

Dans la Seine-Maritime, un marché immobilier à plusieurs vitesses



Autour de Fécamp, les maisons se négocient à 2 500 €/m². BENJAMIN POLGE/HANS LUCAS VIA AFP

Décryptage Si les prix sont stables depuis un an, la pression est forte sur les loyers. Les acheteurs reportent leurs projets, surtout dans les zones les plus denses.

Dans le département normand, « le prix de la pierre est encore accessible, il se situe entre 2 500 et 3 500 €/m² », décrit Matthieu Berthe, directeur de l'agence [Espaces atypiques](#) Rouen-Le Havre. Et, sur un an, il est plutôt stable : - 0,2 % selon la Fnaim. Une bonne nouvelle pour les acheteurs qui disposent de moins de budget.

Le nombre de transactions a en revanche fondu : - 17,1 %. « Le renversement du marché a été trop soudain. Les vendeurs n'ont pas suffisamment baissé leurs prix pour maintenir la dynamique du marché », explique le professionnel. « Je regrette de ne pas avoir acheté à l'époque des taux bas, si j'avais su ! témoigne Mathilde, qui a le sentiment d'avoir manqué une belle opportunité... Aujourd'hui je n'ai pas accès aux mêmes biens, car j'ai perdu 120 000 € de pouvoir d'achat. Je préfère donc rester en location en attendant que les taux ou les prix baissent davantage. »

Nombreux sont les primo-accédants à se retrouver dans cette situation. Cela crée des tensions sur le marché locatif. En un an, les loyers ont augmenté de 2,5 %, à 11,20 €/m² en moyenne sur l'ensemble du département de la Seine-Maritime.

L'immobilier en Normandie

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France début 2024 dans lequel vous pouvez également trouver un dossier sur la Normandie pour connaître les dernières tendances et les prix à Rouen, Le Havre, Caen, Deauville et Trouville, dans la Manche, la Seine-Maritime et l'Eure.

Dans le détail, d'importantes disparités marquent le territoire. Il existe trois grandes zones denses où le mètre carré dépasse les 2 000 € dans l'ancien : Rouen, Dieppe et Le Havre. Sur le secteur de **Rouen**, préfecture de la Seine-Maritime, les biens de la rive droite séduisent toujours plus que ceux de la rive gauche. Ici, il faut prévoir un budget de 2 200 à 3 400 €/m² pour un appartement et de 2 000 à 3 300 €/m² pour une maison.

Mais les communes voisines, **Bois-Guillaume**, **Sotteville-lès-Rouen**, **Saint-Etienne-du-Rouvray**, **Le Petit-Quevilly**, **Elbeuf** ou **Canteleu**, permettent d'acheter à moins de 2 000 €/m². C'est le cas de cette maison de 84 m², 4 pièces, classée F au DPE, entourée d'un jardin de 300 m², située dans le quartier Lods, à Sotteville-lès-Rouen. Elle a été vendue 150 500 € (soit 1 800 €/m²).

Du côté de **Dieppe**, une maison de ville à colombages de 60 m² rénovée, calée entre l'océan et le port, est partie pour 138 000 €. Malgré la proximité du front de mer, le mètre carré reste autour de 2 200 € pour les appartements et 2 000 € pour les maisons. Ce n'est pas le cas d'autres villes de la Côte d'Albâtre. A **Saint-Valery-en-Caux**, le mètre carré peut dépasser les 3 000 € pour les appartements. A **Fécamp**, des maisons peuvent atteindre 2 500 €/m², selon les relevés des notaires. « Ce secteur compte de magnifiques châteaux et des demeures somptueuses à la campagne ou face à la mer », éclaire Ludovic Hauguel, consultant immobilier chez Barnes Propriétés & Châteaux.

Au sud-ouest, **Le Havre** propose des appartements à partir de 1 700 €/m² dans ses faubourgs nord et jusqu'à 2 900 €/m², voire plus, dans le quartier Saint-Vincent, à proximité des jardins de la plage et du centre-ville. Pour les maisons, il faut ajouter au minimum 200 €/m².

SEINE-MARITIME

APPARTEMENTS

Prix et loyers en €/m ²	Rénové		Loyer/ mois
	* min	* max	
Barentin	1 690	2 650	11,3
Bois-Guillaume	2 520	3 790	13,2
Canteleu	1 290	2 000	11,4
Déville-lès-Rouen	1 490	2 460	11,9
Maromme	1 250	2 020	10,8
Mont-Saint-Aignan	1 780	3 020	13,0
Dissel	1 380	2 280	11,1
Yvetot	1 660	2 620	10,6

MAISONS

Prix et loyers en €/m ²	Prix standard		Loyer/ mois
	* min	* max	
Barentin	1 210	2 350	11,6
Bois-Guillaume	2 400	4 150	15,3
Canteleu	1 390	2 570	12,8
Déville-lès-Rouen	1 330	2 640	11,9
Maromme	1 350	2 690	11,3
Mont-Saint-Aignan	2 010	4 590	14,1
Dissel	1 230	2 610	11,8
Yvetot	1 280	2 760	12,2

La cote immobilière 2024 de « l'Obs », élaborée par EfiStat Consultants, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor et les notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1 500 villes et quartiers, consulter la calculette exclusive disponible sur [nouvelobs.com/immobilier](https://www.nouvelobs.com/immobilier). DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENYEZZAR/ « LE NOUVEL OBS »