

Le marché foncier à vocation résidentielle en 2023

Les intercommunalités de l'Eure et de la Seine-Maritime

L'ÂGE DES ACQUÉREURS

UNE MAJORITÉ DES TRANSACTIONS POUR LES CLASSES D'ÂGE ACTIVES

En 2023, l'âge moyen des acquéreurs, tous types de biens confondus, est de 44 ans dans les deux départements. Cependant, des différences apparaissent selon les segments de marché. Les acquéreurs d'appartements sont en moyenne les plus âgés (46 ans en moyenne pour les deux départements). Les terrains à bâtir sont généralement acquis plus tôt dans le parcours résidentiel, avec un âge moyen de 41 ans en Seine-Maritime et de 42 ans dans l'Eure, probablement en vue de construire une maison individuelle. Le marché des maisons, qui représente 78 % des transactions dans l'Eure et 56 % en Seine-Maritime, a une position intermédiaire, avec un âge moyen de 43 ans en Seine-Maritime et de 45 ans dans l'Eure.

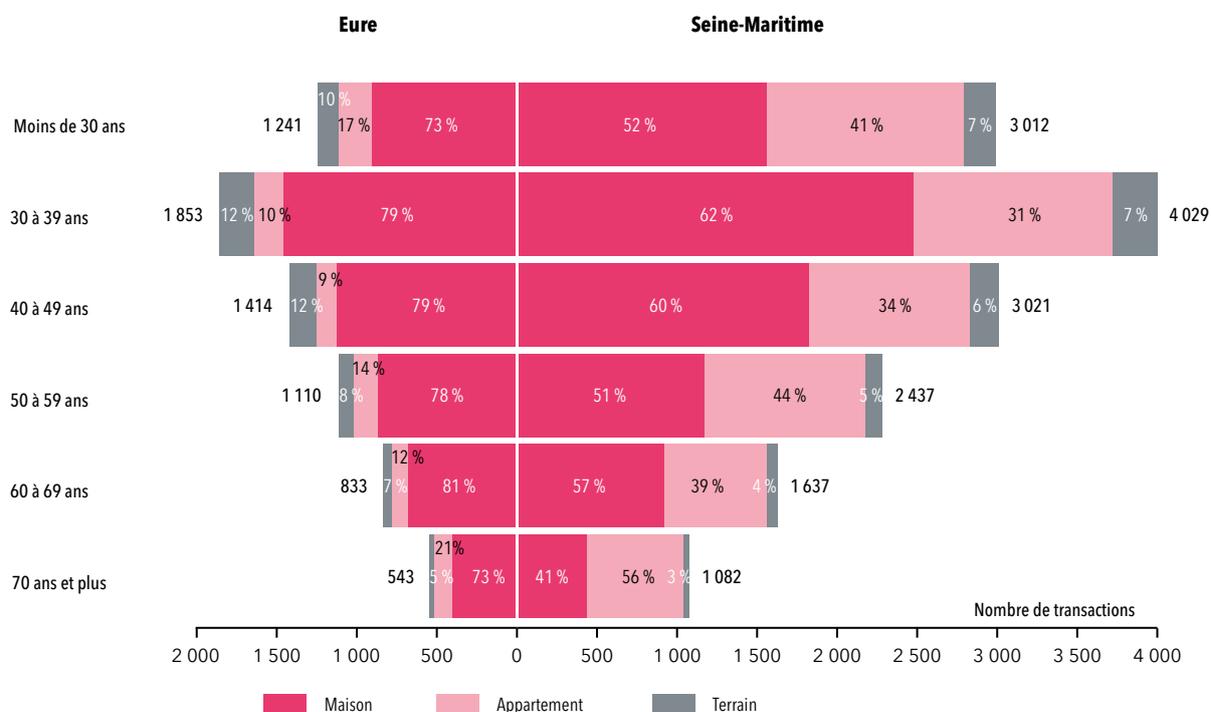
Part des acquéreurs
de moins de 40 ans
en 2023

