



L'ARRIVÉE DES FRANCILIENS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL : QUELLE RÉALITÉ ?

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Quelle est l'origine géographique des acquéreurs de logements dans la communauté urbaine ?

Depuis combien de temps les franciliens sont-ils présents sur le marché immobilier local ?

Leur proportion a-t-elle significativement augmenté ces dernières années ?

Mars 2023 [aurh]

CONTEXTE

Depuis l'inscription du Havre au patrimoine mondial de l'Unesco et, quelques années plus tard, avec la fête des 500 ans de la ville, Le Havre a connu un regain d'intérêt de la part des touristes, des investisseurs et des promoteurs immobiliers.

Depuis plusieurs années, l'arrivée des franciliens sur le marché immobilier havrais anime les discussions concernant la dynamique immobilière locale.

Pour analyser le phénomène, l'AURH a mobilisé les données notariales portant sur les transactions immobilières pour observer l'origine géographique des acquéreurs de logements dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS

Éléments clés

Ces dernières années, le marché immobilier de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole est particulièrement dynamique. Le volume de transactions a atteint des records à partir de 2017. Dans les années 2000, la majorité des transactions immobilières du territoire était réalisée par des acquéreurs habitant au sein de la Communauté urbaine. **Au fil du temps, une diversification de l'origine géographique des acquéreurs s'est opérée et la part des acquéreurs originaires du territoire a baissé.**

En 2021, parmi 100 personnes ayant acquis un bien dans la Communauté urbaine :

- 】 71 vivaient déjà dans la Communauté urbaine ;
- 】 12 vivaient en Île-de-France ;
- 】 9 vivaient en Normandie ;
- 】 8 vivaient en France en dehors de la Normandie et de l'Île-de-France.

Les acquéreurs originaires d'Île-de-France ont toujours été présents sur le marché immobilier local. De 2000 à 2014, il y avait entre 2 et 4 % de biens acquis par an, par un acheteur vivant en Île-de-France. **Leur part a considérablement augmenté ces dernières années** et plus

significativement depuis 2018. Ils étaient 7 % en 2018, 8 % en 2019, 9 % en 2020. En 2021, 12 % des personnes ayant acquis un bien sur le territoire étaient originaires d'Île-de-France. Cela représente un volume de près de 450 biens.

La part des acquéreurs originaires d'une autre région française (hors Normandie et Île-de-France) a elle aussi augmenté. Elle est passée de 3 % des acquéreurs dans les années 2000 à 8 % en 2021.

