



AUCAME
Caen Normandie

OBSERVATOIRE
HABITAT
Mars 2022

Analyse de l'évolution du marché immobilier dans un contexte de crise sanitaire

*Volet 3 :
L'achat de biens immobiliers
par des Franciliens :
quelles réalités ?*

Sommaire

Préambule	3
Méthodologie	4
Synthèse de la méthodologie (<i>plus de détails dans le volet 1</i>)	4
Une analyse croisée basée sur des chiffres et des entretiens	5
Une analyse basée sur une méthodologie croisée	5
Un départ massif des Franciliens ? Une réalité à nuancer	6
En volume, une augmentation significative pour le Calvados	7
Une géographie des achats de Franciliens qui a un peu évolué après le premier confinement	8
Les Franciliens qui achètent une maison dans le Calvados sont principalement des cadres de plus de 40 ans	9
Les Franciliens qui achètent un appartement dans le Calvados sont plutôt des cadres de plus de 50 ans mais les plus jeunes semblent investir dans l'immobilier calvadosien	10
Des prix médians d'achats systématiquement plus élevés et qui ont augmenté	11
De 2020 à septembre 2021, plus de 5 000 Franciliens inscrits à la CPAM	14

Le 17 mars 2020, le gouvernement français décrète des mesures de confinement pour faire face à la pandémie de la Covid-19. Pendant ces 8 semaines, de fortes inégalités liées au logement, au cadre de vie et au lieu de résidence ont été mises en lumière : les conditions de vie n'ont sûrement pas été les mêmes pour une famille confinée dans un petit, trop petit, appartement en centre urbain et sans espace extérieur (jardin, balcon, terrasse, ...) que pour une famille en maison individuelle avec un jardin.

Des projets de changement de résidence, de lieu de vie ou de mode de vie ont probablement émergé dans l'esprit de certains ménages. Mais après trois confinements successifs et les différentes restrictions qui sont mises en place depuis près de deux ans : quels sont réellement les impacts sur les marchés immobilier ?

Des indicateurs laissent présager des mouvements à l'œuvre. Il est notamment observé une augmentation importante des transactions immobilières.

Suite à ce constat, de multiples questions se posent : est-ce un mouvement de fond et de grande ampleur ? Est-ce un phénomène qui touche tous les territoires ? Quelle est l'attractivité des villes denses ? Quels seront les impacts sur les territoires ? Y a-t-il eu un effet d'exode urbain et/ou l'arrivée de Parisiens dans les territoires ? Sans avoir aujourd'hui le recul suffisant pour répondre à toutes les réponses, il est certain que cette crise de la Covid-19 aura des effets sur les marchés immobiliers et sur la manière de concevoir et d'habiter la ville.



Synthèse des 3 volets

SYNTHÈSE VOLET 1 - VOLUMES, LOCALISATIONS ET PRIX DES BIENS ACHEΤÉS

- ▶ Croissance importante post-confinement du nombre de transactions ; mais une situation de pénurie de l'offre qui s'observe depuis l'été 2021.
- ▶ Augmentation rapide et généralisée des prix à l'échelle des territoires.
- ▶ Demande concentrée là où elle s'exprimait déjà : cœur urbain de Caen et littoral, en particulier sur la Côte Fleurie.
- ▶ De nouveaux espaces ont connu un regain d'attractivité mais dans une moindre mesure : couronne urbaine caennaise, Lisieux...
- ▶ La maison individuelle avec jardin est effectivement le bien le plus recherché à tel point qu'il n'y a plus d'offre.
- ▶ Cependant, l'appartement, dès lors qu'il dispose d'un extérieur, a également connu un très fort regain d'attractivité.

SYNTHÈSE VOLET 2 - QUI ACHÈΤE À L'ÉCHELLE DU CALVADOS ET DES SCoT DE CAEN MÉTROPOLE, DU BESSION ET DU PAYS DE FALAISE ?

- ▶ À l'échelle du Calvados et des trois SCoT, l'essentiel du marché des maisons est porté par les habitants du territoire, avant et après le premier confinement.
- ▶ À Caen Métropole, une diversification des origines géographiques pour les acheteurs d'appartements, signe d'une attractivité résidentielle pour de nouveaux habitants et/ou pour les investisseurs. Ces derniers, face à la saturation d'autres marchés (Rennes, Nantes, Angers...), se tournent vers le territoire qui jouit d'une bonne réputation pour l'investissement locatif.

- ▶ Les acheteurs issus des professions intermédiaires et les cadres sont majoritaires pour les maisons comme pour les appartements. A Caen Métropole, les ouvriers, déjà très minoritaires dans les achats de maisons, ont vu leur part dans le volume de ventes diminuer fortement.
- ▶ Les parts des retraités et des cadres sont celles qui ont connu l'augmentation la plus importante dans les volumes d'achats pour le Calvados.

SYNTHÈSE VOLET 3 - L'ACHAT DE BIENS IMMOBILIERS PAR DES FRANCILIENS : QUELLES RÉALITÉS ?

