

OBSERVATOIRE H A B I T A T



DYNAMIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Découvrez le bilan des transactions et des prix sur le marché
des appartements et des maisons en 2021. Bénéficiez d'un regard
rétrospectif analysant les dynamiques sur la dernière dizaine d'années.

Novembre 2022 [aurh]



SOMMAIRE

1 .	Tendances générales	4
2 .	Tendances par grands secteurs	8
3 .	Synthèse	18

INTRODUCTION

L'AURH publie l'analyse des dynamiques du marché immobilier dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Ce document fait le bilan des transactions et des prix sur le marché des appartements et des maisons en 2021. Un regard retrospectif permet d'observer les dynamiques sur une dizaine d'années.

Ce document s'inscrit dans la collection des observatoires Habitat menés par l'AURH 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.



**Tendances
générales
2021**

1.

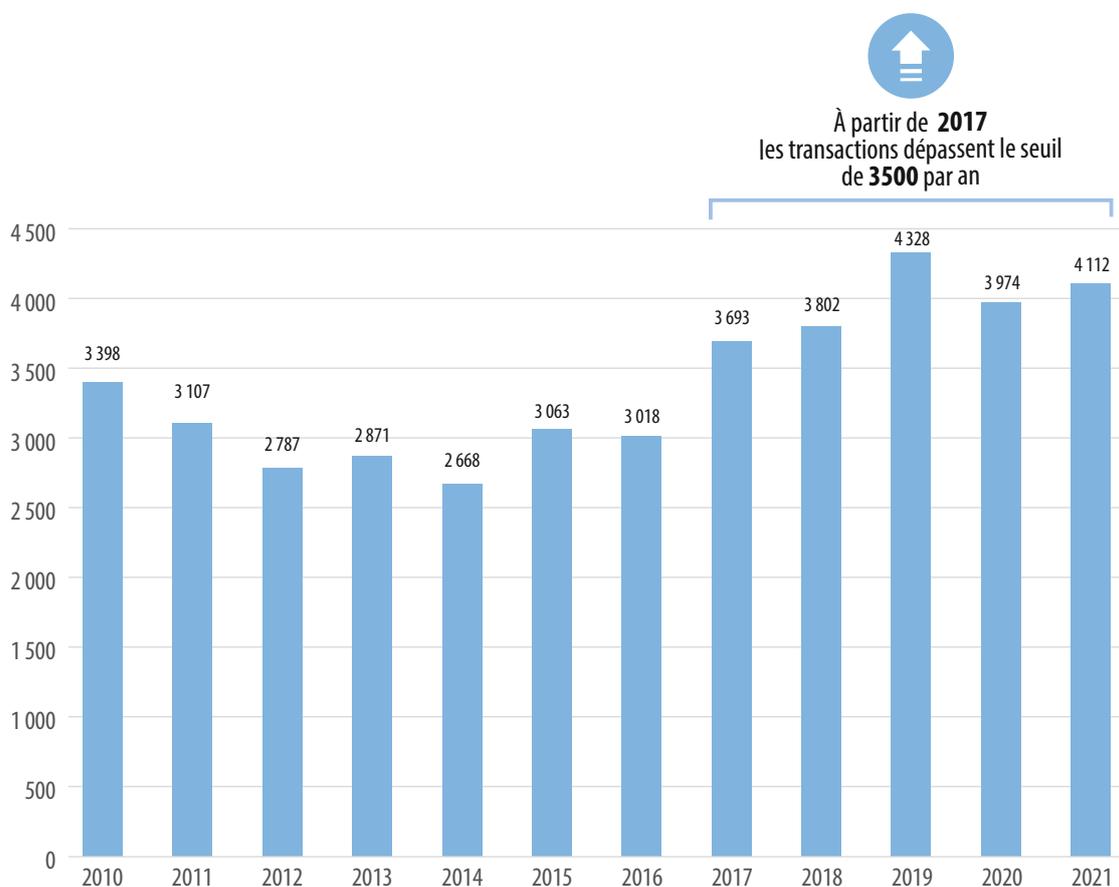
UN MARCHÉ TRÈS DYNAMIQUE CES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Ces dernières années, le marché immobilier de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole est particulièrement dynamique et attractif.

Depuis 2017, le cap des 3 500 transactions de logements individuels par an est dépassé, contre moins de 3 000 les années précédentes.

L'année 2019 a marqué un nouveau record en dépassant le seuil de 4 000 transactions. En 2021, le marché reste à un niveau de transactions particulièrement élevé avec plus de 4 110 transactions.

Nombre de transactions par an dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



QUELS SONT LES BIENS VENDUS ?

