

AVRIL 2019

OBSERVATOIRE HABITAT ET FONCIER 2018

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS LA COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLÉ EN 2017

En 2017



245
logements vendus



293
logements
mis en vente



3 143 €/m²
prix de vente moyen



+ 2 %
par rapport à 2016

La mise en vente de logements neufs et leur commercialisation permettent d'observer le niveau d'attractivité d'un territoire pour les investisseurs du secteur, de mesurer le niveau de renouvellement du parc de logements et donnent des indicateurs sur les prix et les types de biens vendus.

Dans le territoire de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, territoire en faible tension, le secteur de la construction fonctionne par cycle.

Actuellement, les dispositifs de défiscalisation et les taux d'intérêts bas, favorisent les investissements. Signe d'un dynamisme retrouvé, les promoteurs ont réinvesti le secteur du Havre ces dernières années (750 logements mis en vente ces deux dernières années) et contribuent au renouvellement du parc de logements de la communauté urbaine.

Depuis 2013, 250 ventes sont réalisées en moyenne chaque année dans le territoire. La mise en vente de logements neufs a connu un cycle plus dense entre 2010 et 2013, période au cours de laquelle la construction de nombreux projets immobiliers a conduit à la mise en vente de plus de 1 000 logements neufs.

Les années suivantes 2014 et 2015, ont été plus calmes en termes de vente. Les délais de commercialisation des biens se sont donc allongés. En 2016 et 2017, on constate une reprise du marché, résultat de l'achèvement et de la vente de quelques projets immobiliers dans le territoire.

UN MARCHÉ STABLE DEPUIS 2013

En 2017

293 logements mis en vente
dont la moitié situés dans la ville du Havre

245 ventes
dont 88 % de logements collectifs

249 logements disponibles à la vente fin 2017

Après une année marquée par un nombre important de logements neufs mis en vente (450 biens en 2016), l'année 2017 marque le pas tout en restant au dessus de la moyenne avec 293 logements mis en vente. Le marché de la promotion immobilière confirme le dynamisme observé ces dernières années.

La commercialisation des logements s'inscrit dans le même schéma. Le volume de biens vendus se stabilise depuis 2013 autour de 250 ventes. L'année 2016 marque un record avec plus de 300 ventes. 2017, avec 245 ventes s'inscrit dans la moyenne des 5 dernières années.

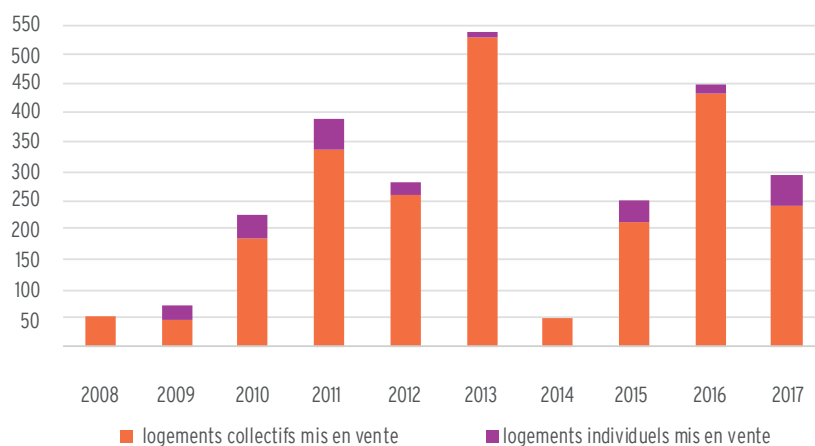
Entre le volume de biens mis en vente ces dernières années et la baisse des ventes, le stock de logements neufs baisse légèrement autour de 249 logements en 2017 mais reste à un niveau correct correspondant à une année

de commercialisation. Le délai d'écoulement du stock augmente, s'allongeant pour atteindre 14 mois en moyenne en 2017 contre 10 mois l'année précédente.

