



ROUEN

ÉVITER LES BLOCAGES

Les prix restent en hausse, alors que le pouvoir d'achat des acquéreurs se restreint. Pour les convaincre de revenir sur le marché, une seule solution : que les tarifs baissent

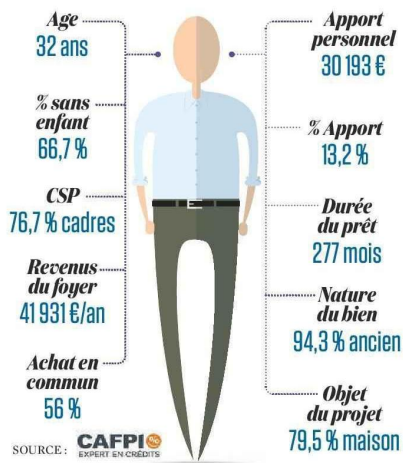
Par COLETTE SABARLY

Depuis l'été 2022, le marché immobilier rouennais retrouve son calme. « Nous constatons une baisse des transactions, que nous estimons à environ 5 % par rapport à l'an dernier », estime Raphaël Plut, directeur de plusieurs agences Century 21. La vague d'euphorie enregistrée au cours des années Covid semble donc définitivement passée. Et pour cause. « Depuis l'été dernier, la forte remontée des taux d'intérêt, ainsi qu'un taux d'usure trop faible, minorant les marges des banques, ont rendu l'achat à crédit beaucoup plus difficile », indique Matthieu Berthe, directeur d'agence chez

Espaces atypiques. Beaucoup de dossiers ont ainsi été refusés, ce qui n'a pas manqué de bloquer le marché, d'autant plus que les vendeurs étaient loin d'être enclins à baisser leurs prix. Depuis le 1^{er} février, le calcul du taux d'usure est réévalué tous les mois, ce qui devrait redonner un peu de marge aux banques et de l'air au marché. « Cette mesure n'a été prise que pour une période limitée, c'est-à-dire jusqu'en juillet. Cela ne va pas tout régler, prévient cependant Guillaume Bachelot, chez Cafpi, courtier en prêt immobilier. Il faudrait une réforme en profondeur. » S'y ajoutent les règles du Haut Conseil de Stabilité financière (HCSF) qui, elles, demeurent en l'état et limitent fortement les conditions d'octroi des prêts (35 % de taux d'endettement et 25 ans de durée d'emprunt maximum).

acheteurs négocient à nouveau, surtout lorsqu'ils se trouvent face à des biens avec des défauts : par exemple, des logements mal situés ou dotés d'un mauvais diagnostic de performance énergétique (DPE avec des étiquettes E, F ou G). « Pour les biens classés F ou G, il n'y a pas d'acquéreurs pour le moment. Il faudra que les prix de ces logements reviennent à des niveaux très raisonnables pour susciter à nouveau leur intérêt », confirme Raphaël Plut. D'autant que, s'il existe des biens isolables à peu de frais, ce n'est pas toujours le cas dans certains immeubles. « Dans les copropriétés, la remise aux normes est souvent freinée pour cause d'obstruction de certains copropriétaires aux travaux d'isolation, explique Raphaël Plut. Ce qui peut rendre les ventes difficiles. Les investisseurs les plus aguerris, à la recherche de petites surfaces ou d'immeubles entiers,

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS ROUENNAIS



En classe F ou G, la décote sinon rien

Malgré les nuages qui se sont amoncés sur le marché, les prix ne baissent pas encore vraiment à Rouen. Notaires de France annoncent même une hausse des tarifs des appartements anciens de 8,2 % sur un an à fin septembre 2022, ce qui porte le mètre carré médian à 2 910 €. En revanche, les maisons, qui avaient beaucoup augmenté durant la période post-Covid, ont peu progressé : + 0,6 % sur un an (soit à un prix médian de 291 200 €). Ces hausses ne font évidemment pas l'affaire des acquéreurs, qui voient leur pouvoir d'achat s'éroder de plus en plus. « Pour les décider à revenir sur le marché, il va falloir que les prix baissent », reconnaît Matthieu Berthe. Certes, les



ne voient pas, en revanche, d'un mauvais œil, ces passoires thermiques qui peuvent leur offrir des opportunités dès lors qu'elles sont décotées de 15 à 20 %. Avec des travaux, en effet, ils ont la possibilité de jouer sur les déficits fonciers, dont le plafond est passé de 10 700 à 21 400 €/m². »

Tension redoutée dans le neuf

En y ajoutant des subventions, l'opération peut s'avérer très rentable. Seul ennui, pour l'heure : « Il n'y a pas pléthore de biens à vendre, et les négociations restent limitées, poursuit le directeur d'agences Century 21. Nous surfons sur une vague de prix encore haute, mais les vendeurs vont devoir faire des concessions car ils n'ont plus la main. » Selon certains professionnels, il se pourrait que les prix baissent de 2 à 4 % sur l'année. Déjà, MeilleursAgents évoque une

décélération de l'ordre de - 1,7 % sur trois mois en février 2023.

