

Les citadins vont-ils prendre d'assaut l'Eure ?

Besoin d'espace, de respirer, de s'éloigner des espaces réduits à haute densité de population... Les sept semaines de confinement que vient de vivre la France vont-elles faire évoluer les besoins immobiliers ? L'Eure, département rural par excellence, dispose de nombreux atouts pour convaincre les citadins d'y acheter ou louer une maison. Le phénomène est-il déjà en marche ? Éléments de réponse dans ce dossier commun à nos hebdomadaires.

TÉMOIGNAGE D'UNE NOUVELLE HABITANTE DE LOUVIERS.

Un confinement « plus compliqué » à Paris

Installée à Louviers depuis septembre 2019 avec son compagnon, Gaëlle Guyomard a quitté la capitale pour un rythme de vie plus en adéquation avec son idéal de vie. Un choix qui lui a permis d'éviter le confinement dans un petit appartement parisien...

L'environnement prime de plus en plus dans le choix d'une habitation. La population étant de plus en plus sensible aux questions climatiques, certains Parisiens notamment décident de quitter la vie trépidante de la capitale pour la campagne. Ou au moins, les villes plus modestes de province.

La crise du coronavirus semble donner raison à ces populations qui se mettent au vert. Parce que l'urbanisme à la campagne et dans les petites villes de province y est moins concentré que dans les métropoles. Âgée de 30 ans, Gaëlle Guyomard et son compagnon ont quitté la Région parisienne depuis septembre 2019. Ils ont emménagé dans un pavillon à Louviers, avec cour.

Le double de la surface pour le même loyer

Pour la jeune femme, vivre le confinement dans la capitale n'aurait pas été un calvaire, mais... elle pense qu'elle y aurait survécu. « Vous savez, quand on n'a pas le choix !



Gaëlle Guyomard a quitté Paris pour Louviers en septembre 2019. ©Photo transmise par Gaëlle Guyomard

déclare Gaëlle Guyomard. Mais cela aurait été plus compliqué qu'ici, parce que nous vivions dans un petit appartement. Et un kilomètre autour, c'est très vite fait. »

Avant d'arriver à Louviers,

donc, Gaëlle Guyomard a vécu six ans dans le XV^e arrondissement, puis à Châtillon. Le dernier appartement faisait 31 m². Le loyer : 650 €. « Pour une petite maison de 60 m² avec cour, nous avons le même

loyer », poursuit-elle.

L'an dernier, son compagnon a quitté la région parisienne le premier. Il a trouvé un travail en Normandie et a commencé à chercher une maison. Le couple a fini par emménager en sep-

tembre, une fois que Gaëlle a quitté son emploi dans les ressources humaines, dans un grand groupe français.

« Nous n'avons pas à nous plaindre »

La raison principale de ce choix, c'est l'environnement. Et cela a permis au couple de bien vivre le confinement. « Nous n'avons pas à nous plaindre, il y a quand même pire que ma situation : on a un toit, un jardin. On peut profiter du soleil, trier nos affaires... »

Qui plus est, la jeune femme peut s'adonner à une nouvelle passion : le jardinage et le potager. « Nous avions aussi envie de consommer des produits bios et profiter des lieux de cueillettes dans les environs », ajoute Gaëlle Guyomard, qui trouve aussi un bénéfice dans la proximité des commerces. C'était l'un des critères qui ont déterminé son choix. « Il y a à peu près tout ! » s'exclame-t-elle.

