



L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT SEINE-EURE #4

Zoom sur le marché immobilier et foncier

Octobre 2025



seine
eure
agglo



La maison
de l'habitat
en Seine-Eure

Sommaire

GLOSSAIRE _____ page 3

LA TENDANCE DU MARCHÉ DANS LE NEUF _____ page 4

1 - Logements autorisés et types de constructions _____ page 5

COMPARAISON AVEC LE GRAND TERRITOIRE _____ page 6

2 - Marché foncier : terrains à bâtir _____ page 7

3 - Marché immobilier neuf : appartements _____ page 9

4 - Marché immobilier ancien _____ page 9

ÉLÉMENTS DE CADRAGE _____ page 9

QUI ACHÈTE SUR LE TERRITOIRE SEINE-EURE ET À QUEL PRIX ? _____ page 11

5 - Zoom sur l'accession des primo-accédants _____ page 15

UN PRIMO-ACCÉDANT, C'EST QUOI ? _____ page 15

POIDS ET DYNAMIQUES _____ page 15

QUELS BIENS ACHETÉS ? _____ page 15

UNE POLITIQUE HABITAT PROACTIVE _____ page 17

Glossaire OLONN

a —

ACCESSION AIDÉE

Ensemble des dispositifs permettant aux ménages aux budgets plus contraints d'accéder à la propriété : accession sociale, TVA réduite en raison de la proximité d'un quartier en politique de la ville, prix maîtrisés et PSLA.

m —

MISES EN VENTE

Nombre de logements lancés à la commercialisation au cours de la période.

o —

OFFRE COMMERCIALE

Nombre de logements disponibles à la vente en fin de période, qu'ils soient sur plan, en chantier ou livrés.

p —

PRIX

Prix des ventes des logements neufs, avec stationnement

r —

RETRAITS : Sortie de l'offre opérée par le vendeur pour motif économique, commercial, technique ou réglementaire. Non comptabilisés dans l'offre commerciale.

v —

VENTES EN BLOC

Vente de plusieurs logements à un investisseur ou un bailleur institutionnel plutôt que des ventes au détail à des particuliers.

VENTES NETTES

Total des réservations, nettes de désistements.

La tendance du marché dans le neuf

LE MOT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Alors que l'année 2024 est marquée par un net ralentissement du secteur de la promotion immobilière au niveau régional, la Communauté d'agglomération Seine-Eure se distingue par une dynamique atypique : le territoire affiche une progression de 35 % des mises en vente. Le stock d'offre commerciale reste stable, et fait notable : les prix moyens enregistrent une baisse. Autant d'indicateurs qui témoignent d'un certain dynamisme local. Toutefois, le volume des ventes nettes s'effondre (divisé par deux en 1 an), et les retraits de logements augmentent (+ 22 %), assombrissant un tableau par ailleurs encourageant.

Cette singularité territoriale s'explique en partie par l'attractivité croissante de l'agglomération. Fruit d'un travail de fond sur son image et son développement, la notoriété résidentielle du territoire Seine-Eure séduit aujourd'hui un public plus large, notamment les familles à la recherche d'un cadre de vie équilibré.

Le marché bascule également côté demande : la part des investisseurs recule à 33 % (54 % en 2023), tout en restant au-dessus de la moyenne des 5 dernières années (28 %). Cette part se concentre principalement sur les petites typologies. Seuls résistent les ménages des classes moyennes disposant d'un apport solide et les investisseurs multipatrimoniaux. Enfin, l'investissement locatif est fragilisé par la fin progressive du dispositif Pinel, qui affecte désormais l'attractivité du neuf pour les particuliers investisseurs.

En 2024, les propriétaires occupants ont représenté 70 % des acquéreurs, majoritairement des primo-accédants. À l'échelle nationale, les projections pour 2025 confirment cette orientation : la stabilisation des taux d'intérêt devrait soutenir une progression des ventes à destination des propriétaires occupants, tant en volume qu'en part de marché. Cette hausse s'appuierait notamment sur un renforcement de la part des ventes en accession aidée, en particulier pour les ménages des classes moyennes.

Si les ventes aux propriétaires occupants prennent progressivement le relais des ventes à investisseurs, elles ne suffisent pas à effacer certaines fragilités du marché local. Les ventes en bloc ont progressé de 30 % en Normandie, mais sont en net recul dans l'Agglo Seine-Eure, avec une baisse de 20 %, privant ainsi le territoire d'un levier important pour résorber l'offre.

