

Zoom sur le marché immobilier et foncier



Septembre 2024

La tendance du marché dans le neuf

LE MOT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

« Nous espérons que 2023 serait l'année de la prise de conscience pour relancer l'activité. À l'été 2022, nous ressentions les prémices d'une situation inquiétante à venir, avec un **affaissement significatif du marché**. Un an plus tard, nous y sommes, avec 2 180 ventes enregistrées en 2023 (soit - 42 % VS 2022). Sur le marché de la promotion immobilière, il faut remonter à 2015 pour retrouver des volumes aussi faibles.

Ces chiffres sont la conséquence de **plusieurs facteurs** : hausse des taux d'intérêts bancaires, conditions d'emprunt resserrées (et y compris auprès de clients finançables qui n'ont pas été suivis), avec la mise en perspective d'une raréfaction du foncier et de la hausse des coûts de construction : **l'appétence est réelle**, mais la conjonction de ces facteurs a écarté une grande part des ménages et notamment les **primo-accédants**.

Au cœur de cette crise du logement, **le territoire Seine-Eure fait figure d'exception** et enregistre près de 100 ventes nettes sur le marché de la promotion immobilière (collectifs et individuels groupés). L'offre commerciale se porte à 92 logements, en baisse de 42 %, mais elle s'explique par la prudence des acteurs présents sur le territoire qui misent sur les opérations en cours avant d'engager de nouveaux projets.

Une part de ventes aux investisseurs, qui se structure (54 %), et le passage de Louviers et Val-de-Reuil en **B1** donnent un nouveau souffle à ce secteur.

Côté prix, les ventes en neuf s'élèvent à 3 662 € / m², parking inclus en moyenne (+ 20 %, mais, cela s'explique par des petites typologies vendues, plus chères et un marché qui se structure).

A quelques rares exceptions près, le marché immobilier neuf s'est effondré en Normandie en 2023. Les **prix moyens des ventes sont en hausse**, mais il faut avoir à l'esprit que les **petites typologies** sont celles qui trouvent encore preneurs et impactent de fait le prix moyen de volumes globaux faibles. C'est cependant ce qui a permis au **territoire Seine-Eure de tirer son épingle du jeu** sur le marché de la promotion immobilière et de **capter une part d'investisseurs** jusqu'alors quasi absente sur le territoire.

Les métropoles sont principalement touchées alors même que **les besoins en logements sont clairs**. Le parcours résidentiel est arrêté, et la crise du logement devient une crise sociétale : absence de rotation dans le parc locatif, effondrement des transactions dans le marché de l'ancien, impossibilité pour les étudiants à se loger, mutations professionnelles empêchées à défaut de logements.

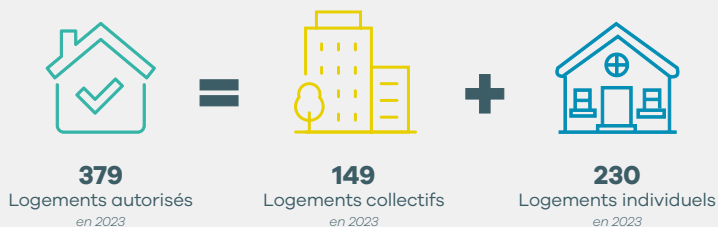
En adoptant une **approche positive** de développement économique accompagnée d'une **offre de logements adaptée**, le territoire Seine-Eure met tout en œuvre pour **déployer sa notoriété et son attractivité**. Un travail de longue haleine qui semble porter ses fruits, au moins en partie au vu du contexte de difficulté pour les ménages à accéder au financement de leur projet immobilier.

Avec sa **capacité d'anticipation**, le territoire Seine-Eure sera prêt à proposer une **offre adaptée et diversifiée** dès la reprise du marché immobilier neuf. Si la politique du logement reste, pour le moment, orientée vers l'offre, tous les efforts doivent être consacrés à la relance de la demande. ”

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

Combien de logements autorisés ? Quel type de constructions ?

