

# OBSERVATOIRE H A B I T A T



---

## DYNAMIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Découvrez les grandes tendances à l'œuvre sur le territoire en 2022, en lien avec la conjoncture des marchés financiers.

*Décembre 2023 [aurh]*



# SOMMAIRE

<b>1 .</b>	<b>Tendances générales 2022</b>	<b>4</b>
<b>2 .</b>	<b>Tendances par secteur en 2022</b>	<b>10</b>
<b>3 .</b>	<b>Synthèse</b>	<b>22</b>

# INTRODUCTION

Dans le cadre de l'observatoire habitat de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, l'AURH publie l'analyse des dynamiques du marché immobilier local. Ce document aborde les grandes tendances à l'œuvre sur le territoire, en lien avec la conjoncture des marchés financiers. Un atlas par secteur des prix et des volumes de ventes en 2022 complète cette publication avec les dernières données disponibles.

Ce document s'inscrit dans la collection des observatoires Habitat menés pour la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Parmi les autres sujets traités dans le cadre de cet observatoire : la vacance des logements, le logement étudiant, l'évolution du parc de logements.

## **Méthodologie**

Ce travail s'appuie sur les données DV3F du CEREMA. Elles permettent d'identifier le volume de mutations et les prix des biens.

En comparaison avec les volumes de transaction annuelle présentés l'année dernière, les volumes varient légèrement. Ces différences s'expliquent par un redressement des données. Les tendances globales observées restent les mêmes.

SOURCE DES GRAPHIQUES : CEREMA DV3F 2022

**Tendances  
générales  
2022**

**1.**

## UN MARCHÉ TOUJOURS AUSSI DYNAMIQUE EN 2022

**Avec une moyenne de 4 200 transactions par an ces quatre dernières années, le marché reste particulièrement dynamique dans la Communauté urbaine.**

Trois périodes se succèdent :

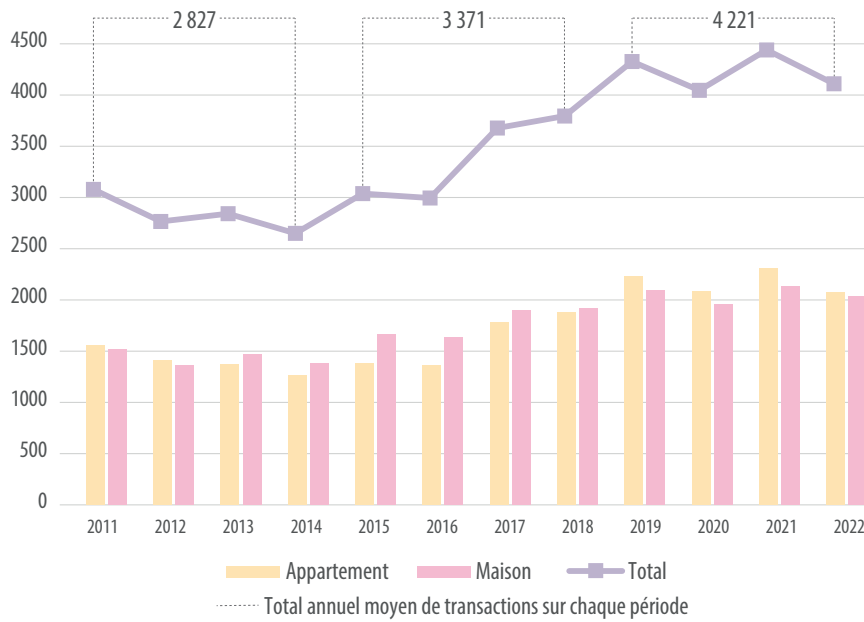
**Entre 2011 et 2014**, le territoire enregistre 2 820 transactions en moyenne par an.

**À partir de 2015**, les ventes de biens immobiliers augmentent. On enregistre 3 370 ventes en moyenne par an entre 2015 et 2018. L'augmentation est particulièrement importante en 2017 et 2018 (3 770 transactions par an). Il s'agit de la période où les taux d'intérêts ont baissé au niveau national, rendant l'accès au crédit immobilier plus attractif. Au niveau local, les 500 ans du Havre ont mis un coup de projecteur sur le territoire. La part des investisseurs franciliens et du reste de la France a augmenté. À cette période, le volume des transactions d'appartements est légèrement supérieur aux transactions de maisons, mettant en évidence l'arrivée d'investisseurs sur le marché.

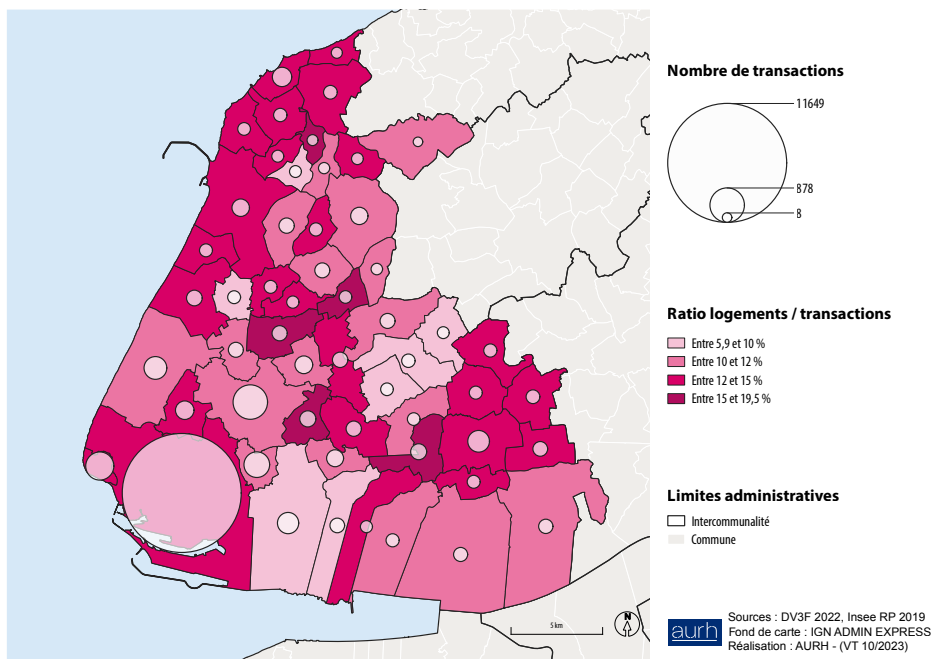
**Depuis 2019 jusqu'en 2022**, le cap des 4 000 transactions est franchi avec une moyenne de 4 220 transactions par an. Certaines communes rurales ont connu une dynamique particulièrement forte, avec plus de 15 logements sur 100 qui ont fait l'objet d'une mutation ces quatre dernières années. C'est le cas de Pierrefiques, Saint-Martin-du-Manoir, Saint-Aubin-Routot et Rolleville.