Les ventes de terrains à bâtir chutent de 25 % en 2024 sur le territoire, une baisse plus marquée qu'au niveau régional (-11%). À l'inverse, elles progressent dans l'Eure (+6%), notamment dans l'Agglo d'Évreux Portes de Normandie, où les terrains commercialisés sont plus petits et affichent des prix unitaires moyens inférieurs de 9 % à ceux de l'Agglo Seine-Eure.

Face à ces évolutions, les opérateurs doivent s'adapter aux nouvelles attentes des ménages. Malgré l'intérêt persistant pour la maison individuelle, la vente de terrains est freinée par les coûts, les incertitudes de chantier et une prudence accrue des ménages.

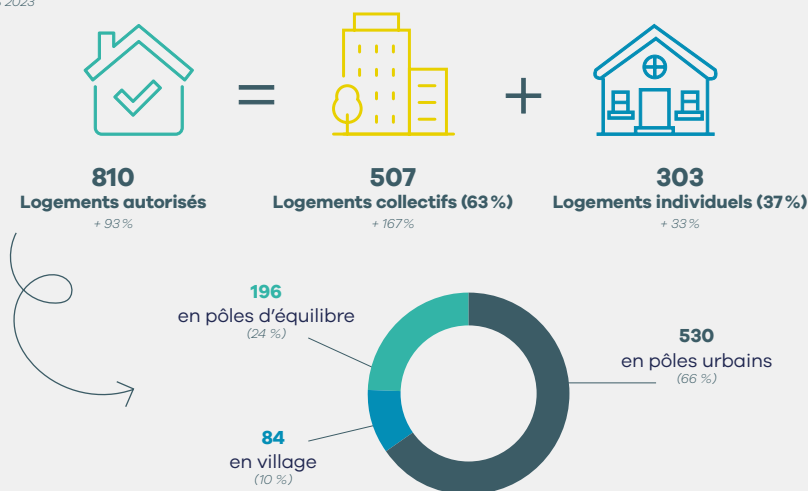
Témoignage d'Olonn (Observatoire du logement neuf en Normandie) auquel l'Agglo adhère.

1. Logements autorisés et types de constructions



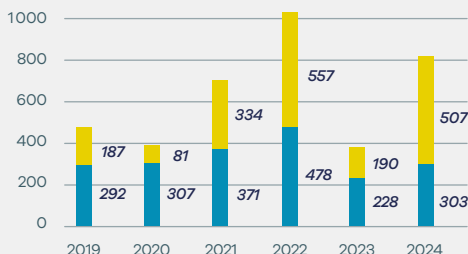
Le PLH (Programme Local de l'Habitat) fixe des objectifs de production de logement sur la période 2024-2029 : 3 389 logements soit **598 par an**, dont 148 logements sociaux. Les objectifs selon la répartition des **polarités** est la suivante : pôles urbains* : 333 / an (soit 56 %), pôles équilibres* : 157 / an (26 %), villages* : 108 / an (18 %).