Dans le neuf, la situation n'est guère plus réjouissante. D'autant plus qu'à la situation économique s'ajoute une politique municipale moins favorable à la construction tous azimuts. « Certains chantiers sont à l'arrêt car la nouvelle municipalité veut prendre le temps de réfléchir à sa stratégie, explique Laura Dubuisson, déléguée régionale de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) de Normandie. La demande est pourtant là. Ce blocage risque de créer une tension sur le marché du neuf. Le secteur a enregistré une bonne année 2022, mais nous n'avons plus que 870 logements neufs en vente au premier semestre, soit l'équivalent de huit mois de stock, ce qui est logique puisqu'on a supprimé la possibilité de développer du foncier. Du coup, les

prix s'envolent, les coûts de construction aussi. » Résultat, dans la Métropole Rouen Normandie, le prix moyen du neuf s'établit à 4 080 €/m², parking inclus (+ 5 % sur un an). Et monte à 4 380 €/m² dans la seule ville de Rouen, où il existe d'importantes disparités. L'hypercentre est ainsi beaucoup plus cher, et les logements qui y sont construits (Vieux-Marché, Saint-Marc) atteignent en moyenne un prix de 6 280 €/m². ■



▲ Place de la Pucelle, près du quartier central du Vieux-Marché.

“La demande de logements augmente”



NICOLAS MAYER-ROSSIGNOL,
MAIRE DE ROUEN

Quelle est la situation du logement dans votre ville et dans la Métropole

Rouen Normandie ?

Rouen est une ville très dynamique, comme en témoigne son attractivité démographique. Globalement, l'immobilier y est plus abordable que dans d'autres grandes métropoles. Et la ville bénéficie de sa proximité avec l'Île-de-France et d'un cadre de vie préservé - un patrimoine unique dans le centre-ville, l'agglomération la plus forestière de France, la mer à moins d'une heure. Conséquence, la demande de logements augmente. A Rouen comme ailleurs, la difficulté réside dans l'accès à la propriété pour les jeunes ménages primo-accédants. En revanche, nous disposons de nombreux logements locatifs de petite taille et de résidences services pour les étudiants et les seniors. Par ailleurs, la ville et la Métropole sont extrêmement mobilisées sur le sujet de la rénovation énergétique. Notre politique vise à produire une offre de logements de qualité et en adéquation avec la demande : en 2022, nous avons lancé la construction de 2 400 logements, dont 30 % à Rouen. Concernant les logements sociaux, nous en construisons 700 chaque année, en priorité dans les communes qui en manquent, dans un objectif de rééquilibrage et de mixité sociale qui commence à porter ses fruits.



LE HAVRE LA PLAGE EN VILLE

A deux heures de Paris, le célèbre port propose aux amateurs de grand large et d'architecture des prix attractifs

Par INGRID GODARD

Le Havre a conquis ses lettres de noblesse grâce à son architecture de la reconstruction pensée par Auguste Perret. Mais cette ville voit sa population inlassablement décroître. « La taxe foncière très élevée fait fuir des acquéreurs et en freine d'autres, explique Amandine Levallois, conseillère à l'agence IAD France. La municipalité en est consciente, car elle n'a pas augmenté son taux communal sur le foncier bâti qui est à 29 % depuis 2009. » Les Franciliens représentent 5 % des acheteurs, mais une