Pendant cette période, les taux d'intérêt ont continué à baisser pour atteindre un taux moyen entre 1 % et 1,5 % depuis 2019. Cette baisse a facilité la réalisation des projets immobiliers des ménages. En parallèle, le COVID-19 a influencé les trajectoires résidentielles des ménages, ce qui peut expliquer une partie du dynamisme du marché. Une étude de la Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (Popsu) sur les flux résidentiels en France depuis la pandémie permet de quantifier le phénomène. Elle montre que la part des flux entrants a été plus importante en 2020-2022 par rapport à la période avant COVID-19.

### Nombre de ventes immobilières par an dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



### Part des transactions immobilières dans le parc de logements des communes de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole sur la période 2019-2020

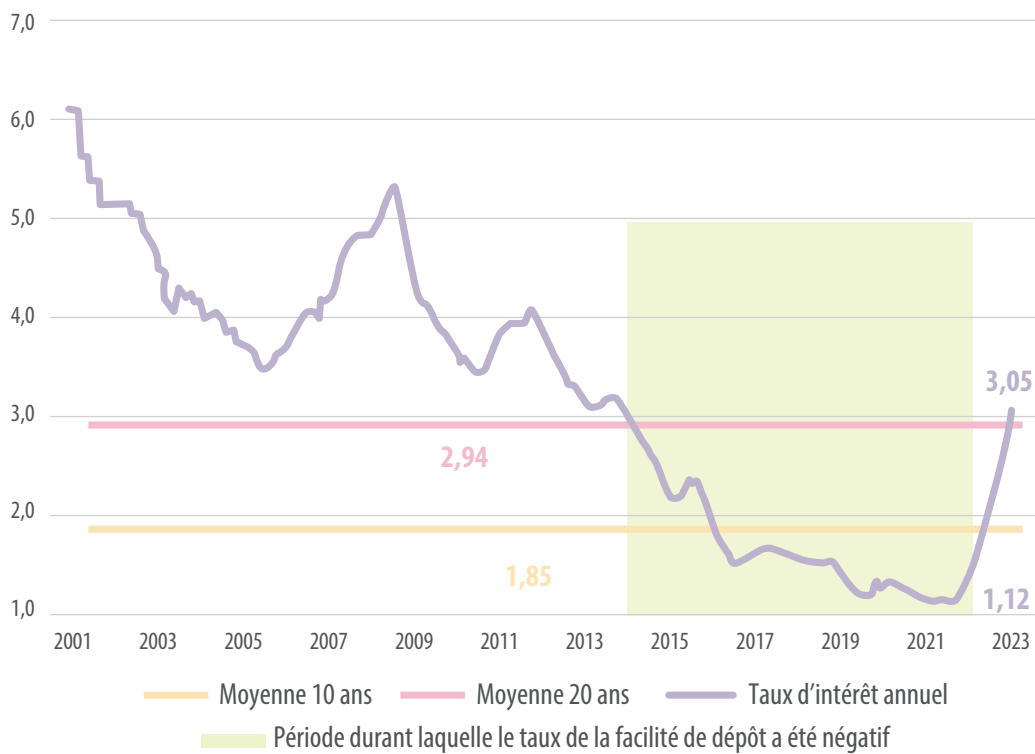


## UNE INFLEXION À VENIR

Depuis la fin de l'année 2022, en parallèle de la progression de l'inflation, les taux de crédits sont passés de 1,12 % en janvier 2022 à 3,05 % en juin 2023. En conséquence, la part des ménages détenant des crédits immobiliers en 2022 a baissé.

Compte tenu de ces différents éléments, la dynamique immobilière pourrait s'infléchir.

Taux d'intérêt des prêts à l'habitat aux particuliers, en %



Dernier point affiché : juin 2023

## LES FLUX DE DÉMÉNAGEMENT AVANT ET APRÈS LE COVID-19

Les données du Popsu Territoires sur les flux de déménagement permettent de mesurer les flux résidentiels entrants, sortants et internes à un territoire en se basant sur les données de changement d'adresse.

Avant le COVID-19 (entre mars 2017 et mars 2018), le secteur du Havre enregistrait :

- 】 52,3 % de flux internes, c'est-à-dire la part de déménagements qui ont pour origine et destination le secteur du Havre,
- 】 19,4 % de flux entrants, c'est-à-dire la part de flux d'emménagement au Havre,
- 】 28,6 % de flux sortants, c'est-à-dire la part de flux de déménagement du Havre.

**Après la première crise du COVID-19 (entre mars 2020 et mars 2021), la part des flux internes a baissé de 3,8 points (soit 48,5 % de flux interne) au bénéfice des flux entrants qui ont augmenté de 2,6 points (soit 22 % de flux entrants).** La proportion de déménagements a augmenté d'un point, soit 29,5 % de déménagements hors du secteur havrais.

Après la seconde crise du COVID-19 (entre mars 2021 et mars 2022), la tendance s'est poursuivie. Les déménagements internes au secteur représentaient 49,1 % des flux, pour 22 % de flux entrants. La proportion de déménagements hors du secteur havrais est revenue au même niveau qu'avant le COVID-19.

## DES PRIX QUI CONTINUENT D'AUGMENTER

Comme pour le volume de transactions, en 2022 les prix ont poursuivi leur augmentation pour atteindre de nouveaux records.

Concernant les maisons anciennes, après avoir franchi le seuil des 200 000 € en 2021, les prix ont augmenté de 8 % en un an. Le prix médian d'une maison ancienne en 2022 s'élève à 222 000 € dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. On observe la même tendance au niveau national : la variation des indices de prix en province est de 8,6 % en un an (source : Notaires de France). En cinq ans, les prix ont augmenté de 25 %.

Le marché des maisons neuves ou récentes se concentre dans les centres-bourgs et dans les communes rurales. Le prix médian pour acquérir une maison neuve ou récente s'élève à 263 500 € en 2022. En cinq ans, les prix ont augmenté de 25 %.

Concernant les appartements dans l'ancien, le prix médian est de 2 270 €/m<sup>2</sup> dans la Communauté urbaine. Après avoir franchi le seuil de 2 000 €/m<sup>2</sup> depuis 2020, les prix ont augmenté de 7,4 % en un an. C'est égal à l'augmentation constatée en province en un an (7,1 %). Tout comme pour les maisons, en cinq ans, les prix ont augmenté de 25 % sur ce marché.

Le marché des appartements neufs ou récents se concentre dans le pôle urbain principal et dans les communes de la 1<sup>re</sup> couronne. Quelques opérations ont eu lieu dans les centres-bourgs. En 2022, le prix médian d'un appartement sur ce marché s'élève à 3 390 €/m<sup>2</sup>. Les prix sont plus stables sur ce marché. En cinq ans, ils ont progressé de 2,6 %.







**Tendances  
par secteur  
en 2022**

**2.**

# OBSERVER LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ PAR SECTEUR POUR COMPRENDRE LA TRAJECTOIRE DU TERRITOIRE

Pour comprendre les spécificités de la Communauté urbaine, le territoire est découpé en cinq secteurs distincts aux caractéristiques communes : la Ville du Havre, les pôles urbains de la 1<sup>re</sup> couronne, les centres-bourgs structurants, les communes littorales et touristiques, et les communes rurales.