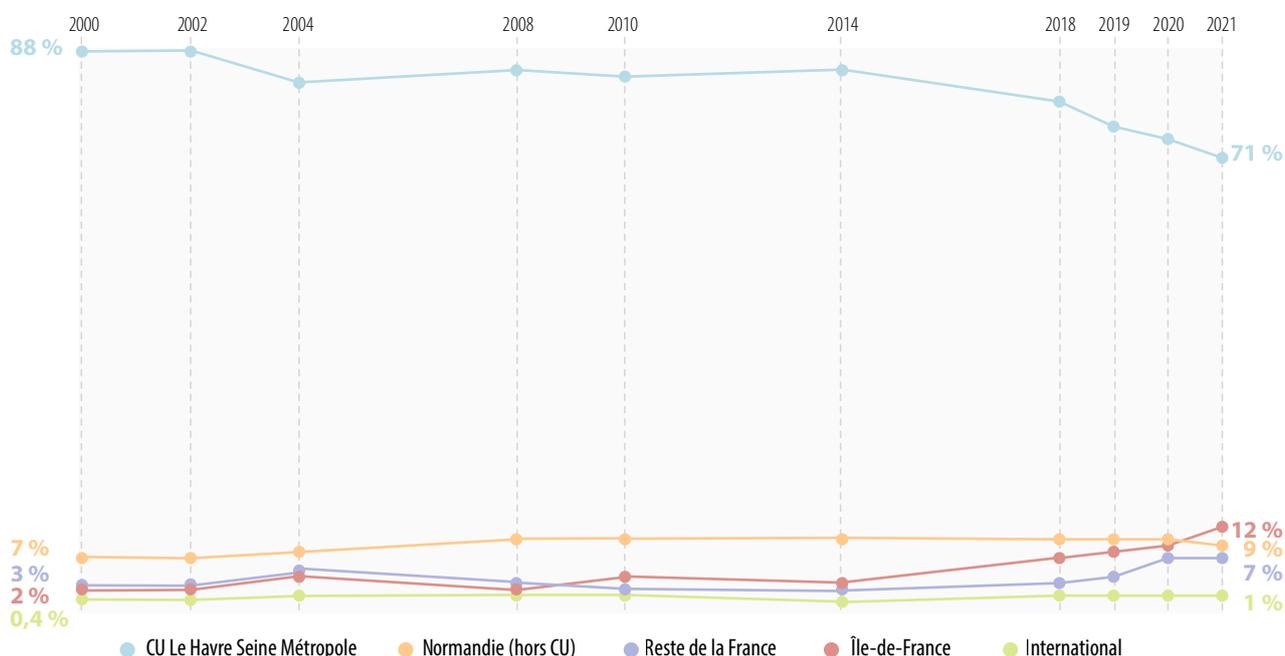


Acquéreurs d'un bien sur le territoire

12 %

sont des Franciliens en 2021

PART (EN %) DES ACQUÉREURS DE LOGEMENT DANS LA COMMUNAUTÉ URBAINE SELON LEUR ORIGINE PAR ANNÉE



Les acheteurs non-normands achètent principalement des appartements

Les acquéreurs d'Île-de-France ou d'une autre région française sont des particuliers (90 % des acquéreurs). Pour les 10 % restant, les acquéreurs sont des sociétés civiles immobilières ou des professionnels de l'immobilier.

Les acquéreurs originaires d'Île-de-France ou d'une autre région française ont principalement investi au Havre sur le marché des appartements de taille moyenne. La surface moyenne des biens acquis est de 53 m². Le prix médian d'acquisition est de 2 450 € / m². C'est au-dessus du prix médian des transactions observées dans la Communauté urbaine pour les appartements (2 110 € / m²).

Depuis les années 2000, la part des maisons acquises par des franciliens est restée quasiment stable (entre 2 et 4 % selon les années) tandis que la part des appartements acquis par des franciliens est passée de 2 % à 18 % en 2021. En 2021, près de 2 appartements sur 10 ont été acquis par un habitant d'Île-de-France.

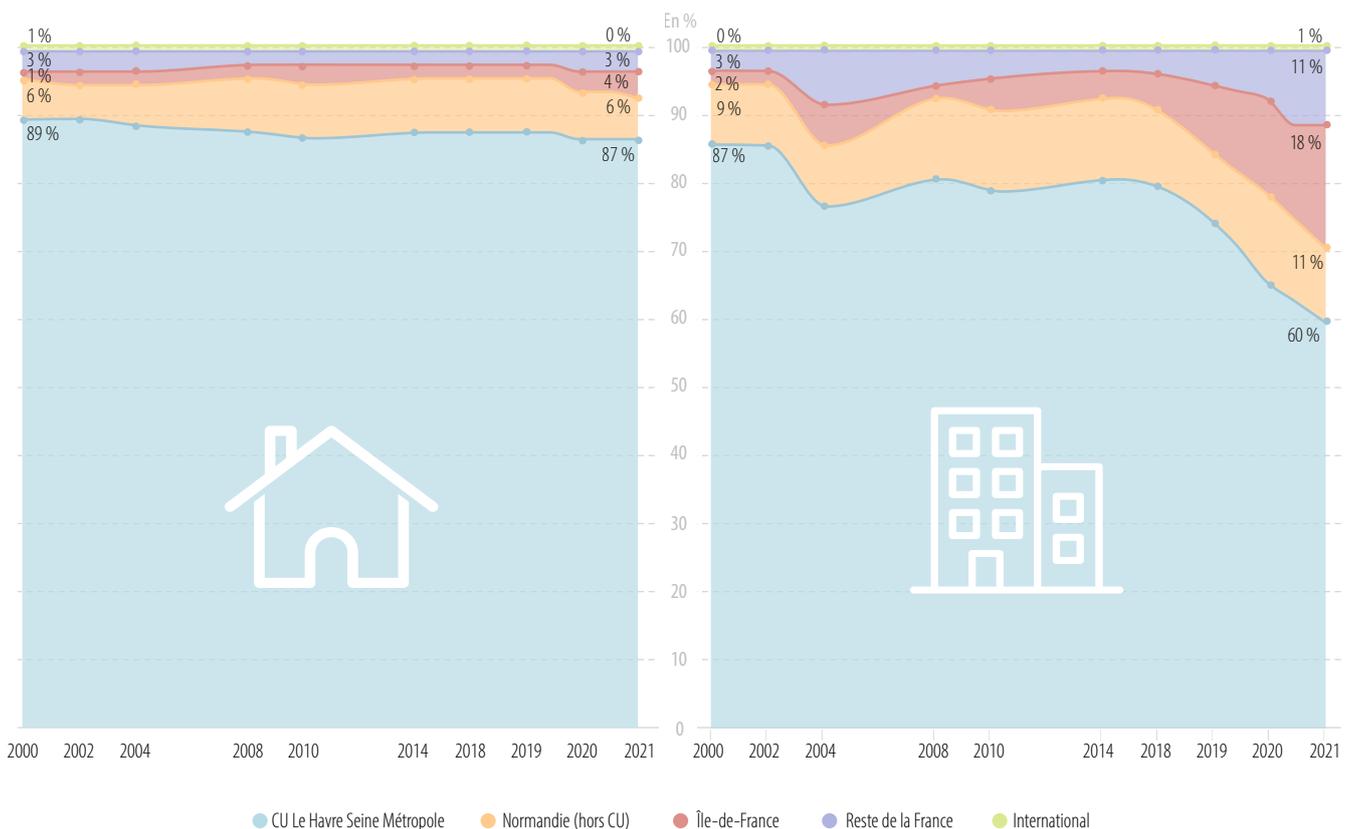
En conséquence, la part des appartements achetés dans la Communauté urbaine par un acquéreur originaire du territoire a baissé. Elle est passée de 87 % dans les années 2000 à 60 % en 2021.



