

LES JEUNES ET L'ACHAT D'APPARTEMENTS DANS L'OUEST NORMAND



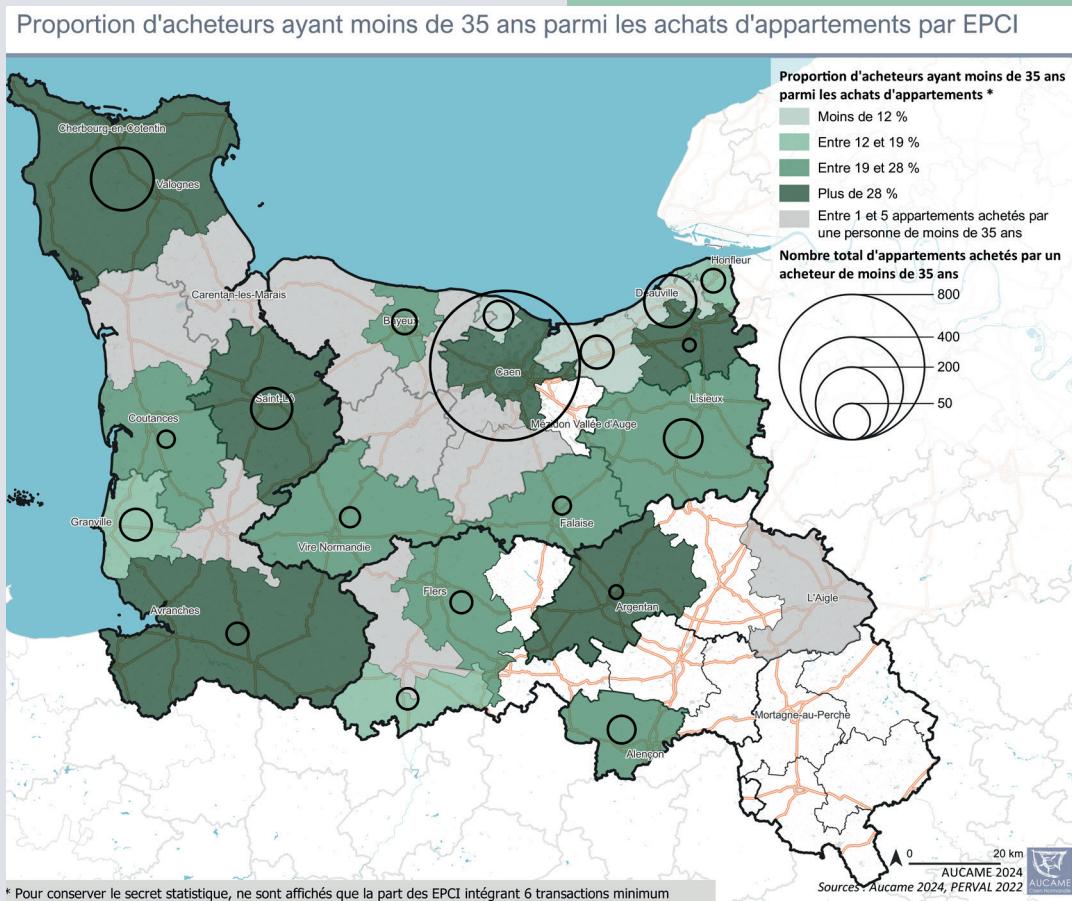
Le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, le Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand, la Communauté urbaine Caen la mer et l'AUCAME ont acquis la base de données des transactions immobilières PERVAL pour l'année 2022*.

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 moins de 35 ans en 2022. Il peut être lu en parallèle de celui dédié aux achats d'appartements réalisés par un acheteur de 65 ans ou plus.**



Les volumes

Ce *Flash'* fait référence à celui consacré à l'achat d'appartements par les « séniors », #53.



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 d'appartements anciens. Cette proportion n'est pas la même sur tout le territoire et suit logiquement la présence d'un marché des appartements, c'est-à-dire dans les petits, moyens et grands pôles.