Pour mieux cerner les dynamiques à l'œuvre (volume et prix de vente), l'analyse présente les données par grande période. Elle permet de dresser un bilan des tendances locales avant la période du COVID-19 (2015-2018) et après le COVID-19 (2019-2022).

En résumé, on observe :

】 une augmentation importante des transactions **au Havre** ces dernières années et des records de ventes d'appartements ;

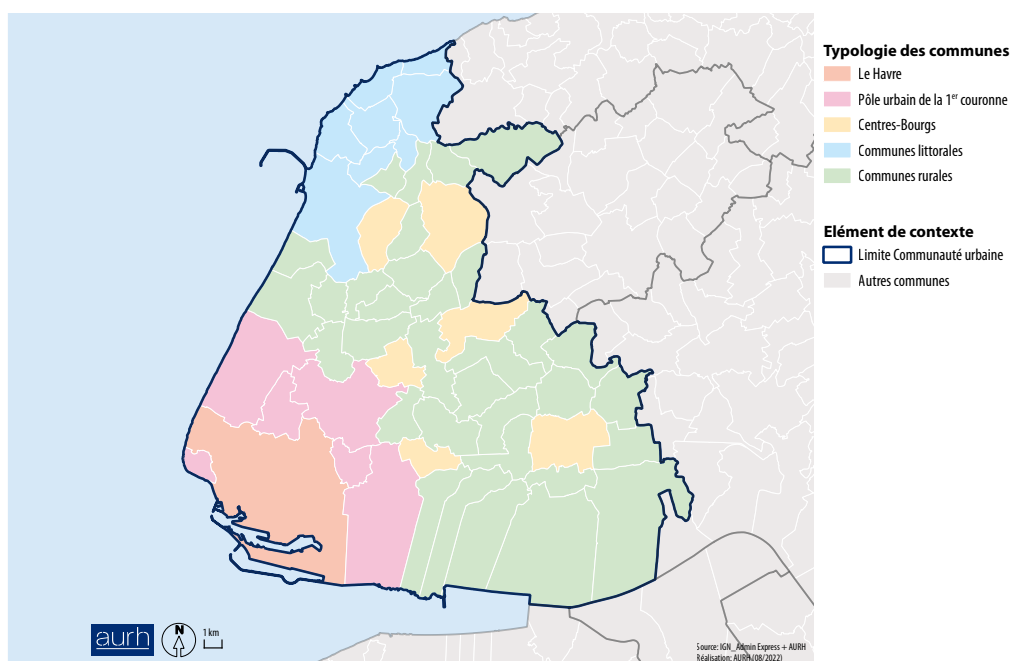
】 une progression moins importante des ventes dans **les pôles urbains de la 1<sup>re</sup> couronne** par rapport au reste du territoire ;

】 une dynamique de ventes particulièrement importante dans **les centres-bourgs**. C'est le secteur du territoire ayant enregistré la hausse la plus importante du volume de transactions ;

】 une hausse des prix particulièrement forte dans **les communes littorales** ces dernières années ;

】 des communes rurales attractives avec une progression continue du nombre de ventes depuis 2011.

## Typologies des communes de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



## SECTEUR DU HAVRE

### Une forte progression des ventes d'appartements

Sur la période 2019-2022, on enregistre au Havre en moyenne 2 910 transactions par an contre 2 220 en moyenne par an sur la période 2015-2018, et 1 900 en moyenne par an sur la période 2011-2014. Au sein de la Communauté urbaine, c'est au Havre que le nombre de ventes a le plus progressé : + 31 % entre la période 2015-2018 et la période 2019-2022 et + 52 % entre la période 2011-2014 et 2019-2022. C'est la vente d'appartements qui a augmenté le plus entre la période 2015-2018 et la période la plus récente : + 39 % de ventes. Tous les quartiers sont concernés par la progression des transactions ces dernières années. Trois quartiers du Havre ont vu leur nombre de ventes doubler depuis 2011 : les Points Cardinaux, Sainte-Marie et Rouelles.

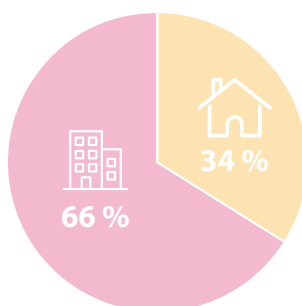
Sur la période 2019-2022, 11 quartiers de la Ville du Havre enregistrent 100 ventes ou plus en moyenne par an. Les quartiers centraux (Centre-ville Danton, Côte ouest Ormeaux et Sainte-Marie) sont particulièrement dynamiques pour les ventes d'appartements, les quartiers Sanvic, Bléville, Sainte-Cécile pour les ventes de maisons.

Le prix médian d'un appartement ancien pour la période 2019-2022 s'élève à 1 945 €/m<sup>2</sup> et 3 325 €/m<sup>2</sup> pour un appartement récent. Entre la période 2015-2018 et 2019-2022, les prix ont augmenté de 15 % dans l'ancien et 8 % dans le neuf. Les quartiers de l'Eure et Saint-Vincent enregistrent une augmentation du prix des appartements anciens supérieure à la moyenne havraise : respectivement + 25 % et 22 %. Dans le Centre-ville et à Arcole-Brindeau, les prix augmentent de 14 % et 12 %.

Le prix médian d'une maison est de 173 000 € dans l'ancien et 217 000 € dans le neuf. Les prix ont progressé de 14 % dans l'ancien et de 16 % dans le neuf entre la période 2015-2018 et la période 2019-2022. Sept quartiers se situent au-dessus du prix médian moyen havrais avec des prix médians allant de 177 500 € à Bléville pour une maison ancienne à 338 500 € à Saint-Vincent. Les prix ont particulièrement augmenté à Saint-Vincent : + 65 % entre la période 2011-2014 et 2019-2022. Le prix médian y est passé de 204 000 € à 240 500 € en 2015-2018 et 338 500 € en 2019-2022. Sur les secteurs privilégiés pour l'achat de maisons anciennes, les prix ont progressé de 15 % à Sanvic, Bléville et 11 % à Sainte-Cécile.

