

Newsletter #2

Seine-Eure s'observe Zoom sur le marché immobilier et foncier



Juin 2023

La tendance du marché : LE MOT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER



L'année 2022 s'est achevée en laissant place à un **grand paradoxe sur le plan régional** : le marché de la promotion immobilière enregistre 3 620 ventes nettes et se place parmi les **années les plus dynamiques en termes de ventes** depuis la création d'OLONN. Un bilan positif alors même que nous observons depuis le 3^e trimestre 2022 un **fort ralentissement du marché**.

Si l'immobilier reste une valeur sûre pour les ménages, **tous ne peuvent plus se l'offrir** : difficultés à obtenir des prêts, hausse des taux d'intérêts, baisse du pouvoir d'achat, hausse des prix... La rupture observée en Normandie est désormais installée. Une réalité qui rattrape le marché de la maison individuelle, avec - 36 % de ventes de terrains à bâtir en un an.

Cependant, **l'Agglo tire son épingle du jeu** au cœur d'une crise qui s'installe. Avec son positionnement « haute qualité de vie en Normandie » et son développement accru, **le territoire Seine-Eure pourrait être la belle surprise de l'année !** 𐀀

Témoignage d'Olonn (Observatoire du logement neuf en Normandie) auquel l'Agglo adhère.

Qui achète sur le territoire Seine-Eure et à quel prix ?

1/5

Habitat ancien : maisons

Évolution 2021/2022



1 000 ventes en 2022

(820 en 2021)

GROS PLAN SUR... Les acheteurs Eurois

70 % des acquéreurs (65 % en 2021) dont **80 % habitent déjà le territoire** (77 % en 2021).

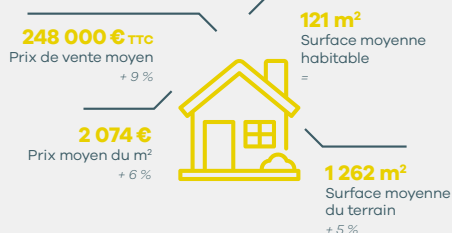
Ils achètent moins chers et moins grands (180 000 € et 990 m² en moyenne) que les acquéreurs franciliens (247 800 € et 1 700 m²).

GROS PLAN SUR... Les cadres

16 % des acquéreurs (+ 1 % en 1 an).

54 % des cadres acquéreurs n'habitaient pas encore l'Agglo (57 % en 2021).

Le bien type acheté :



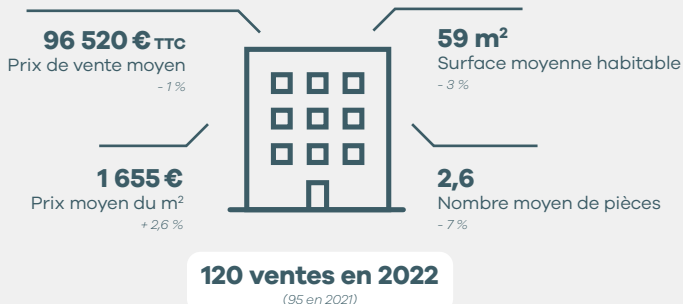
La tendance de la **hausse des prix d'achat se confirme** : + 70 € / m² entre 2021 et 2022 (et déjà + 100 € l'année passée). Les ventes de maisons anciennes aux habitants originaires du territoire semblent se confirmer et démontrent **un attrait des habitants pour leur territoire**.

Qui achète sur le territoire Seine-Eure et à quel prix ?