Plus calme, plus simple, plus d'espace

Il y a aussi la nature, la « verdure », non loin. « Mon idéal de vie était de vivre dans un

environnement plus calme, plus simple, où il y a plus d'espace. On n'est pas loin de la campagne », souligne Gaëlle Guyomard. Ses parents habitant la région, la trentenaire considérerait le rythme de vie normand plus en adéquation avec ses attentes personnelles. « En fait j'ai peu profité de Paris, alors que j'étais intéressée par la ville, ses aspects culturels. Je m'y voyais vivre. Mais, j'ai fait un point sur ma vie, je voulais un environnement plus vert, moins speed. Et à 30 ans, j'ai envie de fonder une famille. »

Aujourd'hui, il ne lui reste plus qu'à trouver un poste, toujours dans les ressources humaines. « J'ai un master en management et deux ans d'expérience », précise Gaëlle Guyomard. Le chemin jusqu'à Rouen, Évreux et Le Neubourg n'étant pas long, elle juge la situation géographique de son domicile à son avantage : « On est au milieu de tout, la ville est bien desservie. » Elle considère avec optimisme la proximité des zones industrielles du territoire, notamment à Val-de-Reuil et Incarville. La nouvelle habitante de Louviers espère ainsi pouvoir conjuguer épanouissement personnel et opportunités professionnelles.

Thomas Guilbert

TÉLÉTRAVAIL.

Une chance pour les villes moyennes

S'il s'installe durablement dans les entreprises, le télétravail pourrait avoir un effet sur l'immobilier.

La tendance est à la reprise du travail dans les entreprises, mais selon l'enquête hebdomadaire menée par les CCI de Normandie, 63 % des entreprises du secteur industriel, 45 % des entreprises de services et 10 % des commerces normands avaient encore recours au télétravail dans la semaine du 13 au 17 avril.

Chez Gilles Treuil, poids lourd du BTP dans l'Eure, entre 10 et 15 % des 400 salariés étaient encore en télétravail la semaine dernière. Principalement les effectifs de ses bureaux d'études. Ingénieurs de prix, dessinateurs, salariés du service méthodes, ils ont quitté les locaux du construc-



Le télétravail aura peut-être un effet sur l'immobilier dans le département.

teur de Saint-André dès le début du confinement, alors que 300 des ouvriers se sont retrouvés au chômage partiel avec l'arrêt brutal des chantiers de construction.

À l'heure de la reprise (freinée, selon Gilles Treuil, par des organismes de sécurité un peu trop zélés), le constructeur « laisse le choix » à ses télétravailleurs.

« Certains veulent revenir, d'autres pas. On s'adapte suivant les personnes, mais je pense que l'on va aller un peu plus vers le télétravail. D'autant que dans la majorité des cas, c'est plutôt productif ».

Testé par des millions de Français pendant le confinement, le

télétravail pourrait donc s'installer durablement dans les entreprises. Et avoir un effet sur l'immobilier dans l'Eure ? Possible. « Le virus a fait prendre conscience qu'il n'est pas nécessaire d'hyperconcentrer les emplois dans les métropoles, souligne l'économiste-urbaniste Benjamin Taveau dans l'édition du JDD du 3 mai, or seules les villes moyennes ont des disponibilités foncières importantes et déjà artificialisées pour accueillir des emplois et des résidents ».

À une heure de Paris, l'Eure pourrait donc tenter les 53 % de cadres qui envisagent, selon un sondage réalisé en 2019, de quitter leurs appartements pour migrer dans une ville de taille moyenne.

Vers une hausse des prix ?

La question est légitime : un exode des citadins vers les campagnes pourrait-il faire grimper les prix de l'immobilier en milieu rural ?

Thomas Lesage, qui tient une agence immobilière à Vernon, pense que non. « Pour le moment en tout cas, la crise n'a pas d'impact sur les prix. Ils sont stables depuis trois ans », assure l'agent immobilier. La crise aura cependant un impact sur les acheteurs. « Les taux d'intérêt pour les prêts augmentent. Cela va devenir très compliqué pour les primo-accédants », s'inquiète-t-il.

« Pour le moment, les prix pour aller vivre à la campagne n'ont pas bougé. Mais on ne sait pas comment cela va se passer après la crise », rapporte Marilyn Chapelle, agente immobilière au Neubourg.

S.A.