- ▶ Une augmentation des achats par des Franciliens à l'échelle du Calvados mais essentiellement localisés sur la Côte Fleurie et son arrière-pays.
- ▶ Quelques espaces littoraux ou ruraux ont aussi attiré ces ménages dès lors qu'ils sont bien desservis par le train et, dans une moindre mesure, par une autoroute.
- ▶ À l'échelle de Caen Métropole, le marché des maisons montre peu d'évolution en volume hors Côte de Nacre, le reste du territoire est un marché mineur pour les Franciliens.
- ▶ Les profils sociodémographiques sont différents selon le lieu d'installation : plutôt des jeunes actifs dans l'agglomération caennaise et plutôt des quinquagénaires cadres ou des retraités sur la Côte Fleurie.
- ▶ Pour les appartements, peu d'évolution : le centre urbain de Caen la mer et la Côte Fleurie restent des marchés où une présence d'investisseurs parisiens est importante.

Synthèse de la méthodologie

(plus de détails dans le volet 1)

UNE ANALYSE CROISÉE BASÉE SUR DES CHIFFRES ET DES ENTRETIENS



- > Les actes notariés issus des notaires - Perval : données non exhaustives mais à jour et de nombreuses informations sur les biens et sur les acheteurs et les vendeurs.
- > La CPAM et le rectorat
- > L'observatoire OLONN
- > La demande en logement social (AFIDEM)
- > Une dizaine d'agents immobiliers ayant des secteurs géographiques et des portefeuilles de biens différents (notamment en vente et location)
 - > Des notaires
 - > Des bailleurs sociaux du territoire
 - > Les agences d'urbanisme
- > Une veille médiatique sur « l'habitat et la covid » sur les questions nationales et locales, depuis le début du 1^{er} confinement

UNE ANALYSE BASÉE SUR UNE MÉTHODOLOGIE CROISÉE



- > 1^{ère} période, avant le confinement de février 2019 à février 2020
 - > exclut les mois de mars et avril 2020
- > 2^{ème} période, après le 1^{er} confinement de mai 2020 à mai 2021
- > Les volumes, les localisations et les prix des biens achetés avant et après le 1^{er} confinement
- > L'analyse des profils sociodémographiques des acheteurs avant et après le 1^{er} confinement
- > Un focus sur les Franciliens : quantification et qualification des arrivées
- > Le Calvados, pour avoir des éléments de comparaison et mieux comprendre les évolutions à l'œuvre
- > Les SCoT Caen Métropole, Bessin et Pays de Falaise, nos territoires membres
- > Un focus sur Caen la mer, une demande de la Communauté urbaine

Un départ massif des Franciliens ? Une réalité à nuancer

Faisant régulièrement « la une » des médias, notamment locaux, le départ massif des Franciliens depuis la crise serait un fait indéniable. Un des signaux serait la baisse des prix à Paris, alors que ces derniers augmentent partout ailleurs. Localement, les médias se sont aussi fait l'écho d'une arrivée de Franciliens.

Ces migrations de Franciliens existaient déjà avant la crise, cette dernière ayant eu un effet accélérateur. De plus, une partie des départs des Franciliens est de l'ordre d'une redistribution interne des populations en Île-de-France, c'est-à-dire des « sauts de puce » ou des « sauts de périph' ».

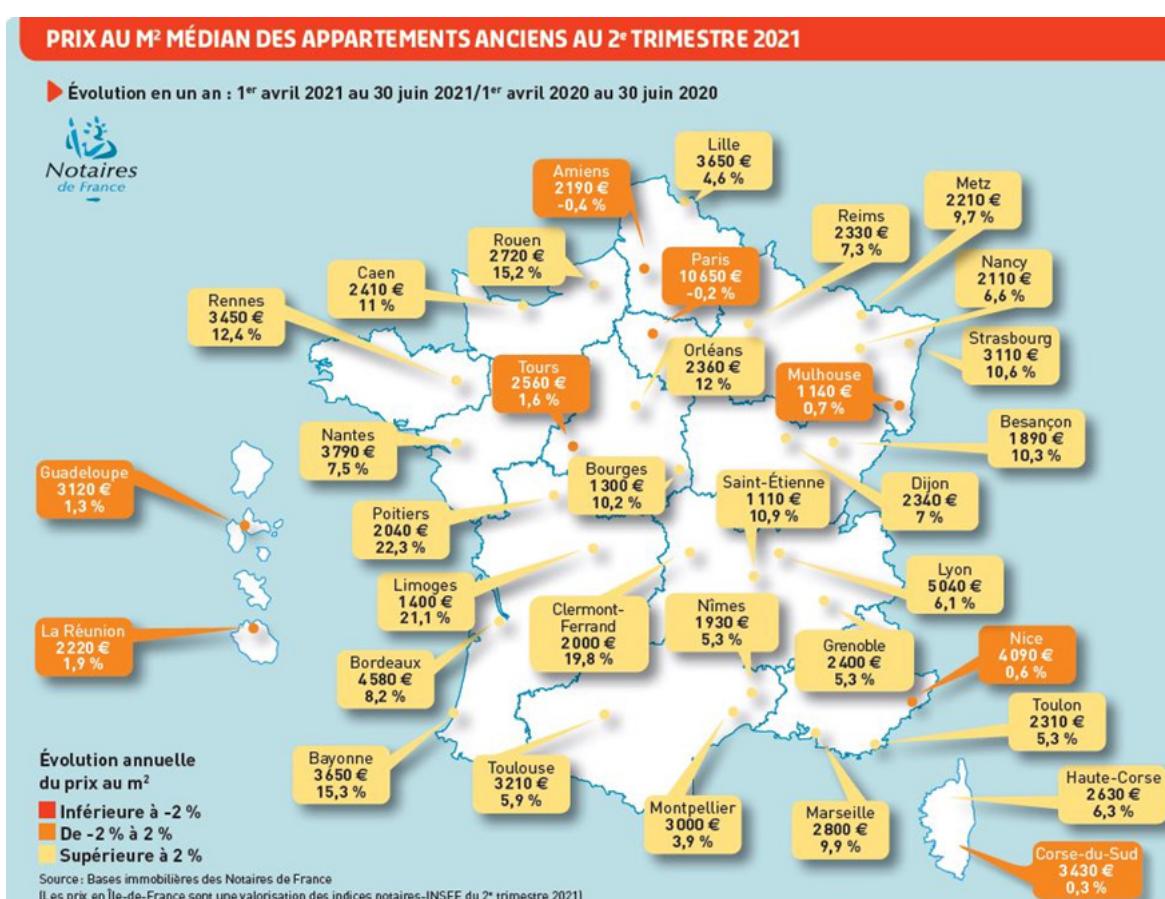
À l'échelle nationale, la situation est plus complexe et semble concerter une grande partie de la métropole française. S'il y a bien eu un départ important, cette « masse de Franciliens » se disperse très largement sur l'ensemble du territoire français, Caen la mer étant une des localisations parmi de nombreuses autres, comme en attestent les analyses menées par d'autres agences d'urbanisme.