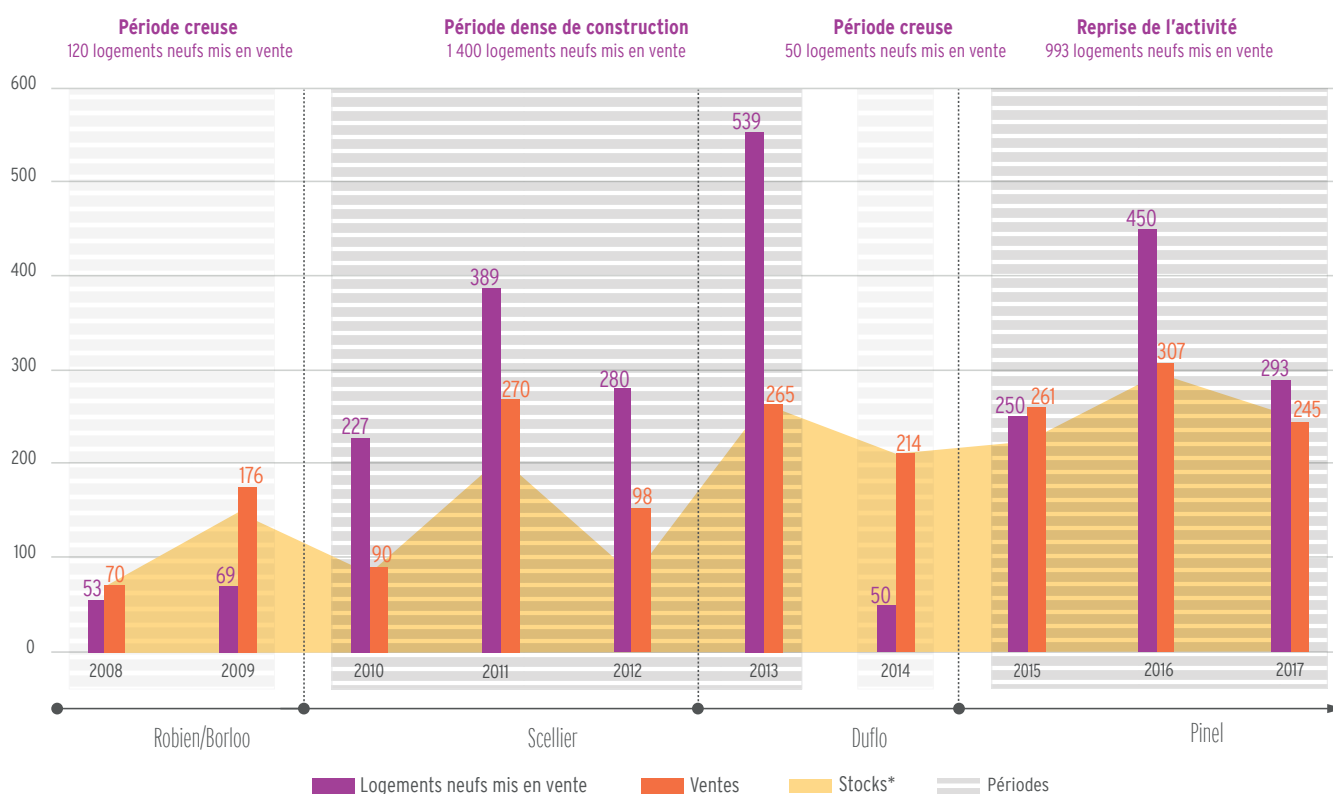
Dans le territoire, le marché de la promotion immobilière est principalement porté par des programmes de logements collectifs. Ils représentent 88 % de l'offre de logements neufs. La moitié de l'offre d'appartements neufs se concentre sur la ville du Havre, les autres biens se localisent à Montivilliers.