**2 910**  
Transactions  
en moyenne par an  
sur la période  
2019-2022

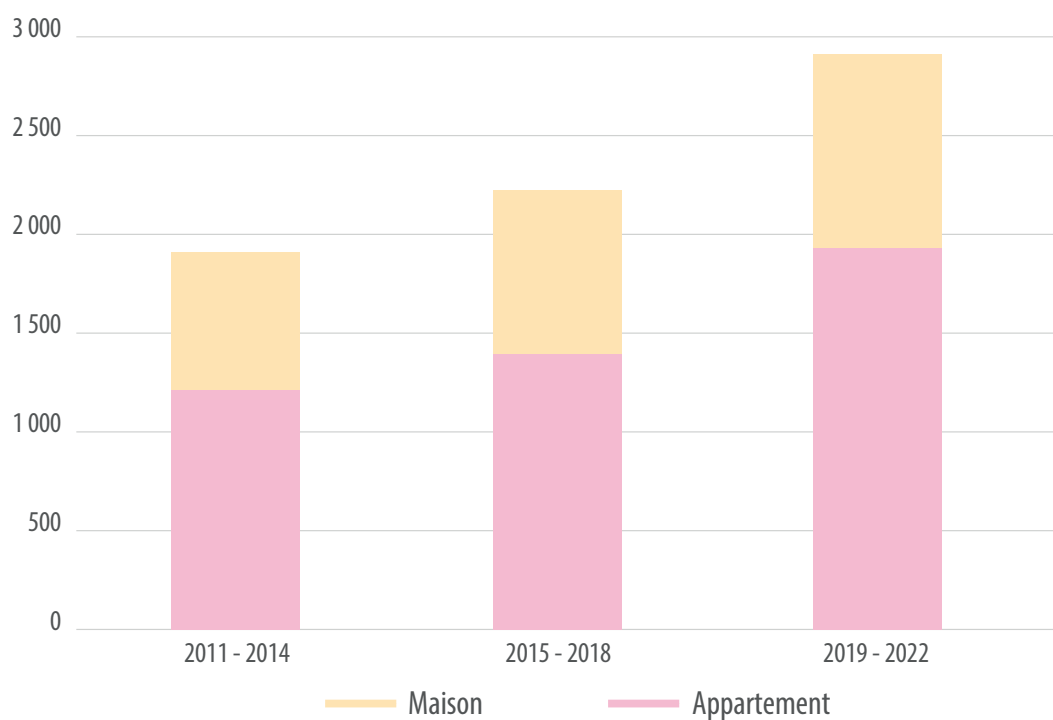
 + 31 % entre  
2015-2018 et  
2019-2022



#### Faits marquants

**43 %** des ventes de maisons concernent des biens de 60 à 90 m<sup>2</sup>.  
**50 %** des ventes d'appartements concernent des biens de 50 à 90 m<sup>2</sup> et **26 %** des biens de 30 à 50 m<sup>2</sup>.

### Nombre de transactions par an au Havre



**Prix médian d'une maison ancienne sur la période 2019-2022**

**173 000 €**

 + 14 % entre 2015-2018 et 2019-2022



**Prix médian d'un appartement ancien sur la période 2019-2022**

**1 945 € / m<sup>2</sup>**

 + 15 % entre 2015-2018 et 2019-2022



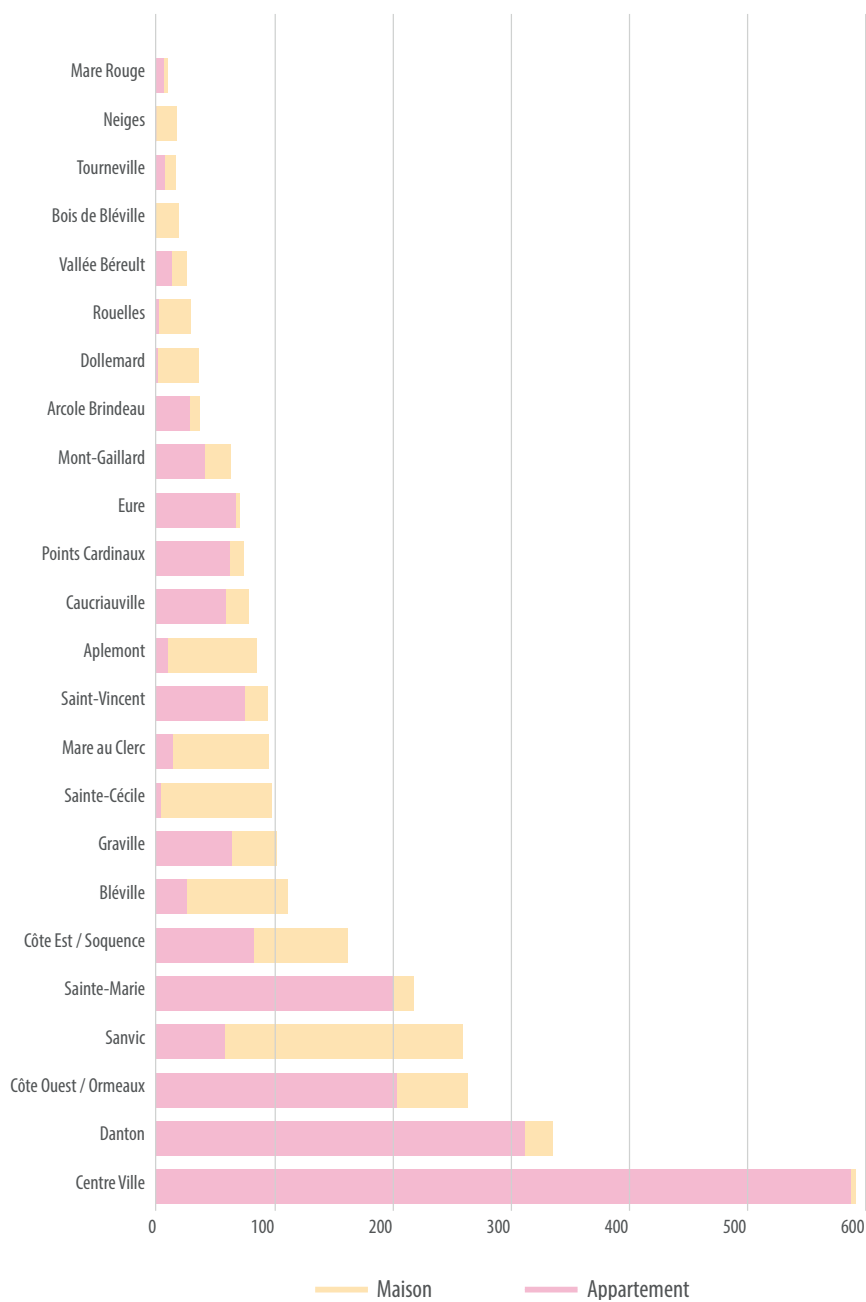
**Prix médian d'un appartement neuf période sur la 2019-2022**