Évolution VS 2023



Parmi lesquels 343 sont des logements sociaux LLS

Nombre de logements autorisés par année en Seine-Eure



- Logements collectifs
- Logements individuels

Données : Sitadel 2019-2024

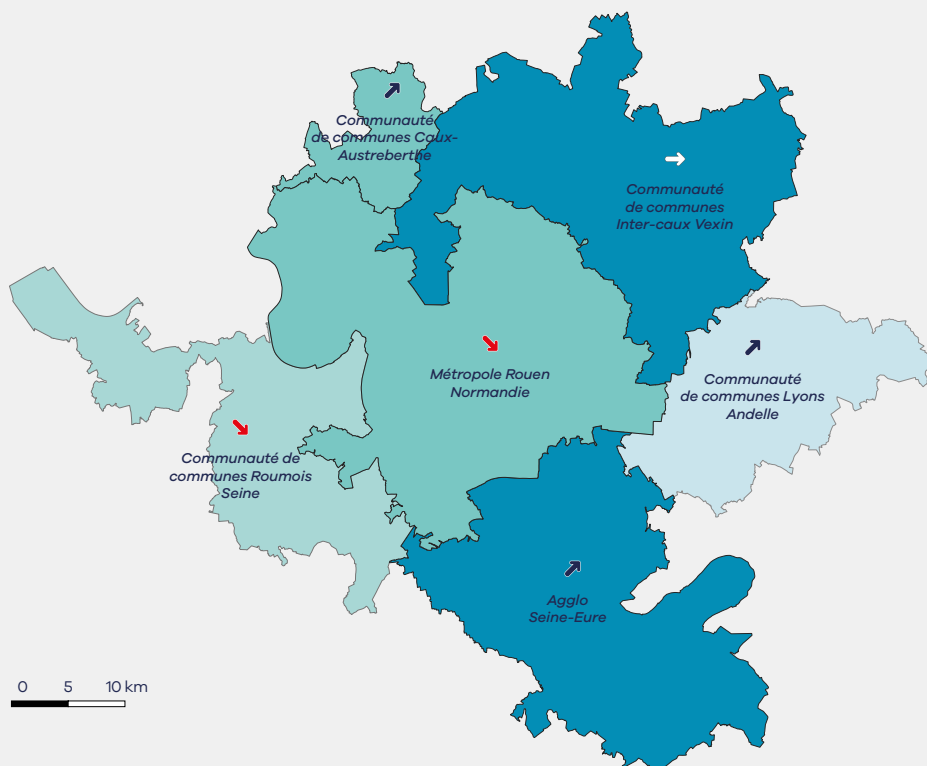


La hausse des autorisations en 2024 s'explique par un recentrage sur les pôles urbains et d'équilibre, une densification des opérations et une progression du logement collectif.

Point d'attention : Le secteur Centre Seine-Eure (Louvières et Val-de-Reuil) a réalisé dès 2024 30 % de son objectif de logements 2024-2029, confirmant son rôle moteur dans la production.

COMPARAISON AVEC LE GRAND TERRITOIRE

Les constructions à l'échelle du Grand Territoire



Indice de construction 2020-2024
(nombre de logements autorisés
pour 1 000 logements existants)

- 6,7
- 8,9
- 10 à 12
- 12 à 13

Evolution de l'indice de construction
entre les périodes 2015-2019 et 2020-2024

- Positive
- Stable
- Négative



L'Agglo dans un cadre géographique élargi :

Le Grand territoire est le périmètre de comparaison de l'Agence d'urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure. Il contient 750 000 habitants et 380 000 logements et représente donc un cadre d'analyse cohérent en termes de dynamiques du marché immobilier.

Entre 2020 et 2024, l'Agglo Seine-Eure se distingue des EPCI observés avec un fort taux de logements autorisés pour 1 000 existants (12,8) et une progression positive entre 2015 et 2024.

2. Marché foncier : terrains à bâtir

LES CHIFFRES CLÉS

Évolution VS 2023

95
transactions
de terrains neufs
en 2024
(120 en 2023)



62 590 € TTC (- 5 %)
Prix de vente médian



815 m² (+ 14 %)
Surface médiane du terrain



76 € (- 6,2 %)
Prix médian par m²



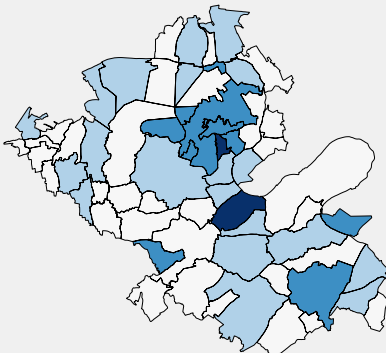
En 2024, le marché des terrains à bâtir se replie et les prix médians reculent. Le prix se situe légèrement sous la médiane des prix de la période 2022-2024, principalement en raison de parcelles plus grandes, réduisant ainsi le prix au m².

L'évolution des transactions à l'échelle du Grand Territoire

Année	2022	2023	2024
Nb de transactions	778	504	331
Prix médian (€)	63 689	67 000	65 000
Surface médiane (m ²)	715	733	781
Prix médian par m ²	89	91	86

Prise de hauteur via l'Agence d'urbanisme :

Les transactions de terrains à bâtir sur le territoire Seine-Eure représentent près **d'1/3 des transactions du Grand Territoire** (29 % en 2024 VS 23 % en 2022). Le nombre de transactions de terrains sur le Grand territoire recule davantage que sur l'Agglo (- 34 % VS 2023 et - 57 % 2024 VS 2022).