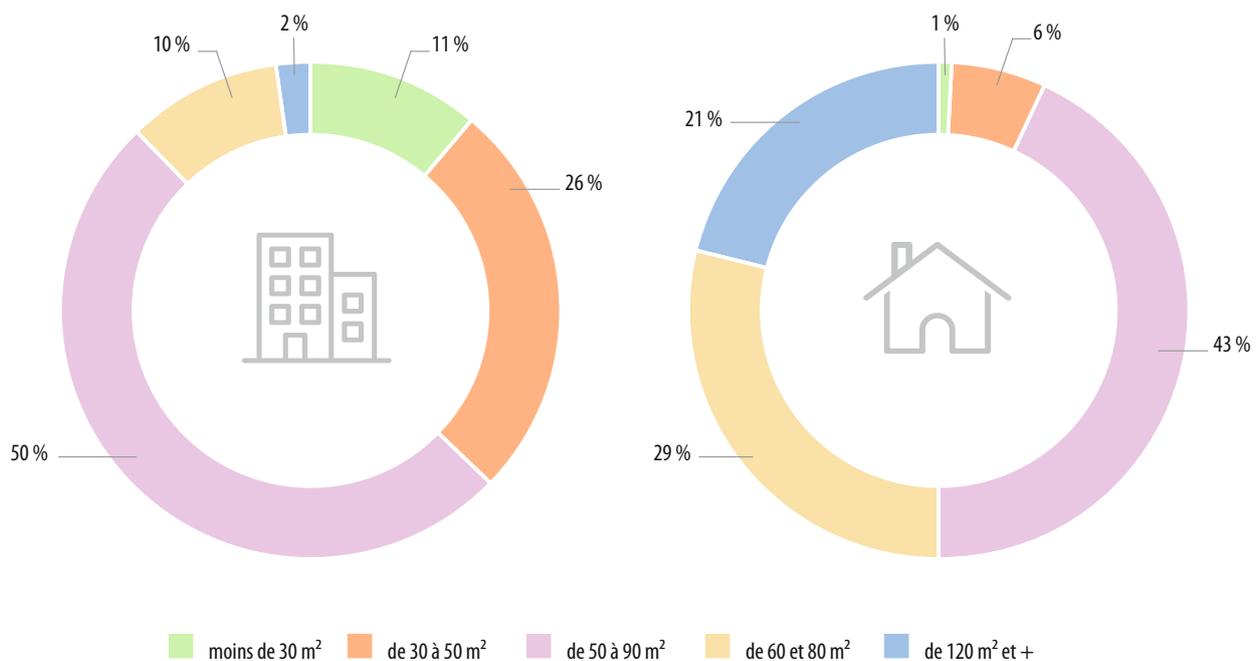
Les transactions immobilières de biens anciens représentent la majorité des transactions. Les biens sont considérés comme anciens lorsque plus de 5 ans se sont écoulés depuis la construction au moment de la vente.

Ces 4 dernières années, il y a légèrement plus de transactions d'appartements (51 %) que de transactions de maisons (49 %). Sur la période 2013-2017, la tendance était inversée. Il y avait légèrement de ventes de maisons (53 % en moyenne) que d'appartements (47 %). Que ce soit pour des propriétaires

occupants ou pour des investisseurs, le marché des appartements semble être attractif ces dernières années dans la Communauté urbaine.

La progression du nombre de transactions n'a pas eu d'impact sur la taille des biens vendus. En 2021, comme pour les années précédentes, la moitié des appartements vendus sont des appartements de taille moyenne de 50 à 90 m². La vente des petits appartements (moins de 30 m²) correspond à 11 % des transactions effectuées. La majorité des maisons vendues sont des maisons de 50 à 90 m².

Répartition des transactions par surface



ET À QUEL PRIX ?

Tout comme pour le volume de transactions, un cap a été franchi en 2021 pour les prix des biens. Pour les maisons sur le marché de l'ancien, le seuil des 200 000 € est dépassé pour la première fois. Il faut compter un budget médian de 205 000 € pour acquérir une maison sur le marché de l'ancien. Pour les appartements, le seuil de 2 000 € / m² est franchi. Le prix médian pour acquérir un appartement dans le territoire s'élève à 2 110 € / m².

Ces deux marchés atteignent des niveaux de prix jamais enregistrés pour le territoire. En un an, sur le marché de l'ancien, les prix ont augmenté de **5,5 % pour les maisons**. La progression est plus importante pour les **appartements : les prix ont augmenté de 8,2 % en un an**. Avec quelques années de recul, on observe que les prix ont nettement augmenté depuis 2016. Pour les maisons sur le marché de l'ancien, les prix ont progressé de **19 % entre 2016 et 2021**. Pour les appartements sur le marché de l'ancien, l'augmentation est plus importante : on enregistre une augmentation de **24 % des prix sur la même période**.

Sur le marché des logements neufs et récents, pour lequel on compte moins d'une centaine de transactions en 2021, le budget médian est de 262 000 € pour acquérir une maison et 2 715 € / m² pour un appartement. Les prix varient beaucoup selon le standing des opérations mises à la vente. Pour les maisons, les prix ont progressé de 7 % en un an. Sur le marché des appartements, en 2021, les prix ont baissé de 15 % en un an. Le volume de transactions est moins important en 2021 (près d'une trentaine de transactions) contre plus de 100 à 200 les années précédentes.



Prix médian

2 110 €



Prix médian

205 000 €





**Tendances
par grands
secteurs**

2.

LA COMMUNAUTÉ URBAINE DÉCOUPÉE EN 5 SECTEURS

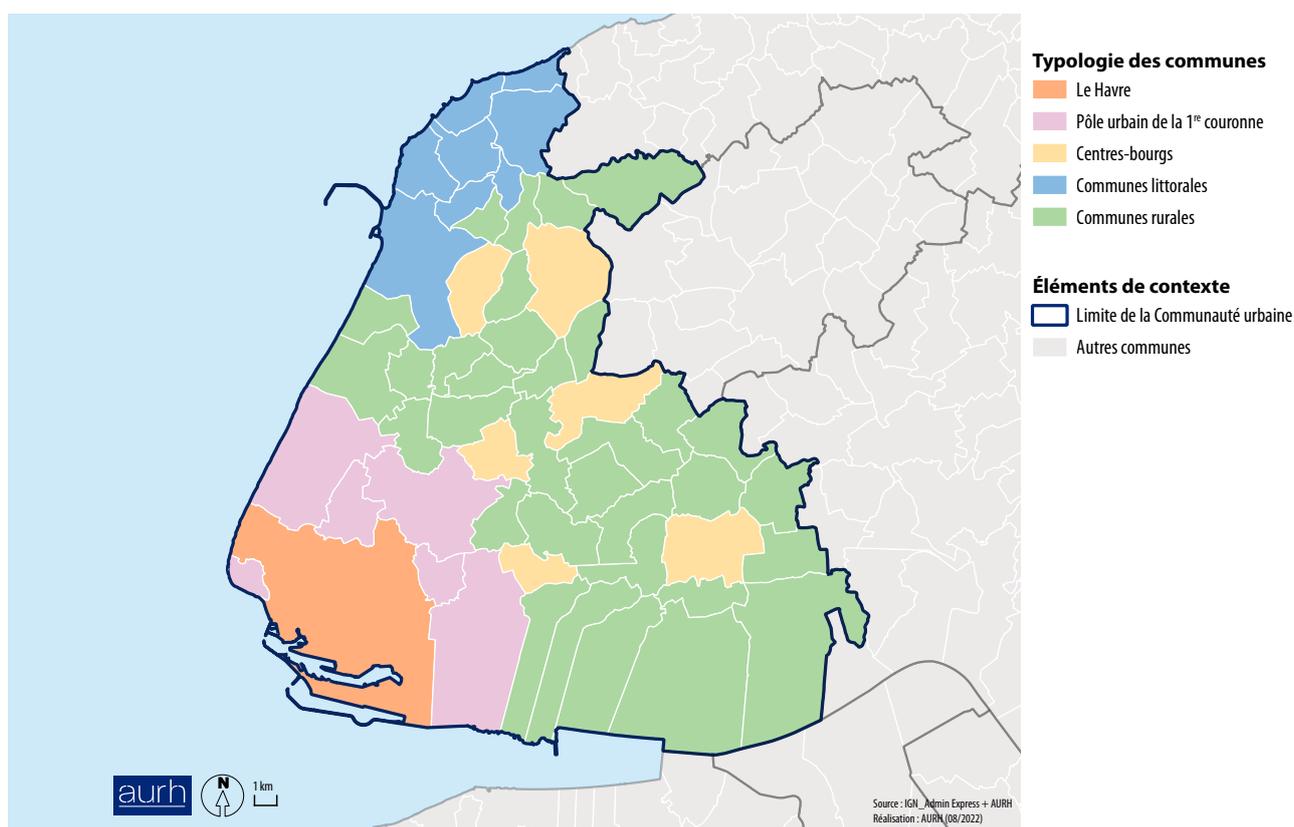
Pour analyser les dynamiques du marché immobilier, cinq secteurs aux caractéristiques ou aux problématiques communes se dessinent sur le territoire.

