



---

## **OBSERVATOIRE DE L'HABITAT** LE MARCHÉ DE L'ANCIEN AU HAVRE EN 2019

L'AURH présente le bilan des transactions immobilières dans le marché de la maison au Havre en 2019.

Le marché de seconde main est-il dynamique ? Quels sont les quartiers les plus attractifs ? Quels sont les prix selon les secteurs ?

*Novembre 2020*



# SOMMAIRE

1. **L'analyse du marché immobilier** p... 4
2. **Les tendances du marché local** p... 8
3. **Le marché de la maison** p... 10

# INTRODUCTION

Depuis 2017, le volume de transactions progresse au niveau national. En 2019, un record de transactions est battu en dépassant le million de transactions comptabilisées (contre environ 970 000 en 2018). Le marché de l'immobilier est donc resté particulièrement dynamique en 2019.

Les prix progressent eux aussi depuis 2016. La hausse des prix est plus importante pour les appartements (+ 4 %) que pour les maisons (+ 2,5 %) <sup>[1]</sup>.

Au Havre, la tendance est la même qu'au niveau national avec une hausse marquée des transactions et une progression des prix.

## Méthodologie

Traditionnellement, l'AURH publie l'observatoire du marché de l'ancien en s'appuyant sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme.

Suite à la fusion intercommunale du début de l'année 2019, les données ont été enregistrées différemment dans le système d'informations et ne permettent pas d'établir les données relatives aux volumes de transactions et aux prix pour les ventes d'appartements.

Le bilan 2019 présenté dans ce document analyse donc le volume global de transactions du marché de l'habitat et se concentre ensuite sur le marché de la maison individuelle.

## L'analyse du marché immobilier

# 1.

## UN RECORD DE BIENS NÉGOCIÉS

Au Havre, le marché immobilier local est particulièrement dynamique avec des volumes de transactions en hausse depuis 4 ans. En 2019, le record de plus de 2 000 transactions est franchi.

Comme au niveau national, le marché immobilier local est particulièrement attractif ces dernières années avec plus de 2 000 transactions de maisons et d'appartements.

Avec 10 ans de recul, l'année 2019 apparaît comme une année record en volume de biens négociés au Havre.

Alors que traditionnellement, il y a davantage de transactions de maisons que d'appartements, en 2019 la tendance s'inverse, signe d'un marché local attractif pour la population mais aussi pour les

investisseurs. L'attractivité du marché immobilier s'explique notamment par les taux d'emprunts qui restent relativement faibles, corrélés au prix du marché local.

Dans le contexte actuel, la hausse significative des transactions d'appartements peut refléter plusieurs phénomènes :

- ▶ l'attractivité de l'acte d'achat par rapport à la location pour les habitants qui cherchent un logement, même pour les jeunes primo-accédants ;
- ▶ l'attractivité de la ville pour des investisseurs.

Compte-tenu des prix exercés sur le marché local, la proximité avec l'Île-de-France peut aussi favoriser l'attractivité du marché pour les investisseurs franciliens.

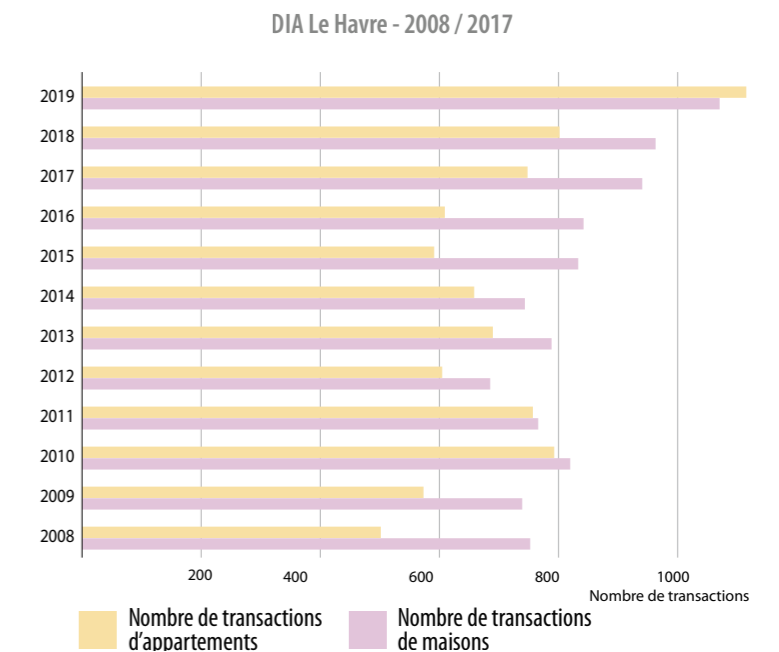
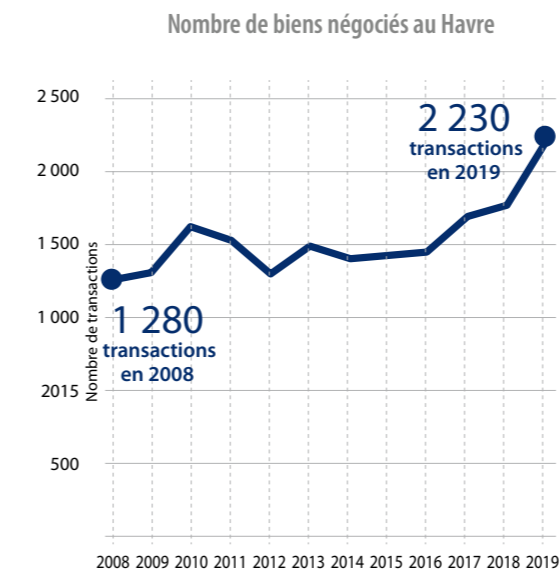