Localement, l'analyse des bases de données (Perval, CPAM) et les entretiens avec les acteurs nuancent également ces discours médiatiques. Les acheteurs franciliens, tous biens confondus, étaient déjà présents dans le Calvados avant la crise. Cette dernière n'a donc pas créé un phénomène nouveau mais l'a renforcé, et étendu en arrière-pays des localisations habituelles. Pour autant, il n'est pas possible de parler d'arrivée massive.

« La baisse des prix de l'immobilier s'installe à Paris » -

Le Monde, 02/12/2021

“Dans son baromètre de début décembre 2021, le site d'annonces MeilleursAgents indique que les prix parisiens ont perdu 1 % ce dernier mois (...) un ralentissement des prix de l'ordre de 3,4 % en à peine quatorze mois (...) Les notaires, pour leur part, sont moins pessimistes. Leurs données indiquent une très grande stabilité des prix plutôt qu'une baisse.”



EN VOLUME, UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE POUR LE CALVADOS

Part des acheteurs franciliens dans les achats de maisons dans le Calvados

Avant pandémie	Après pandémie
13 %	16 %

Évolution du volume d'achats par un Francilien entre les deux périodes

Maisons	Appartements
+ 35 %	+ 2 %

Les professionnels de l'immobilier confirment l'attrait des Parisiens pour le littoral :

« La côte est très demandée pour l'achat de résidence secondaire. Ce qui est recherché ce sont des maisons typiques de la région localisées en bord de mer ou des maisons moins chères proches de la mer (2 km maximum). La proximité de Paris en temps (2h) est un critère très important pour pouvoir venir le temps d'un week-end. »

À l'échelle du Calvados, la part mais aussi le volume d'achats par les ménages franciliens ont augmenté entre les deux périodes. Cela est d'autant plus marqué pour les maisons dont le nombre de transactions a crû de plus de 35 %, soit environ 800 transactions avant la crise contre 1 100 après.

La part des Franciliens dans l'ensemble des transactions de maisons dans le Calvados a augmenté de trois points, passant de 13 % à 16 %. Trois EPCI concentrent plus de 50 % des achats de maisons : Cœur Côte Fleurie, Normandie Cabourg-Pays d'Auge et Lisieux Normandie. Malgré une augmentation en volume des transactions (+ 25 %), leur part dans l'ensemble des achats de Franciliens dans le département a diminué de trois points, au profit d'EPCI limitrophes.