Dossier. Immobilier vert

DANS LES AGENCES LAFORÊT DE PONT-AUDEMER, MONTFORT, BEUZEVILLE ET HONFLEUR

Visites à distance, visio-conférences... de nouvelles méthodes de ventes sont apparues

Comme la plupart de ses confrères, Raynald Tihy, directeur d'agence Laforêt à Pont-Audemer, Montfort-sur-Risle, Beuzeville et Honfleur, constate que « la demande repart » (*lire par ailleurs*). Mais le confinement n'a pas signifié pour lui un arrêt de travail pour tous. La période a même été propice pour expérimenter de nouveaux outils et de nouvelles méthodes de travail.

Le confinement interdisant toute visite de bien en « présentiel », les agents immobiliers ont ainsi tous ou presque proposé des visites à distance de leurs biens proposés à la vente ou à la location. Des « visio-visites » qui ont, pour certaines, porté immédiatement leurs fruits. « La première a eu lieu le 20 avril à 10 km de Pont-Audemer et il s'agissait pour l'acquéreur potentiel, une personne de Beuzeville qui venait de vendre sa maison, d'une première visite, se souvient Raynald Tihy. Cette visite

avait été bien préparée, par le vendeur du bien et le collaborateur Laforêt, et l'acquéreur a pu poser lors de la visio-visite, à l'un comme à l'autre, toutes les questions qu'il souhaitait. » Résultat, l'affaire devrait être conclue après une autre visite (« en vrai ») de la maison, c'est du moins ce que l'agent immobilier espère.

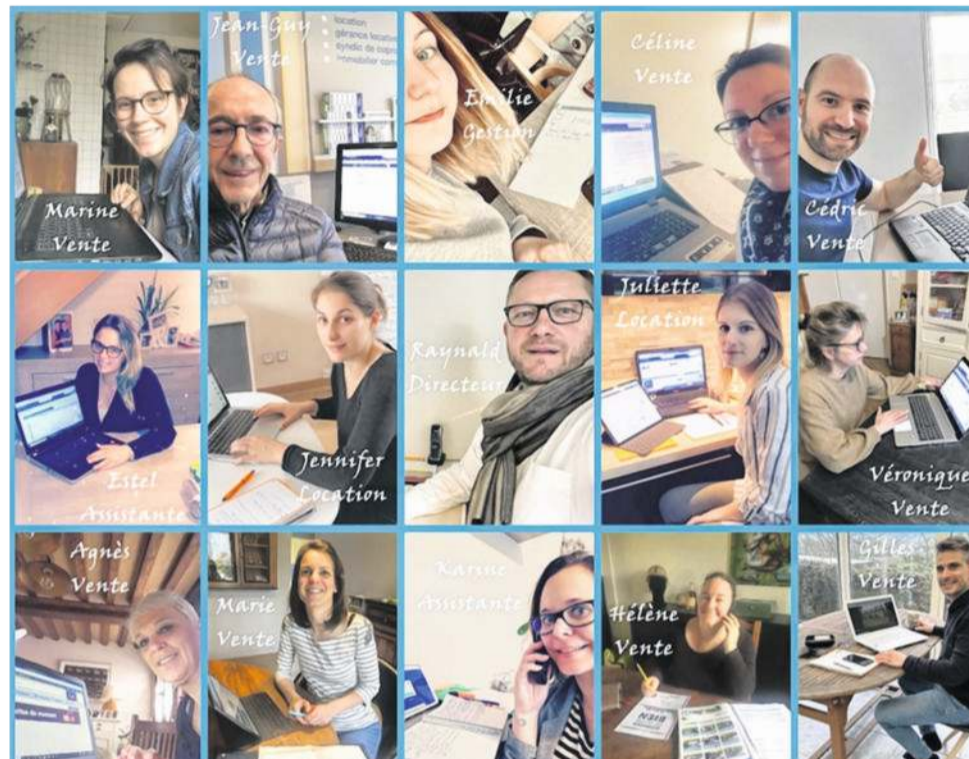
Facultés d'adaptation

La crise sanitaire étant brutale, les salariés de Raynald Tihy ont dû s'adapter à la situation. Depuis le 17 mars, date du début du confinement, ils ont tous été en partie au chômage technique « mais aucun ne l'a été à 100 %, afin de garder un peu le rythme », souligne le directeur. Tous ont aussi bénéficié d'une formation « maison » vouée aux techniques digitales. Il a fallu adapter cette formation en fonction du degré d'appétence des uns et des autres pour les nouvelles technologies mais

