

# LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN 2020

## dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

En 2020, avec une offre de 643 logements, le nombre de logements neufs mis en vente n'a jamais été aussi élevé dans le territoire. Le prix moyen pour acquérir un logement neuf a atteint un niveau particulièrement élevé. Le marché de la promotion immobilière propose essentiellement des logements collectifs. Il est concentré dans la ville du Havre.

Les nombreux projets en cours (la tour Alta, Horizon 360, la villa Monet, les jardins d'Ostara, les quais en Seine...) contribuent à l'élévation de la qualité résidentielle du parc de logement du territoire. C'est l'un des axes stratégiques définis dans le cadre du programme local de l'habitat de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole 2022-2027.

Compte tenu de l'offre existante, les logements neufs sont particulièrement attractifs pour les habitants à la recherche de logements modernes et accessibles. Le marché local est attractif pour les investisseurs, selon les promoteurs. Les dispositifs de défiscalisation et les taux d'emprunts bas rendent le marché attractif.

Ce marché dynamique est à mettre en perspective avec les dynamiques démographiques actuelles, encore à la baisse malgré des signes positifs d'une attractivité accrue, et l'importance des logements vacants sur le territoire.

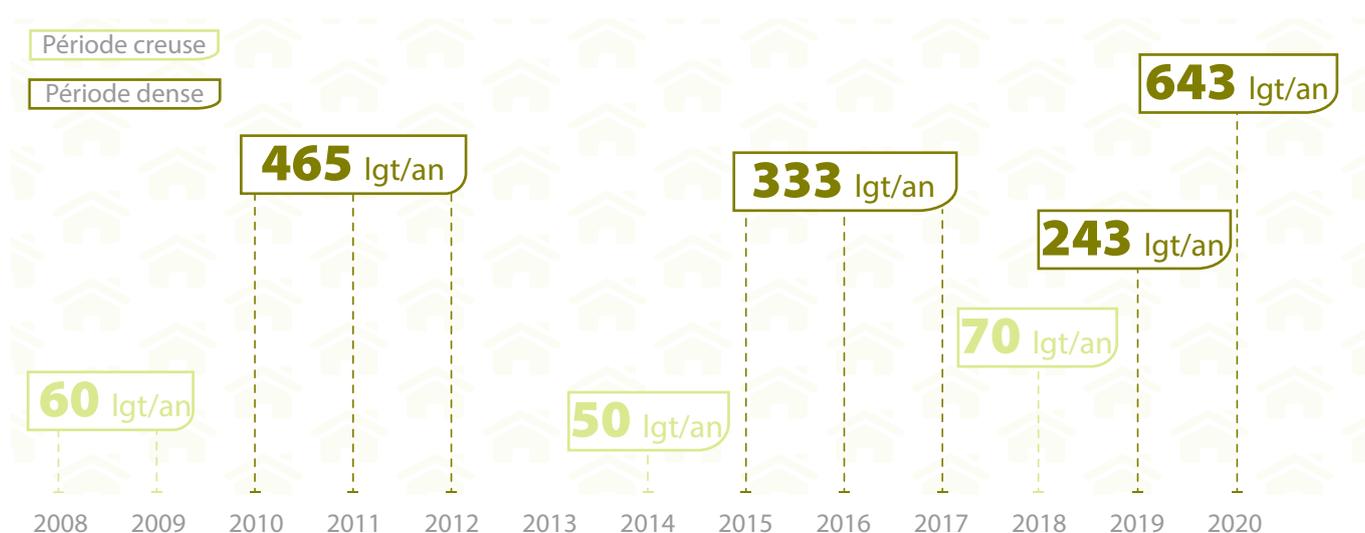


Novembre 2021 [AURH]



## EN 2020, UN NOMBRE RECORD DE LOGEMENTS MIS EN VENTE

NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN VENTE



## UN STOCK DE LOGEMENTS IMPORTANT MAIS UN DÉLAI D'ÉCOULEMENT DES STOCKS CORRECTS

Avec un marché particulièrement dynamique et de nombreux projets en cours sur le territoire, l'offre de logements neufs est particulièrement importante. En 2020, le stock de logements neufs était logiquement élevé : 322 appartements proposés à la vente au dernier trimestre 2020.

Le délai d'écoulement des stocks est de 7 mois à la fin de l'année 2020 contre 23 mois à la fin 2019 et 14 mois à la fin de l'année 2018, signe d'un marché plutôt dynamique.



