seniors sont plus élevés que pour les autres classes**

d'âge. Toutefois, **cet écart est d'autant plus marqué pour les espaces littoraux** de l'ouest du département de la Manche et du Calvados. Les prix y sont globalement élevés, et les acheteurs « jeunes » (de moins de 35 ans) sont peu présents. Dans ces espaces, les seniors, relativement nombreux, ont des prix médians d'achats de maisons très élevés, plus de 290 000 €.

## Annexe : prix et volumes des ventes de maisons anciennes

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
<b>SCoT BOCAGE</b>	CC Intercom de la Vire au Noireau	178	77	581	108 600 €	119 500 €
<b>SCoT CAEN METROPOLE</b>	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 €
<b>SCoT CENTRE-MANCHE-OUEST</b>	CC Côte Ouest Centre Manche	86	68	331	129 216 €	194 150 €
	CC Coutances Mer et Bocage	152	124	703	141 000 €	220 000 €
<b>SCoT DE LA CU D'ALENCON</b>	CU d'Alençon	132	37	434	128 000 €	140 000 €
<b>SCoT DU BESSIN</b>	CC Seullès Terre et Mer	66	27	203	217 500 €	273 050 €
	CC Isigny-Omahia Intercom	106	53	376	139 000 €	210 000 €
	CC de Bayeux Intercom	54	59	267	231 330 €	280 000 €
<b>SCoT DU NORD PAYS D'AUGE</b>	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 €
<b>SCoT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHE</b>	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 €
<b>SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL</b>	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 €
<b>SCoT DU PAYS DU COTENTIN</b>	CA du Cotentin	622	193	1 862	187 900 €	219 700 €
	CC de la Baie du Cotentin	71	36	244	145 000 €	152 700 €
<b>SCoT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS</b>	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 €
<b>SCoT DU PRE-BOCAGE</b>	CC Pré-Bocage Intercom	96	34	281	162 400 €	187 500 €
<b>SCoT PAYS DE FALAISE</b>	CC du Pays de Falaise	111	26	314	160 000 €	190 000 €
<b>SCoT PAYS SAINT LOIS</b>	CA Saint-Lô Agglo	284	99	826	140 000 €	165 000 €
<b>SCoT SUD PAYS D'AUGE</b>	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 €



SCoT	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	178	77	581	108 600 €	119 500 €
SCoT CAEN METROPOLE	749	293	2 670	230 000 €	270 000 €
SCoT CENTRE-MANCHE-OUEST	238	192	1 034	140 000 €	211 000 €
SCoT DE LA CU D'ALENCON	132	37	434	128 000 €	140 000 €
SCoT DU BESSIN	226	139	846	182 250 €	260 000 €
SCoT DU NORD PAYS D'AUGE	148	228	1102	238 713 €	335 500 €
SCoT DU PAYS D'ARGENTAN, PAYS D'AUGE ORNAIS ET PAYS D'OUCHE	285	124	939	120 000 €	130 000 €
SCoT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL	428	362	1 954	139 584 €	168 900 €
SCoT DU PAYS DU COTENTIN	693	229	2 106	182 000 €	205 320 €
SCoT DU PAYS DU PERCHE ORNAIS	177	95	757	113 500 €	139 500 €
SCoT DU PRE-BOCAGE	96	34	281	162 400 €	187 500 €
SCoT PAYS DE FALAISE	111	26	314	160 000 €	190 000 €
SCoT PAYS SAINT LOIS	284	99	826	140 000 €	165 000 €
SCoT SUD PAYS D'AUGE	203	137	812	150 000 €	205 000 €

Source : Perval 2022  
Traitements : AUCAME, AURBSE, AURH

\* 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.

Réalisation : AUCAME  
Contact : [ludivine.collette@aucame.fr](mailto:ludivine.collette@aucame.fr)  
Textes & illustrations : AUCAME  
Mise en page : AUCAME 2024



**Agence d'urbanisme de Caen Normandie**  
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN  
Tel : 02 31 86 94 00 - [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)  
[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)