

Porte Océane, Sanvic, Observatoire... Dans quel quartier du Havre acheter selon son budget ?

Dans la Cité océane, malgré la douceur maritime, des quartiers et des espaces séduisants, le marché ralentit. Mais les prix ne baissent pas encore franchement. Retrouvez en fin d'article un tableau des prix en Normandie.



Longtemps mal-aimée, la ville de béton portuaire reconstruite par Auguste Perret a su transformer ses points faibles en atouts et affiche aujourd'hui sa modernité. Tourné vers la mer et agréable à vivre, Le Havre ne manque pas de projets, amorcés dans le cadre de l'opération Réinventer Le Havre pour alimenter la ville en logements neufs, en résidences étudiantes ou seniors... L'un des plus emblématiques, réalisé par Sogeprom, est en phase d'achèvement, la tour Alta, quai Videcoq, une tour qui s'enroule et prend de la hauteur sur 17 étages, promise à devenir l'un des nouveaux repères de la ville.

L'essentiel du marché reste celui de l'ancien où les prix s'échelonnent de 1 500 à 3 500 €/m² selon Meilleurs Agents. Mais il est lui-même constitué de micromarchés, comme le souligne Jean-Baptiste Hopital, cogérant d'une agence Century 21 : « *Au Havre, il existe une forte identité des quartiers, entre la ville basse et la ville haute et à l'intérieur même de ces périmètres, qui fait beaucoup varier la cote. Mais, après trois ans d'embellie, la demande ralentit, les délais de vente sont passés de 70 à 84 jours. Pour autant, les prix ne baissent pas réellement, sauf pour des biens mal placés et nécessitant d'importants travaux ; dans ce cas, on peut avoir une remise de 4 à 6 %.* »

La suite après la publicité

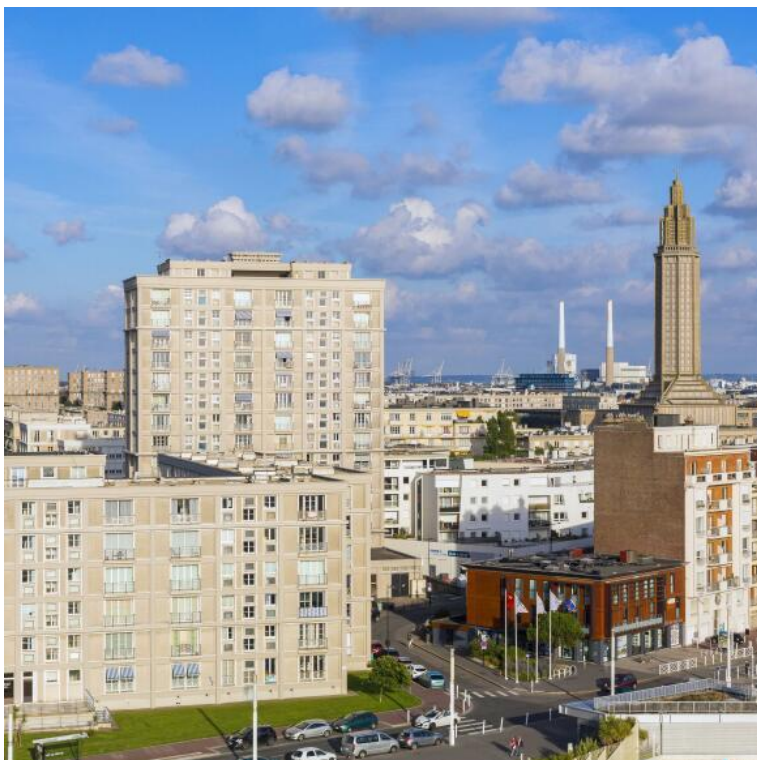
Le quartier Perrey, pourtant très central, pourrait bien être affecté par la rénovation énergétique. Ce secteur protégé, car inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, ne peut être isolé par l'extérieur. A l'inverse, constate Matthieu Berthe, directeur d'une agence Espaces atypiques, « *les biens originaux, moins soumis aux fluctuations du marché, situés en ville avec de grands volumes conçus à partir de hangars portuaires ou les belles surfaces avec vue sur mer se vendent à prix fort, à plus de 4 000 €/m²* ». Hors du Havre, **Sainte-Adresse** remporte la palme de la vue et des prix. Mais **Octeville**, à une dizaine de kilomètres, entre falaises et campagne, celle du calme et du plus abordable, autour de 3 200 €/m².