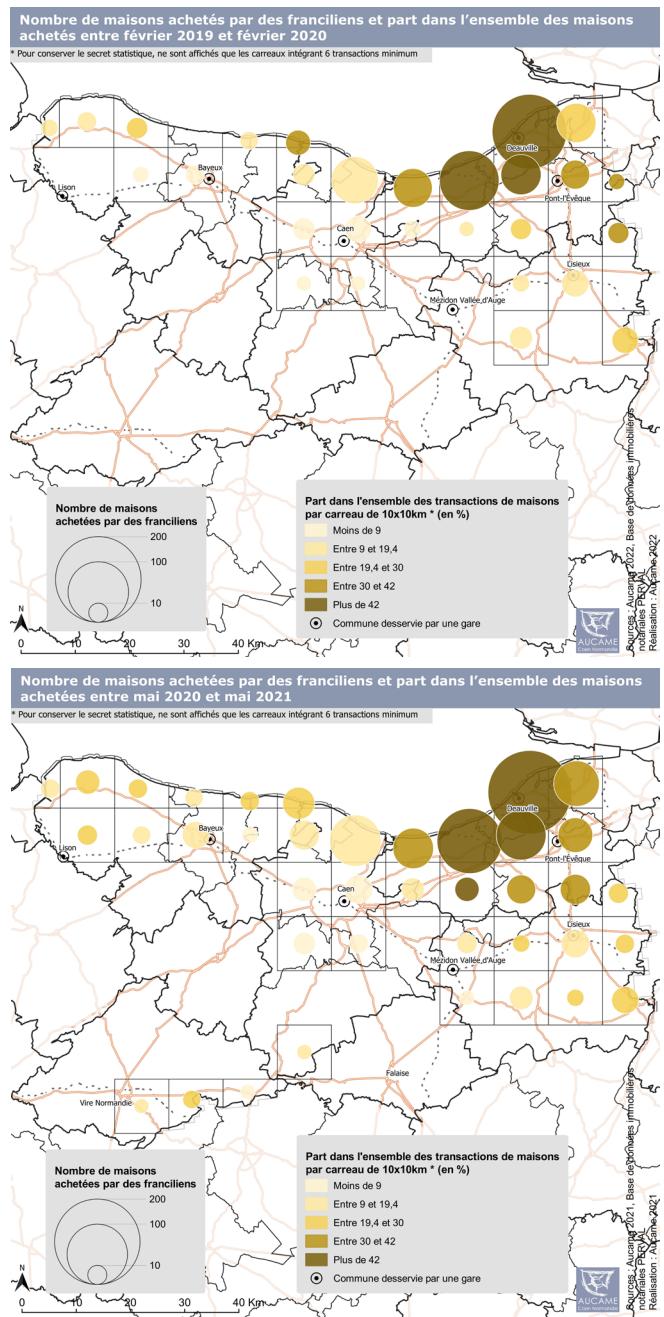
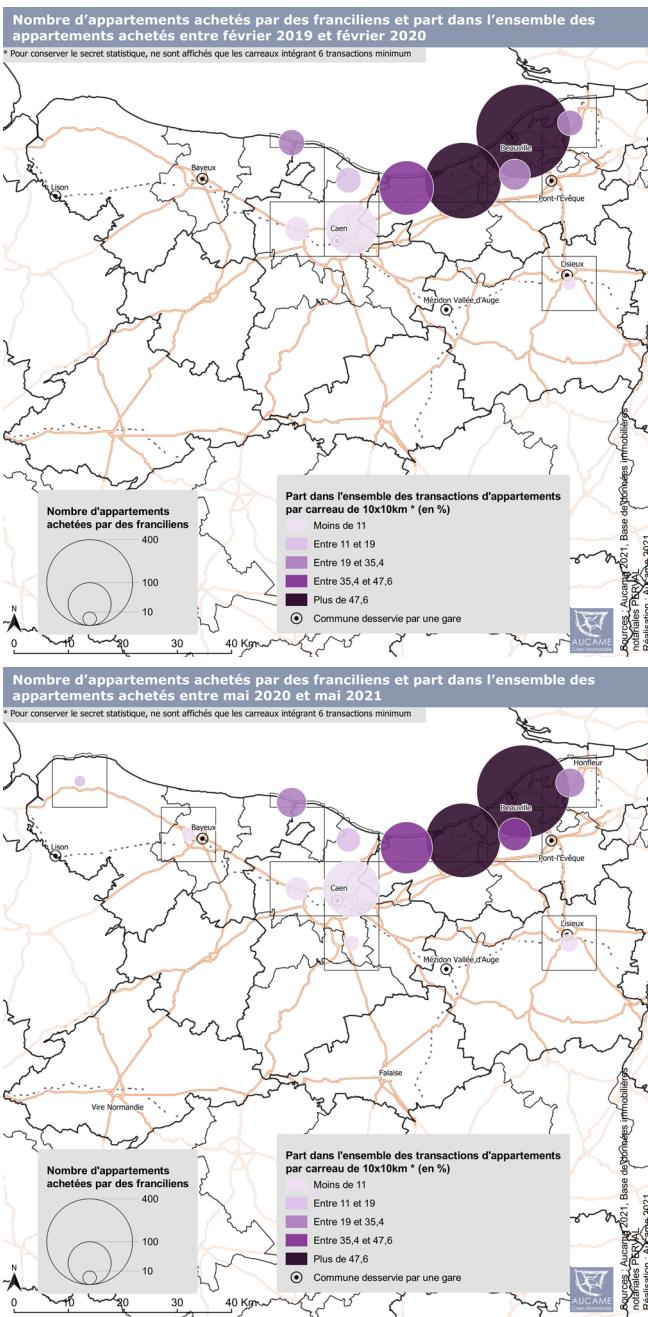
Pour les appartements, il y a moins d'évolution. La part des Franciliens est importante et constante, autour de 25 % pour l'ensemble du Calvados. En volume, ces transactions ont augmenté de 2 %. Il n'est pas possible de savoir si ces achats sont de l'ordre de l'investissement (location longue durée ou tourisme) ou de l'achat pour de la résidence, principale ou secondaire. La localisation des biens donne toutefois une indication sur leur destination finale. Ainsi, 40 % des appartements achetés par un Francilien sont localisés à Deauville, Villers-sur-Mer ou Trouville-sur-Mer.



UNE GÉOGRAPHIE DES ACHATS DE FRANCIILIENS QUI A UN PEU ÉVOLUÉ APRÈS LE PREMIER CONFINEMENT

La localisation des biens achetés (maisons et appartements confondus) par les Franciliens a légèrement évolué post premier confinement. Deux grandes concentrations sont observables, la métropole caennaise mais surtout la Côte Fleurie avec le Nord Pays d'Auge. Après crise, on observe une légère expansion géographique : partant du Nord Pays d'Auge, elle atteint Lisieux et se diffuse

dans l'aire urbaine caennaise et sur le littoral, de la Côte de Nacre au Bessin, et dans une moindre mesure, dans le Pays Virois. Un « effet gare » est à relever. L'augmentation réelle du nombre de transactions, surtout des maisons, a ainsi surtout profité aux espaces « habituels » des Franciliens mais aussi à leurs arrière-pays, traduisant probablement autant un potentiel déficit de biens sur les secteurs habituels qu'un gain d'attractivité pour de nouveaux espaces dans le Calvados.