Biens vendus en 2019

+ 2 000

+ 23 % par rapport à 2018

### Transactions maisons / appartements



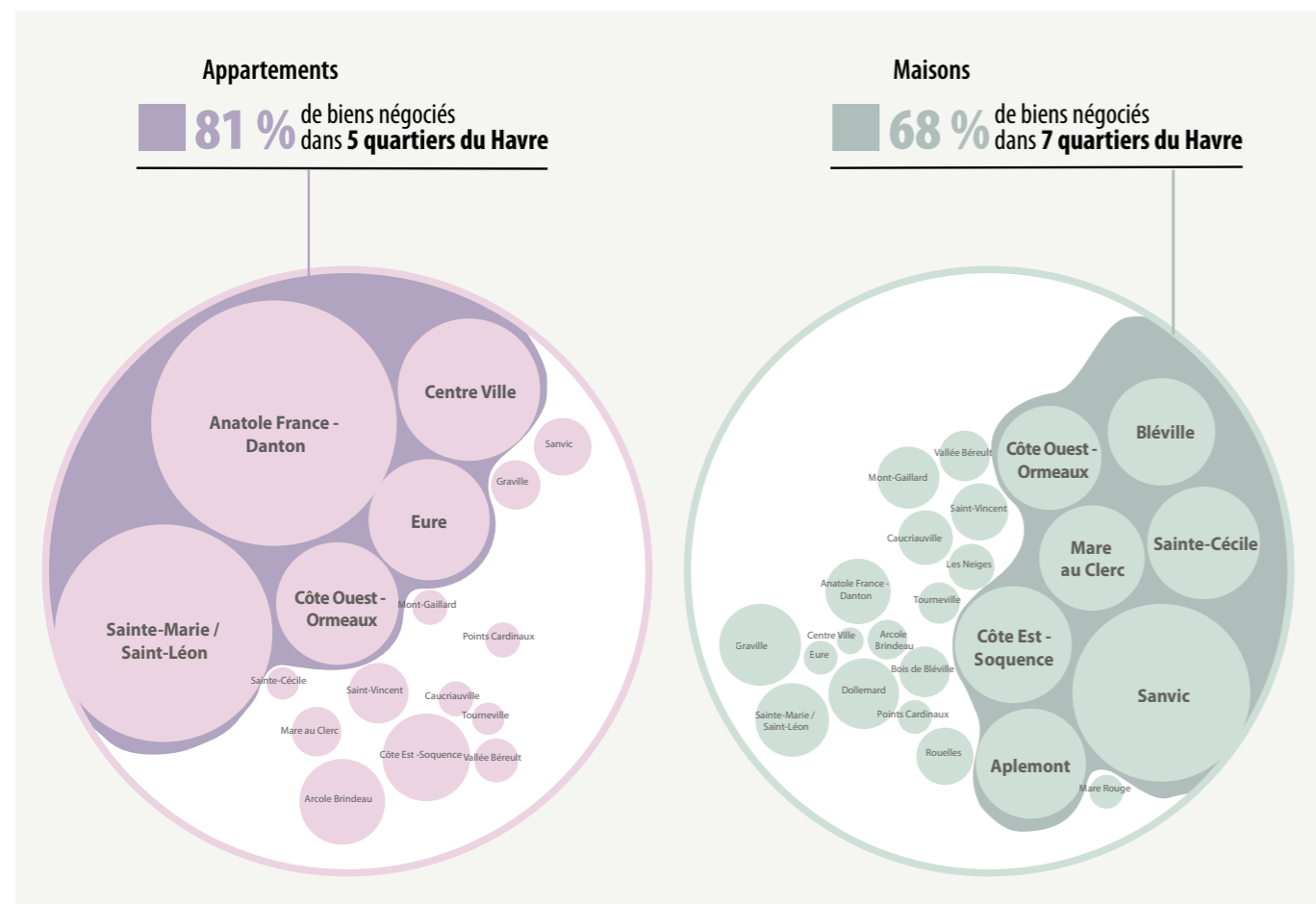
## LES SECTEURS PRIVILÉGIÉS

Au Havre, les quartiers les plus dotés en maisons sont logiquement ceux qui concentrent la majorité des transactions de biens individuels.

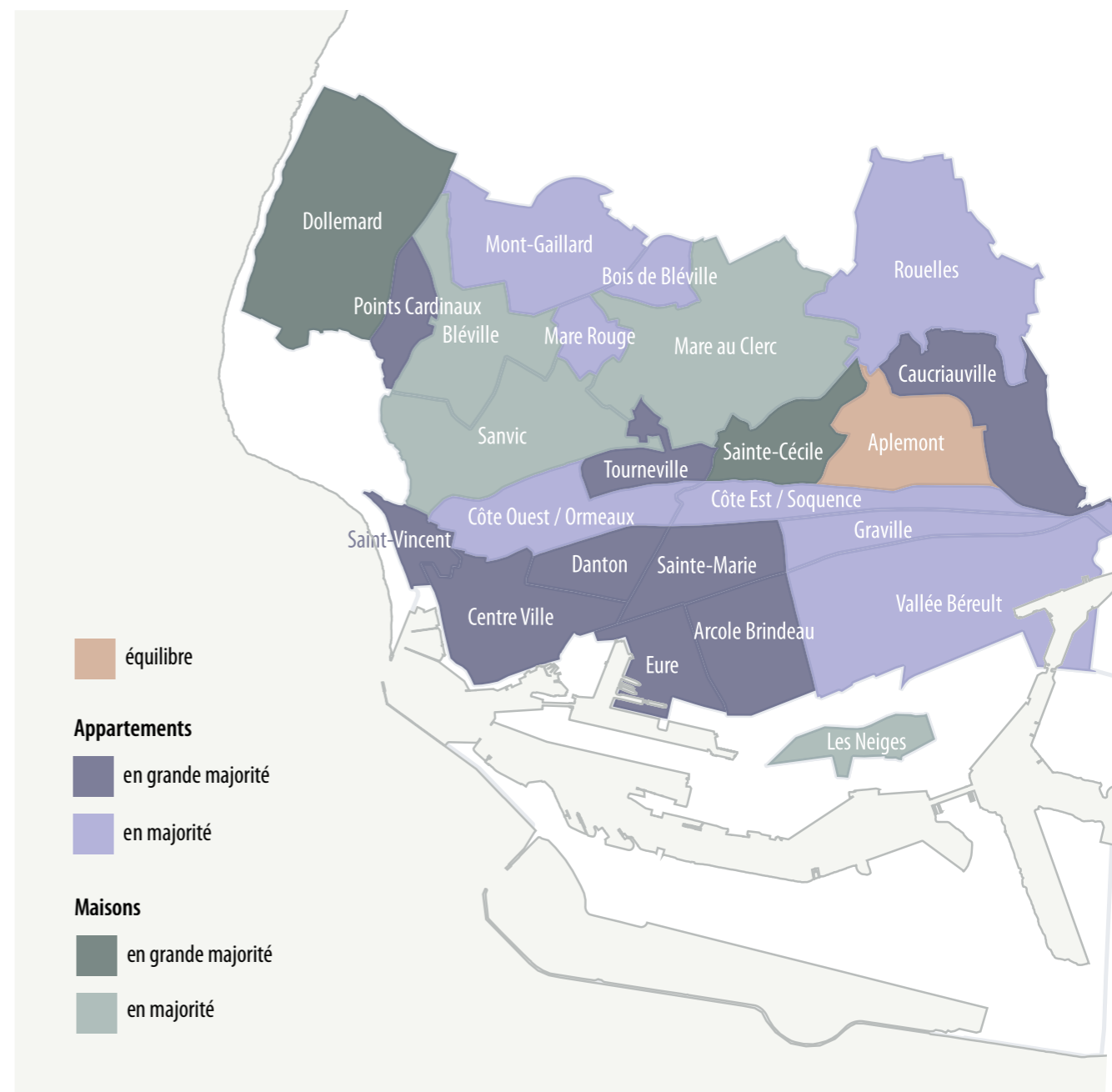
Pour les appartements, le marché se concentre dans les deux secteurs de ville basse comportant le plus de biens locatifs privés : le centre-ville et le centre ancien (Danton et Sainte-Marie) regroupant 61 % des biens collectifs négociés.

Concernant les maisons, sept quartiers concentrent 68 % des transactions. 2 transactions sur 10 ont lieu à Sanvic, le quartier du Havre ayant le plus de logements individuels. Les quartiers Côte-Est / Soquence, Sainte-Cécile, Aplemont, Bléville, la Mare-au-Clerc et Côte-Ouest / Ormeaux, constituent des secteurs privilégiés pour l'achat de maison, ils enregistrent tous entre 70 et 100 transactions en 2019.

Volume de biens négociés par quartier selon le type



Répartition des logements collectifs et individuels par quartier



## Les tendances du marché local

# 2.

## DE PLUS EN PLUS DE FRANCILIENS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL ?

Depuis 2016, une tendance commence à se dessiner avec une cinquantaine de transactions réalisées par des Franciliens contre environ 25 transactions en moyenne les années précédentes. En 2018, la tendance s'affirme et passe le cap inédit de la centaine de transactions. La majorité des transactions réalisées par les Franciliens a lieu dans le centre-ancien du Havre (68 %), 9 % des transactions dans les quartiers sud et enfin 8 % dans le centre-ville.

Les types de biens acquis sont majoritairement des appartements de type 1 ou 2 (64 % des transactions), soit une majorité d'appartements de moins de 50 m<sup>2</sup>.

La localisation et le type de biens laissent penser que les acquisitions réalisées par les Franciliens sont principalement effectuées dans le cadre de projet d'investissement et destinés au marché locatif.

Par comparaison avec l'Île-de-France, le secteur havrais bénéficie de prix du foncier relativement accessible pour des Parisiens souhaitant investir, autour de 1 500 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien.

L'arrivée des Franciliens sur le marché havrais est un fait nouveau, il faut poursuivre les observations pour voir comment le phénomène va évoluer dans les années à venir.

## LES EFFETS DE LA COVID-19 SUR LE MARCHÉ ?

Au niveau national, comme au niveau local, l'année 2019 a été une année record pour le marché immobilier avec des volumes de transactions particulièrement importants.

Compte-tenu des périodes de confinement qui ont mis à l'arrêt l'activité des agents immobiliers au printemps et à l'automne, quel sera l'impact de la Covid-19 sur l'état du marché en 2020 ?

La Fédération nationale de l'immobilier donne des éléments de réponses en expliquant qu'après 5 années de dynamisme, le marché va nécessairement subir un coup d'arrêt en 2020 dû à la chute des transactions pendant les confinements. D'après la FNAIM, il y a eu 80 % de transactions en moins au niveau national pendant le premier confinement. Ainsi, malgré la reprise des négociations pendant l'été, le volume de transactions pourrait baisser de 25 % en 2020 par rapport à 2019.

Au-delà, ces périodes inédites de confinement et la présence du virus pour les mois, voire années à venir,

posent nécessairement la question de l'impact de la Covid-19 sur nos modes de vie, sur nos espaces de vie et plus spécifiquement sur nos choix en matière d'habitat.

