

Le marché immobilier à vocation résidentielle

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

UN RALENTISSEMENT DU MARCHÉ EN 2023

En 2023, le marché immobilier résidentiel est marqué par un fléchissement lié à un contexte d'incertitudes économiques, géopolitiques et sociales. Parallèlement, l'inflation persistante a conduit à une augmentation des coûts de la vie, pesant lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages et impactant par la même les coûts de construction.

De même, bien qu'elle tende désormais à se stabiliser, la hausse continue des taux d'intérêt durant l'année 2023 a également restreint l'accès aux prêts. Face à des capacités financières limitées et à ces nombreuses incertitudes, l'ajustement des prix dans le secteur immobilier peine à se concrétiser.

Ainsi, à l'image de la tendance nationale, les marchés immobiliers locaux sont marqués par un très fort recul entre 2022 et 2023 avec une diminution du nombre de transactions de près d'un quart, tant dans l'Eure qu'en Seine-Maritime. En outre, le marché du neuf apparaît particulièrement impacté (- 53% dans l'Eure et - 57% en Seine-Maritime).

Taux d'intérêt des crédits nouveaux 2023

3,63 %

+ 1,41 point entre janvier et décembre 2023

Évolution de la production de crédits à l'habitat

- 40 %

entre 2022 et 2023

DES MARCHÉS POLARISÉS ET DOMINÉS PAR LES TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES

Volume des transactions immobilières en 2023

Dans l'Eure

7 400

transactions immobilières

En Seine-Maritime

16 200

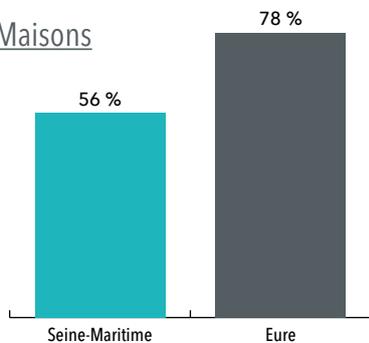
transactions immobilières

↓ - 1/4 entre 2022 et 2023

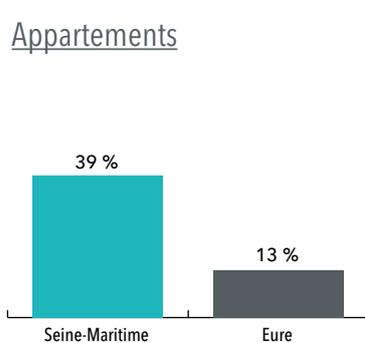
Le marché immobilier résidentiel apparaît très polarisé, particulièrement en Seine-Maritime, où la Métropole Rouen Normandie et la CU Le Havre Seine Métropole concentrent 62% de l'ensemble des transactions et 94% de l'offre neuve du département. Les territoires de l'Eure font état d'une moindre polarisation, près de la moitié des transactions du département étant réparties sur les intercommunalités d'Evreux Portes de Normandie (20%), de Seine-Eure (15%) et de Seine Normandie Agglomération (14%). Le marché eurois se distingue en outre par le poids de l'habitat individuel qui représente plus de 3/4 des transactions du département.