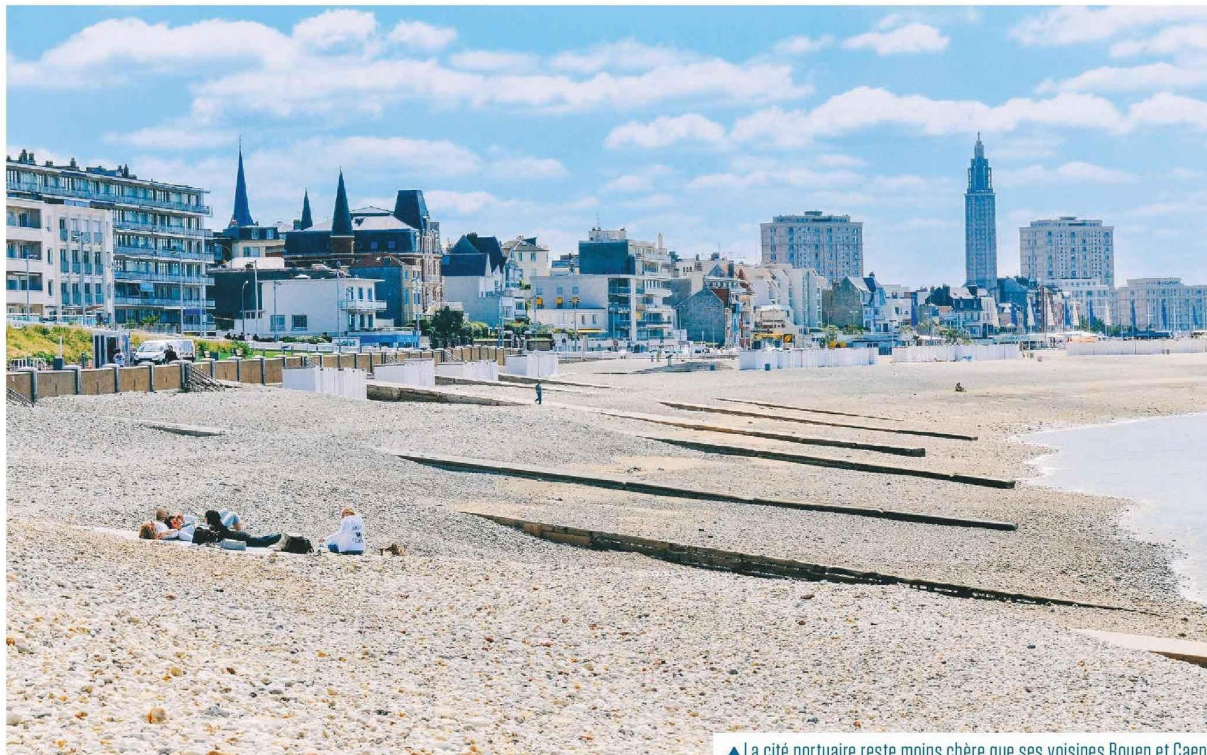
tendance nouvelle se dessine : « Jusque-là, ils investissaient pour louer, grâce à un rendement brut entre 7 et 10 %. Maintenant ils viennent davantage y acheter leur résidence principale », poursuit Amandine Levallois.

A 2418 €/m², le prix moyen dans l'ancien a augmenté de 74 % en un an. Mais la cité portuaire reste moins chère que ses voisines Rouen et Caen. Selon les quartiers, les prix s'échelonnent de 1000 à 5000 €/m². Le front de mer, très recherché, nécessite d'imposants budgets. L'agence Barnes propose par exemple un beau duplex de 100 m²

avec terrasse face à la mer pour 639 000 €. Pour une maison de prestige avec vue sur mer, on approche le million d'euros.

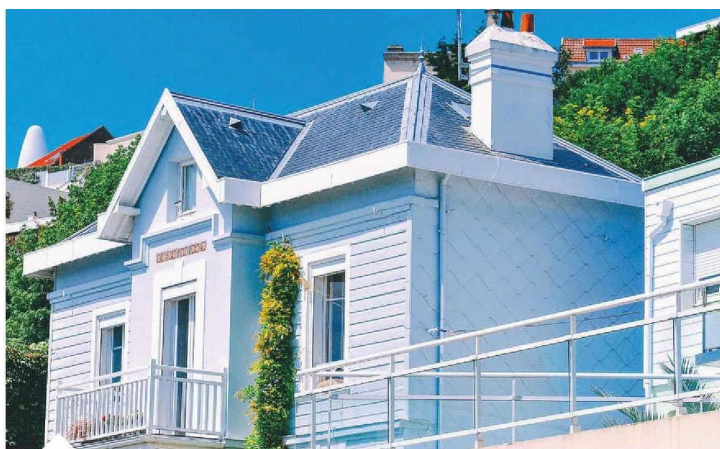
Les investisseurs sont présents pour loger les touristes et les étudiants, mais aussi des familles, car 60 % des Havrais sont locataires. La ville accueille 13 000 étudiants chaque année dans ses différents campus universitaires et ses grandes écoles. Pour une petite superficie, le ticket d'entrée dans l'ancien se situe autour de 40 000 €. Pour cette somme, on acquiert un studio même dans le centre-ville. Les appartements anciens avec une mauvaise isolation thermique risquent d'être boudés, mais une opération d'amélioration de l'habitat est menée jusqu'en 2027 dans les quartiers du centre ancien, à l'est du cours de la République. Certaines subventions peuvent atteindre 50 % du montant des travaux.

Eligible à la loi Pinel et à la loi Malraux, la ville propose de nombreux logements neufs à des prix abordables, avec un mètre carré en moyenne à 3 750 €. A quelques centaines de mètres du quai Colbert, la résidence Masséna propose un appartement plein sud de 61 m² pour 212 000 €, parking inclus. L'offre de rénovation urbaine d'anciennes friches industrielles est dense et permet d'avoir le choix.



▲ La cité portuaire reste moins chère que ses voisines Rouen et Caen.