De fait, les périodes de confinement ont amené la population à vivre différemment dans son logement où les différents temps de la vie quotidienne se sont succédés au même endroit. Cette situation pourrait amener la population à repenser ses propres besoins face à son logement : une pièce de plus pour pouvoir télétravailler au calme ? l'accès à un espace extérieur ?

En outre, le télétravail pourrait aussi modifier les comportements d'achat en termes de localisation géographique des ménages qui ne sont plus nécessairement obligés d'habiter à proximité de leur travail. Des mouvements dans certains secteurs pourraient être aussi envisagés vers une réappropriation des résidences secondaires pour finalement s'y établir, là encore grâce au télétravail.

## Le marché de la maison

# 3.

## UN MARCHÉ EN NETTE PROGRESSION

Depuis 4 ans, le marché de la maison individuelle ne cesse de progresser au Havre. L'année 2019 est exceptionnelle puisque le seuil des 1 000 maisons vendues est dépassé avec 1 072 transactions enregistrées. La progression nette de 11,1 % par rapport à l'année 2018 reflète la tendance observée au niveau national pour cette même année.

Cette évolution s'accompagne d'une augmentation des prix médians de 5,8 % par rapport à 2018. En 2019, le budget médian pour acquérir une maison au Havre s'élève à 164 000 €. De manière générale, 40 % des biens négociés se situent dans des prix inférieurs à 150 000 €, 30 % des transactions s'effectuent sur des biens compris entre 150 000 € et 200 000 €, 30 % des biens sont négociés au-delà de 200 000 €, dont 10 % à plus de 300 000 €.

Les prix fluctuent d'un quartier à un autre : le secteur est de la ville est plus accessible que le secteur ouest (à l'exception du quartier Rouelles). Les prix médians pour acheter une maison s'échelonnent de 100 000 € pour les Neiges à plus de 300 000 € pour Saint-Vincent. Sur une vingtaine de quartiers observés, 6 d'entre-eux enregistrent une baisse des prix dont le quartier Arcole Brindeau, Danton et Les Neiges qui marquent une baisse de plus de 10 %. La hausse des prix dans le reste des quartiers est particulièrement notable à Saint-Vincent et Tourneville qui enregistrent tout deux une hausse des prix autour de 30 %.

Les variations de prix par quartier exprimés ici concernent des volumes de transactions relativement faibles (entre 10 et 30 pour chaque quartier) et sont nécessairement impactés par le type et l'état des biens vendus.



Maisons vendues en 2019

1 072

+ 11,1 % par rapport à 2018

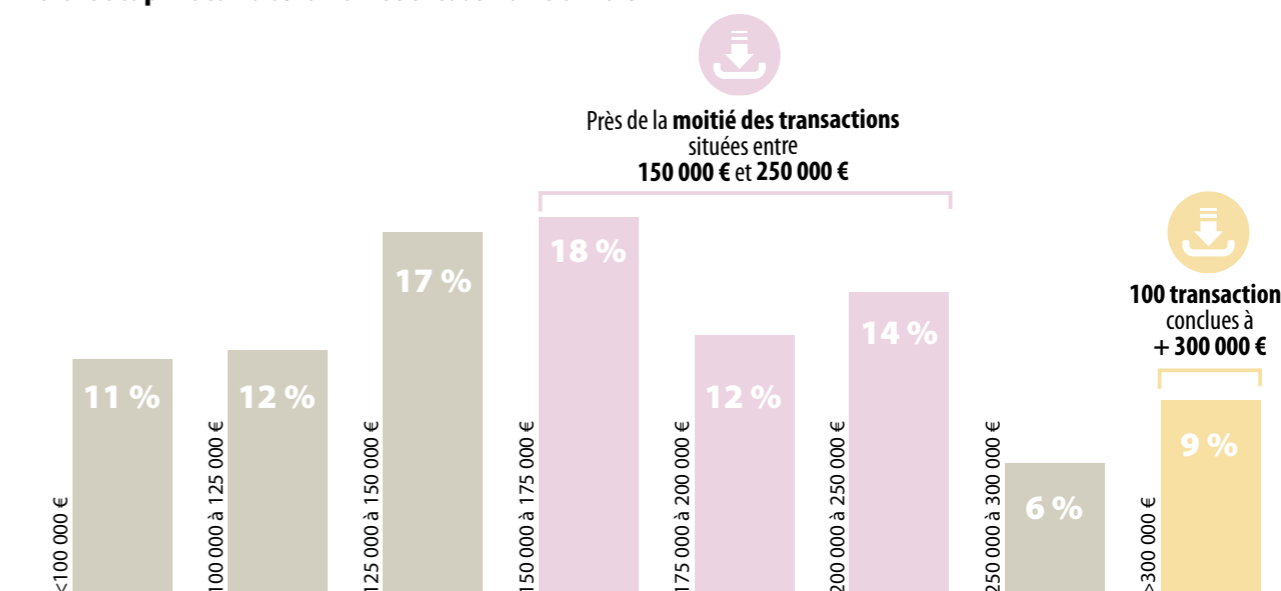


Prix médian

164 000 €

+ 5,8 % par rapport à 2018

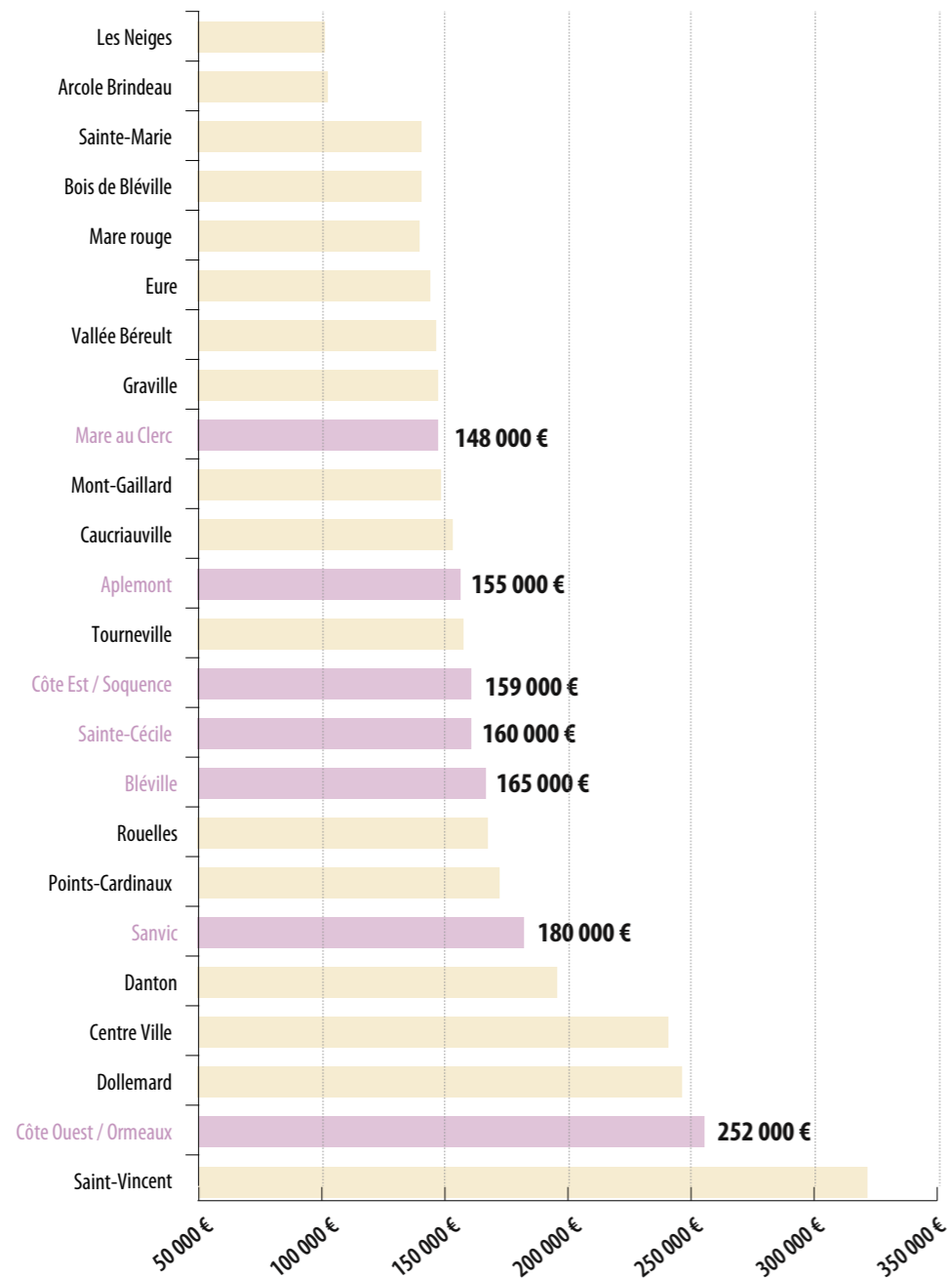
### Échelle des prix des maisons individuelles au Havre en 2019