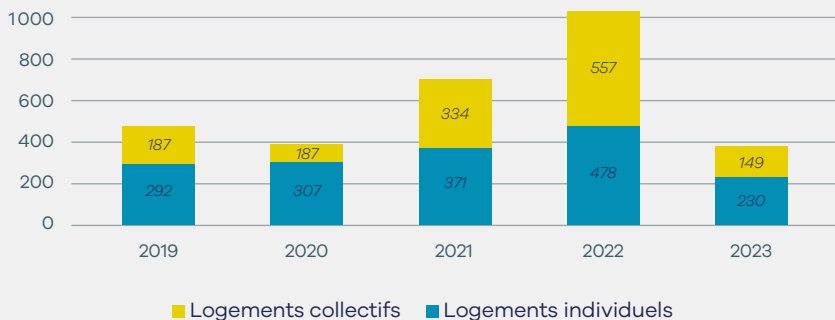
1/9



2022 : année exceptionnelle

2023 : retour des chiffres avant le covid

Nombre de logements autorisés par année
Agglo Seine-Eure



La **forte baisse** du nombre de **logements autorisés en 2023** dans l'Agglo Seine-Eure s'explique par des **facteurs multiples** : inflation, hausse des taux d'intérêt, restrictions des conditions bancaires et réduction du pouvoir d'achat qui ont freiné les projets immobiliers.

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

2/9

Habitat neuf : terrains à bâtir

Année 2023



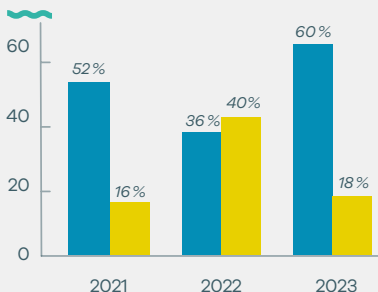
Jeunes ménages (26-40 ans) :

→ Acheteurs en 2023 : 53 % (51 % en 2022, 57 % en 2021)

→ Originaires de l'Agglo Seine-Eure : 2023 : 57 % | 2022 : 34 % | 2021 : 55 %

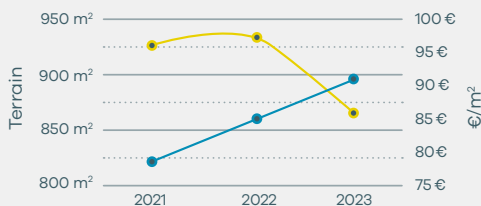
GROS PLAN SUR...

L'origine des acheteurs



■ Agglo Seine-Eure
■ Métropole Rouen Normandie

Évolution du prix €/m² et superficie terrain m²



■ Prix moyen du m² (TTC)
■ Surface moyenne du terrain

En 2023, 60 % des acheteurs sont originaires du territoire, en nette hausse par rapport à 2022. La part des acheteurs de la Métropole de Rouen a chuté à 18 %. Cette tendance montre **un retour marqué des acheteurs locaux**.

Alors que les prix moyen au m² ne cessent d'augmenter, la superficie moyenne des terrains suit une courbe inverse. Il s'agit là du reflet général du marché : une **hausse des prix des terrains, malgré la réduction de leur taille moyenne**.

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

3/9

Habitat ancien : maisons

Évolution des prix 2022/2023

201 540 € TTC

Prix de vente moyen

+ 3,6 %

1 991 €

Prix moyen du m²

+ 4,1 %



103 m²

Surface moyenne habitable

- 1 %

1 026 m²

Surface moyenne du terrain

- 7,1 %



826 ventes

(- 17 %, mais équivalent à 2021)



**68 % des acheteurs
originaires de l'Eure**

dont 52% originaires de l'Agglo
(70% Eure dont 56 % Agglo en 2022)



→ **Hausse des prix** : Le prix des maisons augmente chaque année depuis 3 ans, avec une progression notable du prix au m² (+ 8%).

→ **Réduction de la surface habitable et des terrains** : Cela pourrait refléter une adaptation à la demande des acheteurs recherchant des biens moins onéreux.

→ **Variabilité des ventes** : Le volume des ventes connaît une diminution en 2023. Ces variations peuvent être influencées par des facteurs économiques comme l'évolution des taux d'intérêt, la confiance des consommateurs et les conditions du marché immobilier.

→ **Origine géographique** : La majorité des acheteurs sont originaires de l'Eure (70 %), ce qui souligne un marché principalement local (Eure 70 % et Seine-Maritime 15 %).

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

4/9

Habitat ancien : maisons

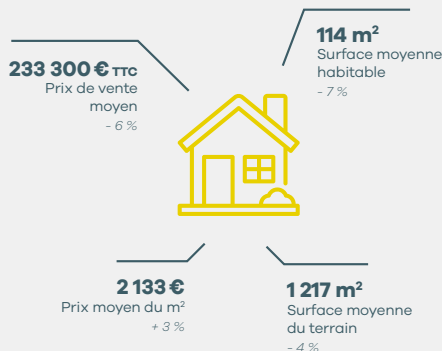
Évolution des prix 2022/2023

GROS PLAN SUR...