Répartition des transactions par type de biens et par département en 2023

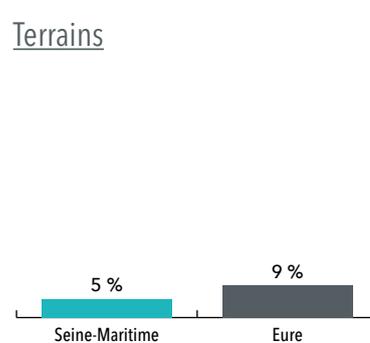
Maisons



Appartements



Terrains



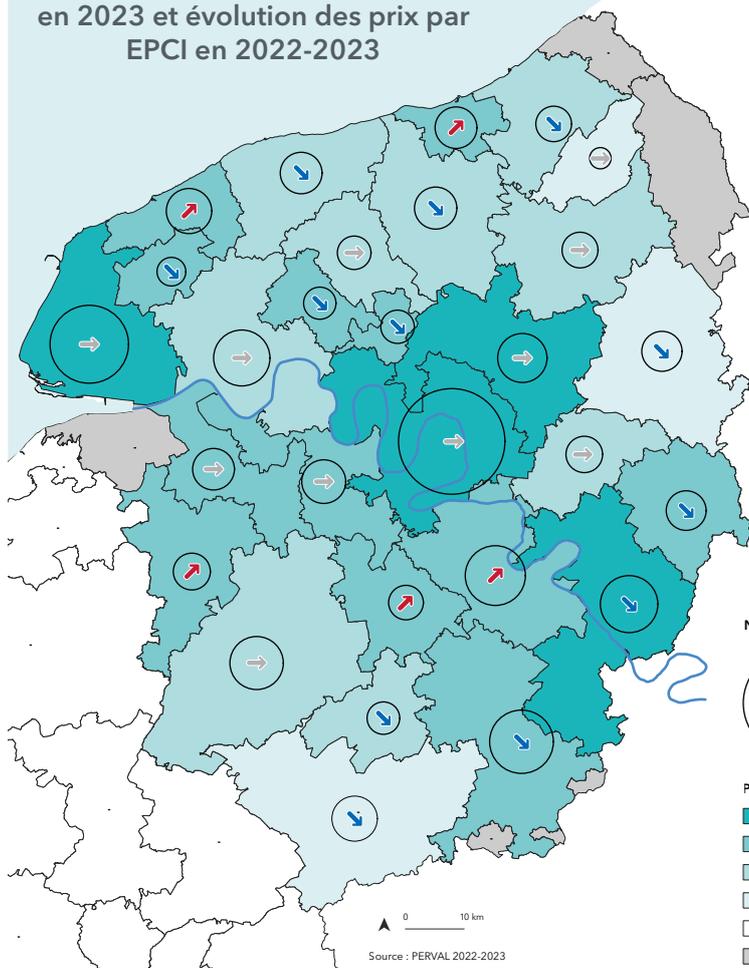
Une collaboration :

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.

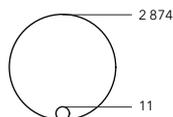
LE MARCHÉ DE L'HABITAT INDIVIDUEL ANCIEN

Transactions de maisons anciennes en 2023 et évolution des prix par EPCI en 2022-2023



Entre 2022 et 2023, l'Eure et la Seine-Maritime présentent une baisse des transactions des maisons anciennes avoisinant 20 % et une relative stabilité du prix médian au mètre carré (+ 0,3 %). Des tendances hétérogènes sont observables à l'échelon intercommunal. Les métropoles havraise et rouennaise présentent une stabilité de leur prix médian au m², mais le volume de transactions baisse au-delà de la moyenne départementale pour la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole (- 25 %). Les territoires ruraux les plus éloignés des pôles voient leur prix médian au m² baisser et le nombre de transactions chuter fortement. La Communauté d'agglomération de la région dieppoise présente enfin l'augmentation du prix médian au m² la plus importante (4,2 %), suivie de la Communauté d'agglomération Seine-Eure (3,7 %).

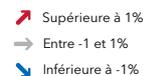
Nombre de transactions de maisons anciennes en 2023



Prix médian au m² des maisons anciennes en 2023



Evolution du prix médian au m² des maisons anciennes entre 2022 et 2023



LE MARCHÉ DE L'HABITAT COLLECTIF

En 2023, les deux grands pôles urbains havrais et rouennais enregistrent de loin le plus grand nombre de ventes d'appartements du territoire à l'étude et concentrent ainsi plus de 86 % des transactions d'habitat collectif. Néanmoins, le nombre de projets et donc de biens mis en vente diminue, ce qui, couplé à une demande de logement restreinte par les conditions d'accès aux prêts immobiliers, conduit à une situation de blocage du marché de la promotion immobilière.

Métropole Rouen Normandie

3 616 transactions
- 32 % en 1 an



Prix médian 2023

2 308€/m ²	4 000€/m ²
+ 0,1 %	+ 7,3 %
en 1 an	en 1 an

CU Le Havre Seine Métropole

1 875 transactions
- 18 % en 1 an



Prix médian 2023

2 283€/m ²	4 274€/m ²
+ 4,8 %	+ 5 %
en 1 an	en 1 an

Dans l'Eure

953 transactions
91 % dans l'ancien

1 813€/m² | 3 996€/m²
prix médian ancien | prix médian neuf

En Seine-Maritime

6 335 transactions
82 % dans l'ancien

2 246€/m² | 4 034€/m²
prix médian ancien | prix médian neuf