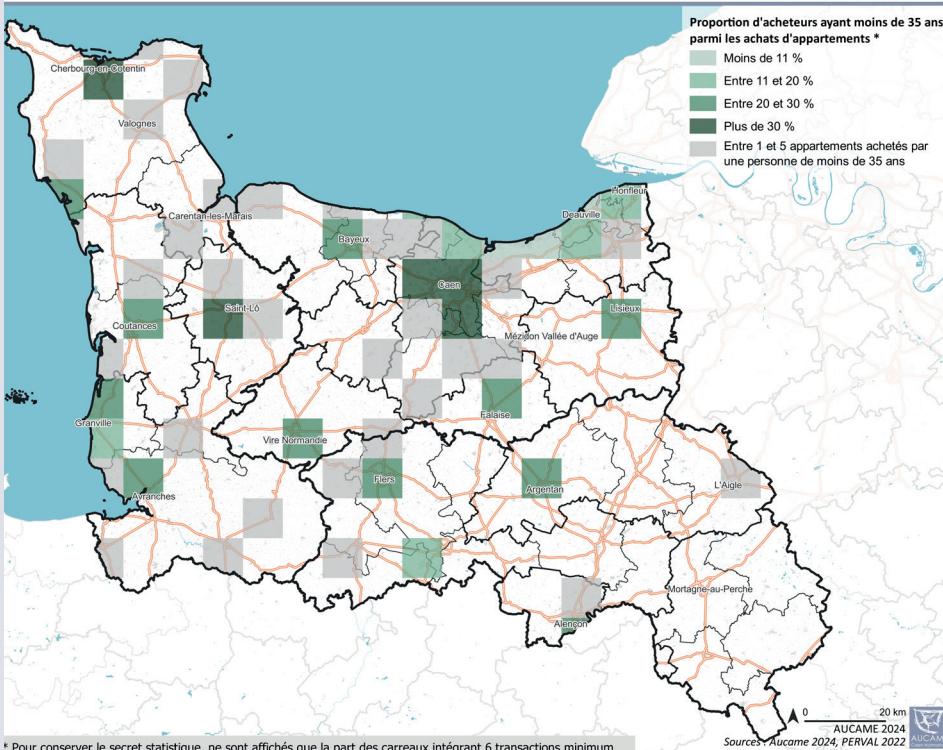
Toutefois, **une hyper-concentration géographique des achats d'appartements par les jeunes est à noter** : 75 % des achats sont concentrés dans la CU Caen la mer (58 %), la CA du Cotentin (10 %) et la CC Cœur Côte Fleurie (7 %).

La part des acheteurs jeunes dans l'ensemble des achats par EPCI est aussi relativement hétérogène d'un point de vue géographique. **Ces acheteurs sont surreprésentés dans les EPCI avec un moyen ou grand pôle urbain**, tels que la CU Caen la mer, la CA du Cotentin ou la CA Saint-Lô Agglo, entre autres. Cela démontre une certaine attractivité pour les jeunes, surtout en miroir de l'analyse pour les séniors, minoritaires dans ces EPCI. À l'inverse, **les acheteurs de moins de 35 ans sont proportionnellement moins présents dans les espaces littoraux** attractifs et onéreux, comme ceux de la côte ouest de la Manche et ceux de la côte nord-est du Calvados.

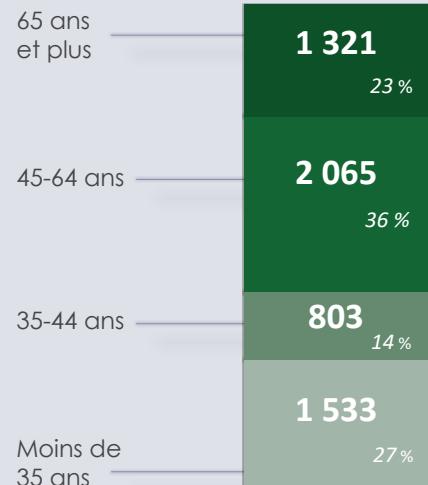


Dans le détail...