LES FRANCIILIENS QUI ACHÈTENT UNE MAISON DANS LE CALVADOS SONT PRINCIPALEMENT DES CADRES DE PLUS DE 40 ANS

Les acheteurs d'une maison dans le Calvados et venant d'Île-de-France ont un profil socio-démographique très différent de l'ensemble des acheteurs. Les « CSP + », en particulier les cadres, sont beaucoup plus présents. En outre, les acheteurs ont majoritairement plus de 50 ans.

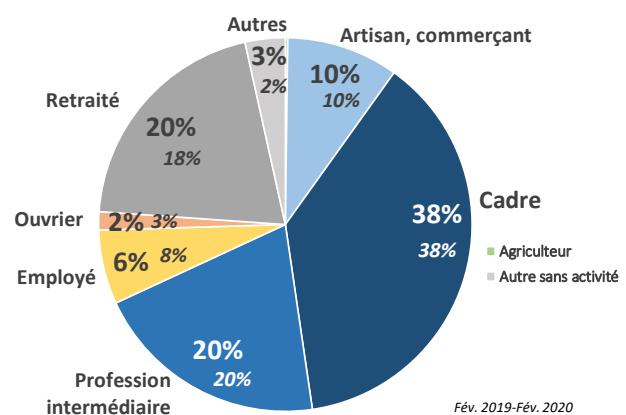
Comme expliqué précédemment, les acheteurs franciliens qui acquièrent une maison dans le Calvados le font pour différentes raisons. Si l'achat est destiné à une résidence secondaire, le ménage acheteur a un niveau de vie suffisamment élevé et donc une profession et un âge « élevés ».

Il n'y pas d'évolutions notables dans le profil entre les deux périodes d'analyse, ce qui montre une attractivité constante pour des catégories de populations aisées et plutôt âgées.

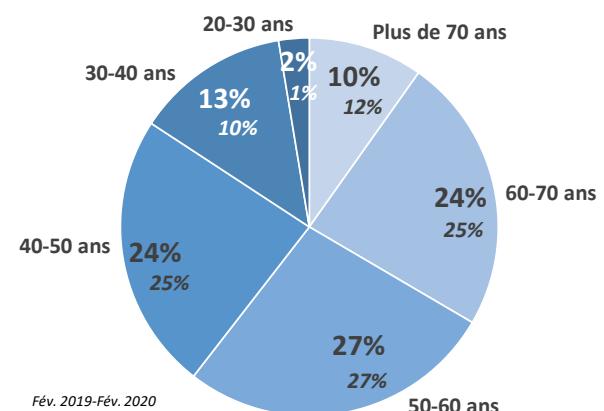
En volume, toutes les catégories d'âges ont connu une augmentation, avec une progression notable pour les 30-40 ans. Ces derniers sont peut-être ceux qui ont choisi de « changer de vie » en s'installant dans le Calvados. La géographie de leur achat indique une nette préférence pour la Côte de Nacre, Caen la mer et l'intercommunalité de Lisieux. Le moindre pouvoir d'achat par rapport à leurs homologues franciliens plus âgés est un autre facteur à prendre en compte.

Quasi toutes les CSP ont connu une augmentation des volumes, dans des ordres de grandeur identiques, seuls les retraités connaissant une augmentation un peu plus forte. Profitant peut-être d'un « bas de laine », ces derniers ont choisi d'investir et/ou de s'installer dans le département.

Répartition par CSP des acheteurs franciliens d'une maison dans le Calvados - mai 2020 / mai 2021



Répartition par classe d'âge des acheteurs franciliens d'une maison dans le Calvados - mai 2020 / mai 2021



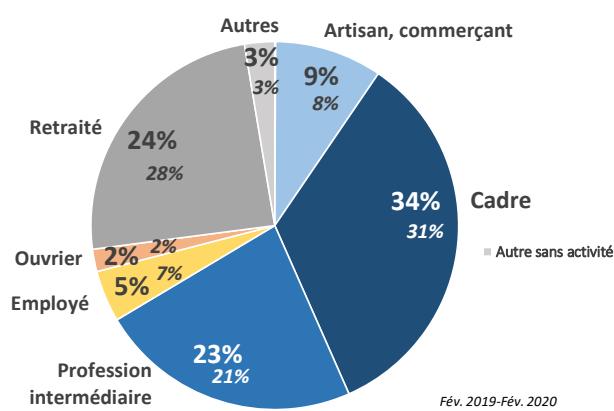
Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

Paroles d'acteurs :

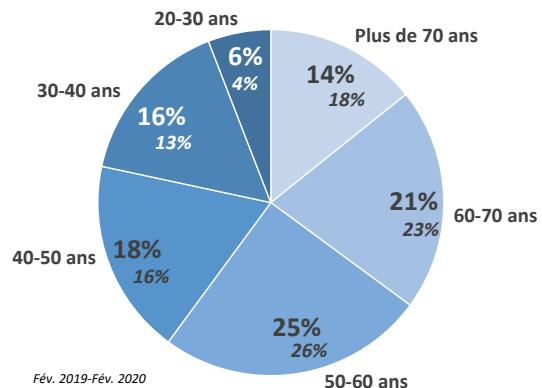
« On a des couples, bientôt à la retraite ou à la retraite, qui ont un peu de sous de côté ou qui vendent un bel appartement sur Paris, du coup ils en profitent pour acheter dans le département, puis en fonction de leur capacité d'acquisition ils vont sur la côte de Deauville, sinon plus loin. »