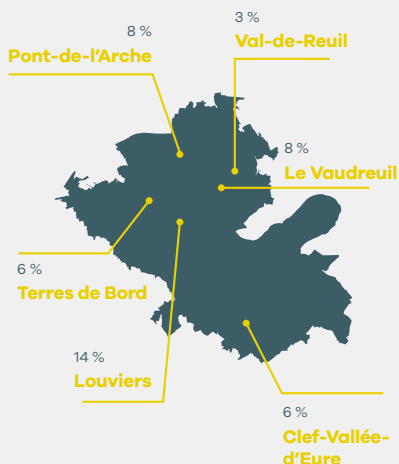
Les cadres

- **17 % des acquéreurs** (+ 1 % en 1 an).
- **59 % des cadres acquéreurs n'habitaient pas sur le territoire Seine-Eure** (54 % en 2022).

Caractéristiques des biens achetés



Localisation des achats



Les cadres représentent une part plus importante en 2023 qu'en 2021, mais leur nombre varie. En 2021, les cadres représentaient 118 ventes, 160 en 2022 et 142 en 2023. Cette fluctuation est liée au fait, qu'en parallèle, le nombre de transactions des autres catégories socio professionnelles a diminué.

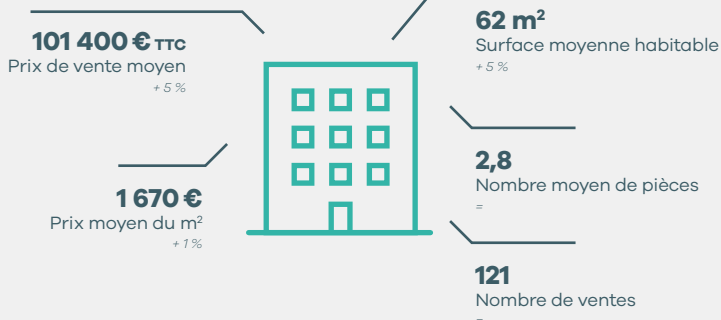
L'impact sur le marché immobilier : une demande accrue pour des logements spacieux et « bien » situés pourrait contribuer à la polarisation du marché, avec une pression accrue sur les prix dans certaines communes.

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

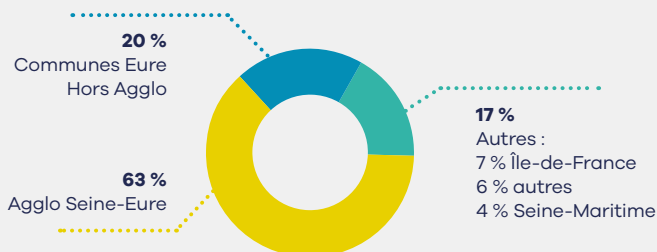
5/9

Habitat ancien : appartements

Évolution des prix 2022/2023



Origine des acheteurs



Le nombre de ventes est resté relativement stable de 2022 à 2023, ce qui montre une demande constante sur le marché des appartements anciens, qui bénéficie d'une quasi-stabilité des prix au m².

Importance des espaces extérieurs : plus de la moitié des appartements dispose d'un espace extérieur : une potentielle influence des confinements et des restrictions liées au COVID ?

Une demande élevée pour des **logements plus petits** (62 % ont une surface inférieure à 65 m²), potentiellement en raison de leur accessibilité financière et de l'augmentation du nombre de ménages de petite taille.