2/5

Habitat ancien : appartements

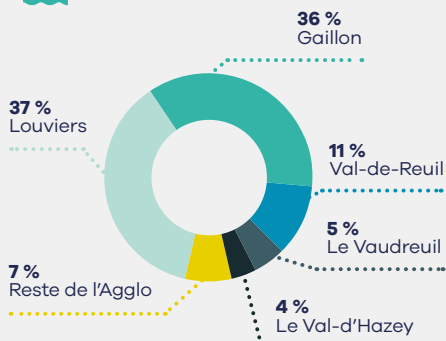
Évolution 2021/2022



80 % des acquéreurs sont Eurois (= 2021). En 1 an :

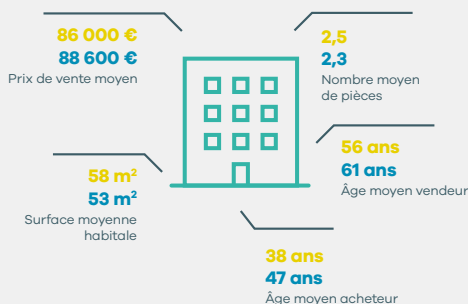
- Augmentation des prix : + 112 € / m² en 1 an (1 568 € à 1 680 € / m²).
- Diminution de moitié du nombre d'ouvriers acquéreurs (7 % VS 13 %).
- Majorité d'acquéreurs de professions intermédiaires (40 %) principalement âgés de 26 à 40 ans (42 %).

GROS PLAN SUR... La localisation des biens



ZOOM COMPARATIF

■ Gaillon ■ Louviers



Les **appartements de 1 à 2 pièces** représentent **48 % des transactions** d'appartements (50 % en 2021).

Qui achète sur le territoire Seine-Eure et à quel prix ?

3/5

Habitat neuf : appartements

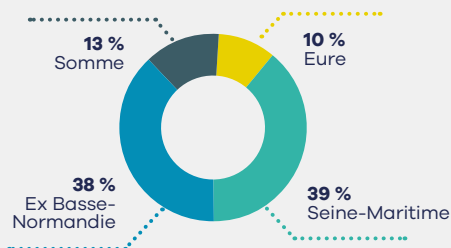
2 programmes immobiliers ont concentré 99 % des transactions en 2022 : l'un à Martot et l'autre à Gaillon (50 % des ventes chacun).

GROS PLAN SUR...

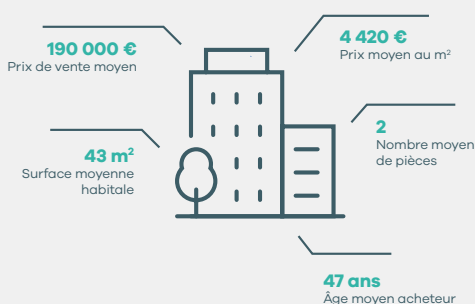
Martot

Résidence de 125 petits locatifs, destinés aux seniors, à travers la réhabilitation de l'ancien Ehpad. Elle tire les prix vers le haut : **prix au m² élevé car logements équipés et meublés**. Logements vendus essentiellement à des **investisseurs en Pinel**, leur permettant de bénéficier d'une réduction d'impôts. Livraison prévue fin 2024 (dont 30 vendus en 2022).

Origine des acheteurs*



Transactions appartements neufs



* Selon les réseaux de communication choisis par les promoteurs, les profils touchés varient.

Données PERVAL 2021 et 2022, traitées par l'Agence d'Urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure (AURBSE) et l'observatoire de l'aménagement du territoire de l'Agglo en Seine-Eure.

Qui achète sur le territoire Seine-Eure et à quel prix ?

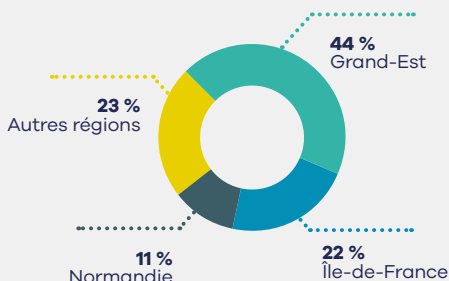
4/5

GROS PLAN SUR...