LES FRANCIENS QUI ACHÈTENT UN APPARTEMENT DANS LE CALVADOS SONT PLUTÔT DES CADRES DE PLUS DE 50 ANS MAIS LES PLUS JEUNES SEMBENT INVESTIR DANS L'IMMOBILIER CALVADOSIEN

Répartition par classe d'âge des acheteurs franciliens d'un appartement dans le Calvados - mai 2020 / mai 2021



Répartition par CSP des acheteurs franciliens d'un appartement dans le Calvados - mai 2020 / mai 2021



Le profil des Franciliens qui achètent un appartement dans le Calvados est assez similaire à celui de ceux qui achètent une maison. Toutefois, l'achat d'un appartement peut suivre une logique d'investissement immobilier, ce qui est probablement moins le cas pour les achats de maison. Ainsi, parmi les quelques nuances, il faut remarquer que ces Franciliens sont plus âgés que la moyenne des acheteurs dans le département. L'achat d'investissement nécessite d'avoir une situation financière qui s'acquiert plutôt avec l'âge. Pour autant, il faut relever une évolution notable entre les deux périodes : le volume d'achats des plus jeunes, en particulier les 30-40 ans, a augmenté dans des proportions remarquables. Cela est à mettre en lien avec une tendance qui se renforce, l'investissement dans la pierre plutôt que dans d'autres secteurs, notamment financiers.

Pour les CSP, il y a peu de différences, les Franciliens qui achètent un appartement dans le Calvados appartiennent majoritairement aux catégories aisées. Ce sont ces mêmes catégories qui ont vu leur volume d'achats augmenter entre les deux périodes, à l'inverse de celle des employés ou des ouvriers, déjà très faibles (en volume comme en part).



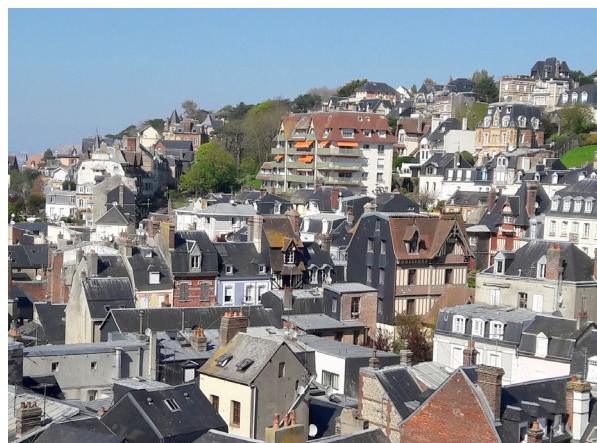
Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements
Aucame

DES PRIX MÉDIANS D'ACHATS SYSTÉMATIQUEMENT PLUS ÉLEVÉS ET QUI ONT AUGMENTÉ

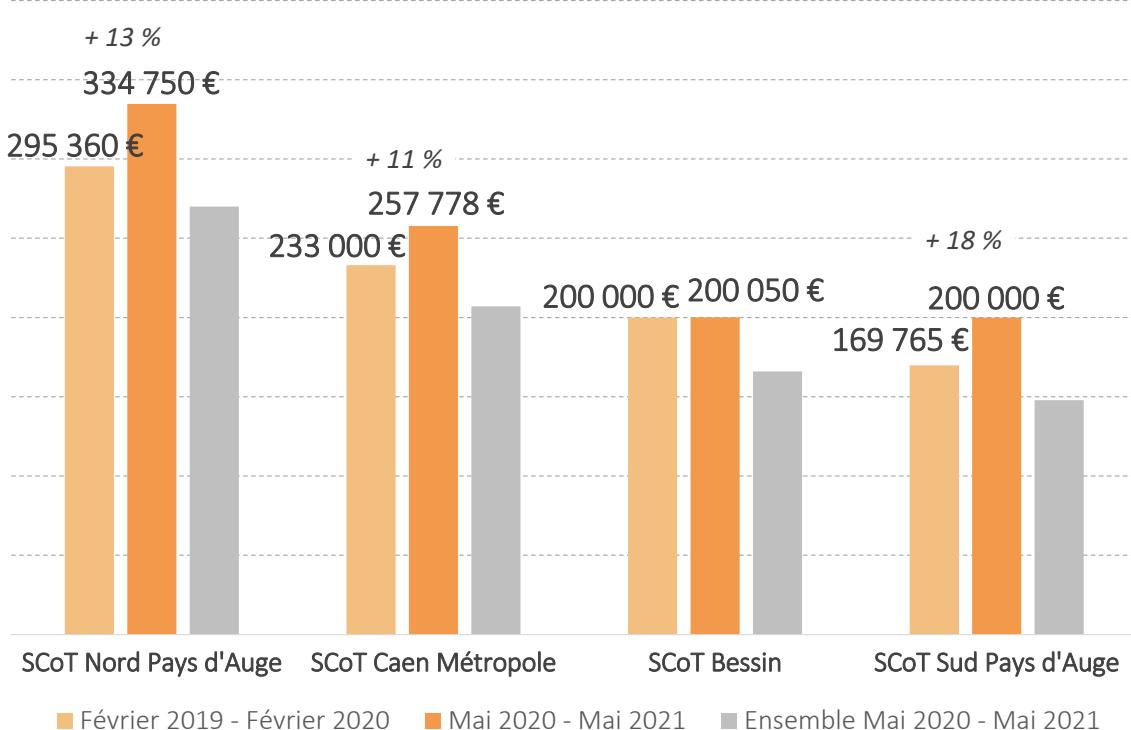
Le pouvoir d'achat immobilier des Franciliens est souvent perçu comme élevé et plus important que celui des « locaux ». S'il peut permettre d'acquérir des biens « classiques », accessibles au plus grand nombre des ménages, il peut aussi permettre d'acquérir des biens onéreux qui, de fait, sont peu accessibles pour une grande partie de la population locale. Aussi, les potentiels effets « d'éviction » des locaux sont difficilement mesurables.