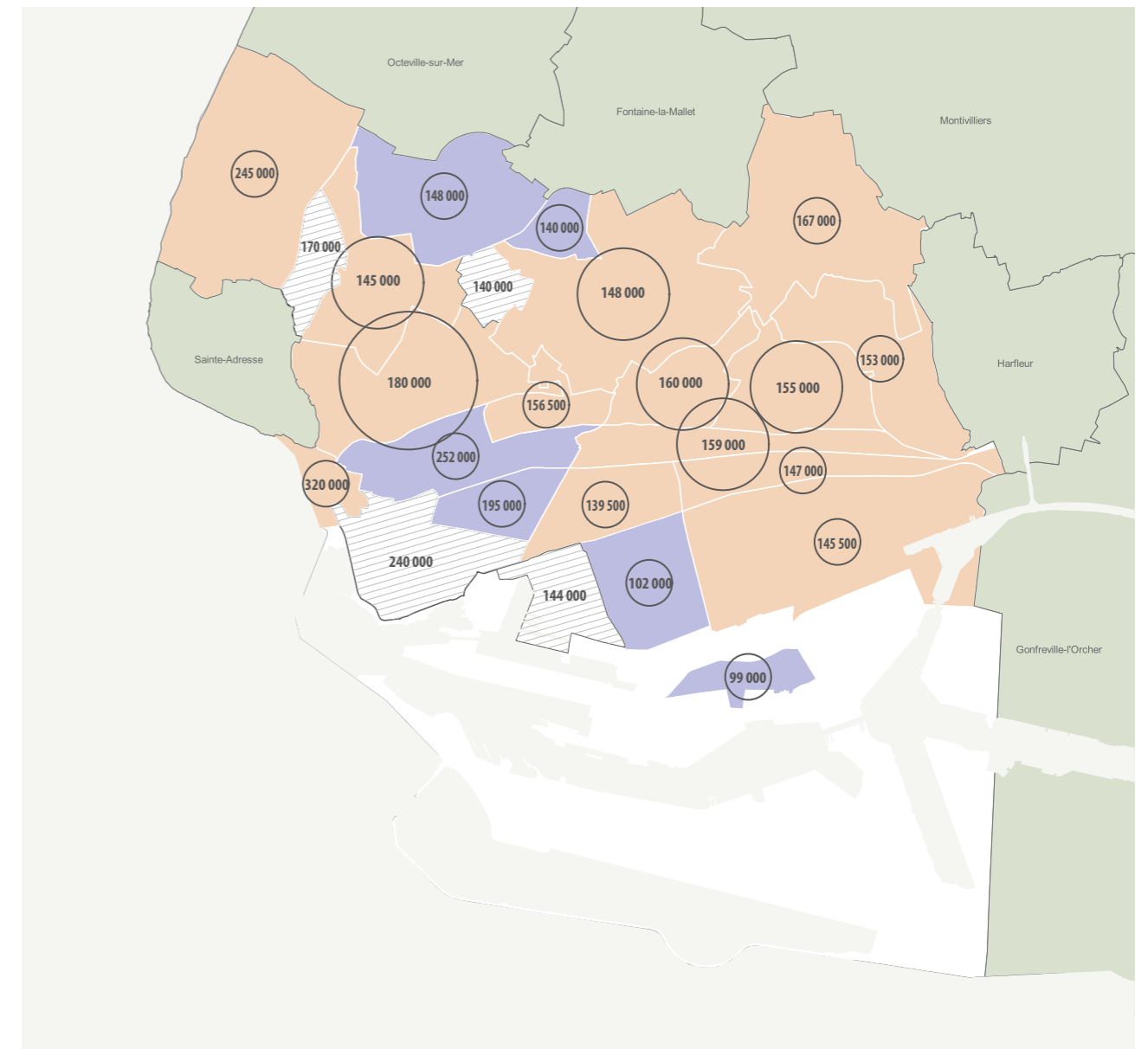
# POINT GLOBAL

## Échelle des prix des maisons par quartier du Havre en 2019

Retrouvez l'analyse du marché dans les quartiers mentionnés en rose dans les pages suivantes.



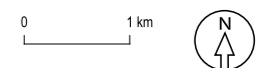
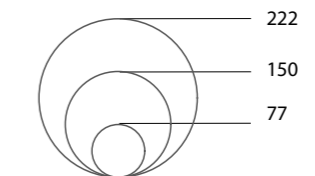
## Nombre de transactions et évolutions des prix des maisons au Havre en 2019



### Prix médian en euros

- Évolution croissante des prix médians
- Évolution décroissante des prix médians
- Quartiers comptabilisant moins de dix transactions

### Nombre de transactions



139 500 Prix médian observé



# SANVIC

## Une augmentation significative des prix

2 achats de maisons sur 10 ont lieu à Sanvic, quartier très résidentiel situé en ville haute du Havre. Concentrant 20 % du parc de maisons du Havre, c'est logiquement le secteur de la ville qui regroupe chaque année la majorité des transactions de biens individuels. Depuis 2017, le cap des 200 transactions est dépassé contre en moyenne entre 150 et 180 les années précédentes.

Après s'être stabilisés entre 2015 et 2016 autour de 160 000 €, les prix ont augmenté en 2017 et 2018 autour de 165 000 €. En 2019, on constate une nette évolution des prix puisque le prix médian observé est de 180 000 €. Cette hausse des prix s'explique par une augmentation du nombre de transactions de biens dont le prix dépasse les 250 000 € (1/4 des transactions en 2019 contre 16 % en 2018).

Les prix varient selon les secteurs de Sanvic de 155 000 € en moyenne à Sanvic - Châteaux-d'eau à 184 000 € à Sanvic mairie et 198 700 € à Sanvic - Cavée verte. C'est autour des jardins suspendus que les prix sont les plus élevés, il faut compter en moyenne 247 500 € pour acquérir une maison dans ce secteur qui dispose de biens d'exception avec vue sur l'estuaire pouvant se négocier jusqu'à 550 000 €.