tous en ont accepté le principe, utilisant aujourd'hui naturellement des outils tels Zoom, Skype ou Whatsapp pour communiquer entre eux. Des outils qui semblent source d'émerveillement pour le directeur d'agence. « La visio-conférence, quand on est multi-points de vente, c'est formidable », déclare celui qui n'est pas prêt sur ce point de « revenir en arrière ». De son point de vue, et parce qu'il faut toujours « positiver » même en temps de crise, « le confinement aura été un formidable accélérateur à la digitalisation d'une partie de notre métier. »

Reste à conclure des affaires, signer des contrats (ce qui peut aussi se faire à distance). En espérant pour les agents immobiliers que la crise économique à craindre à l'avenir ne soit pas pire pour eux que la crise sanitaire en cours.

Serge Velain



Les quatorze collaborateurs Laforêt de Raynald Tihy - et le directeur lui-même - ont rapidement assimilé de nouvelles techniques de télétravail (© Facebook Laforêt immobilier Pont-Audemer).

Le secteur de Vernon convoité par les Franciliens ?

La fin du confinement pourrait-elle faire naître de nouvelles aspirations, en termes de cadre de vie ? C'est l'un des enjeux de la réouverture des agences immobilières, notamment à Vernon, dont certaines constatent une demande croissante de Franciliens. « Les demandes sont en hausse pendant le confinement, j'en ai déjà reçu une quinzaine, confirme Thomas Lesage, gérant de l'agence Lesage. Beaucoup de Parisiens me sollicitent pour des résidences secondaires. » Directeur de l'agence Laforêt, Olivier Chanroux, qui a remplacé les annonces par des messages de remerciements aux soignants, caissiers et livreurs dans sa vitrine, abonde dans le même sens : « J'ai un certain nombre de demandes venant d'Île-de-France. C'est certainement dû à tout ce qui s'est passé dernièrement. »

Une tendance qui reste à confirmer selon les agents immobiliers, mais dont l'hypothèse pourrait être due à plusieurs raisons.

Premièrement : le fait que de nombreux citadins aient passé le confinement en appartement, parfois en famille, et lorgnent désormais le marché immobilier en zone rurale pour y débusquer un bien plus grand et idéalément flanqué d'un extérieur. « Côté demandes, on a un peu de tout, certains aimeraient avoir une plus grande surface, un balcon ou un jardin », té-



Directeur de l'agence Laforêt, Olivier Chanroux a placé des affichettes de remerciements aux personnels mobilisés pendant le confinement dans sa vitrine. (©DR)

moigne Claude Bellenger, directeur de l'agence Century 21.

L'essor du télétravail, auquel de nombreuses entreprises ont eu recours ces dernières semaines, est aussi un facteur pour les habitants de la région parisienne souhaitant sauter le pas. À cela s'ajoute la possibilité de rejoindre la capitale en train en une heure environ, pour ceux qui y exercent et peuvent alterner travail à la maison et présentiel. Mais l'engouement et le désir des citadins de se mettre au vert restent à prouver dans les semaines et les mois à venir. « Il faut voir si c'est suivi de faits, si ce n'est pas qu'un feu de paille », poursuit Olivier Chanroux. Car quitter une ville pour une autre, c'est aussi lâcher la proie pour l'ombre, l'offre culturelle et commerciale étant diffé-

rente d'une zone à l'autre. « Il est tout à fait possible qu'il y ait un petit mouvement, mais de là à constater un appel d'air, je ne pense pas, assure Alexandre Thiry, de l'agence Terre et Pierre. Quand on est habitué à la vie parisienne, on ne retrouve pas la même attractivité à Vernon, surtout quand on est jeune. » Même incertitude pour ce qui est des prix, dont certains anticipent déjà la baisse en raison de la crise sanitaire et économique.