SAINTE-ADRESSE

Avec ses belles anglo-normandes, la station balnéaire est prisée des professions libérales.

CENTRE-VILLE
Une évidence

 Appartements anciens	▶	1700 - 3 500 €/m²
 Maisons anciennes	▶	1900 - 4 000 €/m²

Le centre-ville est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2005. C'est le quartier de prédilection des investisseurs, séduits par l'attractivité des prix. L'hypercentre regorge de beaux appartements anciens, très recherchés pour leurs volumes. « Le secteur proche de l'hôtel de ville est demandé en priorité, observe Romain Lemarié, conseiller immobilier du réseau Safti. Pour moins de 100 000 €, on peut acquérir un studio de 27 m², qui offrira une rentabilité nette de 4,2 %. » Si on cherche une résidence principale, l'agence Espaces atypiques propose, à deux pas des jardins de l'hôtel de ville et de l'Espace Coty, un appartement de 152 m², au deuxième étage de l'un des immeubles les plus élégants de la ville, pour 495 000 €.

UNIVERSITÉ, SAINTE-ANNE,
DANTON
Le renouveau

 Appartements anciens	▶	1 300 - 2 700 €/m²
 Maisons anciennes	▶	1 800 - 3 600 €/m²

Les investisseurs en quête de rentabilité locative concentrent essentiellement leurs recherches dans ces secteurs, car les prix y sont raisonnables. A 100 mètres

de l'université et à 50 mètres du tramway, un appartement de 50 m² à rénover est en vente 119 000 €, pour un rendement brut de 8,11 %. Dans le quartier Danton réhabilité, l'ancienne caserne désertée a laissé place à des logements en location, en accession à la propriété, avec une résidence intergénérationnelle, une galerie d'art de 600 m² et un lieu d'accueil. Trois ans de travaux ont été nécessaires pour transformer ce bâtiment centenaire. Un appartement de 70 m², rénové, avec une terrasse plein sud, dans un bel immeuble, s'est vendu 150 000 €.

SAINT-VINCENT
Tous les avantages

 Appartements anciens	▶	2 100 - 4 000 €/m²
 Maisons anciennes	▶	2 600 - 5 000 €/m²

Particulièrement apprécié pour sa douceur de vivre, le quartier Saint-Vincent longe le front de mer, à deux pas des plages tout en restant proche de l'hypercentre. Le prix d'un appartement y atteint 2 300 €/m² en moyenne. « Ce secteur est tendu, notamment pour les logements familiaux, très recherchés par les Parisiens, assure Romain Lemarié. C'est aussi un endroit idéal pour investir dans de la location de courte durée. La proximité à la fois de la plage et du centre-ville est en effet demandée par les vacanciers. » Un 30-m² est accessible dès 70 000 €. Pour une famille qui souhaite y vivre, un appartement de 103 m² avec une terrasse et une vue sur mer, dans une résidence agréable avec un ascenseur, est en vente à 450 000 €.

SPÉCIAL IMMOBILIER ▶ NORMANDIE

SAINTE-ADRESSE
La voisine chic

 Appartements anciens	▶	2 300 - 4 400 €/m²
 Maisons anciennes	▶	2 700 - 5 200 €/m²

Sainte-Adresse est depuis toujours la voisine chic du Havre. Beaucoup plus chère, cette commune propose des logements de qualité, à deux pas de la mer. Les belles maisons anglo-normandes dominent la falaise. La station balnéaire est particulièrement convoitée par les professions libérales. Un bel appartement neuf de 110 m², avec un balcon de 19 m² plein sud et une échappée sur mer, est en vente à 659 000 €. Une maison de 4 pièces au calme avec vue sur mer, sur un terrain de 500 m², est en vente à 483 000 €. ■

“Réinventer Le Havre, tout un programme”



JEAN-BAPTISTE GASTINNE,
ADJOINT AU MAIRE
DU HAVRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

« En 2023, environ 800 logements neufs seront livrés au Havre dans différentes gammes de prix, car nous tenons à maintenir un équilibre qui correspond aux attentes de tous les Havrais. Dans les secteurs Danton et Dumont-d'Urville, les opérations de renouvellement urbain favorisent une offre de logements familiaux qualitatifs à prix maîtrisés. Toutefois, nous avons constaté un manque d'offres dans le haut de gamme ces dernières années. Il existe pourtant une demande, le succès de la tour Alta, ce programme emblématique au carrefour du centre reconstruit et du quartier Saint-François, nous l'a démontré. Pour y répondre, de nouveaux projets vont aboutir grâce au programme Réinventer Le Havre, qui offrira de belles opportunités d'acquisition. Je pense notamment à la reconversion de l'ancienne école de commerce par l'architecte Baumschlager Eberle, dans le centre reconstruit, et les Terrasses d'Ingouville au pied de la Costière, dessinées par Corinne Vezzoni. »