Acquisition d'appartements

2/10 appartements sont
acquis par des Franciliens
en 2021

**ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS
DANS LA COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE**



Des acquisitions concentrées dans le centre-ancien et le centre-ville

En termes de localisation, ces quatre dernières années, le choix des acquéreurs originaires d'Île-de-France ou d'une autre région française (hors Normandie) porte principalement sur les quartiers du centre-ancien (Anatole France – Danton et Sainte-Marie / Saint-Léon) et le centre-ville. La moitié des transactions réalisées par ce type d'acquéreurs a lieu dans l'un de ces trois quartiers.

Le centre-ville du Havre et les quartiers du centre-ancien sont ceux qui enregistrent une hausse importante des transactions immobilières d'appartements ces dernières années. Cela s'explique en partie par l'arrivée de ce nouveau type d'acquéreur sur le marché local.

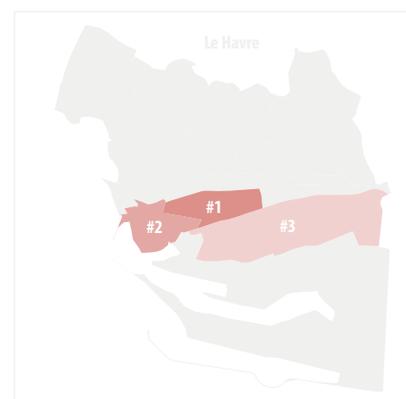
Les Quartiers sud (Eure / Arcole Brindeau) sont la seconde cible des acquéreurs originaires d'Île-de-France ou d'une autre région française : 20 % des transactions ont lieu dans ce secteur.



Biens acquis par les non-normands

54% des biens se situent dans le centre-ancien et le centre-ville

TOP 3 DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES D'APPARTEMENTS AU HAVRE



Point de vue

Service Amélioration de l'habitat de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Le service Amélioration de l'habitat de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole fait aussi le constat d'une évolution marquée du profil des investisseurs sur le territoire. Entre la première OPAH-RU, lancée sur le centre ancien en 2010, et la seconde OPAH-RU, la part des investisseurs franciliens a largement progressé.

- » Dans le cadre de la première OPAH-RU Centre ancien (2010 - 2015) sur 120 logements conventionnés Anah, 5 l'ont été par des investisseurs franciliens.
- » Dans le cadre de la 2nde OPAH-RU Centre ancien (2016 - 2021) sur 118 logements conventionnés Anah, 56 l'ont été par des investisseurs franciliens.

Aujourd'hui, les propriétaires bailleurs franciliens constituent la grande majorité des contacts du service Amélioration de l'habitat dans le cadre de projets d'investissement.

CONCLUSION

Le point de vue de l'AURH

La progression des acquéreurs extérieurs au territoire sur le marché immobilier local ainsi que la progression de la part des SCI ou des professionnels de l'immobilier sont des signes d'un marché immobilier de plus en plus ouvert vers l'extérieur et plus attractif pour les investisseurs.

Les atouts littoraux de la Communauté urbaine, la proximité avec l'Île-de-France, les événements culturels d'ampleur depuis les 500 ans du Havre en 2017, ont contribué à faire de la Communauté urbaine une destination intéressante pour les investisseurs dans un contexte immobilier favorable (prix de l'immobilier attractif et taux d'intérêt bas). Le territoire offre notamment des atouts pour le développement des offres d'hébergements de type Airbnb. Le phénomène a pris de l'ampleur ces dernières années, principalement au Havre, où le volume d'offres a été multiplié par 2,6 entre 2017 et 2020.

La nette progression des prix sur le marché immobilier local depuis quelques années (+ 24 % pour les appartements et + 19 % pour les maisons en 5 ans) pourrait ralentir ou limiter ce phénomène d'ouverture du marché aux acquéreurs extérieurs.



[MM/CC - PA279 - 02.2023]

Édition et réalisation AURH

Agence d'urbanisme
Le Havre - Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 Le Havre cedex

aurh@aurh.fr
aurh.fr
[02 35 42 17 88]