Transactions de terrains par communes de 2022 à 2024

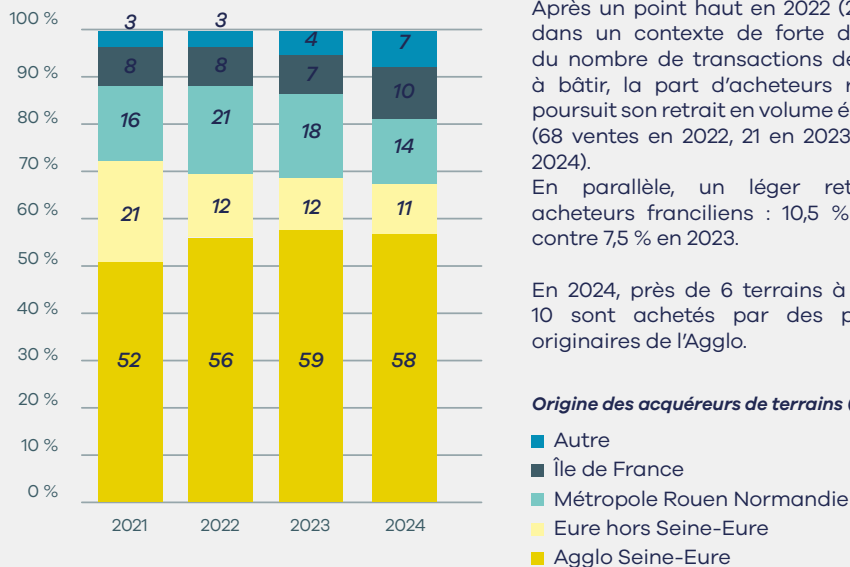
2 communes concentrent près de **20 % des ventes** sur la période 2022-2024, notamment avec les opérations suivantes : Résidence du château à St-Etienne-du-Vauvray et le Manoir du Sang Mélé (opération initiée par l'Agglo) à Heudebouville.

Transactions de terrains par communes de 2022 à 2024 (%)

■ 0 à 1 ■ 1 à 3,5 ■ 3,5 à 8 ■ 8 à 12

Gros plan sur...

L'ORIGINE DES ACHETEURS



Après un point haut en 2022 (20,8 %) et dans un contexte de forte diminution du nombre de transactions de terrains à bâtir, la part d'acheteurs rouennais poursuit son retrait en volume également (68 ventes en 2022, 21 en 2023, et 13 en 2024).

En parallèle, un léger retour des acheteurs franciliens : 10,5 % en 2024 contre 7,5 % en 2023.

En 2024, près de 6 terrains à bâtir sur 10 sont achetés par des personnes originaires de l'Agglo.

Gros plan sur...

LES ACHETEURS ÂGÉS DE 26 À 40 ANS

Volume des ventes en diminution (48 en 2024, 63 en 2023 et 88 transactions en 2022) mais leur poids reste stable : 1 terrain sur 2 est acheté par une personne âgée de 26 à 40 ans.

En 2024, 63 % des jeunes acheteurs (26 > 40 ans) sont originaires de l'Agglo. En parallèle, les jeunes venant de l'extérieur reculent nettement (18 achats en 2024 contre 58 en 2022, année exceptionnelle).

Évolution VS 2023

 **60 460 € TTC** (65 000 €)
Prix de vente médian

 **825 m²** (663 m²)
Surface médiane du terrain

 **70 €** (88 €)
Prix médian par m²



Le **durcissement des conditions d'octroi de crédit** (hausse du taux d'intérêt, un apport plus important demandé par les banques), ainsi que la **hausse des coûts de construction** pèsent sur les jeunes ménages.

3. Marché immobilier neuf : appartements



Le nombre de transactions ne permet pas de produire une analyse statistique représentative. Les chiffres disponibles permettent néanmoins de fournir une tendance générale du marché :

32
transactions
d'appartements neufs
dont **66 % à Louviers**
en 2024
(19 en 2023 et 70 en 2022)