- 】 La Ville du Havre est isolée en tant que pôle urbain principal du territoire.
- 】 Les pôles urbains de la 1^{re} couronne, denses et peuplés, forment le deuxième secteur.
- 】 Les centres-bourgs maillent le territoire. Ils jouent le rôle de pôles de proximité avec la présence de commerces et de services pour les communes alentour.

】 Les communes littorales et touristiques autour d'Étretat ont été isolées. En lien avec l'essor des offres d'hébergements touristiques entre particuliers, une pression particulière s'y exerce sur le marché immobilier local.

】 Les communes rurales offrent un cadre de vie recherché par les habitants en demande de logements individuels avec jardin.

Typologie des communes de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



SECTEUR DU HAVRE

Un marché très dynamique depuis 2017 et des prix en forte hausse

Après le classement à l'Unesco de la Ville du Havre et les festivités liées aux 500 ans du Havre en 2017, l'image de la ville s'est transformée.

La progression des transactions est particulièrement marquée ces 5 dernières années. À partir de 2017, pour la première fois depuis 2010, on dépasse le seuil de 2 500 transactions minimum par an. Au-delà du changement d'image de la ville, de nombreux facteurs sont à prendre en compte, notamment les taux d'emprunts relativement bas. Néanmoins, l'augmentation marquée des transactions est le signe d'un marché immobilier particulièrement dynamique et attractif ces dernières années pour la ville du Havre.

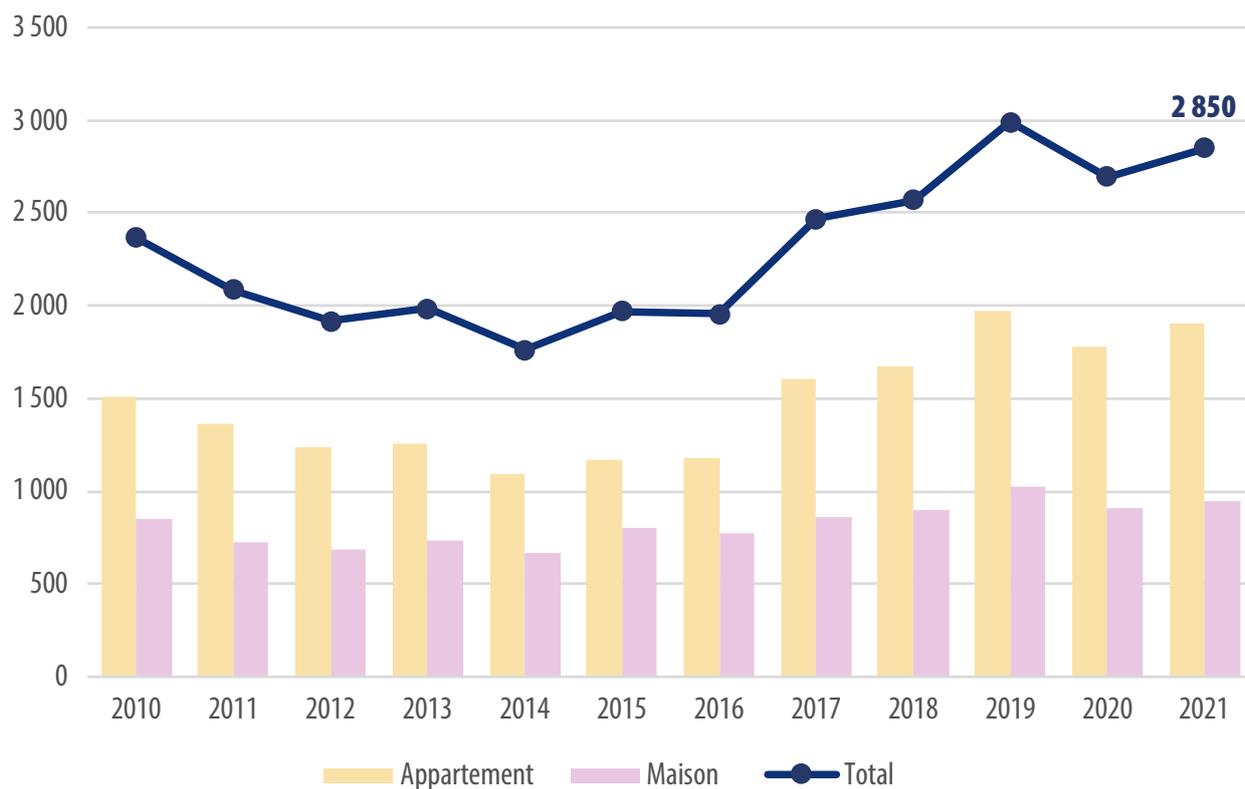
Les transactions d'appartements ont davantage augmenté que les transactions de maisons. En 2016, on enregistrait environ 1 180 transactions d'appartements par an. En 2021, on atteint le record de 1 900 transactions

d'appartements, soit une augmentation de 61%. Pour les maisons, la progression est moins importante que pour les appartements (+ 22 %). En 2017, il y a eu 770 transactions de maisons contre 945 en 2021.