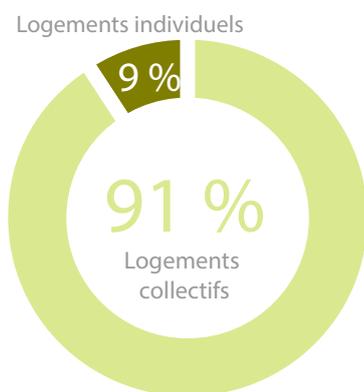
### Délai d'écoulement des stocks

**7 mois**  
à la fin 2020

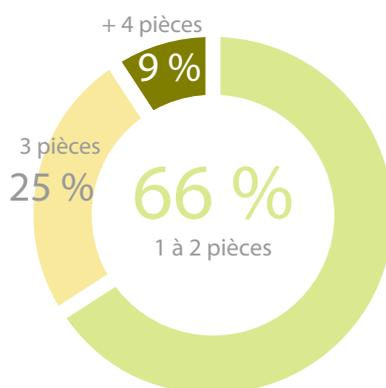
**23 mois**  
à la fin 2019

# UN MARCHÉ CENTRÉ SUR LES BIENS COLLECTIFS ET CONCENTRÉ AU HAVRE

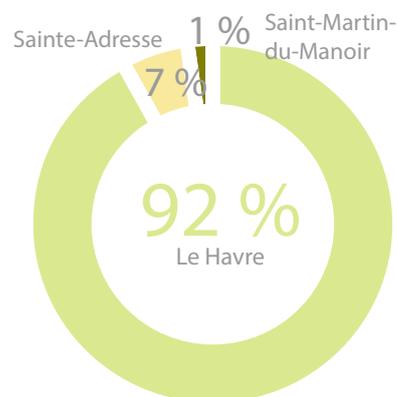
TYPES DE LOGEMENTS MIS EN VENTE



TYPES D'APPARTEMENTS MIS EN VENTE



LOCALISATION DES BIENS MIS EN VENTE

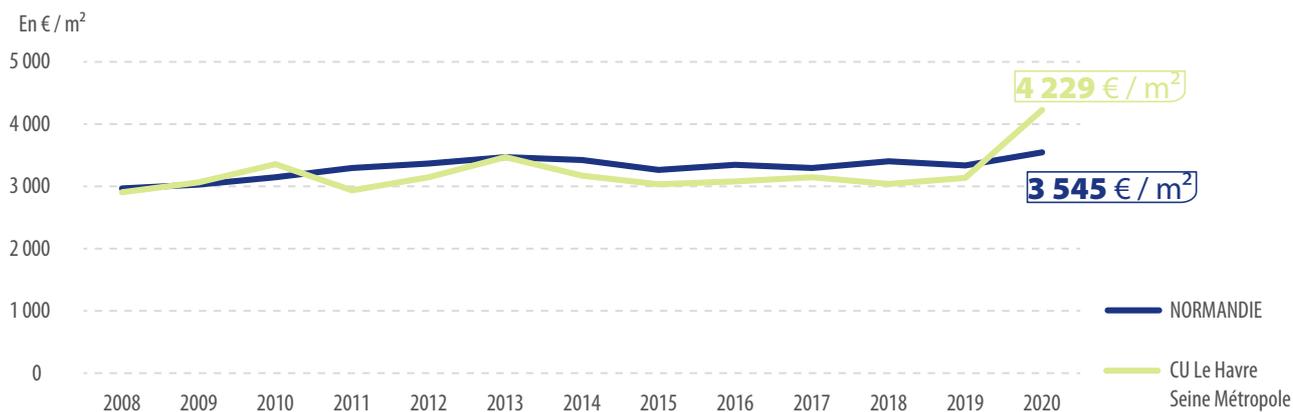


## UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DES PRIX

En 2020, il faut compter 4 230 € / m<sup>2</sup> en moyenne pour acquérir un appartement neuf dans la communauté urbaine. Le cap des 4 000 € / m<sup>2</sup> n'avait encore jamais été franchi sur le territoire. Cela représente une augmentation des prix de 35 % entre 2019 et 2020. Entre 2014 et 2019, le prix moyen était resté stable : 3 100 € / m<sup>2</sup> en moyenne.

De nombreuses résidences proposant des logements hauts de gamme situés dans des secteurs attractifs ont été mises sur le marché en 2020. C'est le cas notamment de la Tour Alta (plus de 4 755 € / m<sup>2</sup>), des Quais en Seine (entre 4 422 et 4 715 € / m<sup>2</sup>), de la résidence Perle d'Albâtre à Sainte-Adresse (entre 4 000 et 5 250 € / m<sup>2</sup>), ou encore d'Horizon 360 (entre 4 326 et 5 130 € / m<sup>2</sup>).

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS RÉSERVÉS À LA VENTE





### **SOURCE DE DONNÉES**

Les données présentées dans cette publication sont issues de la base ECLN (enquête sur la commercialisation des logements neufs) publiée par la Dreal Normandie. Les volumes de biens déclarés dans la publication sont indicatifs.

L'enquête trimestrielle assure le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. Elle est réalisée auprès des promoteurs ou des entreprises effectuant la commercialisation d'un projet ayant fait l'objet d'un permis de construire de cinq logements et plus. Les constructions individuelles réalisées par des particuliers ne sont donc pas comptabilisées.

Sont donc exclus :

- 】 le secteur locatif (permis de construire destiné à la location) ;
- 】 les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement) ;
- 】 les logements construits par l'État, les collectivités locales et les sociétés nationalisées ;
- 】 l'ensemble des logements de fonction ; les programmes de réhabilitation.