46 %
en Seine-Maritime

44 %
dans l'Eure

Le profil des acheteurs par âge reflète le parcours résidentiel des ménages. La proportion des jeunes acheteurs augmente dès l'entrée dans la vie active (18 % dans l'Eure et 20 % en Seine-Maritime pour les moins de 30 ans) et atteint un maximum dans la décennie suivante. Plus d'un quart des transactions sont réalisées par des trentenaires (27 % dans les deux départements), suivis par les 40 à 49 ans (20 %). Les maisons sont majoritaires pour toutes les classes d'âges, à l'exception des 70 ans et plus en Seine-Maritime qui se tournent principalement vers le logement collectif.

QUEL TYPE DE BIEN EST ACHETÉ EN FONCTION DE L'ÂGE ?



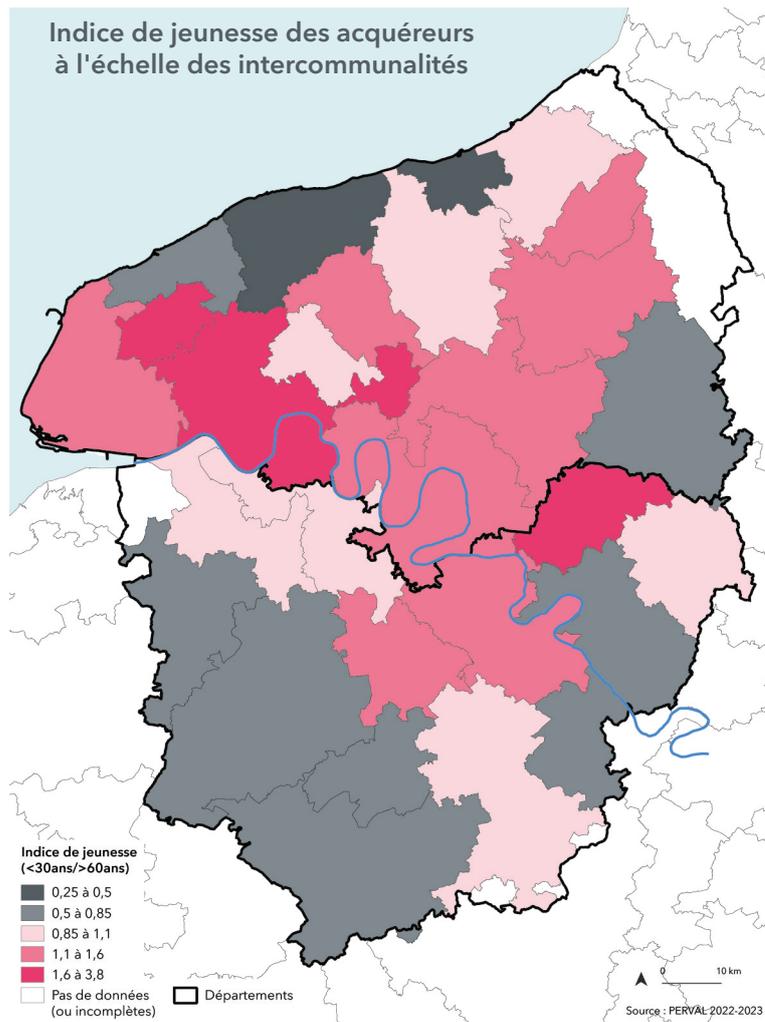
Une collaboration :

AGENCE D'URBANISME DE ROUEN ET DES BOUCLES DE SEINE ET EURE / AGENCE D'URBANISME LE HAVRE ESTUAIRE DE LA SEINE
Ce travail s'appuie sur la base de données immobilières notariales PERVAL des millésimes 2022 et 2023.