Au Havre en 2021, il faut compter 2 088 € / m² pour acquérir un appartement sur le marché de l'ancien. Le prix médian dépasse le seuil de 2 000 € / m² pour la première fois depuis 2010. En un an, les prix ont augmenté de 7,6 % sur ce marché. Le prix médian pour acquérir une maison sur le marché de l'ancien est de 181 200 €. Les prix ont augmenté de 5 % en un an.

Depuis 2016 au Havre, l'augmentation des prix est particulièrement importante. Le prix médian pour les appartements a augmenté un peu plus que celui des maisons : **+ 23 % pour les appartements et + 20 % pour les maisons.**

Nombre de transactions par an dans le secteur du Havre



SOURCE : CEREMA, DV3F, 2022 – RÉALISATION AURH



Prix en 2021

181 200 €

+ 20 % entre 2016 et 2021



Prix en 2021

2 088 € / m²

+ 23,6 % entre 2016 et 2021

ZOOM PAR QUARTIER

Les transactions d'appartements

Les transactions d'appartements se concentrent dans les quartiers de logements collectifs : Centre-ville, Anatole-France / Danton, Sainte-Marie / Saint-Léon et Côte Ouest-Ormeaux. Ces quatre quartiers concentrent 70 % des transactions d'appartements du Havre. Le volume de transactions et les prix y ont nettement augmenté ces dernières années.

Le Centre-ville est le quartier du Havre qui enregistre le plus de transactions d'appartements. Après un repli en 2020, le record des transactions d'appartements est atteint en 2021 avec près de 620 transactions. En comparaison, en moyenne, il y avait 400 transactions par an entre 2013 et 2015 dans ce secteur. **Le Centre-ville est le secteur où le prix médian est le plus élevé du Havre pour acquérir un appartement.** Les prix y ont augmenté de 36 % entre 2016 et 2021. En 2021, il faut compter un budget médian de 2 600 € / m² contre 2 080 € / m² en 2016.

Sainte-Marie / Saint-Léon est le quartier qui enregistre la progression la plus importante des transactions depuis 2016. Le pic a été atteint en 2019 avec près de 240 transactions. En 2020 et 2021, elles sont stables : en moyenne 190 par an. **La hausse des prix y a été moins importante que dans les 3 autres secteurs centraux de la ville** (+ 16 % depuis 2016 contre 20 à 40 % dans les autres quartiers). En 2021, le prix médian pour acquérir un appartement sur le marché de l'ancien est de 1 500 € / m² contre 1 300 € / m² en 2016 et 2017. Cette progression modérée des prix peut expliquer en partie l'attractivité plus importante du secteur par rapport aux autres quartiers.

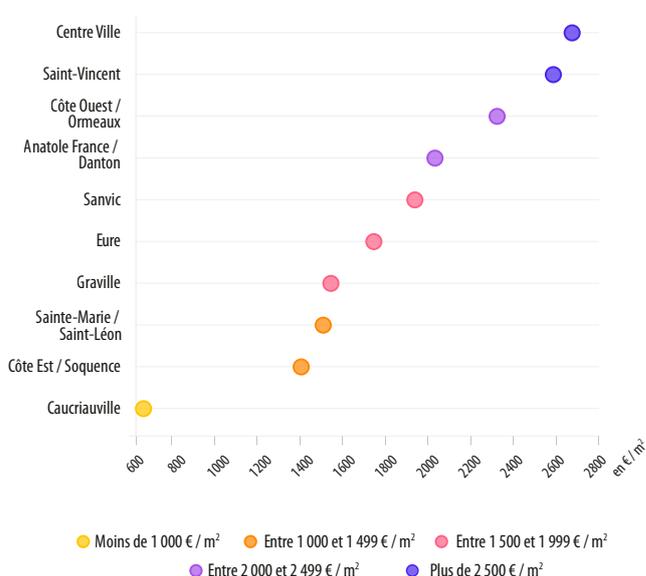
Dans le quartier Anatole-France / Danton, à partir de 2019, le seuil de 300 transactions est dépassé et reste stable jusqu'en 2021. Les prix ont progressé de 38 % entre 2016 et 2021. **C'est le quartier du Havre avec le Centre-ville où les prix ont le plus augmenté ces dernières années.** En 2021, le budget médian pour acquérir un appartement dans l'ancien est de 2 030 € / m² contre 1 500 € / m² en 2016 et 2017.

Le quartier Côte Ouest / Ormeaux enregistre une progression du volume de transactions moins importante que les trois autres secteurs. Après un pic d'un peu plus de 220 transactions en 2019, leur nombre

baissent légèrement jusqu'en 2021 et repasse sous le seuil de 200. Les prix ont moins augmenté dans ce secteur qu'en Centre-ville ou à Anatole-France / Danton (+ 16 % depuis 2016). En 2021, il faut compter un budget médian de 2 300 € / m² pour acquérir un appartement dans ce quartier contre 1 900 € / m² en moyenne en 2016 et 2017.

