

## Pourquoi le plateau Est est-il si prisé ?

*Historiquement composé de villages, le plateau Est de Rouen a vu son développement s'accroître fortement dans les années 70 et 80 avec la construction de petits lotissements pavillonnaires. Ce choix d'urbanisation tourné vers la famille est un héritage que les communes du plateau ont réussi à préserver et continuer de développer au fil des décennies : ici cohabitent développement économique, excellente qualité de vie et esprit « village ». Quelle est donc cette recette qui rend si attractif le plateau ?*



### La situation géographique

A 15 minutes du centre-ville de Rouen, 1h15 de Paris, à proximité immédiate du pont Mathilde, du CHU et de plusieurs cliniques situées dans la partie Est de Rouen, le plateau est devenu immobilièrement très coté du fait de son emplacement géographique stratégique.

### Les écoles

Plusieurs écoles et crèches, toutes de qualité, couvrent la zone et cela jusqu'au lycée. Public ou privé, filière générale ou technologique, un vrai choix existe. Et les communes les plus à l'Est sont très bien desservies par les bus scolaires. Par ailleurs, vous l'aurez probablement remarqué, plusieurs établissements sont en cours de rénovation/agrandissement pour toujours mieux accueillir les élèves.

### Les transports

Ce sont environ 30 000 habitants qui sont directement rattachés aux bus de l'agglomération (lignes N° 11, 13 et F5), et environ 10 000 habitants de plus qui y ont accès via un premier voyage en FILO'R. A partir du collège, les ados peuvent donc être autonomes.

Côté train, pour se rendre à Paris, on peut le prendre indifféremment à Rouen (gare rive droite) ou à Oissel (en s'y rendant via Tourville), les temps de trajet étant relativement similaires. Côté route, l'accès à l'A13 (Paris/Caen) et à l'A28 (Tours/Abbeville) est aisé, et le plateau Est reste fluide même s'il est un peu embouteillé aux heures de pointe, mais comme dans toute ville de taille similaire à Rouen.

### Les services, les commerces, les artisans, les entreprises

On peut quasiment vivre sur le plateau Est sans avoir besoin d'aller à Rouen ! Et cela, c'est un vrai avantage. Le choix est très large au niveau des commerces, que ce soient les petits commerces de proximité comme les plus grandes surfaces. Toutes les professions de santé sont représentées et le monde associatif est omniprésent. L'industrie et l'artisanat ont également une part importante dans les emplois (presque 2 500 emplois rien que sur Franqueville Saint-Pierre).

### Et l'immobilier dans tout ça ?

Avec tous ces avantages, le plateau Est continue de se densifier. Entre les Rouennais des autres secteurs qui ont pour cible le plateau Est pour son « bon vivre » et les familles qui souhaitent se rapprocher pour donner plus d'autonomie à leurs enfants, la demande immobilière est forte.

Trouver un terrain pour bâtir est difficile, dès que l'on s'approche de Rouen, ils sont plus petits et se cèdent à des prix élevés. La construction de maisons se fait rare et cela soutient le marché de l'ancien, de la rénovation et une certaine préservation de la verdure.

Un autre phénomène s'est amplifié, les retraités qui ont toujours vécu sur le plateau Est souhaitent y rester, mais sans la contrainte de l'entretien d'une grande maison. Ils sont donc en recherche d'appartements avec ascenseur, situés en centre-ville. Face à ce déficit, plusieurs programmes de petits immeubles voient le jour et, seconde conséquence, les maisons qui permettent la vie de plain-pied sont valorisées.

Ainsi, l'offre étant très inférieure à la demande, le niveau de prix est soutenu, voir dopé dans certains cas. Actuellement, le secteur qui correspond aux communes les plus proches de Rouen (Bonsecours, Le Mesnil-Esnard, Franqueville Saint-Pierre, Belbeuf) voit la fourchette de prix au m<sup>2</sup> pour un bien « prêt à l'emploi » (juste une appropriation par de la déco) s'établir entre 2 500 € et 3 000 € selon l'emplacement, le type de bien et son âge. Pour le secteur qui correspond aux communes un peu plus excentrées (Saint-Aubin Celloville, Ymare, Quévreville, La Neuville Chant d'Oisel, etc) cette fourchette oscille entre 2 200 € et 2 500 €.

Cette tendance n'est pas prête de s'inverser dans un monde où la recherche d'un nouvel équilibre pro/perso, est devenue primordiale, et, dans cette quête, l'environnement de vie est un critère privilégié.

Immobilierement vôtre

**NOS 12 ANNÉES D'EXPÉRIENCE  
SONT À VOTRE SERVICE !**

**LECONTE & LECONTE IMMOBILIER**

266, rue Jehan Ango  
76520 Franqueville Saint-Pierre  
(entre l'hôtel Campanile et la jardinerie Poullain)

**02 76 52 82 07**  
contact@leconte.immo



[www.leconte.immo](http://www.leconte.immo)