**3 325 € / m<sup>2</sup>**

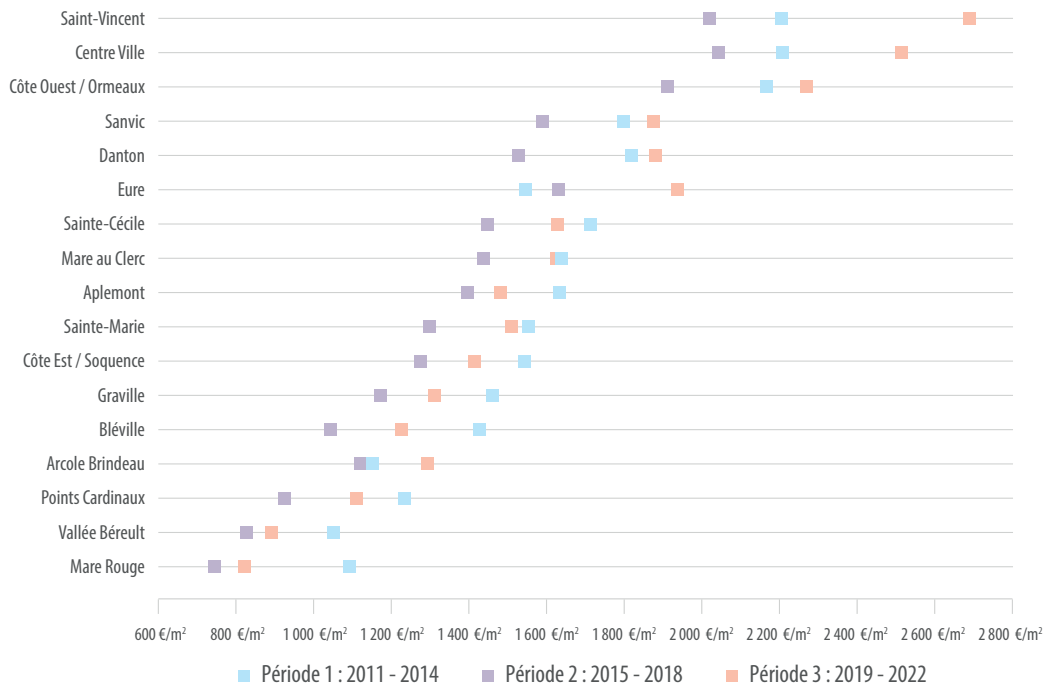
 + 8 % entre 2015-2018 et 2019-2022

## ZOOM PAR QUARTIER

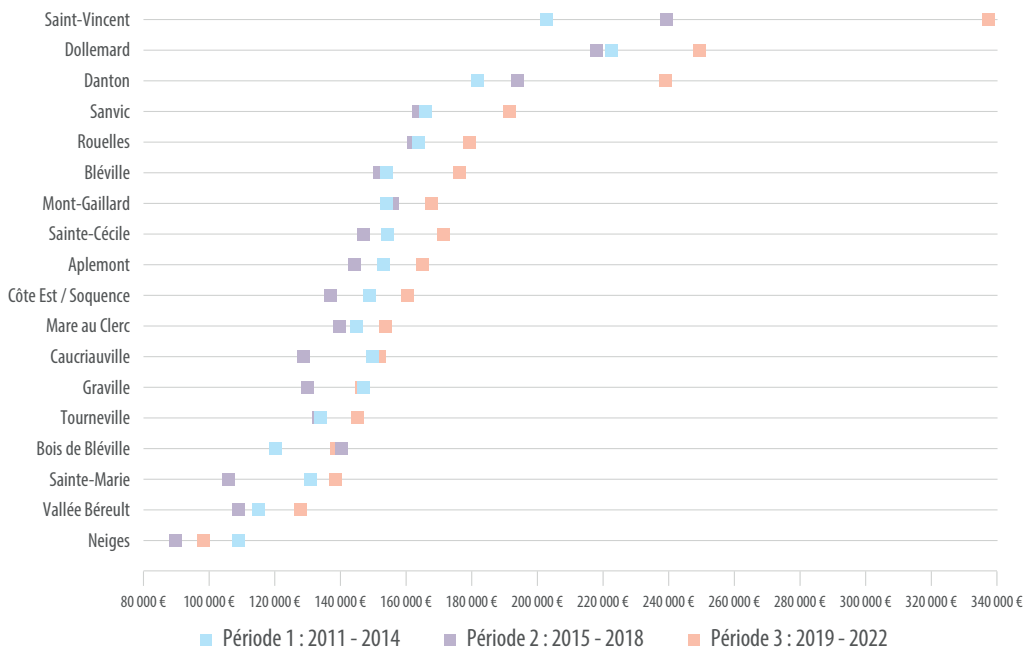
Nombre moyen de transactions par an et par quartier au Havre pendant la période 2019-2022



### Marché de l'ancien au Havre Prix médian des appartements par quartier et période



### Marché de l'ancien au Havre Prix médian des maisons par quartier et période



## SECTEUR DE LA 1<sup>RE</sup> COURONNE

### Le secteur ayant eu la progression des ventes la moins importante

Ce secteur regroupe six communes qui s'inscrivent dans la continuité urbaine de la ville centre.

Sur la période 2019-2022, les communes de la première couronne enregistrent en moyenne 630 ventes par an. Parmi elles, 35 % des ventes de maisons du secteur ont lieu à Montivilliers. Cela représente environ 155 mutations en moyenne par an sur la période 2019-2022.

La première couronne est le secteur de la Communauté urbaine ayant eu la progression des ventes la moins importante entre la période 2015-2018 et la période 2019-2022 : seulement 8 % de ventes supplémentaires contre une progression moyenne de 25 % dans la Communauté urbaine.

Le prix médian des maisons sur le marché de l'ancien sur la dernière période d'observation est de 220 000 €. Dans ce secteur le prix médian varie au minimum de 165 à 177 000 € à Gonfreville-l'Orcher et Harfleur jusqu'à 317 000 € à Fontaine-la-Mallet et Octeville-sur-Mer, et 348 600 € à Sainte-Adresse.

Dans ce secteur, le prix des maisons anciennes a progressé de 10 % entre la période avant le COVID-19 et les quatre dernières années d'observation et de 12 % par rapport à la période 2011-2014. C'est le secteur du territoire qui enregistre la progression des prix la plus modérée au même titre que les centres-bourgs. Dans la Communauté urbaine, la progression du prix des maisons anciennes est de 13 % entre les périodes 2015-2018 et 2019-2022.

Le prix médian des appartements neufs ou récents est de 3 400 €/m<sup>2</sup> et de 2 290 € dans l'ancien sur la période 2019-2022. Qu'il s'agisse de biens neufs ou anciens, les prix sont plus élevés à Octeville-sur-Mer et Sainte-Adresse qu'à Harfleur et Gonfreville-l'Orcher.

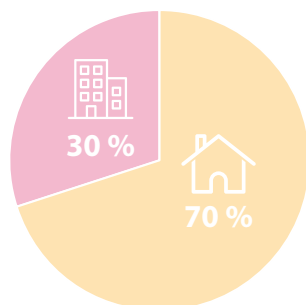
Pour les appartements anciens, la progression est très modérée : les prix ont augmenté de 9 % entre les deux périodes (contre 14 % dans la Communauté urbaine). Les prix sont restés stables sur le marché du neuf.