 **3 540 €**
Prix médian du m²

 **151 200 € TTC**
Prix de vente médian

 **43 m²**
Surface médiane

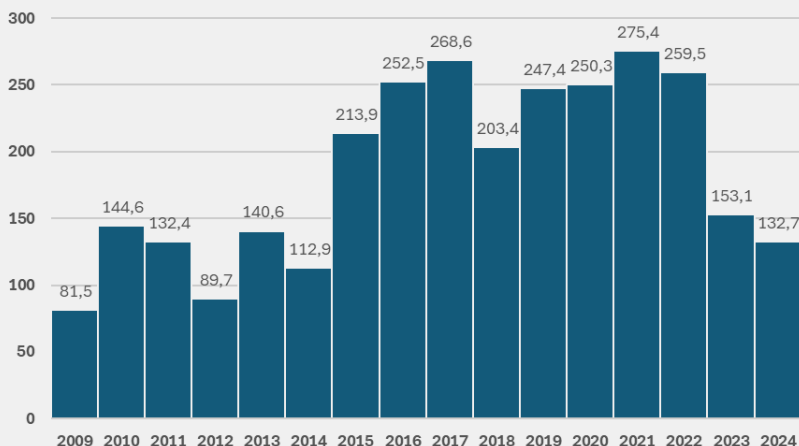
4. Marché immobilier ancien



ÉLÉMENTS DE CADRAGE

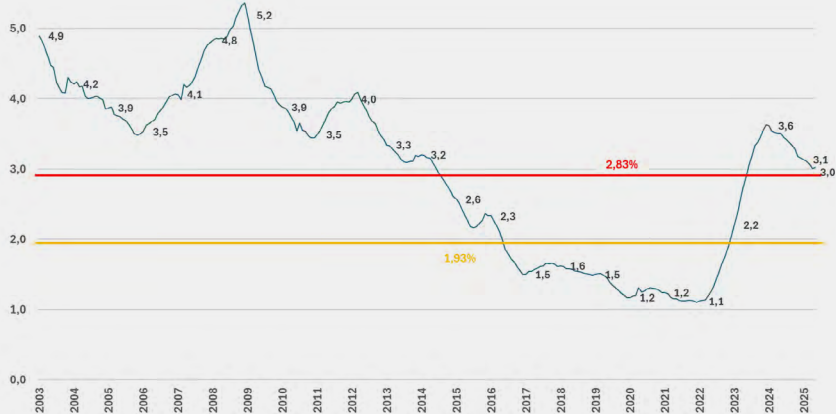
La production de crédits immobiliers est un bon baromètre du marché car plus de 80 % des achats sont financés à crédit. Après une décennie portée par des taux très bas, les transactions ont nettement reculé au niveau national, sous l'effet de prix élevés et d'une offre de logements insuffisante.

Production de crédits immobiliers des ménages*



* Crédits nouveaux mensuels cvs en milliard d'euros - Source : Banque de France - 2025.

Taux d'intérêt des crédits habitat des particuliers (en%)*

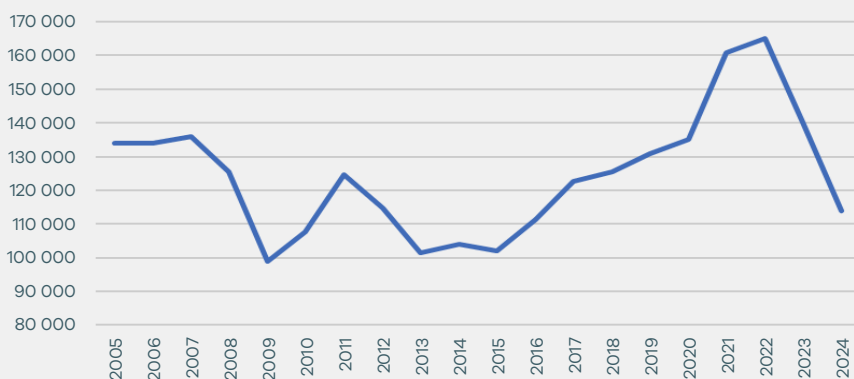


*Étiquette au mois de janvier — Moyenne sur 10 ans — Moyenne sur 20 ans

Source : Banque de France – 2025.

Les taux d'intérêt ont fortement augmenté passant de 1,1 % en 2022 à 3,7 % début 2024. Ils diminuent depuis (et restent bien en deçà des 5 % observés en 2008).

Nombre de ventes immobilières enregistrées dans le département de l'Eure



Source : IGEDD d'après DGFIP (Fidji et MEDOC) – 2025.

À l'échelle départementale, les transactions immobilières ont fortement reculé entre 2022 et 2024 : - 31 %.

QUI ACHÈTE DE L'HABITAT ANCIEN SUR LE TERRITOIRE SEINE-EURE ET À QUEL PRIX ?

Habitat ancien : maisons

Évolution VS 2023

759
transactions
de maisons anciennes
en 2024
(- 6,8 %)



180 000 € TTC (- 5 %)

Prix de vente médian



1 884 € (+ 6,2 %)

Prix médian du m²



98 m² (=)

Surface habitable médiane



711 m² (~ 2 %)

Surface médiane du terrain



41 ans (40 ans)