Selon les années, on constate la mise en vente de quelques programmes de logements individuels. En 2017, on atteint un record pour le territoire : une cinquantaine de logements individuels ont été mis en vente contre une quinzaine en 2016 et une quarantaine en 2015. Là encore, la moitié des opérations se situe au Havre.

L'offre de logements neufs dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



La commercialisation des logements neufs dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



* Les stocks correspondent aux biens construits disponibles à la vente. Sur les programmes neufs, la commercialisation s'effectue pour partie avant le lancement de la construction.

POINT DE VUE AURH



La reprise de la construction de logements neufs en 2016 et 2017 s'accompagne d'une augmentation significative des délais de commercialisation et du maintien d'un stock important de logements neufs à vendre.

Dans le contexte où le volume de ventes est quasiment constant ces cinq dernières années, le marché s'équilibre dans la communauté urbaine à 250 logements neufs vendus par an. Au-delà de ce chiffre, le marché se déséquilibre et les délais de commercialisation augmentent.



DES PRIX STABLES PORTÉS PAR LES VENTES DE GRANDS LOGEMENTS DE STANDING

En 2017

3 143 € / m²
prix de vente moyen

68 % des logements
vendus sont des T1/T2

Le prix moyen des ventes sur le marché de la promotion immobilière dans la communauté urbaine en 2017 s'élève à 3 143 € / m² contre 3 080 € en 2016. Après un pic du prix moyen des logements commercialisés en 2013 à 3 465 € / m² (dû à la vente de nombreux petits logements d'une et deux pièces à 3 900 € / m² en moyenne), on observe, depuis 2015, une légère hausse des prix de 3,7 %.

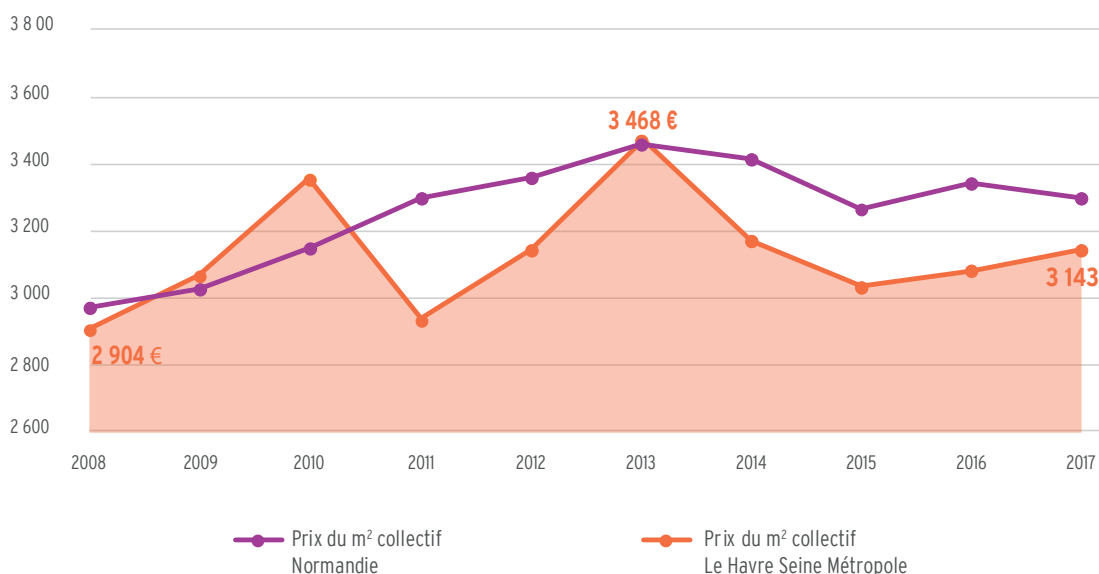
La variation des prix s'explique, selon les années, par la différence de prix entre les typologies de logements commercialisés, le type de programme, leur localisation et le niveau de service offert.

