

## A Rouen, la baisse des prix de l'immobilier se fait attendre...

Alors que les transactions ralentissent depuis l'automne dernier, un tassement des prix, rive droite comme rive gauche, pourrait débloquer la situation.



Dans la cité médiévale de Rouen. (OT ROUEN)

Dans la capitale normande aux cent clochers, un frémissement a lieu, qui pourrait redonner un peu d'élan au marché : les prix du mètre carré, au 1<sup>er</sup> septembre, s'affichaient avec une baisse de 5 % en un an et une moyenne de 2 760 € pour les appartements et 2 780 € pour les maisons selon Meilleurs Agents. Cela suffira-t-il ? Pas sûr. Après avoir beaucoup augmenté depuis 2020, les valeurs de l'immobilier sont responsables d'un décalage entre l'offre et la demande : « *Il faudrait une baisse plus importante pour fluidifier la situation à Rouen* », préconise Guillaume Bachelot, directeur d'agences du courtier Cafpi, qui a vu 40 % de ses clients disparaître. Et, en cette rentrée, le marché est attentiste. « *L'an dernier, je recevais une vingtaine d'appels par jour, aujourd'hui, c'est calme sauf si j'ai en vente un beau bien, au bon prix* », résume Stanislas Desforges, directeur de l'agence Jeanne d'Arc Immo . *Un logement trop cher peut même rester trois mois sans aucune visite.* »

Entre des acquéreurs au budget diminué par la hausse du taux des crédits et des vendeurs qui n'acceptent pas de baisser leurs tarifs notamment parce qu'ils sont coincés dans un prêt relais cher, la relation est compliquée. Mais si les propriétaires veulent trouver preneur, « *ils sont contraints, au fil des semaines, de s'ajuster et de discuter* », observe Charles-Edouard Lesault, négociateur immobilier à l'étude Notaires 34 JL. Une maison à Bois-Guillaume, estimée à 380 000 €, s'est ainsi vendue 320 000 € !

La suite après la publicité

Les professionnels restent cependant optimistes : Rouen figure aujourd'hui parmi les métropoles les plus attractives de France (la 3<sup>e</sup>, selon nos confrères du « Parisien » en novembre dernier), notamment pour le dynamisme de ses entreprises (176 300 emplois dans le tertiaire, l'agroalimentaire, la pétrochimie...) et celui de ses formations supérieures la nouvelle université la Catho s'installant prochainement. La métropole a même posé sa candidature au titre de Capitale européenne de la culture 2028. Enfin, si les prix se sont envolés depuis la pandémie de Covid-19, « *Rouen est toujours l'une des villes les moins chères du bassin parisien* », nuance Stanislas Desforges.

## Saint-Hilaire et Saint-Sever, des solutions pour les primo-accédants

Pour Edouard Meunier-Guttin-Cluzel, porte-parole des notaires de Seine-Maritime, tout cela constitue « *un faisceau d'éléments qui permettent aux jeunes primo-accédants de continuer à acheter* ». Même s'ils sont contraints de revoir leur projet « *en réduisant d'une pièce la surface recherchée par rapport à l'été 2022* », poursuit le notaire. Ou bien d'opter pour un quartier plus accessible comme les abords de la préfecture à l'ouest, Saint-Hilaire à l'est, ou bien Saint-Sever rive gauche, un quartier moins demandé où les prix ont amorcé une baisse (- 5 %). Autre possibilité : s'excentrer. « *A 25 ans, un jeune qui gagne 1 500 € par mois peut emprunter 100 000 € pour s'acheter un studio dans le centre ou plus grand en s'éloignant à Déville-lès-Rouen, Sotteville-lès-Rouen ou au Petit-Quevilly* », encourage Stanislas Desforges. Les jeunes couples peuvent aussi trouver dans ces secteurs des petites maisons de ville de 150 000 à 200 000 €.

### L'immobilier en Normandie

Cet article fait partie d'un [ensemble complet sur l'immobilier en France à l'automne 2023](#), à retrouver en kiosques ou sur notre site, dans lequel vous trouverez notamment un dossier sur l'immobilier en Normandie : à Rouen, Caen, Deauville, Amiens, au Havre, dans l'Eure et sur le Côte d'Albâtre.