Âge médian des acheteurs

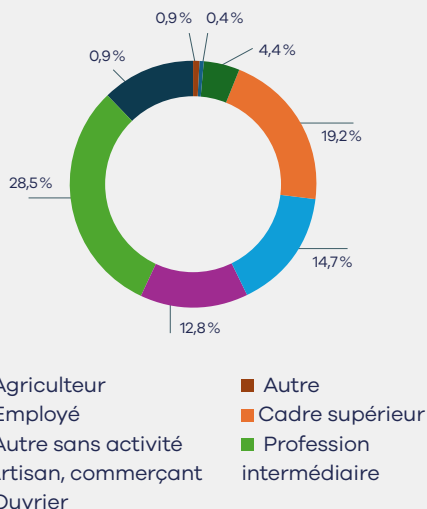
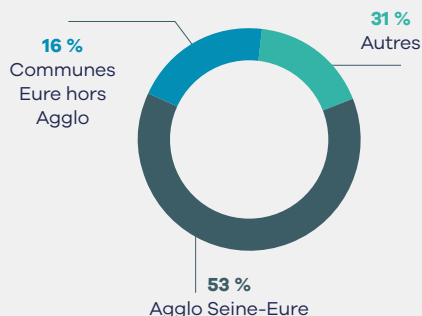
Le recul des prix observé au niveau national se retrouve localement. La baisse des taux et l'ajustement des références de prix depuis 2024 améliorent progressivement la capacité d'achat des ménages, en cohérence avec le léger regain d'activité début 2025.

Les professions intermédiaires (28,5 % VS 32 % en 2023) restent majoritaires dans les achats de maisons anciennes, suivies par les cadres supérieurs (19,2 % vs 17 % en 2023).

Catégories socio professionnelles des acheteurs



Origine des acheteurs



Données PERVAL - Prix TTC en euros. Tous les prix de vente s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Habitat ancien : maisons

Gros plan sur... LES CADRES

Évolution VS 2023



215 000 € TTC (- 3 %)
Prix de vente médian



1 915 € (- 8 %)
Prix médian par m²



110 m² (=)
Surface habitable médiane

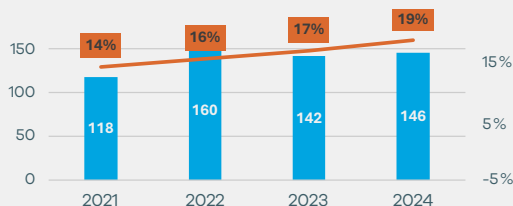


1 000 m² (+ 20 %)
Surface médiane du terrain



38 ans (40 ans)
Âge médian

Les acheteurs cadres depuis 2021

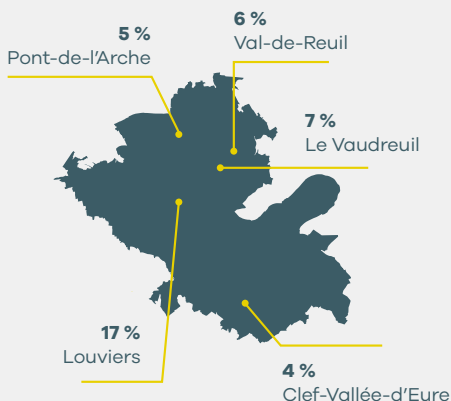


■ Nombre de maisons achetées par des cadres

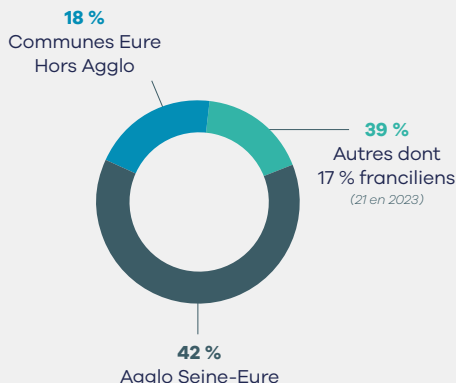
■ Part des cadres acquéreurs

Depuis 2021, le poids des cadres augmente, mais leur nombre diminue, en lien avec la baisse du nombre total de ventes. Est-ce un signe d'attractivité ? Dans un marché où l'offre est contrainte, cela tire les prix vers le haut et peut exclure les ménages plus modestes de l'achat. En effet, les cadres achètent plus cher et plus grand (+35 000 € sur les maisons, +300 m² sur les terrains vs médiane). Assiste-t-on à une montée en gamme du marché ?

Localisation des achats



Origine des cadres




Prise de hauteur via l'Agence d'urbanisme : parallèlement, en 2024 la part des acquéreurs cadres est de 19 % à l'échelle du Grand Terroir, l'Agglo se situe dans la moyenne (22 % à la Métropole Rouen Normandie).


L'achat des cadres se concentre sur l'axe Seine et les centralités, avec une préférence pour des logements > 110 m² et des terrains généreux.