**Transactions**  
**+ 200**

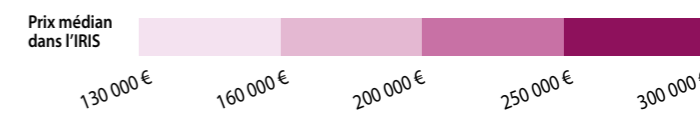
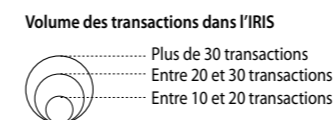
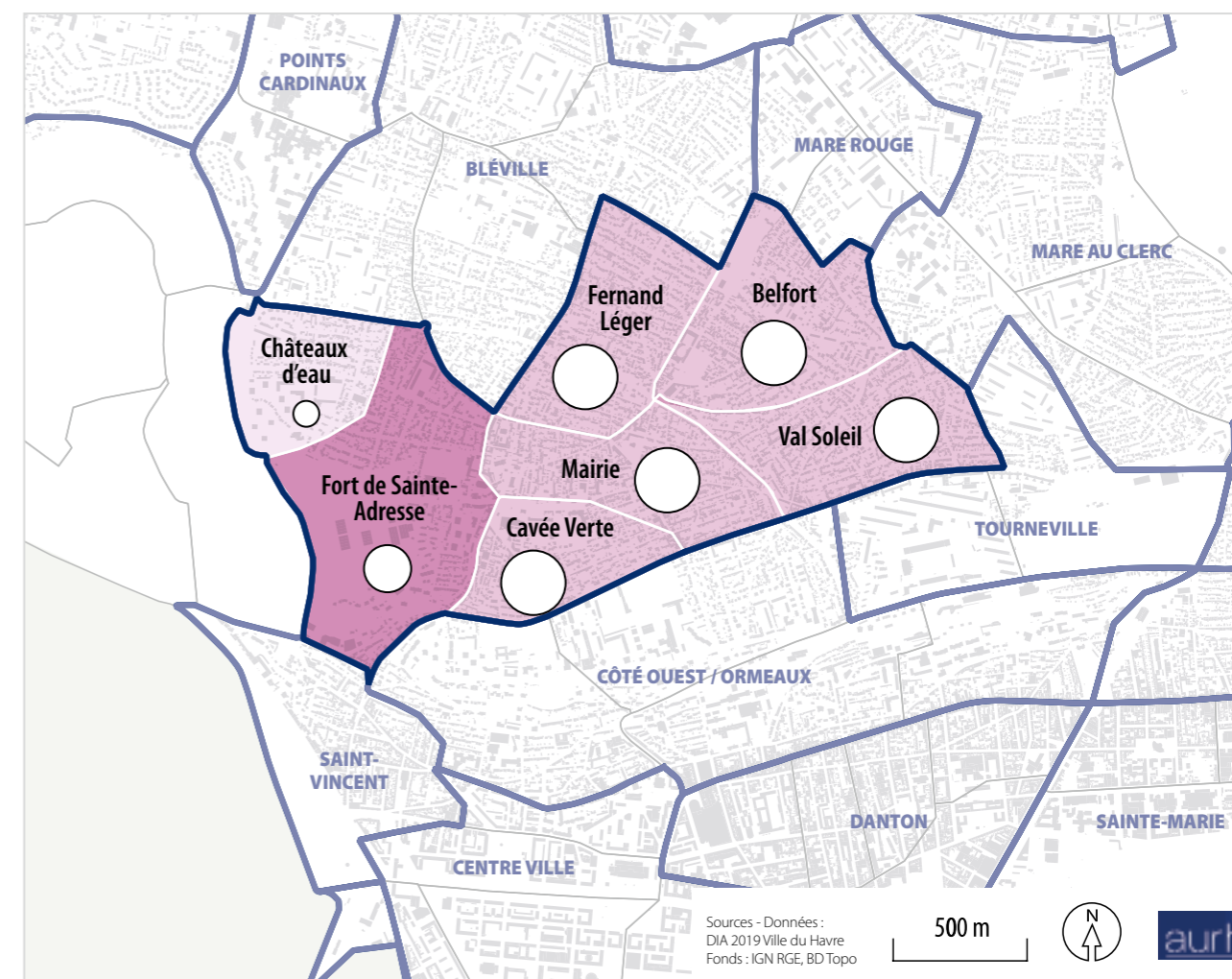


**Prix maximum observé**  
**550 000 euros**



**Prix médian**  
**180 000 euros** Hausse du prix

Le marché de la maison à Sanvic en 2019 - Prix médian et volume des transactions



Sources - Données :  
DIA 2019 Ville du Havre  
Fonds : IGN RGE, BD Topo





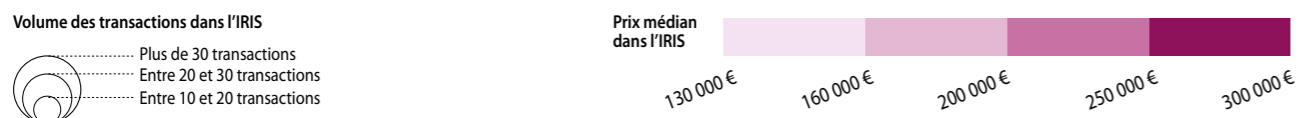
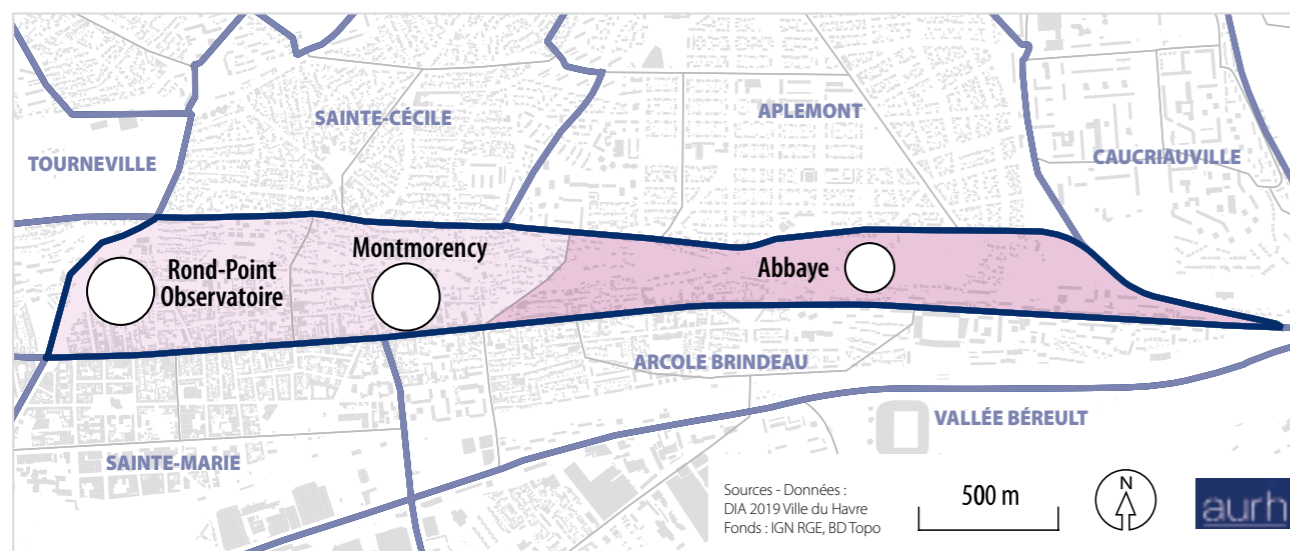
## CÔTE EST / SOQUENCE

Formant une longue bande depuis le haut du cours de la République jusqu'à la sortie de la ville, le quartier Côte-Est / Soquence s'étale sur le coteau reliant la ville basse à la ville haute du Havre. Constitué d'une majorité de logements collectifs (60 % des logements), le quartier concentre néanmoins une part importante de transactions de maisons en 2019 avec presque une centaine de biens négociés. Il arrive donc en deuxième position après Sanvic parmi les quartiers privilégiés des acquéreurs de maison en 2019.

L'augmentation du volume des transactions s'accompagne d'une hausse des prix significative (+ 30 %) entre 2018 et 2019. Les prix y sont à la hausse depuis 2016 où les maisons se négociaient autour de 140 000 € contre 160 000 € en moyenne en 2019. Depuis le cours de la République jusqu'à la sortie de la ville, les prix varient selon les secteurs : dans le secteur Rond-point / Observatoire, les biens se négocient autour de 133 000 €, dans le secteur Montmorency autour de 157 000 €. C'est le secteur de l'Abbaye qui est le plus cher du quartier avec des transactions autour de 178 000 €. C'est précisément dans ce secteur que le volume de transactions a augmenté, ce qui explique la hausse globale des prix dans le quartier.



Le marché de la maison à Côte Est / Soquence en 2019 - Prix médian et volume des transactions