L'analyse des prix médians d'achats par des Franciliens tend à confirmer cette perception. En effet, pour chaque SCoT observé, les prix d'achats de maisons par des Franciliens sont systématiquement plus élevés que les prix médians globaux, et ce d'environ 20 %. De plus, hormis pour le SCoT Bessin, les prix médians ont tous augmenté, notamment pour le SCoT Sud Pays d'Auge, peut-être par un effet de rattrapage.

Afin d'observer les profils socio-démographiques des Franciliens s'installant dans le Calvados, l'AUCAME a choisi de passer par la base de la CPAM car les données concernent des Franciliens s'installant durablement sur le territoire.



Prix médians d'achats de maisons par des Franciliens par SCoT



Source : Base de données immobilières notariales PERVAL - traitements Aucame

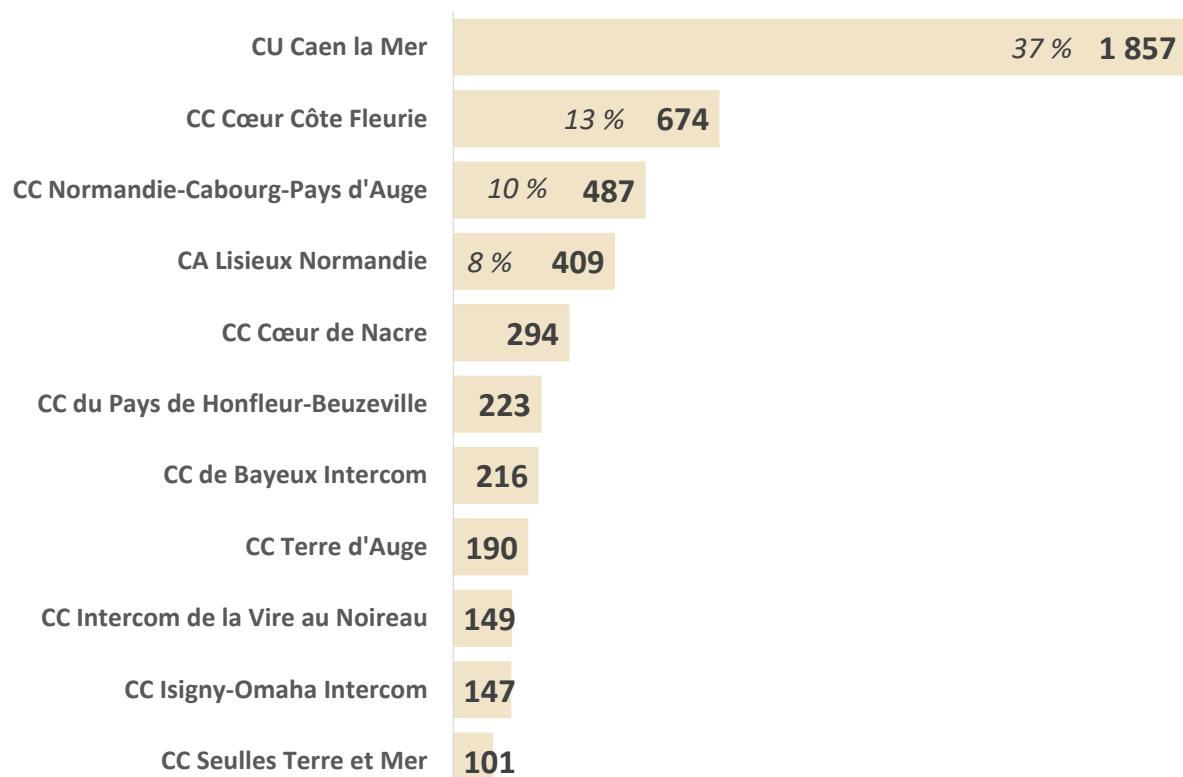
DE 2020 À SEPTEMBRE 2021, PLUS DE 5 000 FRANCILIENS INSCRITS À LA CPAM 14

Comme expliqué précédemment dans la méthodologie, la base Perval ne permet pas exclusivement de mesurer l'arrivée de Franciliens puisque ceux qui s'installent en location ne sont pas recensés. Afin de pallier à cet « angle mort », l'AUCAME a travaillé en partenariat avec la CPAM pour obtenir des données sur les nouveaux inscrits dans le Calvados et venant d'Île-de-France. En plus de pouvoir quantifier l'arrivée de Franciliens sur le territoire, l'hypothèse sous-jacente est que, si une personne s'inscrit à la CPAM localement, c'est pour s'installer durablement sur le territoire. Toutefois, cette analyse n'est pas complète : les données des années précédentes, permettant de comparer les volumes et donc l'amplitude du phénomène, ne sont pas disponibles.