Gros plan sur... LES JEUNES MÉNAGES (26-40 ANS)

 **185 000 € TTC**
Prix de vente médian

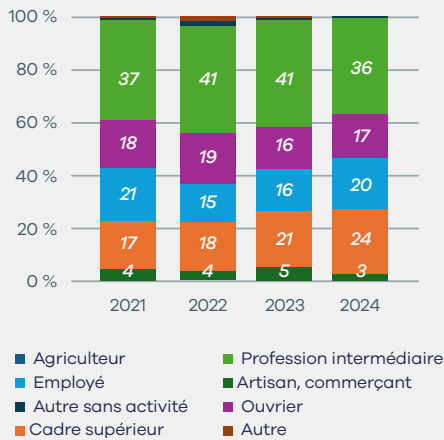
 **100 m²**
Surface habitable médiane
Constante de 2021 à 2024.

 **831 m²**
Surface médiane du terrain
Forte augmentation : + 100 m² entre 2021 et 2024.

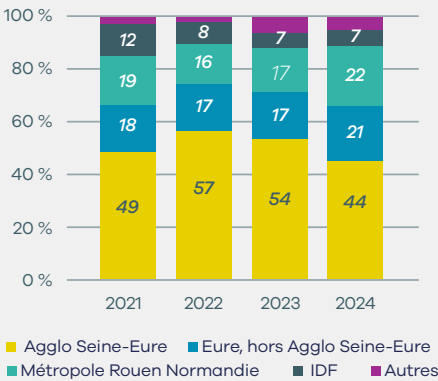
La part des jeunes ménages qui achètent des maisons anciennes est stable entre 40 % et 45 % depuis 2021 (40,4 % en 2024), malgré la baisse du volume global de ventes (411 en 2022 → 349 en 2023 → 307 en 2024). La diminution touche tous les acheteurs, pas seulement les jeunes ménages.



Les CSP des jeunes ménages (%)



L'origine géographique des jeunes ménages (%)



Depuis 2021, les jeunes ménages sont majoritairement des CSP professions intermédiaires, suivis des cadres et des employés.

Contrairement à la tendance sur les terrains à bâtir, le poids des jeunes acheteurs originaires de l'Agglo diminue, tandis que celle des acheteurs venant de la Métropole Rouen Normandie et de l'Eure connaît une légère progression.

Habitat ancien : appartements



123
transactions
d'appartements anciens
en 2024 (= à 2023)



83 000 € TTC (- 15 %)
Prix de vente médian



1 580 € (- 5 %)
Prix médian du m²

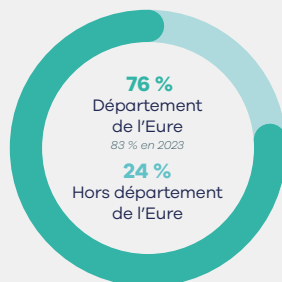


56 m² (- 11 %)
Surface habitable médiane



39 ans (43 ans)
Âge médian des acheteurs

Origine des acheteurs



En 2024, le prix et la surface des appartements anciens vendus diminuent (63 % ont une surface inférieure à 65 m², semblable à 2023). Les acheteurs sont légèrement plus jeunes, ce qui peut s'expliquer en partie par des besoins liés à de la décohabitation ou une séparation, principaux moteurs de ce segment du marché immobilier.

5. Zoom sur l'accèsion des primo-accédants



UN PRIMO-ACCÉDANT, C'EST QUOI ?

Ménage qui acquiert sa résidence principale et qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des 24 derniers mois précédant l'offre de prêt/l'acte. Sont exclus les investisseurs et les acquéreurs de résidences secondaires.

POIDS ET DYNAMIQUES DES PRIMO-ACCÉDANTS

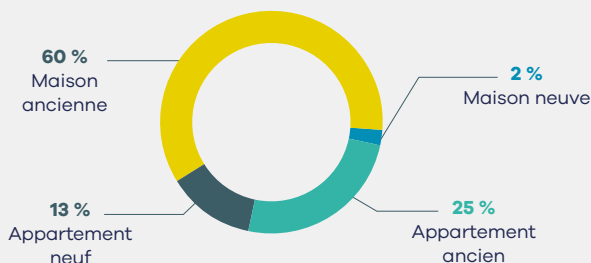
Les primo-accédants représentent environ 50 % des crédits souscrits pour l'achat de résidences principales en France (*graphique ci-dessous*). Depuis juin 2024, on constate une progression des primo-accédants dans un **marché en repli** (moins de transactions). Les prix élevés et l'accès plus difficile au crédit freinent la capacité d'emprunt des **ménages modestes**.

Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale en France (% par trimestre)



QUELS BIENS ACHÈTENT LES PRIMO-ACCÉDANTS ?