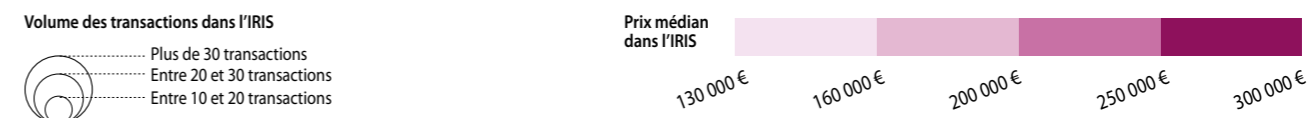
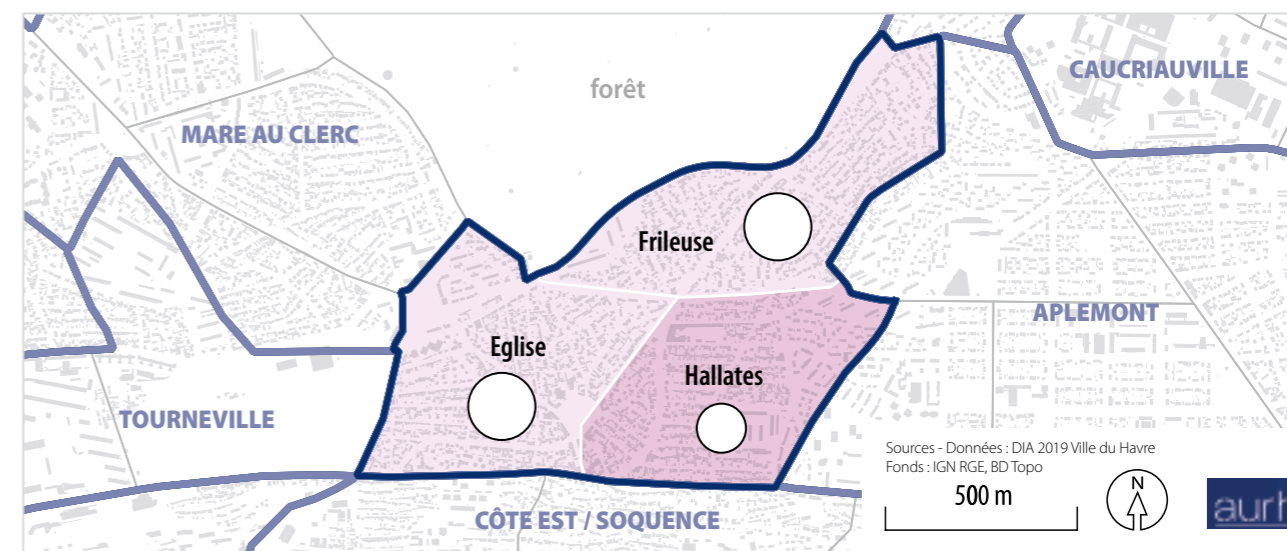


## SAINTE-CÉCILE

Le quartier Sainte-Cécile est un quartier résidentiel qui borde le cimetière Sainte-Marie et se situe en lisière de la forêt de Montgeon. Doté de nombreux commerces de proximité, c'est un secteur recherché par les acquéreurs de maisons. Le nombre de transactions y est relativement constant ces dernières années, variant entre 90 et 100 bien négociés par an depuis 2016. Comme nous l'avons constaté dans d'autres secteurs havrais, les prix augmentent de presque 10 % en 2019 par rapport à 2018.



Le marché de la maison à Sainte-Cécile en 2019 - Prix médian et volume des transactions



## APLEMONT

Situé entre le quartier résidentiel Sainte-Cécile et le quartier de grands ensembles de Caucriauville, Aplemont est un quartier résidentiel mixte dont les logements sont presque également répartis entre maisons et appartements. Pour autant, c'est le 3<sup>e</sup> quartier du Havre en volume de biens négociés en 2019. Pour la deuxième année consécutive, on enregistre 85 transactions dans ce quartier contre une cinquantaine en moyenne les années précédentes.

Stabilisés autour de 146 000 € en 2017 et 2018, les prix y sont en hausse de 5 % comme partout ailleurs dans Le Havre. Les écarts de prix entre les secteurs sont moins importants que dans d'autres quartiers du Havre. Ils s'échelonnent de 150 000 € pour Saint-Paul, 155 000 € et 156 000 € pour Robinson et La Pommeraie et 168 000 € pour le secteur des Saules.



**Transactions**  
95



**Prix maximum observé**  
245 000 euros

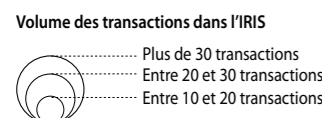
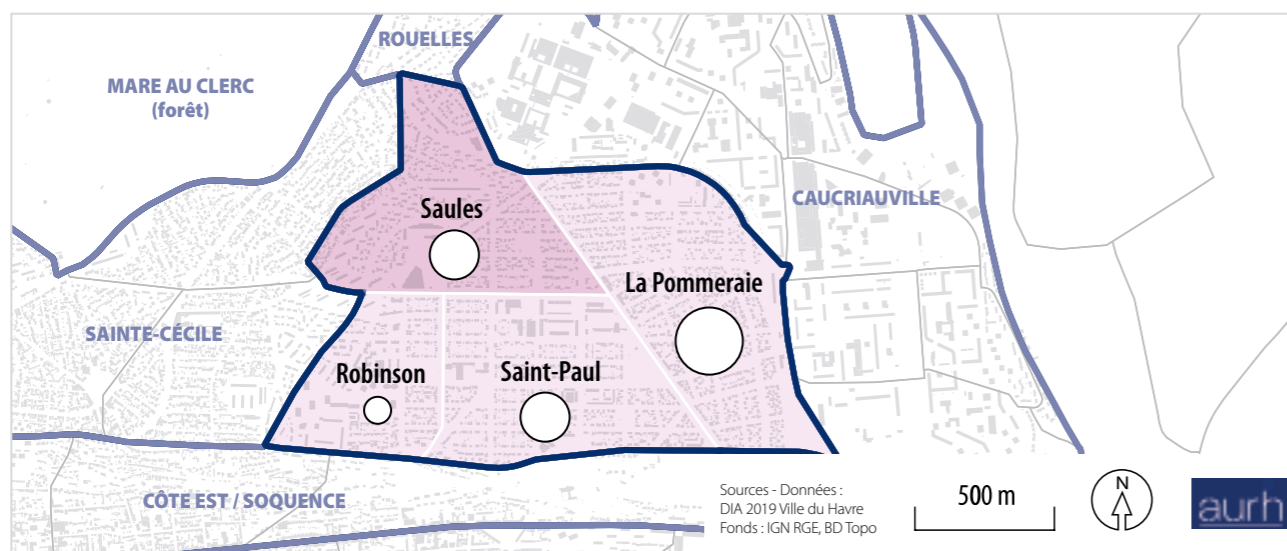


**Prix médian**  
155 000 euros



Hausse du prix

Le marché de la maison à Aplemont en 2019 - Prix médian et volume des transactions



## BLÉVILLE

Bléville se situe dans la continuité du tissu résidentiel de Sanvic. Ce quartier présente une offre de logements presque équilibrée entre maisons et appartements (56 % maisons / 43 % d'appartements). Il est bordé par trois quartiers de grands-ensembles : Points cardinaux, Mare-rouge et Mont-Gaillard. En 2019, on enregistre une dizaine de transactions de moins par rapport aux deux années précédentes.

À l'exception du secteur de la Renaissance en lisière de la Mare-Rouge qui affiche un prix médian autour de 150 000 €, les autres secteurs de Bléville ont des prix similaires : 166 500 € pour Bléville Mairie, 164 000 € pour la Sous-Brettonne et 167 000 € pour le Hanai. Les prix ont augmenté de presque 6 % par rapport à 2018.



**Transactions**  
80



**Prix maximum observé**  
357 000 euros

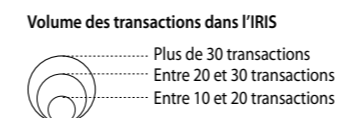
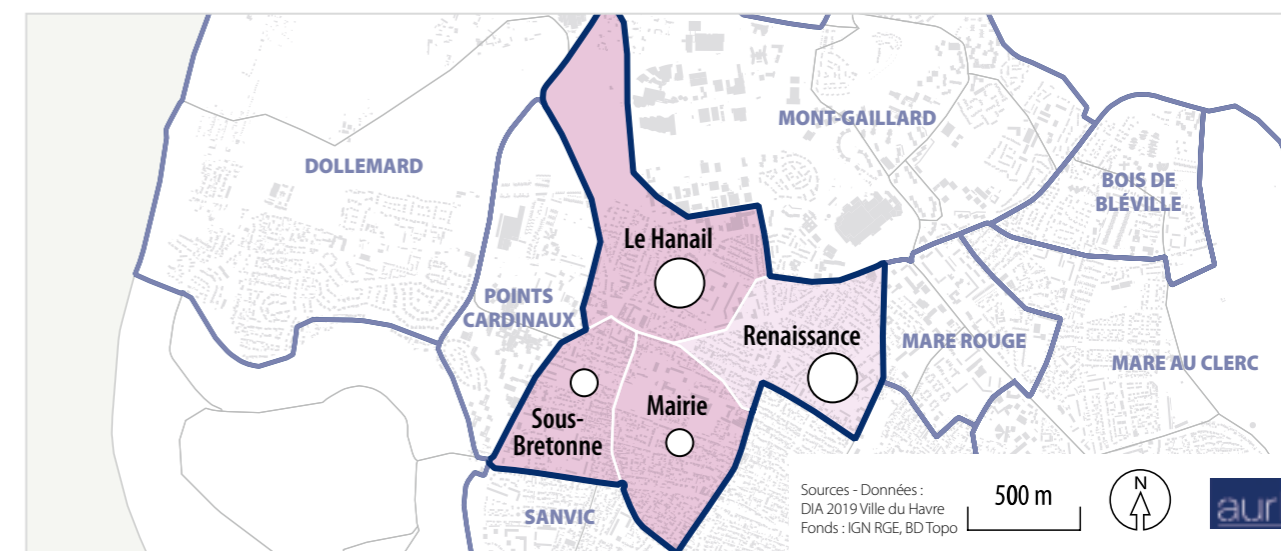