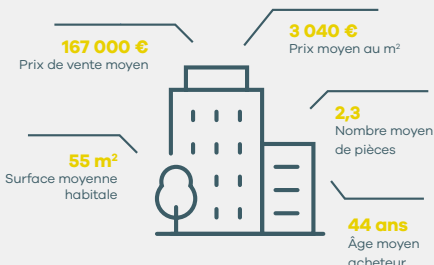
Gaillon

Résidence neuve, d'une cinquantaine de logements, en cours de construction sur une ancienne friche commerciale. 70 % des logements vendus en 2022. Principalement en **investissement locatif** (Pinel) et dans une moindre mesure pour de la **résidence principale**. Logements réalisés par Nexity en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement «vente sur plan»).

Origine des acheteurs*



Transactions appartements neufs



La différence de prix entre le neuf et l'ancien est de 2 300 € / m² en moyenne. Bien que les produits ne soient pas comparables, les appartements neufs attirent principalement des investisseurs. Cela est notamment dû aux délais, parfois longs, entre la signature de l'acte de vente et la livraison des projets en VEFA.

« Le territoire Seine-Eure a une opportunité de tirer son épingle du jeu grâce à sa situation géographique, des prix certes en hausse mais attractifs en comparaison avec les territoires voisins ** :

- Seine-Eure : 3 418 € / m²
- Seine Normandie Agglomération : 3 998 € / m²
- Métropole Rouen Normandie : 4 306 € / m²

Une **offre nouvelle de petits logements** a été lancée : très attendue, elle doit apporter une réponse aux **besoins d'offre locative de qualité** à destination de jeunes actifs, entre autres. »

Témoignage des professionnels de l'immobilier neuf Olonn.

* Selon les réseaux de communication choisis par les promoteurs, les profils touchés varient.

** Prix mars 2023, parking inclus.

Qui achète sur le territoire Seine-Eure et à quel prix ?

5/5

Habitat neuf : terrains à bâtir

Évolution 2021/2022

64 586 € TTC
Prix de vente moyen
+ 10 %

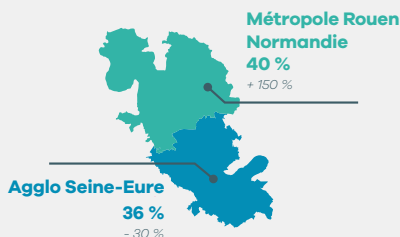


936 m²
Surface moyenne du terrain
+ 7 %

85 €
Prix moyen du m²
+ 8 %

GROS PLAN SUR... Les Normands

90 % des acquéreurs sont Normands, 8 % Franciliens et 2 % d'autres régions. Parmi ces acheteurs Normands :



ZOOM COMPARATIF

■ Val-de-Reuil ■ Heudebouville

Des prix similaires mais des acheteurs d'origines différentes : acquéreurs **100 % Normands à Heudebouville** (90 % Eure et 10 % Seine-Maritime) et **+ de franciliens à Val-de-Reuil** (65 % Eure, 16 % Seine-Maritime, 19 % Île-de-France).

66 000 € | 60 300 €
Prix de vente moyen

650 m² | 570 m²
Surface moyenne habitable

42 ans | 43 ans
Âge moyen acheteur

101 € | 106 €
Prix moyen du m²



Doublément des acheteurs Seinomarins en 1 an. A contrario, **la part des Eurois a diminué de 40 %**. La raréfaction de l'offre sur le territoire métropolitain pousse ses habitants à acheter sur l'Agglo, notamment dans les **communes situées au nord** (Martot, les Damps, Alizay), dotées en équipements et services, et à proximité des axes de transports et gares.

« Les ventes se concentrent principalement sur des terrains d'une valeur comprise entre 50 000 € et 70 000 € (44 % des ventes). La part des ventes de plus de 90 000 € a augmenté depuis 2021 (10 % à 16 %). Cependant l'offre sur ces terrains « haut de gamme » ne semble pas se renouveler. »

Témoignage des professionnels de l'immobilier neuf Olonn.

L'observatoire Seine-Eure analyse le marché immobilier et foncier du territoire. Ce travail est mené en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure (AURBSE) et la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).

La maison de l'habitat en Seine-Eure



11 B Rue Pierre Mendès France, 27400 Louviers

02 32 63 63 00 | habitat@seine-eure.com

 maison-habitat.seine-eure.fr

