

LES JEUNES 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*.

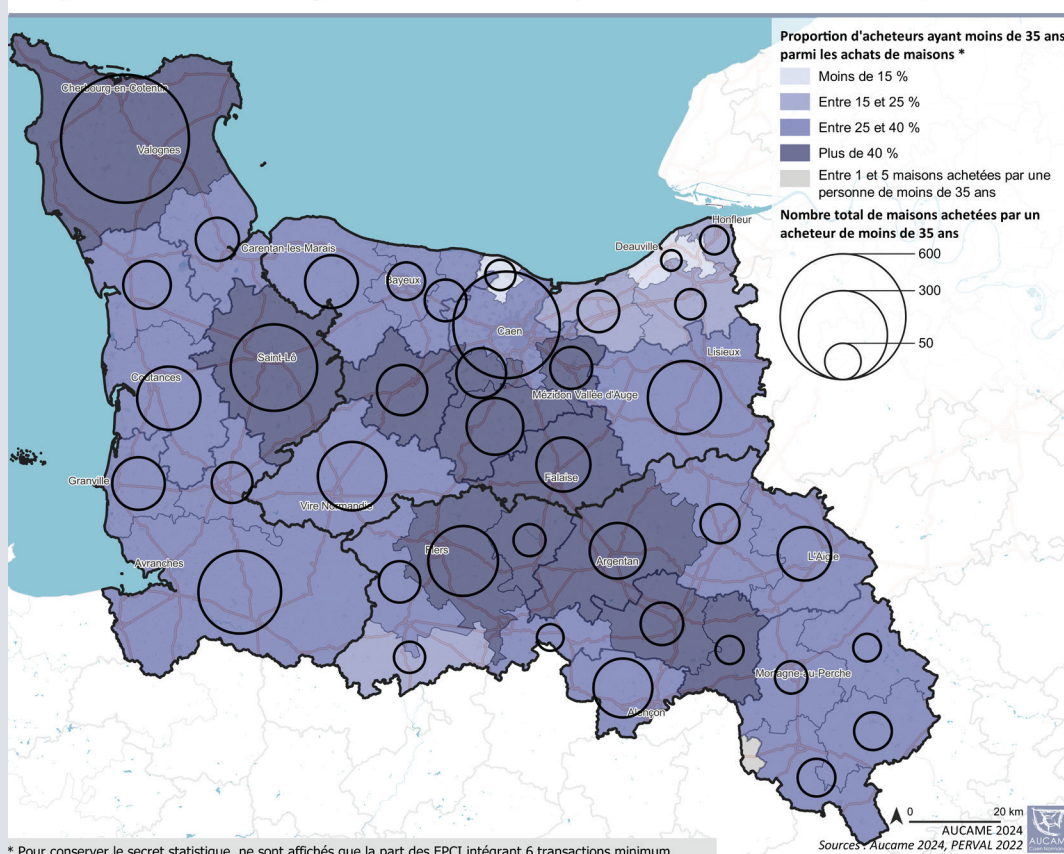
Ce document s'inscrit dans une série de *Flash'* analysant les marchés immobiliers. Volumes échangés, prix, profils des acquéreurs... seront ainsi étudiés à l'échelle des EPCI de l'ouest de la Normandie. **Ce *Flash'* est dédié à l'analyse des achats de maisons « anciennes » (de plus de 5 ans) par un acquéreur de moins de 35 ans en 2022. Il peut être lu en parallèle de celui dédié aux achats de maisons réalisés par un acheteur de 65 ans ou plus.**



Les volumes

Ce *Flash'* fait référence à celui consacré à l'achat de maisons par les « seniors », #51.

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



À l'échelle de l'ouest de la Normandie, les personnes de moins de 35 ans représentent un peu moins de 30 % de l'ensemble des acheteurs de maisons « anciennes ». Cette proportion n'est pas la même sur tout le territoire, même si une certaine homogénéité est constatée à de rares exceptions près. Dans le détail (cf. carte et tableaux au verso), la proportion de « jeunes » acheteurs est très faible dans les espaces littoraux, de la Côte de Nacre à la Côte de Grâce (voire dans l'arrière-pays), et d'Agon-Coutainville à Avranches en passant par la Côte Fleurie (cf. recto). Les prix médians des maisons dans ces espaces excluent les jeunes acheteurs au pouvoir d'achat immobilier plus restreint.

Les « jeunes » sont également proportionnellement moins présents dans certaines zones attractives telles que Bayeux ou l'ouest du pôle urbain caennais. Pour des raisons probablement plus démographiques liées au vieillissement, les jeunes acheteurs sont relativement moins nombreux dans le sud-est de la Manche.

À l'inverse, sur un axe Caen-Falaise-Argentan, les moins de 35 ans sont proportionnellement plus nombreux. Il est possible que la localisation de ces achats soit un compromis entre prix et distance à Caen et aux autres plus petits pôles d'emplois.



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

- Moins de 15 %
- Entre 15 et 25 %
- Entre 25 et 40 %
- Plus de 40 %
- Entre 1 et 5 maisons achetées par une personne de moins de 35 ans

Normandie

Chebourg-en-Cotentin, Valognes, Carentan-le-Vieil, Bayeux, Caen, Lisieux, Mortier, Douville-la-Libérie, Mison, Vieux-Val, L'Aigle, Argentan, Flers, Vire, Saint-James, Coutances, Cherbourg-Mer, Avranches, Montigny-sur-Orne, Alençon, Mortagne-au-Perche.

0 20 km

AUCAME 2024
Sources : AUCAME 2024, PERVAL 2022

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

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

Sources: Aucame 2024, PERVAL 2022

65 ans et plus	2 277	14 %
45-64 ans	5 775	36 %
35-44 ans	3 651	23 %
Moins de 35 ans	4 402	27 %

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 moins de 35 ans *

- Moins de 113 500 €
- Entre 113 500 et 175 000 €
- Entre 175 000 et 235 000 €
- Entre 235 000 et 290 000 €
- Plus de 290 000 €
- Entre 1 et 5 maisons achetées par une personne de moins de 35 ans

0 20 km

AUCAME 2024

Sources : Aucame 2024, PERVAL 2022

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

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

Sources: AUCAME 2024, PERVAL 2022

Tranche d'âge	Montant moyen mensuel (€)
Moins de 35 ans	158 600 €
35-44 ans	184 500 €
45-64 ans	175 000 €
65 ans et plus	200 000 €

De plus, logiquement, les « jeunes » achètent des maisons moins chères que le reste des acheteurs.

Toutefois, cet écart est variable géographiquement. Il est très important dans les zones littorales de l'est du Calvados et celles du Granvillais. Dans les espaces plus ruraux, l'écart est faible voire plus favorable aux « jeunes », peut être en raison d'un pouvoir d'achat des seniors moins élevés.

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
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'ALENCON	CU d'Alençon	132	37	434	128 000 €	140 000 €
SCoT DU BESSIN	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 €
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'OUCHE	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 €

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	1 102	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

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
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
www.aucame.fr