# 630

Transactions  
en moyenne par an  
sur la période  
2019-2022



+ 8 % entre  
2015-2018 et  
2019-2022



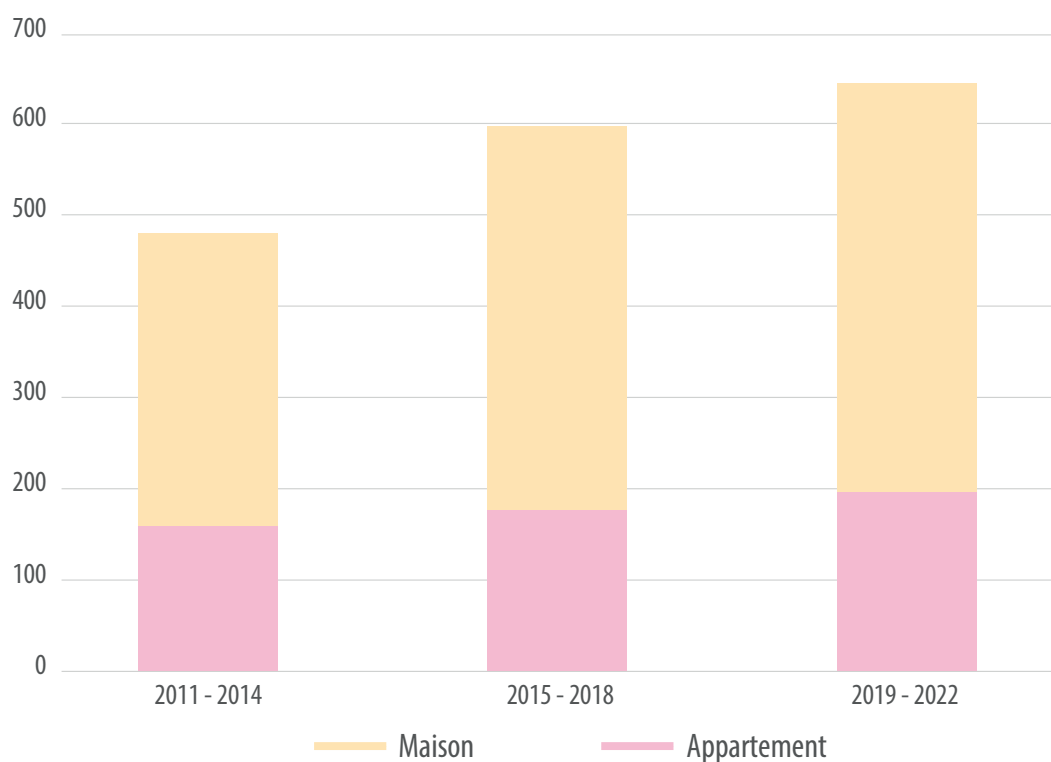
### Faits marquants

**33 %** des ventes de maisons concernent des biens de 60 à 90m<sup>2</sup> et **32 %** des biens de 90 à 120m<sup>2</sup>.

**57 %** des ventes d'appartements concernent des biens de 50 à 90m<sup>2</sup>.



Nombre de transactions par an dans le secteur des communes de la 1<sup>re</sup> couronne



**Prix médian d'une maison ancienne sur la période 2019-2022**

**220 000 €**

 + 10 % entre 2015-2018 et 2019-2022



**Prix médian d'un appartement ancien sur la période 2019-2022**

**2 284 € / m<sup>2</sup>**

 + 9 % entre 2015-2018 et 2019-2022



**Prix médian d'un appartement neuf période sur la 2019-2022**

**3 413 € / m<sup>2</sup>**

 + 1 % entre 2015-2018 et 2019-2022

## SECTEUR CENTRES-BOURGS

### Le secteur ayant enregistré la hausse la plus importante du volume de transactions

Ce secteur regroupe six communes avec des équipements et des services de proximité.

Le secteur centres-bourgs enregistre en moyenne 190 ventes par an contre 120 en moyenne par an sur la période 2019-2022. C'est le secteur du territoire qui a connu la progression la plus importante des transactions depuis 2011 : +61 % de transactions supplémentaires entre la période 2011-2014 et 2019-2022.

Parmi les centres-bourgs, c'est à Saint-Romain-de-Colbosc qu'il y a eu le plus de ventes de maisons avec 42 ventes en moyenne par an sur la période 2019-2022. Les communes d'Epouville, Criquetot-l'Esneval et Gainneville enregistrent une trentaine de ventes de maison en moyenne par an, contre une quinzaine en moyenne par an à Gonnevill-la-Mallet et Angerville-l'Orcher. Les ventes d'appartements sont concentrées à Saint-Romain-de-Colbosc : une vingtaine de ventes en moyenne par an sur la période 2019-2022.

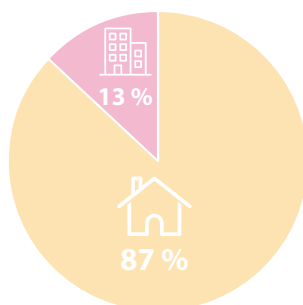
Le prix médian des maisons anciennes sur la période 2019-2022 est de 208 000 €. Dans ce secteur, le prix médian varie entre 190 000 € à Angerville l'Orcher et 225 000 € à Gainneville. Le prix médian d'une maison neuve s'élève à 271 400 € dans ce secteur.

En ce qui concerne les appartements, le prix médian d'un appartement essentiellement ancien est de 1 776 €/m<sup>2</sup>. Le prix médian d'un appartement neuf/récent est de 2 250 €/m<sup>2</sup>.

Dans ce secteur, le prix des maisons anciennes a progressé de 10 % entre la période avant le COVID-19 et les quatre dernières années d'observation, et de 13 % par rapport à la période 2011-2014. C'est le secteur du territoire qui enregistre la progression des prix la plus modérée, au même titre que les communes de la 1<sup>re</sup> couronne.