L'analyse porte sur les transactions de 2022 à 2024, à échelle de l'Eure et de la Seine-Maritime (2 100 transactions, Données Perval, Notaires).



Appartements

62 % des primo-accédants qui achètent un appartement ont **moins de 40 ans** (40 % sur l'ensemble des transactions d'appartements).

Les primo-accédants représentent **33 % des acheteurs d'appartements neufs**, à un prix supérieur de **+ 10 000 €**, en moyenne. Ils ciblent des appartements neufs avec balcon et parking, situés dans des zones attractives. Bien que ces logements soient plus chers, les dispositifs d'aide (PTZ, aides locales) contribuent à en faciliter l'accès.

Gros plan sur...

LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (CSP)



Appartements neufs

Les **cadres** sont les **plus nombreux** parmi les primo-accédants (42 %) et sont légèrement surreprésentés (37 % pour l'ensemble des acheteurs).

À l'inverse, les **professions intermédiaires** sont **sous-représentées** (23 % VS 31 % pour l'ensemble des acheteurs).



Appartements anciens

Les **professions intermédiaires** sont les CSP **les plus présentes** parmi les primo-accédants (39 %) et sont surreprésentées (39 % VS 28 % ensemble acheteurs).

Les **employés** sont **surreprésentés** également (20 % VS 11 % ensemble acheteurs).

Maisons

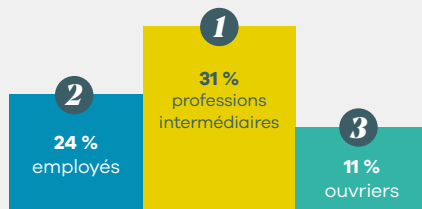
75 % des primo-accédants qui achètent une maison ont **moins de 40 ans** (contre 46 % pour l'ensemble).

Les primo-accédants achètent à un **prix inférieur de 15 000 €** et de **plus petites surfaces** (90 m² VS 96 m² pour l'ensemble des maisons).

Ils se distinguent par des **achats plus précoces** avec un âge médian de 31 ans, soit 10 ans de moins que ce qui est observé sur l'ensemble des transactions de maisons.

Gros plan sur...

LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (CSP)



Les **professions intermédiaires** sont **majoritaires** parmi les primo-accédants. Les **employés** sont **surreprésentés** ainsi que les **ouvriers**.

Une politique habitat proactive pour faciliter l'accession et renforcer l'attractivité du territoire

Dans un marché national tendu, l'Agglo Seine-Eure facilite l'accès au logement et à la propriété, grâce à une **politique de l'habitat dynamique** et un **accompagnement renforcé des habitants par La maison de l'habitat**.

L'Agglo Seine-Eure met en place une **Prime Accession** (de 2 000 à 5 000 €) pour favoriser l'installation des ménages qui travaillent, mais ne résident pas sur le territoire. L'aide s'applique au **neuf individuel et collectif** (dont secteurs TVA 5,5 %), à la **location-accession** (PSLA), ainsi qu'à l'**ancien avec travaux** éligibles aux dispositifs régionaux, sous conditions de ressources.

L'accompagnement est assuré par La maison de l'habitat et constitue un **levier pour fluidifier le parcours résidentiel et renforcer l'attractivité du territoire**.

Le **Prêt Social Location-Accession** (PSLA) est une accession sociale en deux temps : une **phase locative courte** avec une redevance et une **phase dite « levée d'option »** qui permet l'achat à prix plafonné.

→ Depuis 2019, **plus de 60 logements PSLA ont été livrés et vendus sur le territoire**. Un volume équivalent est en cours de production par les bailleurs sociaux. Les PSLA sont majoritairement des logements individuels. Les prix observés pour un pavillon neuf avec 3 chambres (T4) varient entre 185 000 et 210 000 €.

Gros plan sur...

3 TYPES DE DISPOSITIFS UTILISÉS PAR LES ACCÉDANTS DANS LE NEUF (DOSSIERS DÉPOSÉS ENTRE 2022 ET 2025)

→ Prêt Social Location-Accession (PSLA)



33 dossiers pour une subvention de **5 000 €**



32 100 € de Revenu fiscal de référence annuel pour 2,6 occupants et un âge moyen de 38 ans



85 m² pour **195 143 €** de prix médian (bien type)



Localisations principales des opérations : Alizay, Louviers, Pont-de-l'Arche, Val-de-Reuil

→ Bail Réel Solidaire (BRS)

permettant d'acheter les murs de la maison, mais pas le terrain



1 dossier

→ TVA 5,5 %

permettant d'acheter à proximité ou dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV)



14 dossiers

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