Les quartiers Caucriauville, Côte Est / Soquence, Eure, Gravelle, Sanvic et Saint-Vincent enregistrent entre 50 et 80 transactions en moyenne sur la période 2019-2021. Dans ces secteurs, les transactions ont progressé mais de manière moins importante que pour les quartiers du centre du Havre. Après la crise immobilière entre 2013 et 2015, tous ces quartiers ont vu progresser les transactions d'appartements. Après le Centre-ville, le quartier Saint-Vincent est le second quartier où les prix sont les plus élevés pour acquérir un appartement : 2 590 € / m² en 2021. Ils ont fortement progressé depuis 2016 : + 36 %.

Marché de l'ancien au Havre
Prix moyen des appartements par quartier en 2021



Les transactions de maisons

41 % des transactions de maisons ont lieu dans trois quartiers : Sanvic, Sainte-Cécile et la Mare-au-Clerc.

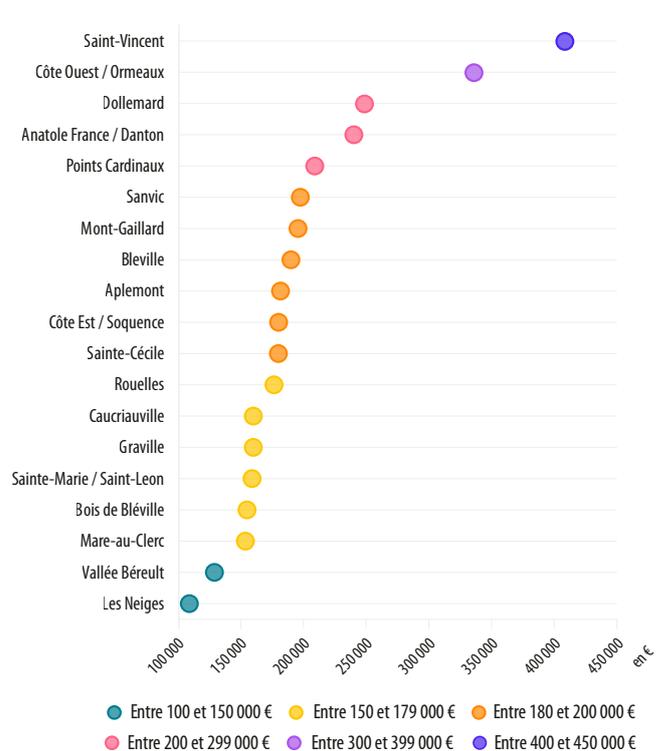
Depuis 2017, on enregistre à Sanvic entre 190 et 220 transactions de maisons par an. C'est 28 % de plus qu'en 2015 et 2016 (150 par an en moyenne). Sainte-Cécile et la Mare-au-Clerc sont deux quartiers eux aussi très prisés pour les maisons, avec près d'une centaine de transactions chacun en 2021. Alors que le nombre de ventes est stable depuis 2017 à Sainte-Cécile avec une moyenne de 90 transactions par an, on observe une nette augmentation à la Mare-au-Clerc avec presque une centaine de transactions en 2021, ce qui constitue un record pour le quartier.

En 2021, le prix médian pour acquérir une maison est de 197 500 € à Sanvic, 180 000 € à Sainte-Cécile et 153 700 € à la Mare-au-Clerc. Dans ces trois quartiers le prix médian pour acquérir une maison a augmenté de 20 % depuis 2016.

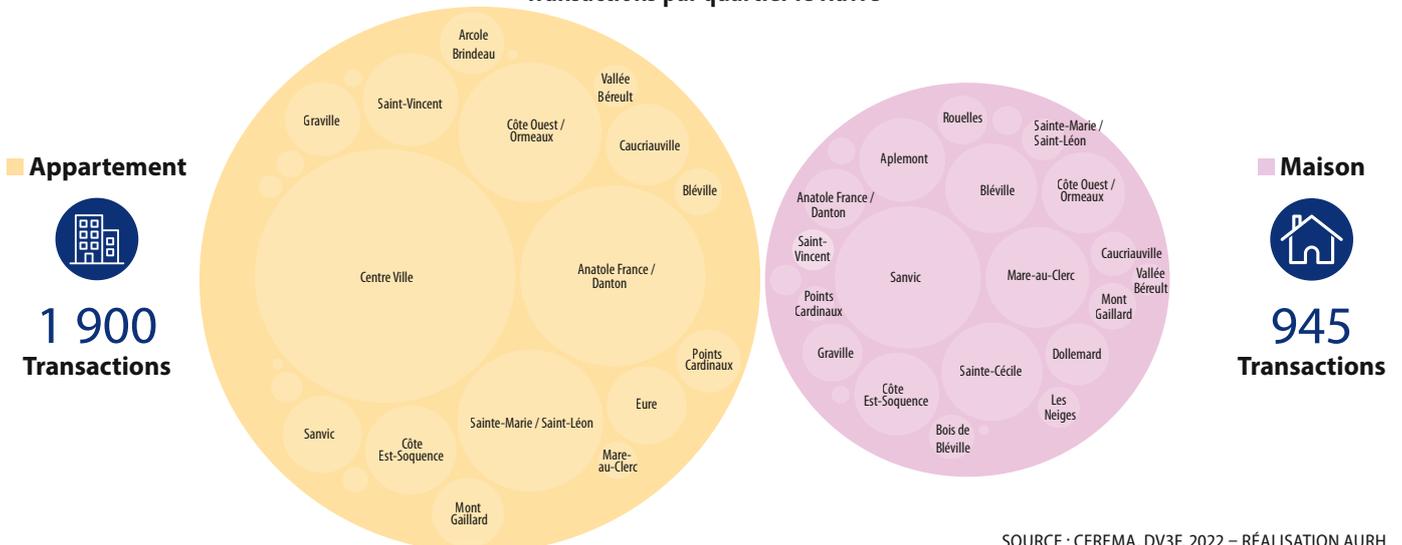
Aplemont, Bléville, Côte-Est-Soquence et Côte-Ouest-Ormeaux concentrent 30 % des transactions de maisons du Havre. En 2021, ils enregistrent chacun entre 60 et 80 transactions. Les prix ont augmenté fortement à Côte-est-Soquence et Aplemont (+ 34 % et + 30 %). À Bléville et aux Ormeaux, l'augmentation s'inscrit dans l'augmentation moyenne observée dans la communauté urbaine (+ 20 %).