**Prix médian**  
165 000 euros



Hausse du prix

Le marché de la maison à Bléville en 2019 - Prix médian et volume des transactions



## MARE-AU-CLERC

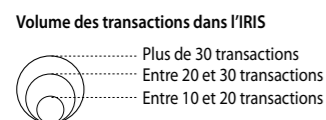
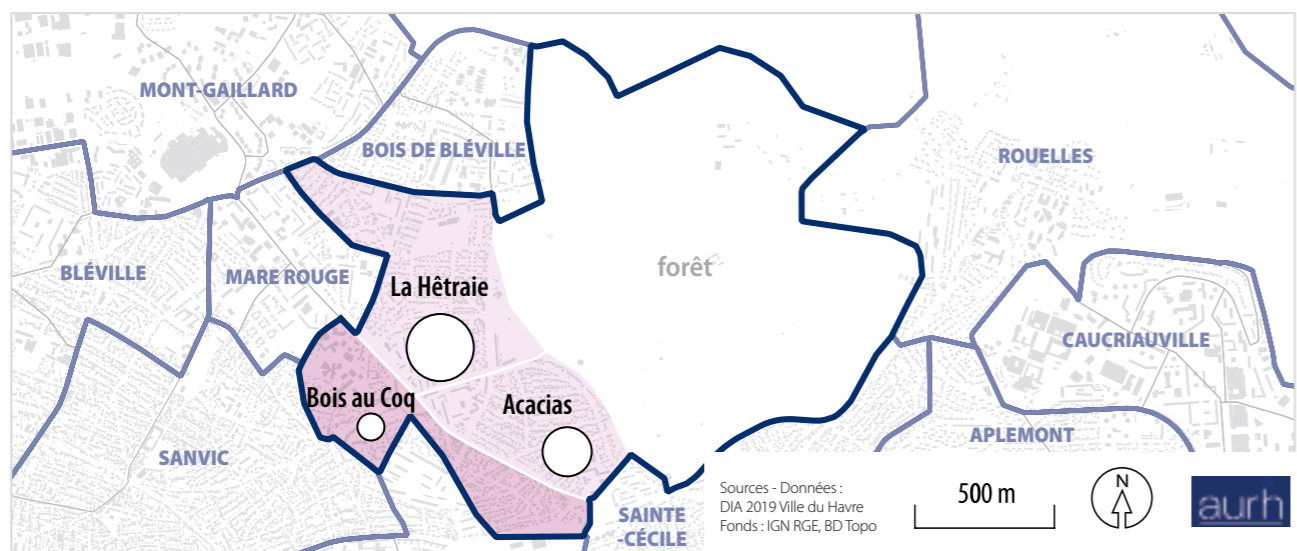
Le quartier de la Mare-au-clerc se répartit de part et d'autre de l'avenue du bois au coq. Traversé par le tramway, il est bordé par la forêt de Montgeon. C'est un quartier résidentiel dont l'essentiel des logements sont des maisons (65 %). Après avoir connu un volume de transactions record pour ce secteur en 2017 avec plus de 90 transactions, on enregistre une légère baisse du volume de biens négociés qui repasse sous le seuil des 80 transactions.

Les prix sont en augmentation de 9,6 % par rapport aux prix enregistrés en 2018. Ils varient de 136 500 à 155 000 € pour les secteurs de la Hétraie et des Accacias à l'Est de l'avenue du bois au coq et bordés par la forêt de Montgeon.

Le prix moyen des transactions est plus élevé dans le secteur du Bois-au-Coq où il faut compter autour de 166 500 € pour acquérir une maison.



Le marché de la maison à la Mare-au-Clerc en 2019 - Prix médian et volume des transactions

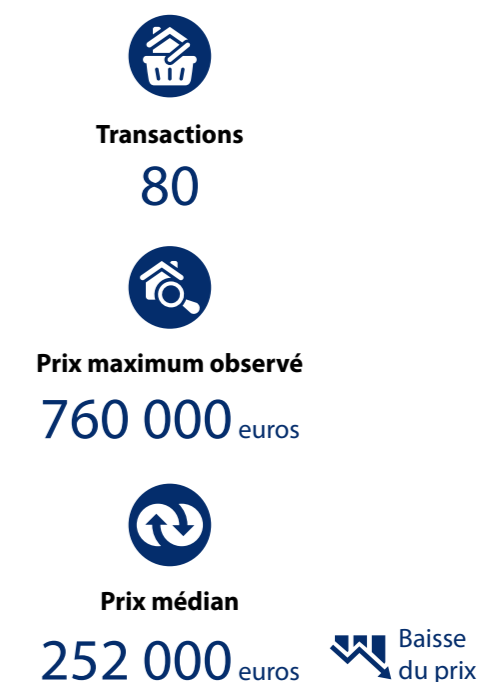


## CÔTE OUEST / ORMEAUX

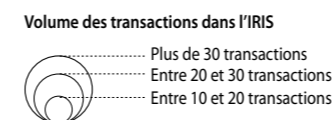
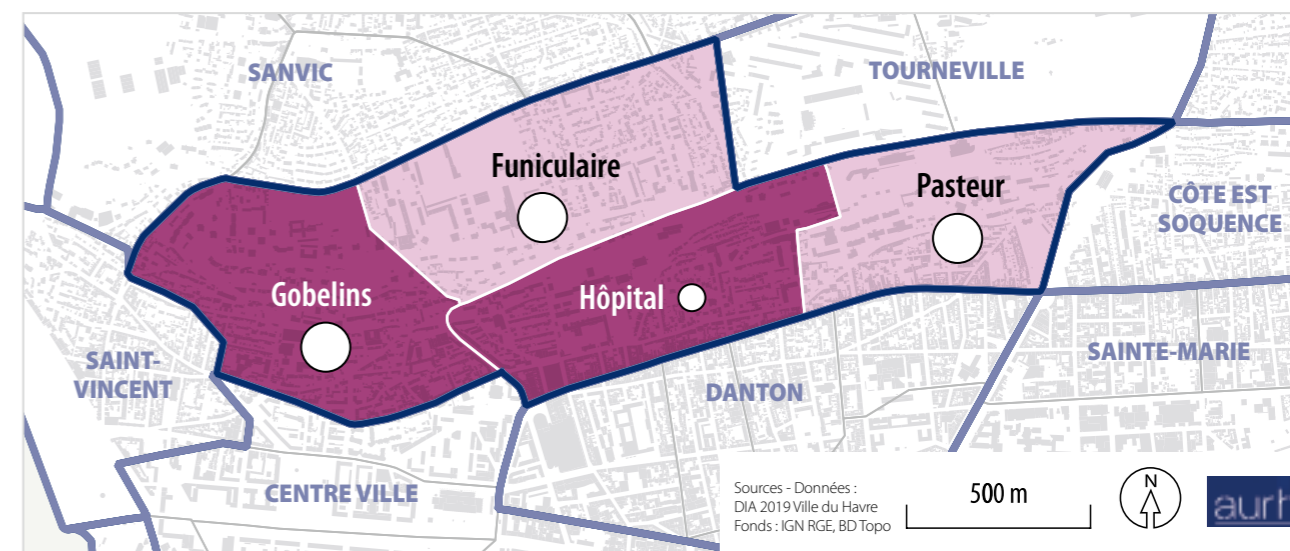
Entre ville haute et basse, le quartier Côte-Ouest / Ormeaux se situe sur le coteau du Havre. Il propose plus d'appartements (76 %) que de maisons (24 %). À proximité du centre-ville et de la plage, c'est un secteur relativement prisé du Havre dont les prix sont parmi les plus élevés pour les maisons. Le prix médian des maisons se situe autour de 252 000 €. C'est le deuxième quartier le plus cher du Havre après Saint-Vincent.