Du côté des secundo-accédants, les familles avec enfants qui veulent des maisons plus grandes, avec 3 chambres, cherchent elles aussi en périphérie, dans ces communes desservies par les transports en commun le coût du carburant les dissuadant de prendre la voiture. A l'Est, « *au Mesnil-Esnard, une commune animée et bien desservie, on trouve aussi des maisons de 100 m<sup>2</sup> avec jardin, de 200 000 à 300 000 €* », indique Benjamin Burnel, de l'agence Eloge Immo. Rien à voir avec les montants de leur équivalent en ville : près de la gare, les belles maisons prisées des cadres qui prennent le train pour Paris dépassent souvent 800 000 €. « *On voit de plus en plus les acheteurs arbitrer entre leur coup de coeur et la raison*, note Matthieu Berthe, directeur d'agences Espaces [atypiques](#). *Quand une longère normande fait 200 m<sup>2</sup>, un DPE F ou G, par exemple, peut considérablement alourdir la facture de gaz et d'électricité.* »

Le marché reste porté par les retraités, qui cherchent à revenir à proximité des commodités du centre-ville et ont tendance à vendre d'abord leur maison avant de se positionner. S'ils se détournent actuellement du marché du neuf qui accuse un fort ralentissement, malgré quelques commercialisations dans les quartiers de la gare, Saint-Marc et Flaubert (à 4 700 €/m<sup>2</sup> par exemple, parking inclus, dans la résidence les Jardins de Gaïa), les seniors continuent à plébisciter les appartements récents et confortables. Quitte à payer cher, comme ce 5-pièces de 145 m<sup>2</sup>, contemporain (2019), construit dans le quartier neuf de Luciline, à l'ouest de Rouen, avec terrasse, garage et vue sur la Seine, acheté 800 000 €.

Enfin, bien qu'ils aient été échaudés par la hausse des taux de crédit, les investisseurs locaux ou parisiens continuent de chercher des studios et des 2-pièces, qu'ils n'hésitent plus à négocier de 5 à 10 % au-dessous du prix affiché notamment s'ils paient comptant. Il faut dire qu'avec 34 000 étudiants Rouen demeure très bien placée pour un investissement locatif, d'autant que les loyers n'y sont pas encore encadrés. Dans le triangle d'or gare-place Saint-Marc-Vieux-Marché, bien relié aux universités, un studio de 20 m<sup>2</sup>, ancien, en bon état, vendu 75 000 € (soit 3 750 €/m<sup>2</sup>), se loue 450 € par mois, hors charges. En revanche, la mauvaise isolation des immeubles anciens, pour lesquels ces travaux sont impossibles à réaliser de l'extérieur, pose un problème.

« Rouen, Capitale française de la Biodiversité, qui l'eût cru ? »

**Nicolas Mayer-Rossignol, maire de Rouen et président de la métropole Rouen Normandie** : « La métropole gagne tous les ans de nouveaux habitants, grâce à son dynamisme elle bénéficie d'universités, d'entreprises et d'équipements de haut niveau (opéra, hôpital...) et à un cadre de vie agréable : du centre, on est à 15 minutes de la forêt et à 50 minutes de la mer.

Autrefois perçue comme une ville portuaire et industrielle, Rouen évolue sans cesse. Elle vient de gagner le 8 septembre le concours Capitale française de la Biodiversité 2023, qui l'eût cru ? Cela illustre la politique que nous menons en faveur de la qualité de vie. Citons ainsi l'amélioration de la qualité de l'air, avec la mise en place d'une nouvelle zone à faibles émissions (ZFE) et le développement des transports durables (voies de bus, covoiturage, etc.). Notre plan vélo, par exemple, ce sont 100 kilomètres de voies sécurisées, des vélos en libre-service, la location de vélos électriques ou l'installation de parkings. Notre objectif : répondre aux nouveaux usages en préservant la santé et le climat. »