Les autres quartiers du Havre enregistrent entre 10 et 30 transactions par an.

Marché de l'ancien au Havre
Prix médian des maisons par quartier en 2021



Transactions par quartier le Havre



SECTEUR DE LA 1^{RE} COURONNE

Un marché dynamique et stable depuis 2017, impacté par une baisse des transactions d'appartements

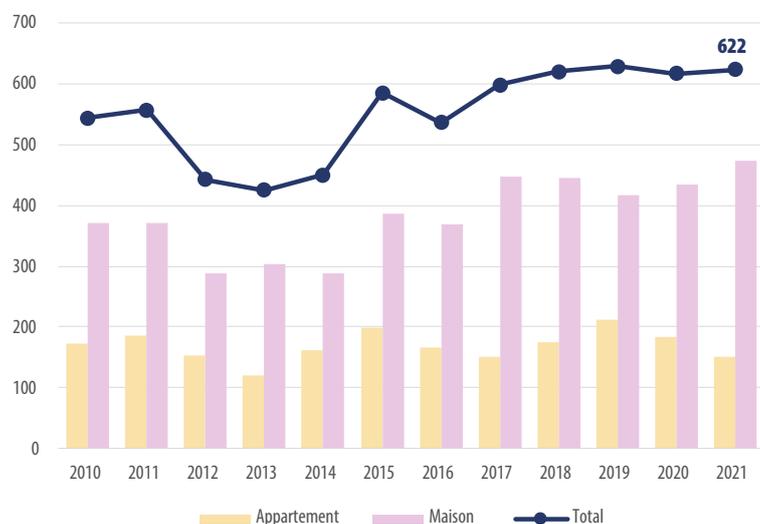
Par rapport aux autres secteurs de la Communauté urbaine, **les transactions dans les pôles urbains de la 1^{re} couronne sont stables**. Depuis 2018, il y a en moyenne 620 transactions par an.

À partir de 2017, les ventes de maisons ont nettement progressé dans ce secteur. Le cap de 440 transactions est dépassé et se maintient. Depuis 2019, les transactions de maisons progressent régulièrement pour atteindre 472 transactions en 2021.

À l'inverse, le marché des appartements semble moins attractif et n'a pas connu la même progression. Après avoir marqué un pic en 2019 avec 211 ventes, les transactions d'appartements baissent régulièrement pour atteindre le nombre de 150 en 2021.

Les prix des appartements peuvent expliquer en partie la moindre attractivité du secteur. En 2021, le prix médian pour acquérir un appartement dans les pôles urbains de la 1^{re} couronne sont élevés : 2 238 € / m². C'est au-dessus du prix médian havrais (2 088 €). Ils ont augmenté de 16,5 % depuis 2016.

Nombre de transactions par an dans le secteur de la 1^{re} couronne



SOURCE : CEREMA, DV3F, 2022 – RÉALISATION AURH



Prix en 2021

230 395 €

+ 19 % entre 2016 et 2021



Prix en 2021

2 238 € / m²

+ 16,5 % entre 2016 et 2021

SECTEUR CENTRES-BOURGS

Un marché attractif avec des prix qui augmentent moins que dans les autres secteurs

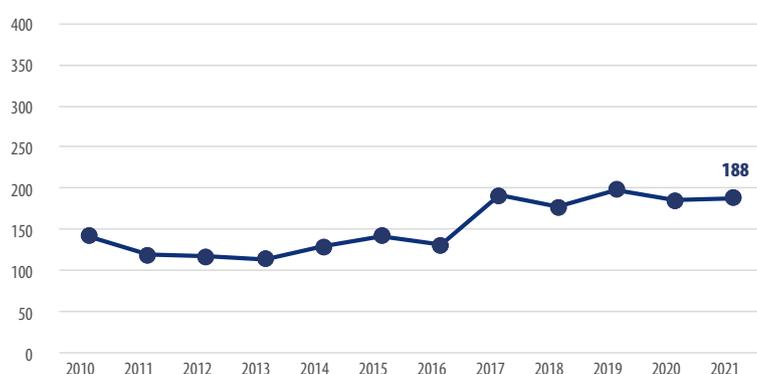
Les centres-bourgs offrent un maillage territorial structurant pour le territoire. Ils proposent de nombreuses aménités urbaines en termes commercial et de services, ce qui les rend particulièrement attractifs pour la population souhaitant bénéficier de services sans être dans une grande ville.

Ces dernières années, les transactions immobilières ont progressé, passant d'une moyenne de 125 transactions annuelles sur la période 2010-2016 à près de 190 en moyenne sur la période 2017-2021. Depuis cette période, elles sont stables, signe d'un attrait pérenne.

Les transactions concernent majoritairement des maisons. Il y a un petit marché autour du collectif qui représente entre 20 et 30 transactions par an.

Depuis 2016, les prix pour acquérir une maison dans le marché de l'ancien ont augmenté de 18 % dans ce secteur. C'est en dessous de l'augmentation de la Communauté urbaine (+ 20 %). En 2021, le prix médian pour acquérir une maison ancienne dans ce secteur est de 216 750 €. C'est moins élevé que dans les secteurs de la 1^{re} couronne (230 400 €) et que dans les communes rurales (239 000 €).