Zoom sur le vieillissement de la population

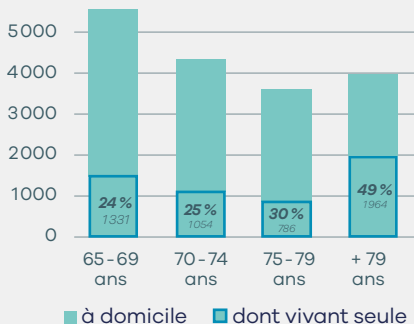


6/9

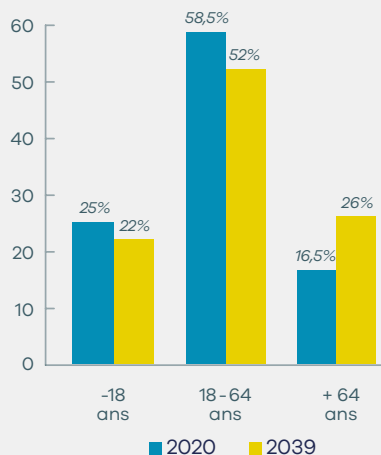
Pour anticiper les tendances démographiques, l'Agglo Seine-Eure et l'AURBSE ont entrepris une **étude sur les besoins en logement des seniors**. Le but de cette étude est d'offrir une vue d'ensemble de ce qu'est le logement des seniors, via un panorama, mais également d'apporter des propositions aux élus pour **répondre au besoin croissant de logements adaptés**.

Isolement des seniors et évolution démographique

Les personnes âgées vivant à leur domicile en 2020



Projection de vieillissement de la population dans l'Agglo Seine-Eure entre 2020 et 2039



- **10 800 résidences principales occupées par un ménage senior** soit 25% du parc de résidences principales du territoire. (Agglo = 42 170 résidences principales en 2020).
- **82 % vivent dans un logement individuel** : ¾ propriétaires occupants et ¼ locataires.
- **Isolement des seniors du 4^e âge** : parmi les + de 79 ans, **1 personne sur 2 vit seule** dans son logement.
- Parmi les + de 64 ans, la part des **+ de 79 ans doublerait**, passant de 4 500 à 9 000 personnes, entre 2020 et 2039 (VS + 60 % à l'échelle du Grand territoire (= EPCI adhérentes à l'AURBSE)).

Le vieillissement de la population : gros plan sur les seniors (+ 64 ans)

7/9

Synthèse par type de communes en 2020

	Pôle urbain		Pôle d'équilibre		Village		CASE	
Statut d'occupation des logements par les + de 79 ans		1457		1030		600		3086
Loc social	18 %	264	7 %	72	0 %	0	11 %	336
Loc privé	17 %	255	5 %	57	6 %	36	11 %	348
Propriétaire	63 %	938	86 %	900	93 %	564	77 %	2401

Sources : AURBSE et INSEE.



Les + de 79 ans vivent principalement dans un logement qui leur appartient (77 %). La moitié des personnes seules âgées de + de 79 ans vivent en pôle urbain. Parmi elles, 59 % sont propriétaires et 39 % locataires. Les seniors qui habitent dans les villages sont essentiellement propriétaires (93 %). Un point de vigilance doit être porté au niveau de **l'accès aux commodités et de l'adaptation des logements des seniors**. À ce titre, l'Agglo Seine-Eure a accompagné 137 ménages entre 2019 et 2023 dans l'adaptation du logement à l'autonomie.

Que vend un senior ? Quel est son profil ?

MAISONS

52 % vendues
par un senior
sur 3 000 transactions

100 m²
900 m² de terrain
5 pièces



180 000 €

77 ans

(52 % mariés
30 % veufs)

71 % des vendeurs
sont eurois

15 % à Louviers, 6 % à Gaillon
(puis Val d'Hazey, Le Vaudreuil,
Pont-de-l'Arche, la Saussaye, Poses)

APPARTEMENTS

40 % vendues
par un senior
sur 700 transactions

60 m²
3 pièces



80 000 €

74 ans

(52 % mariés
28 % veufs)

60 % des vendeurs
sont eurois

43 % à Louviers, 36 % à Gaillon

De 2020 à 2023, **1 vente sur 2** est réalisée par une personne de + 64 ans. Les seniors jouent un rôle crucial sur le marché immobilier.



Le vieillissement de la population : gros plan sur les seniors (+ 64 ans)

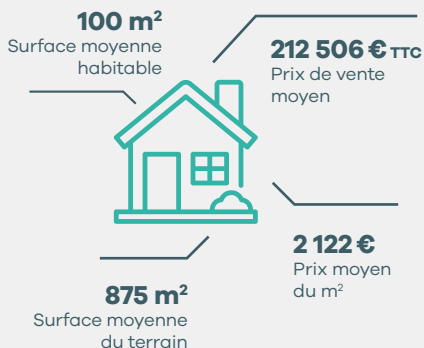
8/9

Qu'achète un senior ?