**190**  
Transactions  
en moyenne par an  
sur la période  
2019-2022

 + 20 % entre  
2015-2018 et  
2019-2022

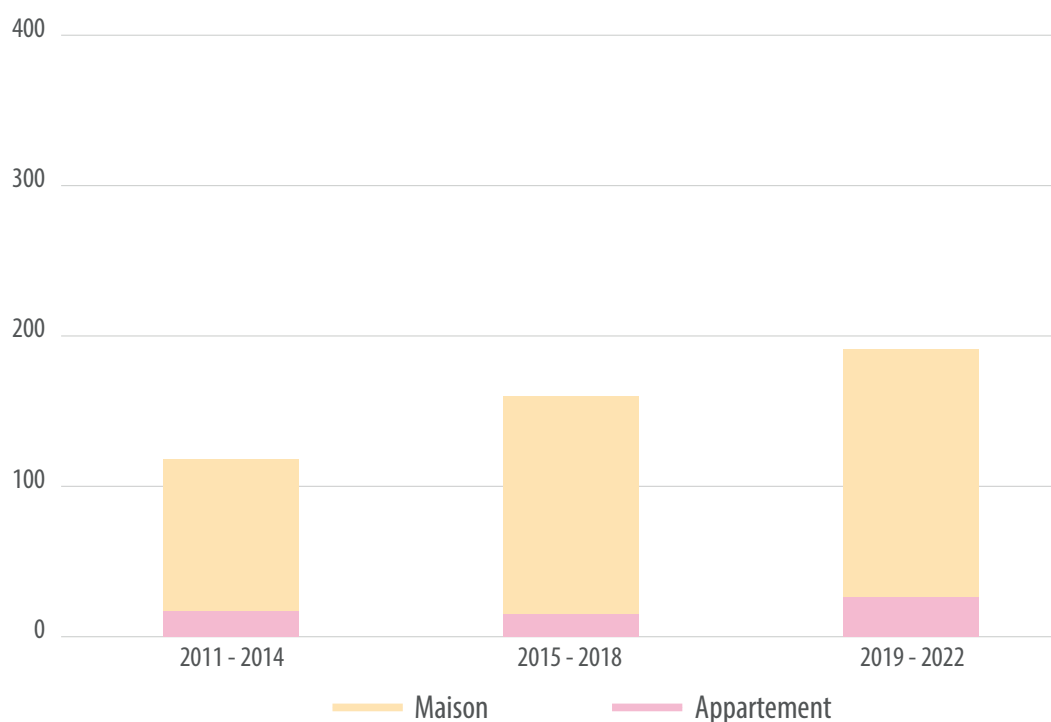


#### Faits marquants

**33 %** des ventes de maisons concernent des biens de 60 à 90m<sup>2</sup>.

**74 %** des ventes d'appartements concernent des biens de 50 à 90m<sup>2</sup>.

### Nombre de transactions par période dans le secteur des centres-bourgs



**Prix médian d'une maison ancienne sur la période 2019-2022**

**208 000 €**

 + 10 % entre 2015-2018 et 2019-2022



**Prix médian d'un appartement ancien sur la période 2019-2022**

**1 776 € / m<sup>2</sup>**

 - 21 % entre 2015-2018 et 2019-2022



**Prix médian d'un appartement neuf période sur la 2019-2022**

**2 248 € / m<sup>2</sup>**

 - 13 % entre 2015-2018 et 2019-2022

## SECTEUR LITTORAL

### Une augmentation importante des prix ces dernières années

Ce secteur regroupe huit communes littorales et touristiques autour d'Étretat. La majorité des transactions concerne des maisons (90 %). Un tiers des ventes concerne des grandes maisons de plus de 120 m<sup>2</sup> et une part importante de petites maisons de moins de 60 m<sup>2</sup>, 17 % des transactions, typologie typique des petites maisons de pêcheurs d'Étretat.

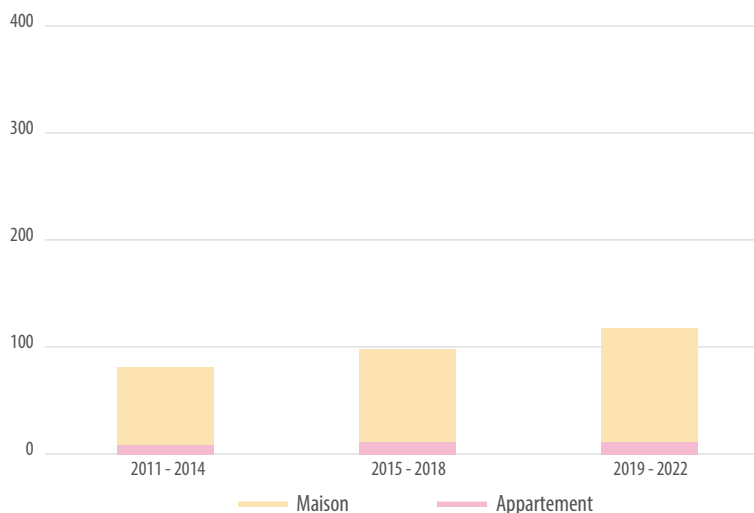
Sur la période 2019-2022, le secteur littoral enregistre en moyenne 120 ventes par an. Étretat et Saint-Jouin-Bruneval concentrent les ventes, avec respectivement 43 et 30 ventes en moyenne par an sur la période 2019-2022.

Le prix médian des maisons sur le marché de l'ancien pour la période 2019-2022 s'élève à 220 000 €. Dans ce secteur le prix médian varie au minimum de 200 000 € au Tilleul jusqu'au maximum à 240 000 € à Pierrefiques.

Le prix des maisons sur le marché de l'ancien a progressé de 23 % entre la période avant le COVID-19 et les quatre dernières années d'observation, et de 31% par rapport à la période 2011-2014. C'est le secteur du territoire qui enregistre la progression la plus importante des prix.

C'est à Étretat que les prix ont le plus augmenté (+ 50 %) entre 2015-2018 et 2019-2022. À Bordeaux-Saint-Clair et La Poterie-Cap-d'Antifer, la hausse des prix est comprise entre 25 et 30 %. À Bénouville, la hausse est de 22 %. Enfin, la progression des prix est plus modérée au Tilleul et à Saint-Jouin-Bruneval, avec une hausse comprise entre 12 et 15 %.

Nombre de transactions par période dans le secteur des communes littorales



Prix médian d'une maison ancienne sur la période 2019-2022

220 000 €

+ 23 % entre 2015-2018 et 2019-2022



Prix médian d'un appartement ancien sur la période 2019-2022

2 667 € / m<sup>2</sup>

+ 16 % entre 2015-2018 et 2019-2022

## SECTEUR COMMUNES RURALES

### Une augmentation importante du volume de transactions

Ce secteur regroupe 33 communes. Les transactions de biens concernent essentiellement des maisons individuelles, avec 35 % de très grandes maisons de plus de 120 m<sup>2</sup> et 34 % de maisons de 90 à 120 m<sup>2</sup>.

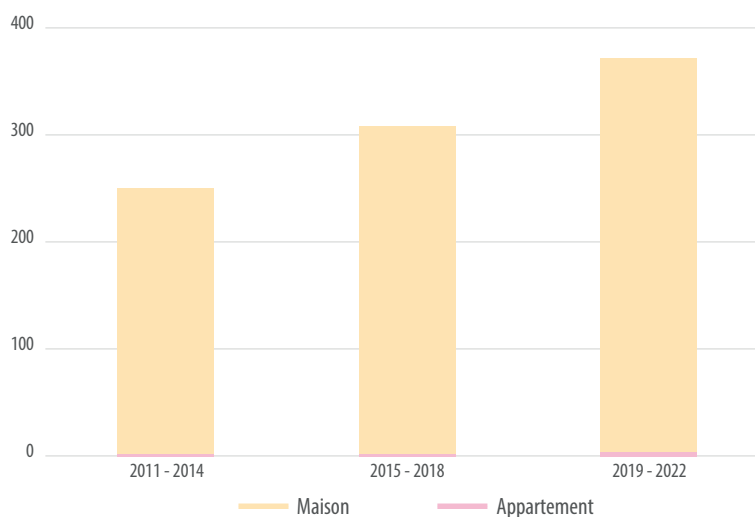
Sur la période 2019-2022, le secteur enregistre en moyenne 370 ventes par an. Saint-Martin du Manoir, Saint-Aubin-Routot et Cauville-sur-Mer sont les communes ayant enregistré le plus de ventes sur la période 2019-2022, entre 20 et 25 transactions par an en moyenne. Ces dernières années, le nombre de transactions a constamment progressé dans les communes rurales. La tendance s'est accentuée depuis 2019 avec la crise du

COVID-19. Le nombre de transactions a augmenté de 50 % entre la période 2011-2014 et la période 2019-2022.