Nombre de transactions par an dans le secteur des centres-bourgs



Prix en 2021

216 750 €

+ 17,8 % entre 2016 et 2021

SECTEUR LITTORAL

Le secteur où l'évolution des prix depuis 2018 est la plus importante

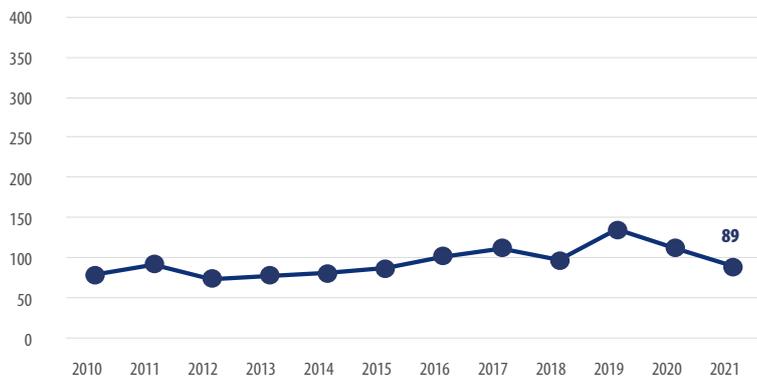
L'étude du phénomène Airbnb publiée en 2022 par l'AURH a mis en évidence une offre importante d'hébergements touristiques entre particuliers dans les communes littorales de la Communauté urbaine. Ce secteur concentre près de 365 offres actives en 2021, dont la majorité sont situées à Étretat (240 offres actives).

Depuis 2012, le nombre de transactions augmente dans les communes littorales touristiques de la Communauté urbaine. Un pic est observé en 2019 avec 135 transactions contre 97 en 2018 et 112 en 2017. 2020 enregistre un niveau élevé et porte à 112 les transactions, contre 89 seulement en 2021. Les transactions concernent principalement des

maisons. Il y a quelques ventes d'appartements à Étretat (moins d'une dizaine).

Le littoral est le secteur du territoire qui enregistre la progression des prix la plus importante. En un an, la progression des prix pour acquérir une maison est de 9,5 %. Depuis 2016, elle est nettement plus élevée : + 24,3 %. Elle est légèrement plus importante que celle observée depuis 2016 à l'échelle de la Communauté urbaine (+ 20 % entre 2018 et 2021). À Étretat, le prix médian a progressé de 72 % entre 2016 et 2021. Il fallait compter 138 000 € pour acquérir une maison en 2016, contre 215 000 € en 2021.

Nombre de transactions par an
dans le secteur des communes littorales



SOURCE : CEREMA, DV3F, 2022 – RÉALISATION AURH



Prix en 2021

230 000 €



+ 24,3 % entre
2016 et 2021

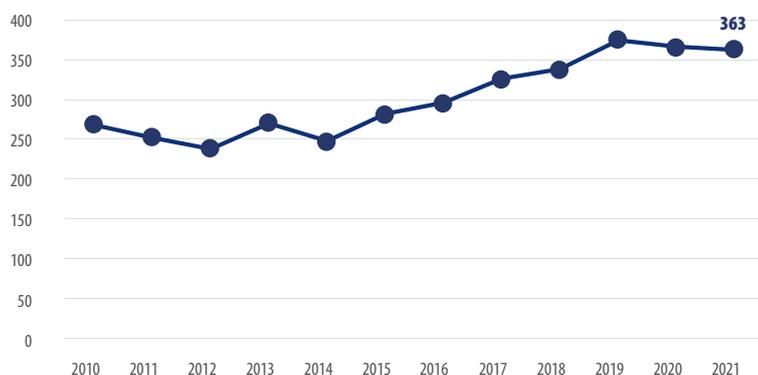
SECTEUR COMMUNES RURALES

Une augmentation importante des transactions et des prix depuis 2016

Ce secteur regroupe 33 communes. Globalement, depuis 2014, les transactions y ont toujours augmenté. Entre 2010 et 2014, il y en a en moyenne 251 par an. En 2015 et 2016, le secteur enregistre près de 300 transactions/an. À partir de 2017, le cap de 325 transactions/an est franchi. En 2020 et 2021, plus de 360 ventes sont enregistrées par an. Cette augmentation régulière, et plus marquée ces dernières années, indiquent un secteur particulièrement recherché pour acquérir une maison individuelle.

Les prix des maisons ont progressé de 19,5 % entre 2016 et 2021 dans les communes rurales. Ce secteur s'inscrit dans la tendance de l'EPCI (+ 20 %). En 2021, le prix médian pour acquérir une maison atteint 239 000 €. C'est au-dessus du prix médian dans les centres-bourgs (230 000 €) et dans la 1^{re} couronne (230 400 €).

Nombre de transactions par an dans le secteur des communes rurales



Prix en 2021

238 925 €

+ 19,5 % entre 2016 et 2021

SYNTHÈSE

Le marché de l'immobilier est particulièrement dynamique dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Le volume de transactions progresse sauf dans les pôles urbains de la première couronne et dans les communes littorales.

La ville du Havre et les centres-bourgs enregistrent la progression la plus importante des transactions depuis 2016 (+ 46 % et + 43,5 %).

Les communes rurales sont aussi particulièrement attractives. La progression est de 23 % entre 2016 et 2021.

