



CHEZ NOS VOISINS



Ces immeubles de la rue Constantine à Rouen sont les derniers en attente d'achèvement : la Ville a décidé de geler les nouveaux projets dans ce secteur en attendant une concertation avec les habitants lassés de la pression foncière Photo STÉPHANIE PÉRON

Des grues, il y en a beaucoup dans le paysage urbain, signe que la construction est en forme. Mais les promoteurs avertissent : en raison de la baisse du nombre de permis de construire en 2021, la pénurie guette. Un discours que ne valident pas la Ville de Rouen et la Métropole. Explications.



BENOÎT MARIN-CURTOUD

C'est par un discret message que le président d'Olonn (Observatoire du logement neuf en Normandie), Guillaume Basile, a récemment fait part du blues des promoteurs immobiliers sur l'aire métropolitaine rouennaise : « Avec une offre de 1 132 logements en 2021, dont 283 sur la ville de Rouen, il est urgent de délivrer des autorisations de permis de construire afin de proposer une offre plus équilibrée sur l'ensemble des communes et répondre à une demande toujours soutenue », explique-t-il.

En cause ? Le nouveau plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), l'ambition d'être à « zéro artificialisation » en 2050, des élus davantage concernés par la maîtrise de l'urbanisme et des projets qui tardent à se concrétiser (citons la future gare dans le secteur Saint-Sever ou encore Flaubert dans sa portion près de Lubrizol).

« Sur Rouen, on observe une nette baisse des délivrances de permis de construire », regrette Guillaume Ba-

sile. Cela n'est pas encore visible, car il y a des grues un peu partout dans l'agglomération, aboutissement de projets lancés il y a trois ou quatre ans. Mais le nombre de permis accordés serait passé de 1 200 en 2018 à 350 pour les trois premiers trimestres 2021, d'après Olonn.

QUERELLES DE CHIFFRES

Ces chiffres sont contestés par Fatima El Khili, élue dans la commission Urbanisme de la Métropole, également en charge de ce dossier pour la Ville de Rouen. Citant la

même source, la base de données Sitadel, l'élue détaille que si 1 464 permis de construire ont été délivrés en 2020 à Rouen, le chiffre est tombé à 893 en 2021.

L'important n'est pas dans la querelle de chiffres mais de constater que, quelle que soit la source, le nombre d'autorisations a drastiquement baissé entre 2020 et 2021, de l'ordre de 50 % à Rouen et de 12 % sur le territoire métropolitain. « Ces baisses génèrent de fortes inquiétudes car, mécaniquement, cela aboutit à moins de mises en vente de

logements neufs, une diminution des stocks de logements et, si la tendance devait se confirmer, une pénurie de logements », estime Guillaume Basile, qui remarque également que « les élus sont de plus en plus sous la pression de la population. Les projets déclenchent parfois des réactions d'hostilité et régulièrement on nous demande de ne pas aller au maximum des possibilités offertes par le PLUi, d'enlever un étage par exemple. »

Pourtant, assure Guillaume Basile, « il y a un vrai besoin de logements,

Les prix s'envolent

« Avec la raréfaction du foncier et les politiques limitées d'urbanisation, il n'y a plus aucune opération d'envergure à Rouen ou dans sa Métropole. La ZAC de Bonsecours a ainsi été reportée », expliquait lors des récentes conférences de l'Observatoire du logement neuf en Normandie (Olonn) Jean-Baptiste Crestin de l'Union nationale des aménageurs. « Le nombre de mises en vente dans des lotissements a baissé de 68 % sur le territoire de la Métropole mais a progressé de 54 % autour. Ce qu'on ne fait pas à Rouen, on le fait ailleurs. » Les prix des terrains, dont la surface diminue, augmentent. Ainsi à Hénouville, le prix de 500 m² a atteint les

100 000 € et ces augmentations constatées un peu partout autour de Rouen.

Côté immeubles neufs, là aussi les prix sont à la hausse et ce, depuis 2016 : jusqu'à 3 805 € le m² en centre-ville (+6 % en 2021) et 3 606 € en périphérie (+3,5 %). « Il y a une neuillysation du marché », constate Christophe Demoulliez, président de la fédération des promoteurs immobiliers de Normandie. « La difficulté n'est pas de vendre mais de construire. En 2021, on a laminé nos marges en raison du renchérissement des matières premières mais en 2022, nous allons répercuter ces hausses et les prix devraient progresser d'environ 10 % ».

de l'ordre de 1 500 à 2 000 par an pendant dix ans, un besoin stimulé par la réduction de la taille des ménages ».

CONSTRUCTIONS VS LOGEMENTS VACANTS

De son côté, Fatima El Khili confirme des baisses d'autorisations en 2021, mais souligne que l'année 2020 avait été exceptionnelle. *« Cela a été au-delà du plan local d'habitat qui prescrit qu'entre 2020 et 2025, le besoin est de 2 400 logements par an ».*

L'élue rajoute surtout que le taux de vacance en 2020 a été en hausse, se situant à 12,8% dont 4,6% du parc locatif privé vide depuis plus de deux ans.

« On a lancé une étude pour comprendre ce taux de vacance. S'il faut des logements, il faut aussi des réhabilitations pour équilibrer l'offre sur le territoire. La Métropole est vaste mais 68% des grands projets se concentrent à Rouen », tacle l'élue. Ne pas surmultiplier les projets pour faire baisser la pression foncière tout en maintenant un marché du neuf attractif : c'est tout l'enjeu... ■