L'immobilier en Normandie

Cet article fait partie d'un [ensemble complet sur l'immobilier en France à l'automne 2023](#), à retrouver en kiosques ou sur notre site, dans lequel vous trouverez notamment un dossier sur l'immobilier en Normandie : à Rouen , Caen, Deauville, Amiens, au Havre, dans l'Eure et sur le Côte d'Albâtre.

Foch, hôtel de ville, porte Océane : toujours la cote

- Appartements anciens 2 400 - 4 500 €/m²
- Appartements neufs 4 000 - 5 500 €/m²



Le secteur de la porte Océane affiche des prix qui peuvent dépasser 4 000 €/m². (MAISANT LUDOVIC / HEMIS.FR)

Avec des rues tracées au cordeau à l'image des villes américaines et ses immeubles en béton post-Seconde Guerre mondiale, le centre-ville, boudé pendant des années, est depuis une décennie devenu très tendance. Parmi ses micromarchés, le secteur résidentiel de l'avenue Foch, qui relie l'hôtel de ville à la porte Océane, affiche des prix qui grimpent au fur et à mesure que l'on s'approche de la mer et qui peuvent dépasser les 4 000 €/m² pour des appartements desservis par un ascenseur. La rue de Paris, avec ses arcades, jouit d'une belle cote. Un appartement de 126 m² vient de s'y vendre 385 000 €. Le front de mer reste aussi très recherché quai Southampton, notamment pour ses appartements Perret, mais aussi pour ses bars et ses restaurants animés. Boulevard Clemenceau, c'est la résidence de France, plus récente, construite entre 1966 et 1985, qui est appréciée. Selon la qualité de l'immeuble, l'orientation, l'étage et la vue, les prix vont de 3 000 à 4 500 €/m² sur le front de mer.

Saint-Vincent, Félix-Faure, Sanvic : les maisons résistent

- Appartements anciens 3 000 3 800 €/m²
- Maisons anciennes 200 000 1 000 000 €

Dans la ville basse, entre le centre et la plage, le quartier Saint-Vincent allie logement collectif et individuel. Non loin de là, au début de la ville haute, l'avenue Félix-Faure abrite maisons bourgeoises et maisons d'armateur avec parfois de petites tourelles. Mais peu sont à vendre, d'autant que certaines de ces demeures ont été divisées en appartements. Les professionnels estiment ici des valeurs situées entre 700 000 et 1 000 000 € pour des surfaces de 250 m² avec jardin. Dans la ville haute, sur Sanvic, autour de l'église et de la mairie, des maisons en brique et en silex de 250 m² avec terrain se vendent entre 400 000 et 600 000 €. Et quelques petites « sanvicaises », sur trois niveaux dans l'esprit maison de pêcheur, de 60 à 90 m² avec cour, peuvent se décrocher à partir de 200 000 €, avec travaux de rafraîchissement à prévoir.

Observatoire, Danton, Sainte-Anne : des petites surfaces pour premier achat

- Appartements anciens 1 700 2 500 €/m²

Le parc immobilier épargné par les bombardements est ancien, dense et peu homogène. Il peut toutefois constituer une bonne opportunité de devenir propriétaire, car il présente les prix les plus attractifs du Havre, parfois à moins de 2 000 €/m² dans la ville basse sur les secteurs Danton ou Sainte-Anne ou dans la ville haute sur Applemont ou Sainte-Cécile.

« Il y a un grand écart entre Danton ou Sainte-Cécile et le front de mer »

Matthieu Levilly, notaire au Havre

En cette rentrée, comment évolue le marché ?

Les Havrais ont toujours envie d'acheter, mais les conditions d'octroi des prêts sont plus strictes, notamment pour les primo-accédants. En revanche, on constate une forte demande de biens de grand standing, financés avec un apport important, de la part de Havrais, de régionaux ou de Parisiens. Ce qui crée progressivement un marché à deux vitesses : d'un côté, des quartiers qui se gentrifient et où les biens partent rapidement, comme Perrey ou Sanvic, et, de l'autre, des secteurs comme Danton ou Sainte-Anne, où ils sont plus longs à s'écouler.

Et coté prix ?

Là encore, il y a un grand écart entre les appartements situés sur Danton ou Sainte-Cécile, où on atteindra au maximum 2 300 €/m², et ceux du front de mer qui valent dans les 5 500 €/m², voire plus en étage élevé. Mais la stabilité des prix est de mise.

Sainte-Adresse : la commune résidentielle

- Appartements anciens 3 400 6 000 €/m²
- Appartements neufs 5 200 6 300 €/m²