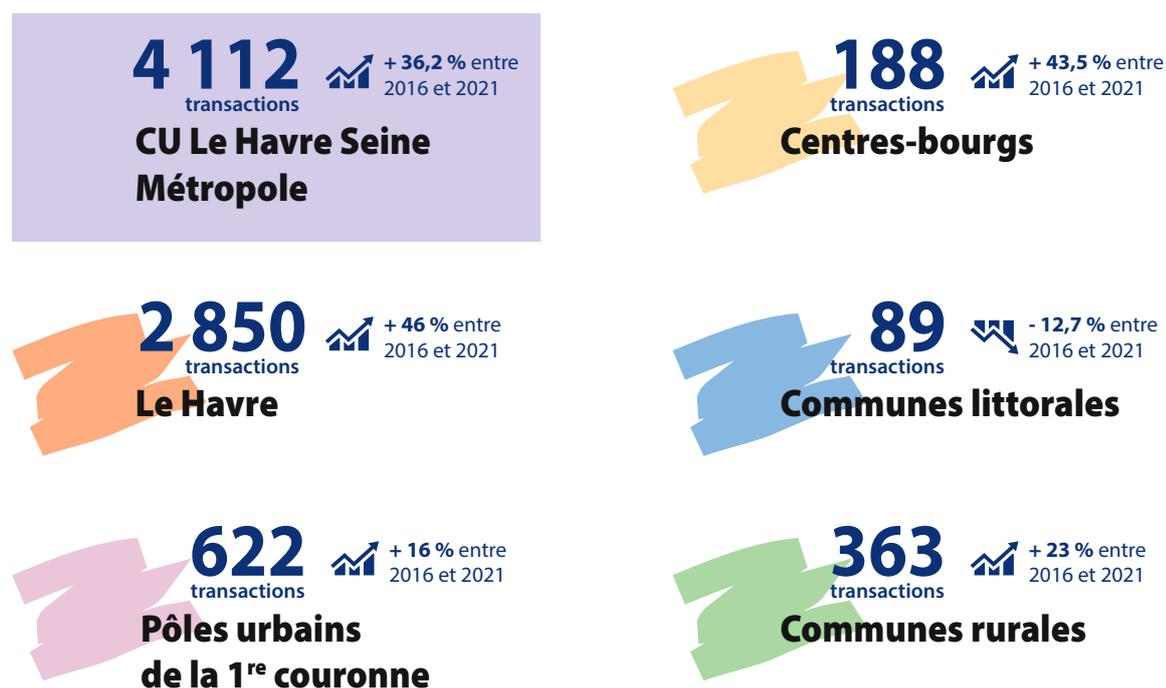
Après avoir connu un pic en 2019, les transactions dans les communes littorales sont en baisse : - 13 % entre 2016 et 2021.

Les prix ont nettement augmenté dans tous les secteurs.

Au Havre, les prix ont augmenté de 24 % pour les appartements et de 20 % pour les maisons entre 2016 et 2021.

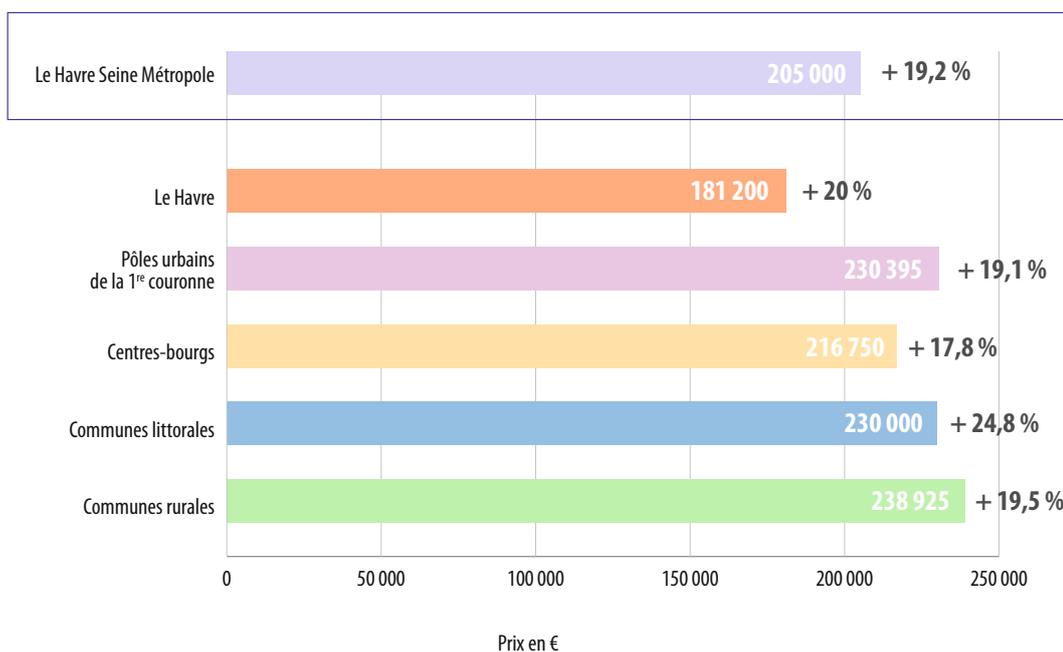
Le secteur des communes littorales enregistre la hausse la plus importante des prix médians pour les maisons entre 2016 et 2021 (+ 24 %).

Total de transactions par secteurs



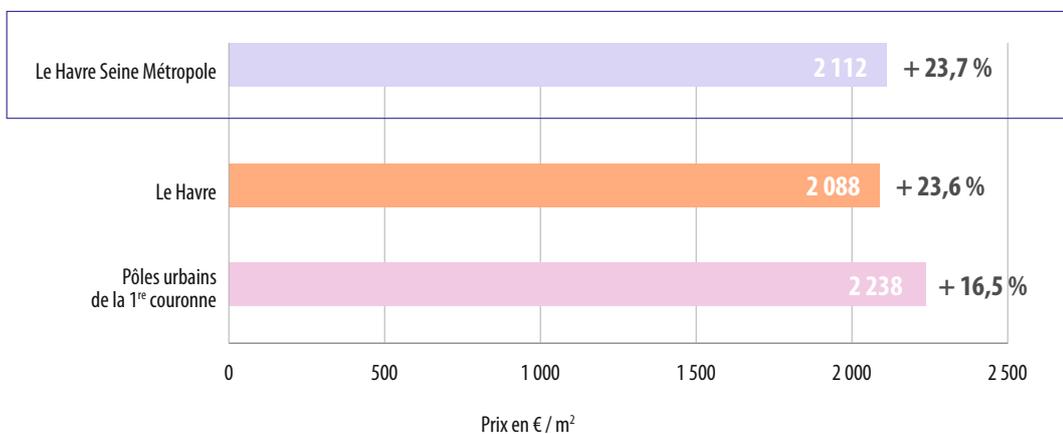
Marché de l'ancien des maisons

Prix médian en 2021 et taux d'évolution depuis 5 ans



Marché de l'ancien des appartements

Prix médian en 2021 et taux d'évolution depuis 5 ans



[MM- Mise en page : Caroline Doucen - PA_229 - 11.2022]

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]