« Il y a beaucoup d'hypothèses là-dessus mais il faut voir comment ça évolue, tempère Claude Bellenger. On ne peut rien prévoir. » Spéculation hasardeuse ou réelle tendance ? Seul l'avenir le dira.

Morgane Rosa

GISORS TOURNÉ VERS LA RÉGION PARISIENNE

À Gisors, la situation de l'immobilier d'une zone rurale située à 75 km de Paris et 30 km de Cergy-Pontoise s'inscrit dans une dynamique d'attrait de la clientèle francilienne.

Le confinement ne semble pas pour l'heure avoir enrayé le phénomène avec des exigences renouvelées, comme le constate Claude Bellenger, directeur de l'agence Century 21 à Gisors. « On a eu pas mal de demandes d'acheteurs pendant la situation bloquée du confinement. Les visites reprennent cette

semaine avec tous les gestes barrières. Mais on constate de fortes demandes en logements possédant un jardin ou au minimum un balcon. »

En termes de marché, l'incertitude est trop grande d'après le professionnel pour tenter une hypothèse. « Nous ne savons pas comment les banques vont réagir, ni même les vendeurs. Il y a aujourd'hui beaucoup d'incertitudes. »

Matthieu Le Tirant

SYNDICAT EURE NUMÉRIQUE.

Très haut débit, l'argument de poids pour l'achat

« Aujourd'hui, le premier critère d'installation dans une commune, ce n'est plus le niveau de l'école, c'est le niveau de débit Internet. » Pour Frédéric Duché, le président du Syndicat Eure Numérique, tout en cherchant à venir se mettre au vert, les citadins veulent avoir accès à un réseau numérique de qualité. « C'est un élément important d'attractivité du département. Cette crise du Covid risque fort de susciter l'envie pour des Franciliens de venir s'installer chez nous, mais avec des moyens de communication modernes. Il y a l'autoroute, le train. Demain c'est le numérique qui remplacera tout cela. Tout cela nécessitera donc d'avoir des infrastructures et du débit. »

C'est pour cela que le syndicat œuvre depuis plusieurs années afin de déployer la fibre dans le département. « La fibre est un enjeu essentiel sur le territoire. L'accès au très haut débit est une composante indispensable de la vie des Français. On l'a bien vu avec le Covid. » Un enjeu essentiel pour les locaux, mais aussi pour séduire les futurs habitants. 203 millions seront investis pour déployer 178 000 prises dans les zones plus rurales (hors Évreux, Vernon

et Louviers qui sont déployés par les opérateurs).

Le déploiement se poursuit

Durant cette crise sanitaire, le déploiement de la fibre s'est donc poursuivi dans l'Eure mais uniquement sur la partie Est. L'opérateur Orange a continué son activité en mode dégradé. « Ce qui me laisse augurer de la possibilité d'avoir la fibre sur les Andelys je pense avant la fin de l'année 2020. »

Concernant les parties Ouest et Sud, le groupement d'entreprises Sobeca/Team réseaux a fait les frais du confinement, arrêtant totalement ses chantiers. De nouveaux retards qui viennent s'ajouter à ceux déjà enregistrés ces dernières années à cause du manque de main-d'œuvre, notamment pour les monteurs-câbleurs, mais aussi parce que l'ensemble des départements français souhaite fibrer leurs territoires. « Pour autant, avant la crise, l'Eure faisait partie des dix départements en tête dans le déploiement de la fibre. » Pour la fin 2021, 80 % à 90 % du département devrait donc être couvert par la fibre.

Aurélié Hébert