Le prix médian pour acquérir une maison ancienne sur la période 2019-2022 s'élève à 230 880 €. Dans ce secteur, le prix médian varie de 160 à 190 000 € pour les communes de Fongueusemare, Graimbouville et Rolleville, et 281 250 € pour Cauville.


Le prix des maisons anciennes a progressé de 16 % entre la période avant le COVID-19 et les quatre dernières années d'observation.

Nombre de transactions par période dans le secteur des communes rurales



Prix médian d'une maison ancienne sur la période 2019-2022

**230 880 €**

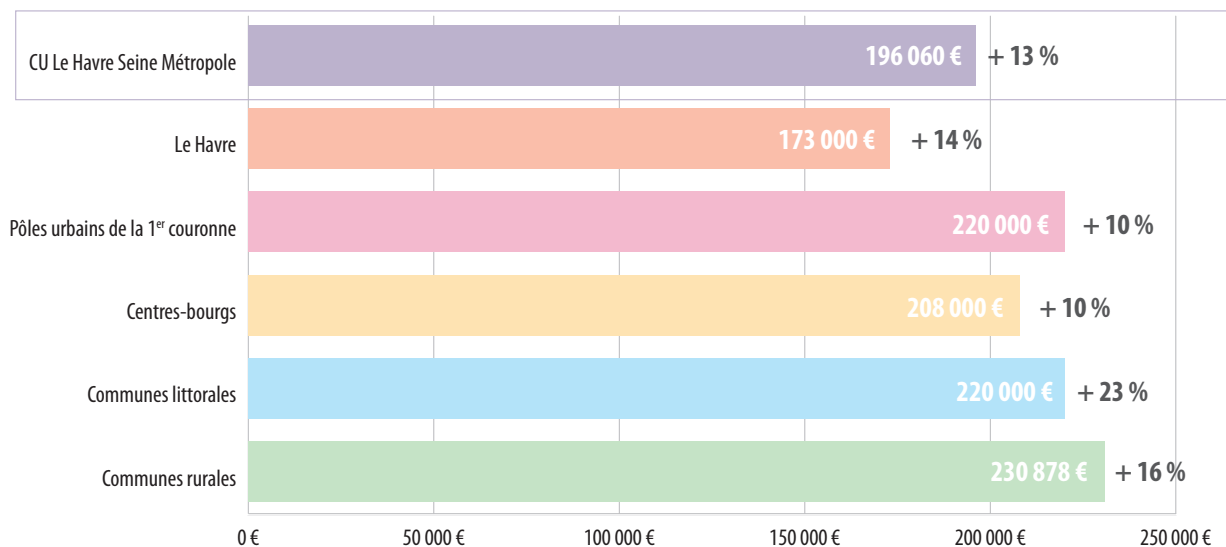
 + 16 % entre 2015-2018 et 2019-2022

# SYNTHÈSE

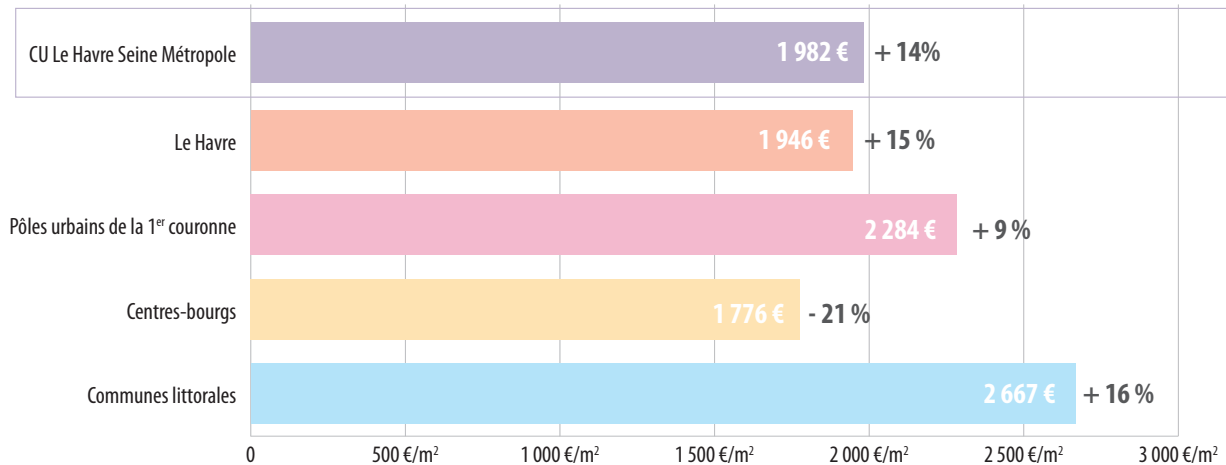
## Total de transactions par secteur



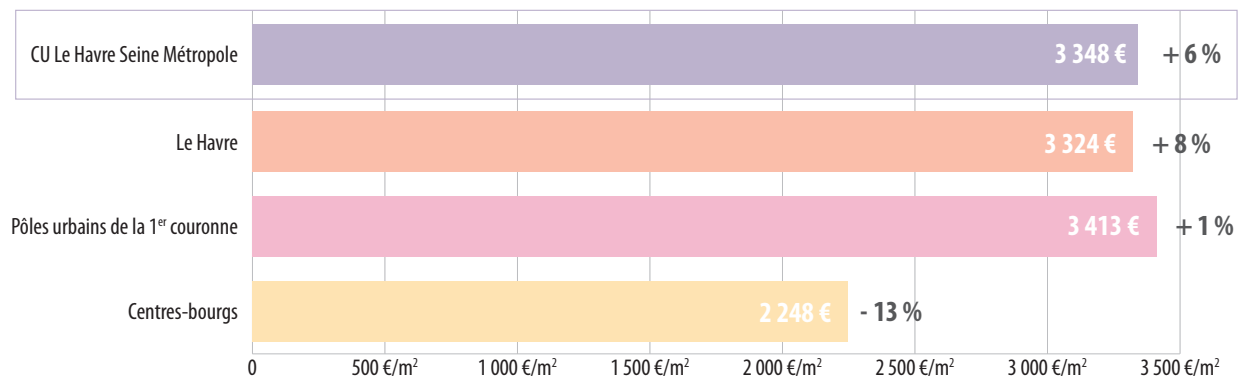
**Maisons - marché de l'ancien**  
**Prix médian sur la période 2019-2022 et taux d'évolution depuis la période 2015-2018**



**Appartements - marché de l'ancien**  
**Prix médian sur la période 2019-2022 et taux d'évolution depuis la période 2015-2018**



**Appartements - marché du neuf**  
**Prix médian sur la période 2019-2022 et taux d'évolution depuis la période 2015-2018**





[Mathilde Mus – Mise en page : Caroline Doucen – PA330 – 12.2023]

Édition et réalisation AURH

L'AURH est une association d'intérêt public. Elle accompagne les élus et les partenaires dans leurs projets d'aménagement du territoire.

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]**