Entre janvier 2020 et septembre 2021, un peu plus de 5 000 Franciliens se sont inscrits à la CPAM du Calvados. Ce chiffre est nécessairement sous-évalué puisque les mineurs ne sont pas recensés.

La géographie d'installation de ces Franciliens est différente de celle des achats immobiliers observée auparavant. En effet, près de 40 % des nouveaux arrivants se sont installés à Caen la mer, soit environ 1 900 personnes. Plus de la moitié de personnes s'installant dans la Communauté urbaine le font dans la ville de Caen. Le Pays d'Auge est le deuxième lieu d'installation des Franciliens, avec en premier lieu le littoral (de Cabourg à Honfleur) et son arrière-pays jusqu'à Lisieux.

*EPCI d'installation des Franciliens
nouvellement inscrits à la CPAM du Calvados - Du T1/2020 au T3 2021*

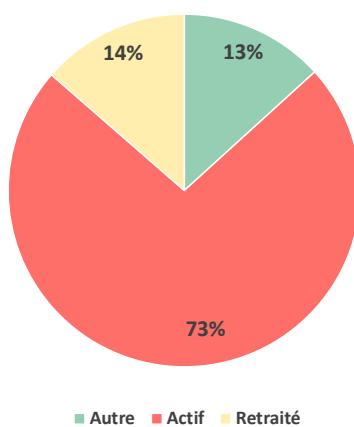


Source : CPAM du Calvados, traitements Aucame - Les EPCI ayant moins de 100 nouveaux inscrits ne sont pas représentées.

Des jeunes actifs à Caen la mer, plutôt des retraités dans le Pays d'Auge

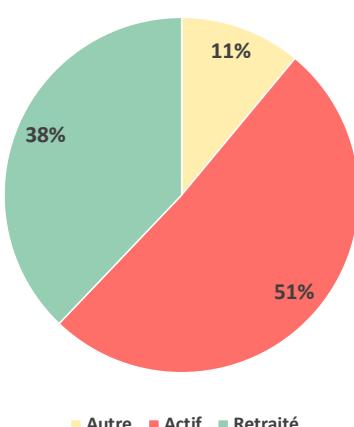
Les profils socio-démographiques sont différents en fonction du lieu d'installation de ces Franciliens. Ceux qui s'installent à Caen la mer sont plutôt jeunes et actifs pour les trois-quarts d'entre eux. La population effective concernée est donc probablement plus importante puisque nombre de ces Franciliens sont en âge d'avoir des enfants. Dans le Pays d'Auge, les nouveaux arrivants sont plus âgés et seule la moitié est salariée, et près de 40 % sont retraités. Il est possible que ces ménages avaient déjà une résidence secondaire qui est devenue principale lors du passage à la retraite.

Statut d'activité des Franciliens nouvellement inscrits à la CPAM du Calvados et vivant à Caen la mer



Source : CPAM du Calvados, traitements Aucame

Statut d'activité des Franciliens nouvellement inscrits à la CPAM du Calvados et vivant à CC Cœur Côte Fleurie ou CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge



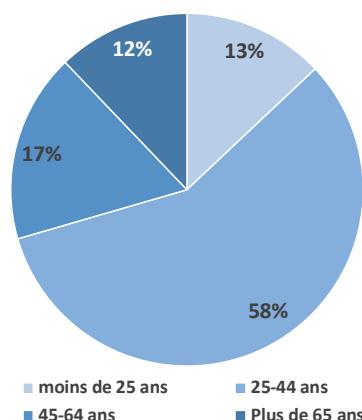
Source : CPAM du Calvados, traitements Aucame

Paroles d'acteurs

« Sur la côte, c'est plutôt des retraités, ou des futurs retraités, à Caen c'est des actifs. »

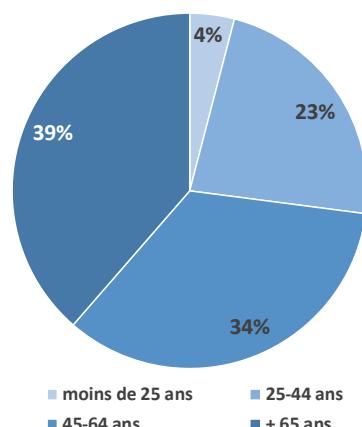
« Les Parisiens qui s'installent à Caen, ils ont dans les 30 ans, plutôt cadres, et régulièrement ils font du télétravail car l'emploi est à Paris. »

Âge des Franciliens nouvellement inscrits à la CPAM du Calvados et vivant à Caen la mer



Source : CPAM du Calvados, traitements Aucame

Âge des Franciliens nouvellement inscrits à la CPAM et vivant à CC Cœur Côte Fleurie ou CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge



Source : CPAM du Calvados, traitements Aucame

*Directeur de publication : Patrice DUNY
Réalisation : Aucame 2022
Contact : ludivine.collette@aucame.fr
Photographies : Aucame*



AUCAME
Caen Normandie

Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
Tel. : 02 31 86 94 00
email : contact@aucame.fr / site web : www.aucame.fr