L'année 2019 marque un record depuis 2008 pour le nombre de maisons négociées avec 76 biens contre 61 en 2018 et 42 en 2017.

Le quartier Côte-Ouest / Ormeaux présente un écart important des prix médians observés selon les secteurs. Ils varient de 165 000 € pour le secteur Pasteur jusqu'à 350 000 € pour le secteur des Gobelins. Si le volume de biens négociés a augmenté, le prix médian a baissé dans ce secteur de presque 7 %. Cette tendance en 2019 s'explique par une baisse significative des ventes dans le secteur des Gobelins, moins d'une dizaine de transactions en 2019 contre plus d'une vingtaine en 2018. Mécaniquement le prix médian du quartier baisse puisqu'il y a eu moins de ventes dans un secteur au prix plutôt élevé.

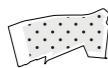


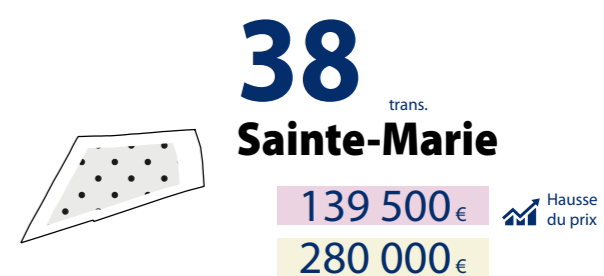
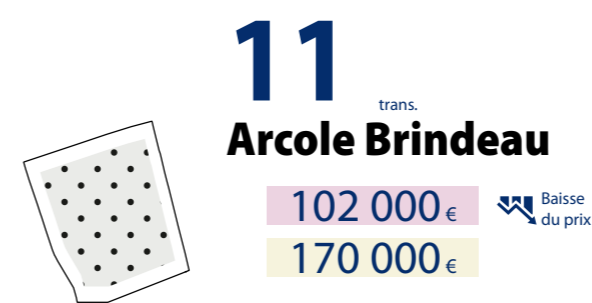
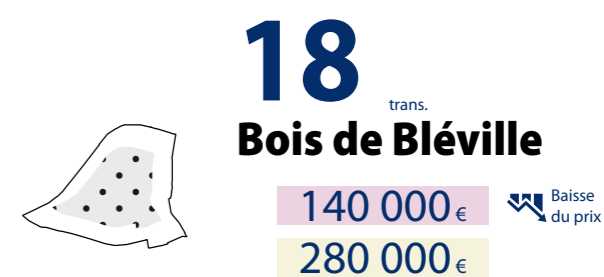
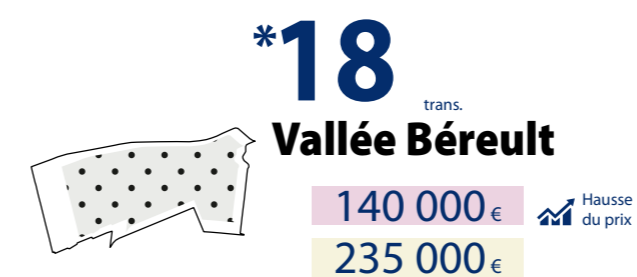
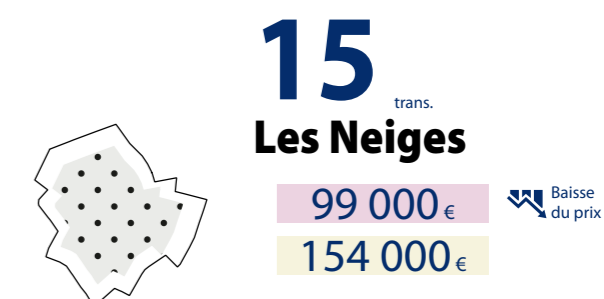
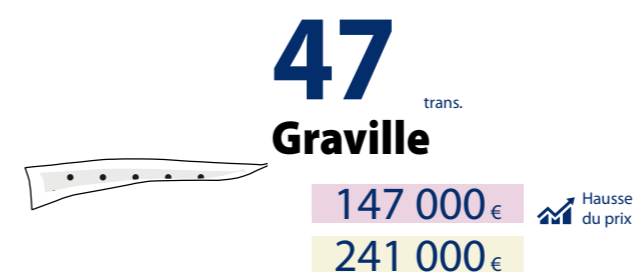
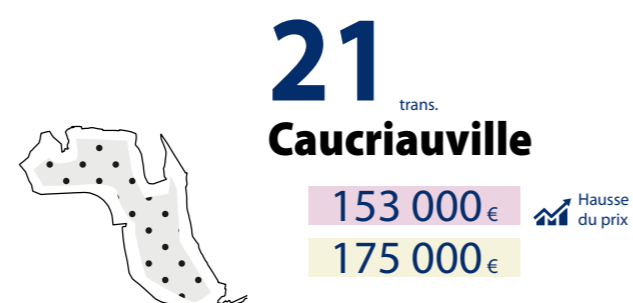
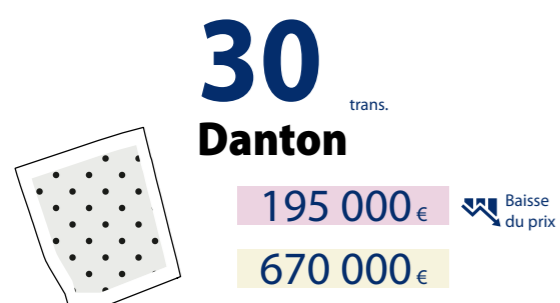
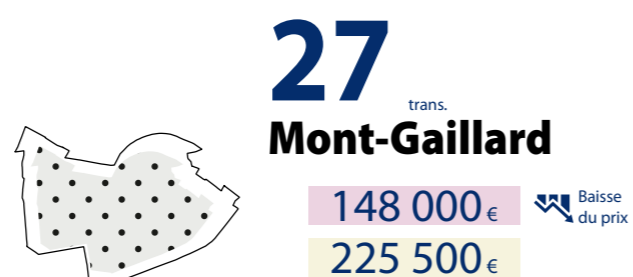
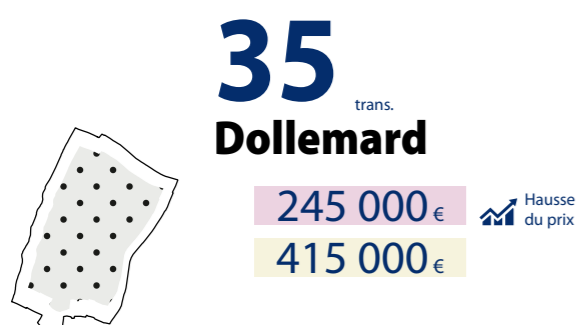
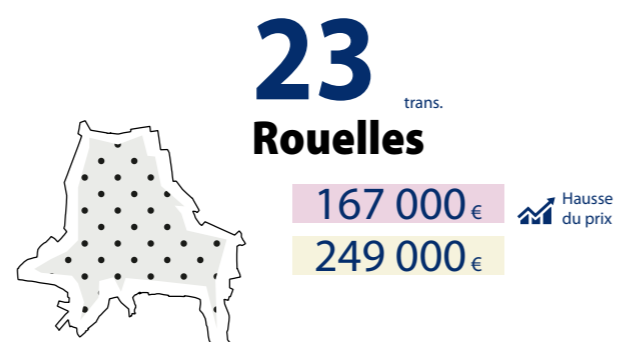
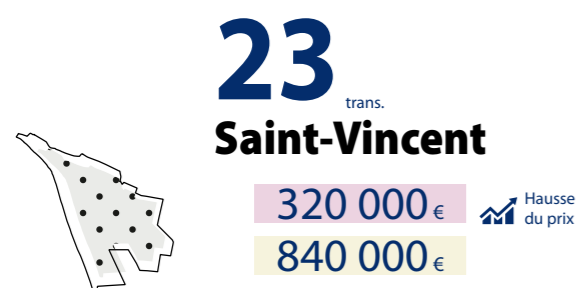
Le marché de la maison à Côte Ouest / Ormeaux en 2019 - Prix médian et volume des transactions



## DANS LES AUTRES QUARTIERS

\* Exemple :

 **18** transactions enregistrées dans le quartier de la **Vallée Béreult** avec un prix médian de **140 000 €** et un prix maximum observé de **235 000 €**



Édition et réalisation AURH  
[MM-VT-CC - PA\_36 - 11.2020 ]

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]**

