

Seine-Eure s'observe

Zoom sur le marché immobilier et foncier

Septembre 2022



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



L'année 2021 marque une continuité dans le paysage immobilier. Elle est portée par une demande soutenue sur le territoire Seine-Eure et plus largement en Normandie.

Face aux freins de production opposés aux opérateurs sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie (-17 % d'offre commerciale en promotion immobilière à fin 2021), nous observons un **report d'activité et un intérêt certain porté par les opérateurs du neuf pour des territoires limitrophes**, y compris le **territoire Seine-Eure** : une offre commerciale en **hausse de 80 % et des ventes dynamiques**.

Concernant les **ventes de terrains à bâtir : l'habitat individuel** reste privilégié sur le territoire Seine-Eure : **179 terrains vendus en 2021, soit + 43 % par rapport à l'année 2020** (dû, en partie, à l'absence de renouvellement d'offre sur la Métropole Rouen Normandie). Le marché, qui était principalement porté par des ventes de terrains allant jusqu'à 70 000 € maximum, augmente nettement depuis quelques mois : en effet, on observe une offre de parcelles pouvant aller jusqu'à 110 000 € et qui trouvent preneur. ”



QUELQUES SIGNAUX QUI ALERTENT OLONN



Le durcissement des conditions d'octroi des prêts immobiliers



La hausse des taux d'intérêts (tendance déjà largement observée par les constructeurs de maisons individuelles)



Une inquiétude grandissante pour les opérateurs, confrontés à une hausse des coûts de construction impactant largement leur équilibre financier.

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

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

1/3

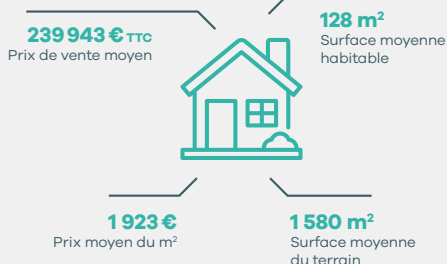
Habitat ancien : maisons

Valeur 2020



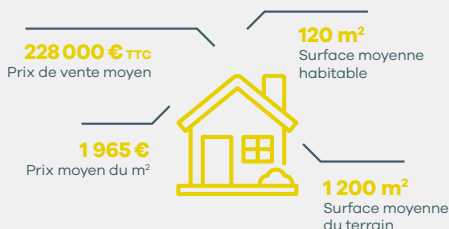
GROS PLAN SUR... Les Franciliens

14 % des acquéreurs (+ 55% en 1 an et + 100 % en 2 ans). Le bien type acheté :



GROS PLAN SUR... Les cadres

15 % des acquéreurs (= 2020).
Le bien type acheté :



57 % des cadres acquéreurs n'habitaient pas encore l'Agglo (54 % 2020). 16 % des acquéreurs viennent de la Métropole Rouen Normandie (13,6 % en 2020).



Le prix d'achat a augmenté de **plus de 100 € / m²** entre 2020 et 2021. Cette tendance est due à la **raréfaction de l'offre** et à l'**arrivée sur le territoire d'acquéreurs franciliens**, avec un pouvoir d'achat plus élevé.

Ces derniers achètent des biens nettement **plus chers** que les acquéreurs originaires du territoire Seine-Eure (239 943 € vs 174 600 €). Les biens acquis sont aussi **plus grands** et avec de **grands terrains** (1 580 m² vs 1 000 m²).

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

2/3

Habitat ancien : appartements

Valeur 2020

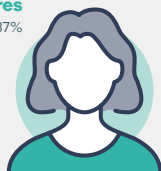


GROS PLAN SUR... Les locaux

59 % des acquéreurs originaires du territoire Seine-Eure (+ 28 % en 1 an), sont majoritairement :

**de professions
intermédiaires**

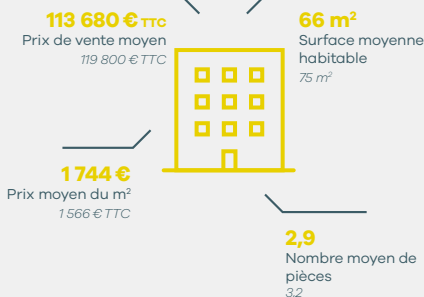
37%



**âgés de 41
à 60 ans**
36%

GROS PLAN SUR... Les + 60 ans

19 % des acquéreurs :



Les prix moyens au m² sont globalement en hausse (**+ 180 € / m²**) pour la même surface habitable, voire légèrement inférieure. Les appartements de 1 à 2 pièces représentent 50 % des transactions d'appartements. Cette évolution des prix incite les seniors à acheter des **appartements anciens plus petits**, une tendance similaire à celle observée au niveau global.