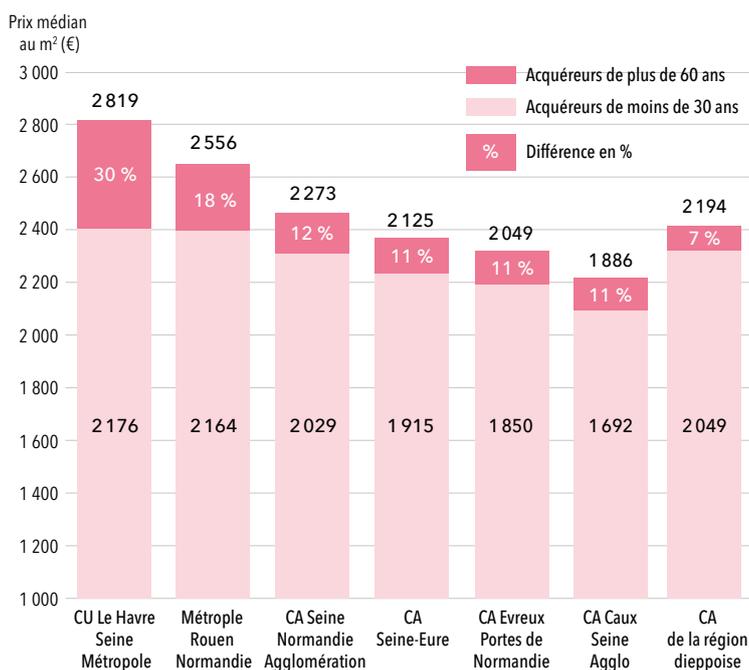
LES JEUNES ACQUÉREURS SONT D'AVANTAGE ATTIRÉS PAR LES INTERCOMMUNALITÉS DE L'AXE SEINE

Si les personnes de 30 à 60 ans apparaissent dominantes dans les acquisitions, (de 48% sur la CC de Londinières à 67,5% sur la CC de Roumois Seine), un regard sur les classes d'âges les plus jeunes et les plus âgées constitue un élément éclairant des dynamiques de peuplement des territoires. À cet égard, Le Havre Seine Métropole et la Métropole Rouen Normandie, bien qu'attractives pour les seniors, sont marquées par une plus forte proportion d'acquéreurs jeunes. Les territoires limitrophes des principaux pôles urbains bénéficient de leur desserrement résidentiel, en accueillant des ménages plus jeunes, à l'instar de Caux Seine Agglo, ou encore des CC Inter Caux Vexin et Lyons Andelle. Les espaces littoraux se caractérisent par une proportion plus importante des plus âgés, en lien avec des phénomènes de vieillissement de la population et d'attractivité littorale. Au sein des espaces ruraux, à l'image de la frange Ouest du département de l'Eure, marqués par un fort vieillissement de la population, les acquisitions réalisées par des seniors sont plus représentées que celles des moins de 30 ans.

L'indice de jeunesse rapporte la part des moins de 30 ans à la part des acquéreurs de plus de 60 ans dans les transactions immobilières. Un indice supérieur à 1 indique ainsi que les moins de 30 ans sont plus représentés que les plus de 60 ans parmi les acquéreurs de biens immobiliers d'un territoire.



Prix médian des transactions de biens bâtis par tranches d'âges en 2023



DES ÉCARTS DE PRIX MARQUÉS ENTRE JEUNES ET SENIORS

Les prix médians auxquels les acquéreurs de plus de 60 ans achètent sont globalement supérieurs à ceux observés pour les moins de 30 ans. Les seniors achètent ainsi 17 % plus cher en Seine-Maritime et 13 % dans l'Eure par rapport aux plus jeunes.

Les différences de prix observées d'une classe d'âge à l'autre s'expliquent par des recherches de biens différents. Deux constats illustrent ce phénomène. Le premier concerne la localisation des logements recherchés. Par rapport aux moins de 30 ans, les seniors sont plus attirés par des biens localisés dans les centres urbains intermédiaires, les bourgs ruraux et les petites villes. Le second a trait à la nature des biens acquis. Les seniors sont plus présents que les moins de 30 ans sur le marché des biens neufs : respectivement 8 et 3 fois plus dans l'Eure et en Seine-Maritime.