En 2017, cette hausse des prix s'appuie principalement sur la vente d'une douzaine de grands logements (T4 et plus), commercialisées à un prix moyen de 3 400 € / m², soit un prix bien plus élevé que les années précédentes sur ce segment de marché, plutôt situé autour de 2 800 € / m² en moyenne depuis 2014.

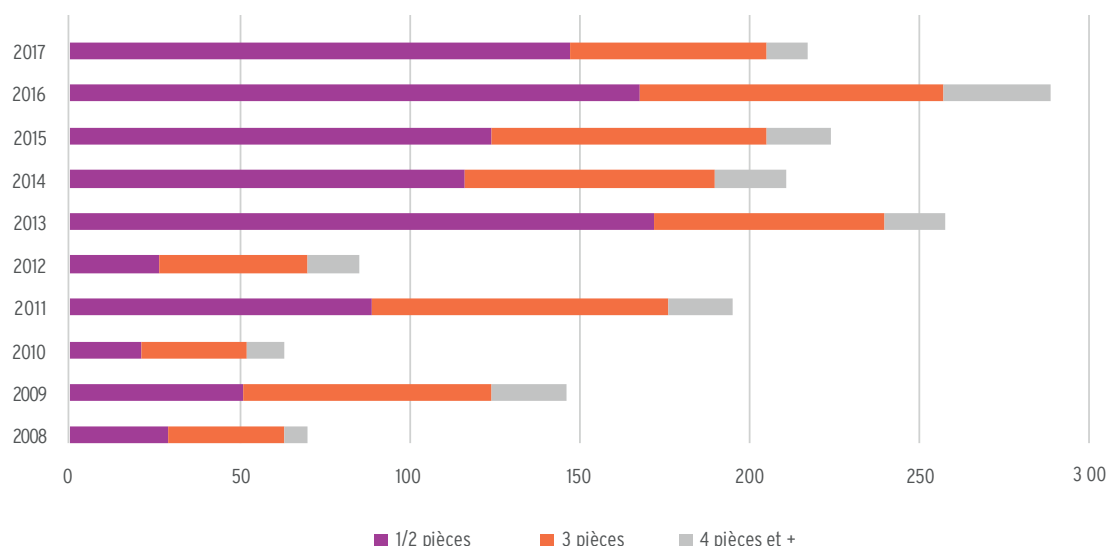
La commercialisation de grands logements dans les programmes du White Pearl en front de mer au Havre à des prix élevés (entre 3 800 € / m² et 6 200 € / m²) explique en partie cette situation.

Globalement, dans la communauté urbaine, en lien avec l'offre proposée, les ventes de logements neufs se concentrent sur des petits logements. En 2017, 68 % des ventes portent sur des logements de type T1/T2. C'est le produit le plus recherché par les investisseurs. Avec un prix moyen de 3 476 € / m² pour un T1/T2, il faut compter un budget moyen de 85 000 € pour acheter un T1 neuf de 21 m² et 123 000 € pour un T2 de 42 m². La commercialisation des appartements de type 3 représente quant à elle 27 % des logements neufs vendus pour 2 854 € / m² en moyenne, soit un budget de 180 000 € pour un appartement de 63 m². A titre comparatif, il faut noter que dans l'ancien, le prix médian des appartements vendus en centre-ville se situe autour de 1 800 € / m² en 2017.