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

3/3

Habitat neuf : terrains à bâtir

Valeur 2020

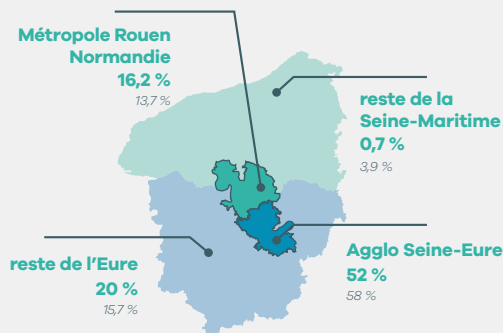
58 831 € TTC
Prix de vente moyen
61 299 € TTC



927 m²
Surface moyenne du terrain
875 m²

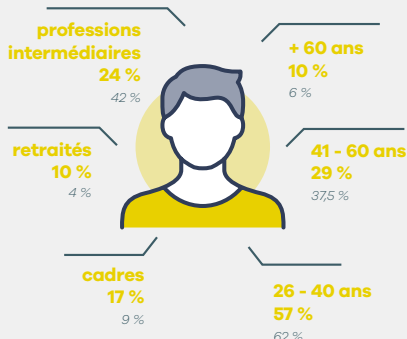
GROS PLAN SUR... Les Normands

88,9 % des acquéreurs de terrains en Seine-Eure proviennent très majoritairement des environs :



GROS PLAN SUR... Des profils variés

Les acquéreurs sont issus de **CSP et de tranches d'âge diverses** :



Ces chiffres traduisent les **difficultés** rencontrées par les **primo-accédants** à accéder à la propriété du fait de la **hausse des prix du foncier et de l'immobilier** et de la **concurrence avec les Franciliens, les cadres et les retraités**.

Combien de logements autorisés ? Quel type de constructions ?

285 logements
dans les pôles
urbains (50 %)
+ 62 %



140 logements
dans les pôles
d'équilibre (24 %)
+ 23 %

150 logements
dans les villages (26 %)
+ 168 %



49 logements sociaux
+ 104 %



575 logements
autorisés
+ 66 %

317 logements
individuels
- 18 %

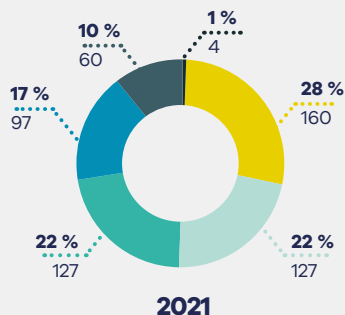
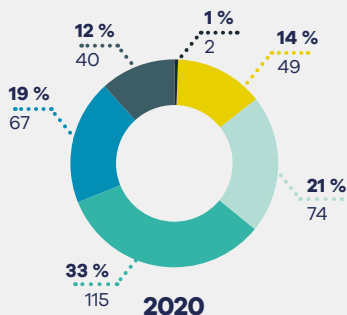


258 logements
collectifs
+ 231 %

Évolution 2020/2021

Taille des logements

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 ■ T6



La nette **augmentation du nombre de logements autorisés** (+ 66 % entre 2020 et 2021) est due au **report des autorisations** prévues initialement sur 2020, mais également au **passage en RE2020** (nouvelle réglementation thermique environnementale) pour les opérations déposées après le 31 décembre 2021 qui a précipité quelques projets.

Avec cette évolution 2020-2021, on constate deux choses :

- une tendance à l'**urbanisation des communes à dominante rurale** (indicateur à surveiller),
- un doublement de la part de **logements collectifs** autorisés, lié à de nombreux projets en cours dans les communes de Louviers et Val-de-Reuil notamment.

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