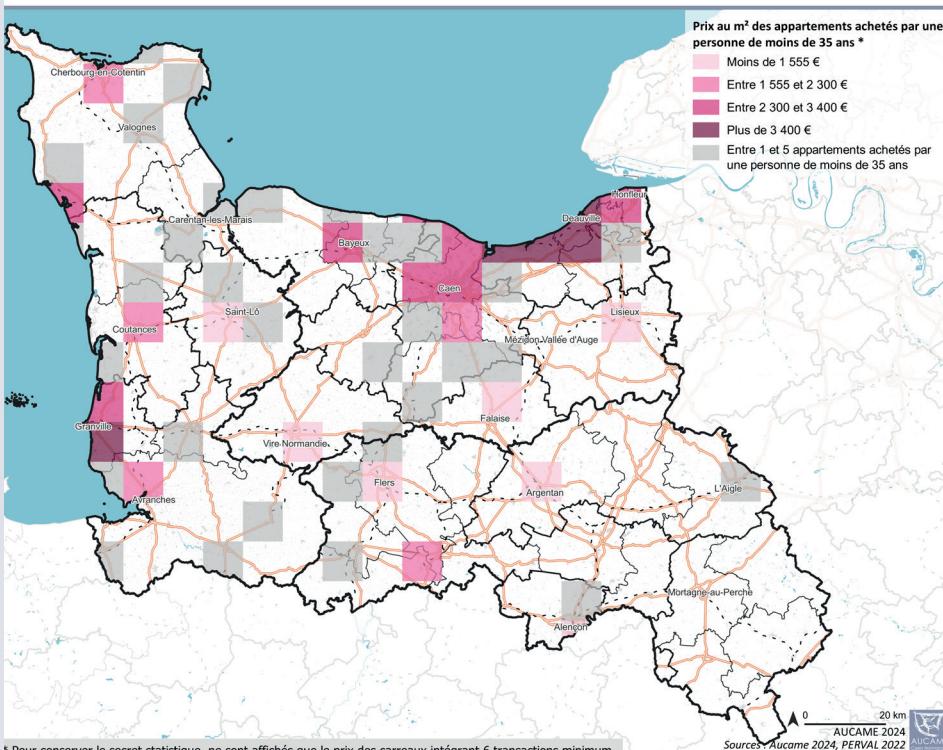
Proportion d'acheteurs ayant moins de 35 ans parmi les achats d'appartements



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



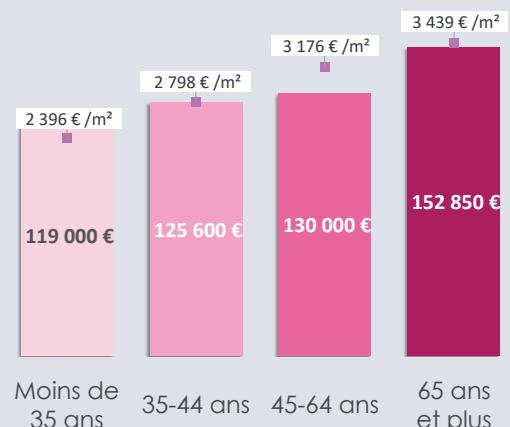
Prix au m² des appartements achetés par une personne de moins de 35 ans



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 des « jeunes » suit en grande partie celle du reste des acheteurs : prix très élevés sur les littoraux avranchais/granvillais, prix élevés dans les pôles urbains cherbourgeois et surtout caennais ou dans les petits pôles attractifs comme Bayeux, prix moins élevés dans les pôles moins attractifs tels que Lisieux ou Argentan.

De plus, logiquement, les « jeunes » achètent des appartements moins onéreux que le reste des acheteurs. Toutefois, cet écart, au m², est moins marqué que pour les achats de maisons. Cela s'explique probablement par la variable taille et volume : les jeunes achètent des appartements plus petits et sont quasi exclus de certains marchés, en particulier des littoraux du nord-ouest du Calvados et du sud-est de la Manche.

Annexes :

Prix médians des ventes d'appartements anciens

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

Source : Perval 2022

Traitements : AUCAME, AURBSE, AURH

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

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.