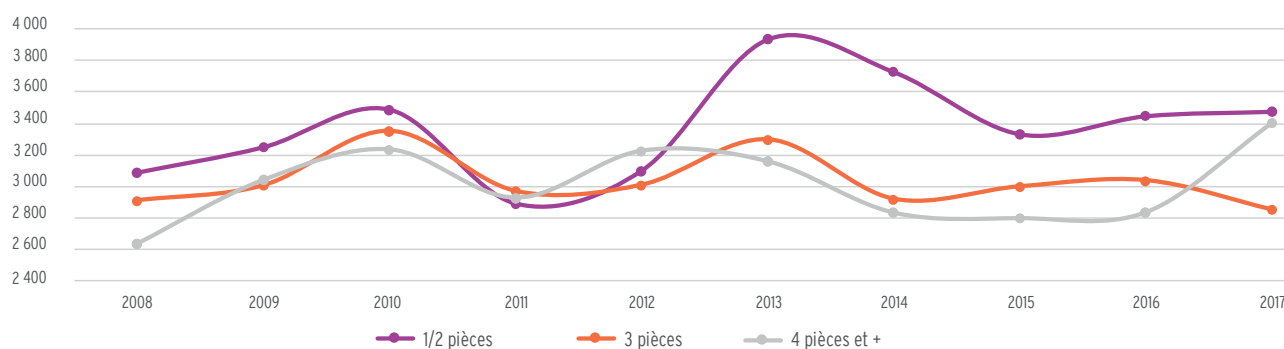
Prix moyen des logements collectifs neufs (en €)



Types de logements réservés à la vente



Prix de vente moyen au m² par type de logements collectifs (en €)



POINT DE VUE AURH



L'intérêt pour les dispositifs de défiscalisation mis en place par les gouvernements successifs fait du marché du logement locatif privé un marché libre sur lequel les collectivités territoriales ont peu de prise. Ce marché offre aux investisseurs potentiels l'accès à des produits financiers. Dans ce cadre, les projets développés et les logements mis en vente sont des produits établis en fonction du type d'investisseurs plus que par la demande locale et les besoins du territoire.

À court terme, les risques pour la collectivité portent sur le manque de qualité des projets développés ainsi que sur la difficulté à commercialiser les programmes, due à l'inadéquation entre l'offre et la demande, que ce soit en termes de localisation des projets ou de type de logements.

À plus long terme, le risque est d'avoir des copropriétés où vacance et taux de rotation élevés accélèrent la dégradation des biens dans des copropriétés où les propriétaires investisseurs sont peu investis, conduisant alors à la création de copropriétés fragiles.

LES PRINCIPAUX PROJETS EN COURS DANS LE TERRITOIRE

LES RÉSIDENCES EN COURS DE COMMERCIALISATION

1 - Résidence Monastii

Montivilliers
Logements collectifs
34 appartements T2/T3
Promoteur : Investir Immobilier Normandie
Livraison : 4^e trimestre 2020
T2/T3 : entre 3 000 et 3 200 € / m²
15 logements disponibles au 10 mars 2019

2 - Blason

Quartier Danton, Le Havre
Logements collectifs
Une trentaine de logements du studio au T4
Promoteur : Nexity
Livraison : 4^e trimestre 2020
T1 : 3 600 € / m²
T2/T3 : 3 300 € / m²

3 - Opale

Quartier Centre-Ville, Le Havre
Logements collectifs
Du T2 au T5
Promoteur : Realites
Livraison : 3^e trimestre 2020
T2 : entre 3 400 et 3 500 € / m²
T3/T4 : 3 500 € / m²
T5 : 3 800 € / m²

4 - Les jardins d'Ostara

Quartier St Nicolas, Le Havre
Logements collectifs
Promoteur : Propriété Familiale de Normandie
59 logements du studio au T5
Promoteur : Realites
45 logements du studio au T5
Livraison : 4^e trimestre 2021
T1 : entre 3 200 et 3 600 € / m²
T2 : entre 3 200 et 3 400 € / m²
T3 : entre 3 000 et 3 200 € / m²
T4/T5 : 3 000 € / m²

LES RÉSIDENCES EN COURS DE CONSTRUCTION

6 - Les balcons du Hameau

Quartier Points-Cardinaux, Le Havre
Logements collectifs
Promoteur : Bouygues Immobilier
Livraison : 2^e trimestre 2019
T2 : 2 600 € / m²
T3 : 2 500 € / m²
7 logements restants au 10 mars 2019