De 2020 à 2023

MAISONS

- **Proportion** : 13 % des acheteurs, soit environ 400 maisons
- **Moyenne d'âge** : 73 ans
- **Origine** : 56 % eurois, 12 % seino-marins
- **Localisation** des achats : Louviers, Gaillon, Val-de-Reuil, Val d'Hazey



APPARTEMENTS

- **Proportion** : 16 % des appartements sont achetés par un **senior** (soit 115 transactions)
- **Moyenne d'âge** : 74 ans (46 % mariés, 22 % veufs)
- + 70 % avec un espace extérieur (balcon, jardin, terrasses et/ou loggia...)
- **Origine** : 71 % eurois
- **Localisation** des achats : 50 % des achats à Louviers, 38 % à Gaillon



+ 70 % avec espace extérieur (balcon, jardin, terrasses, loggia...)

→ Les **seniors représentent une faible part des acheteurs de maisons et leur préfèrent un appartement**. Ils achètent principalement des maisons dans les communes offrant services et commodités.

→ **Impact sur les services locaux** : L'afflux de seniors peut entraîner une **demande accrue pour des services** (santé, transport...) et par la même occasion générer une augmentation des demandes de logements adaptés.

→ En parallèle du marché des transactions et afin de satisfaire les seniors qui ne souhaitent pas acheter et/ou n'ont pas la capacité financière, les **bailleurs sociaux portent de nombreux projets**. Ces derniers sont principalement orientés vers le public senior (petites typologies, label H2S (Habitat seniors services), local prévu pour des activités communes...). Par exemple : le projet de construction de 82 logements porté par le bailleur Logeo à Val-de-Reuil ou la réhabilitation de 35 logements à Léry, avec Siloge. Ces résidences sont intégrées dans des projets d'ensemble pour permettre une **mixité des publics dans les communes**.

Souhaits et parcours résidentiels des seniors en France : Bien vieillir chez soi

Bilan et perspectives pour les politiques locales de l'habitat – ANIL*

9/9



Le maintien à domicile

La majorité des seniors souhaite **rester chez eux**, envisageant les structures d'hébergement collectif seulement en cas de dépendance sévère. **L'adaptation du logement est essentielle** pour ce maintien, mais doit être réalisée **avant l'apparition des premières difficultés**.



Adaptation réactive du logement

Les adaptations sont souvent réalisées en réaction à des difficultés plutôt qu'en prévention. Les seniors associent ces travaux à une **perte d'autonomie subie plutôt qu'anticipée** et se projettent plus facilement dans des travaux d'**amélioration du confort d'usage du logement**.



Nouveaux modes de vie

Les seniors sont plus enclins à intégrer des logements locatifs proches des services. Les seniors sondés ont une bonne image des résidences services ou de l'habitat partagé, bien que **beaucoup manquent d'information sur ces options**. Un tiers admet être **mal informé des différentes solutions alternatives existantes** dont ils pourraient bénéficier.



Communication sur les aides publiques

Il est important d'utiliser une **sémantique adéquate** pour les aides publiques, afin d'éviter de les associer uniquement à la dépendance et à la perte d'autonomie.



Barrières économiques

Si l'**attachement au logement** est un réel frein pour en changer, la question du financement en est un second. Les **difficultés de recours à l'emprunt** et la **baisse des ressources** sont souvent citées, avec une charge de logement parfois incompatible avec les ressources des seniors, surtout dans le parc locatif. Les **femmes** sont particulièrement touchées par ces **problématiques économiques et par l'isolement**.



Mobilité et isolement

40 % des seniors rencontrent des difficultés dans leurs déplacements quotidiens, avec une proportion plus élevée chez les femmes (43 %) que chez les hommes (33 %).

Recommandations :

L'étude propose plusieurs pistes :

- Utiliser le déploiement de **Ma Prime Adapt'** pour faire évoluer la sémantique autour des travaux d'adaptation du logement.
- Poursuivre et accélérer la **production de modèles d'habitat senior conventionné**, notamment sous forme **inclusive**.
- Intégrer l'**évolutivité du bâti** dès la conception des logements pour les 20 prochaines années.
- Définir des objectifs pour des **logements locatifs accessibles aux seniors** et identifier des terrains adaptés à leurs besoins, puis les inscrire dans les **plans locaux d'urbanisme (PLUis)**.
- Articuler les différentes échelles de production de l'habitat pour favoriser l'**accessibilité universelle**.



* Enquête réalisée en 2022 auprès de 3 700 seniors sur leurs souhaits résidentiels - Lien vers étude <https://www.anil.org/etudes-bien-veillir-chez-soi-bilan-perspectives-politiques-locales-habitat/>

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