7 - Les terrasses d'Emilie

Quartier Centre-ville, Le Havre
Promoteur : Adrian Parker
Livraison : 3^e trimestre 2019
1 T5 restant à la vente au 10 mars 2019

8 - Clos des jasmins

Quartier Bléville, Le Havre
Logements individuels
9 maisons
Promoteur : Propriété Familiale de Normandie
Livraison : 4^e trimestre 2019
80 m² à partir de 205 154 €
4 maisons restantes au 10 mars 2019

9 - Edith Wilson

Montivilliers
Logements collectifs
74 logements
Promoteur : Sedelka Europrom
Livraison : 4^e trimestre 2019
T2/T3/T4 : entre 2 900 et 3 200 € / m²

10 - Kubic

Quartier de l'Eure, Le Havre
Logements collectifs
50 logements du T1 au T4
Promoteur : Carrere Promotion

11 - Aquarelle

Quartier Centre-Ville, Le Havre
Logements collectifs
53 logements du T2 au T4
Promoteur : Adim
Livraison : 2^e trimestre 2019

12 - Neptune

Quartier Sainte-Marie, Le Havre
Logements collectifs
34 appartements du T2 au T4
Promoteur : Propriété Familiale de Normandie
Livraison : 3^e trimestre 2020
T2/T3 : 2 800 € / m²
T4 : 2 600 € / m²
15 logements disponibles au 10 mars 2019

13 - Les chalets

Sainte-Adresse
Logements collectifs
Appartements du T2 au T4
Promoteur : Kaufman Broad
Livraison : 3^e trimestre 2020
T2/T3 : entre 4 000 et 4 700 € / m²
T4 : entre 4 500 et 5 000 € / m²

14 - White Pearl

Quartier Centre-Ville, Le Havre
Logements collectifs
Appartements du studio au T5
Promoteur : Bouygues Immobilier
Livraison : 4^e trimestre 2020
De 3 800 € / m² à 6 200 € / m² (les prix varient en fonction de : exposition, vue mer, nombre de garages, balcons, terrasses)
47 logements disponibles au 10 mars 2019

LES RÉSIDENCES LIVRÉES

15 - Résidence de l'Armateur



16 - Maison du Marin



17 - Heva II



18 - Villas Flora





LA CONJONCTURE RÉGIONALE DU MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

En 2017, 3 850 logements neufs ont été mis en vente par les promoteurs en Normandie soit 15 % de plus que l'année précédente.

Après avoir connu un creux en 2014 avec la construction de 2 000 logements, l'offre de logements neufs en Normandie poursuit une courbe ascendante depuis 2015 avec la mise en vente de 2 956 logements puis 3 350 en 2016, signe du dynamisme du secteur de la construction. L'offre de logements neufs porte en grande majorité sur des logements collectifs (88 % de l'offre).

Parallèlement, si l'offre augmente, les ventes sont quant à elles en légère baisse par rapport à 2016 (- 3 %) soit la réservation de 3 355 logements neufs en 2017 contre 3 466 en 2016. Néanmoins, sur une dizaine d'années, on observe en Normandie une moyenne annuelle de vente de 2 300 logements. Les chiffres actuels sont donc le signe d'un marché en reprise. Le prix moyen au m² d'un appartement neuf en 2017 s'élève à 3 300 € / m², c'est le prix moyen des ventes d'appartements en Normandie ces dix dernières années. Le prix de vente moyen d'une maison neuve en Normandie s'élève à 184 600 € en 2017, on observe une baisse constante des prix depuis 2014 et plus marquée cette année (- 6 %).

SOURCE DE DONNÉES ET DÉFINITIONS

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. »

Source : DREAL



@aurh_officiel
@aurh_veille



Agence d'urbanisme de la région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 LE HAVRE cedex
www.aurh.fr / Tél. : 02 35 42 17 88 / Fax : 02 35 21 51 57