

## Au Havre, banques, acquéreurs et vendeurs font des concessions



Sur le marché havrais, les acheteurs ne se précipitent plus. BERTRAND RIEGER/HEMIS.FR

Décryptage Après des années de folie, les prix de la pierre baissent enfin. Les biens énergivores font l'objet de négociations fructueuses.

Le vent fraîchit mais ne se renforce pas sur l'immobilier havrais. La stabilisation des taux, espère-t-on, est un prélude à leur décreue. « Les prix ont baissé, mais pas assez pour compenser la flambée des taux et la perte de pouvoir d'achat des acquéreurs. Nous n'avons pas eu de primo-accédants pendant presque un an, quand seulement trois banques accordaient des crédits. Aujourd'hui, celles qui s'étaient faites discrètes réapparaissent. Ça frémit depuis environ un mois », note Me Mathieu Levilly, notaire, avant de rappeler que Le Havre a connu quelques années folles.

Ainsi, sur cinq ans, les appartements se sont appréciés de 44,6 %, à 2 225 €/m<sup>2</sup>, et les maisons, de 33,4 %, à 2 650 €/m<sup>2</sup> en janvier dernier, d'après Meilleurs Agents. Reste à savoir si ce frémissement ressenti tant du côté des financements que de celui des acheteurs ou des vendeurs se consolidera. « Les deux premiers mois de chaque année, les banques rouvrent le robinet du crédit. Mais, actuellement, on reçoit tout de même plus d'appels ou de mails pour des projets d'achats, et les vendeurs acceptent aussi de baisser leurs prix », précise Matthieu Berthe, responsable des agences normandes d'Espaces atypiques.

Si l'an dernier le volume des transactions s'est contracté de plus de 10 %, les prix se sont appréciés de près de 2 %, et les délais de vente, d'au moins trois mois, ont presque doublé. « Il faudrait que les prix baissent d'au moins 10 % », tranche Matthieu Berthe. Seuls les biens ayant un mauvais DPE subissent une décote de 10 à 15 %, et certaines maisons « ne partent

*pas malgré un rabais de 30 % », note Caroline Nicolosi, directrice de l'agence Stéphane Plaza Immobilier locale.*

Les acheteurs ne se précipitent plus. D'après Kristell Mazurier, mandataire chez Optimhome : « *Ils prennent le temps de réfléchir, de comparer et de trier les passoires thermiques ou les derniers étages sans ascenseur. Ils sont plus au fait du marché de leur quartier.* » A contrario, un appartement avec ascenseur, un extérieur, orienté au sud et une vue panoramique sur la mer, affiche un bonus de 10 à 15 %.

Côté neuf, le marché est, comme ailleurs, très ralenti, avec des transactions en recul de 40 % sur un an et des programmes stoppés ou annulés, en particulier celui de réhabilitation de l'ancienne Ecole de la Marine marchande à Sainte-Adresse. D'où des prix réduits autour de 4 500 €/m<sup>2</sup>, sauf rares biens exceptionnels, comme les derniers étages de la tour Alta, en plein centre, vendus 8 000 €/m<sup>2</sup> ! Ce qui, *in fine*, tend un peu plus le marché locatif, avec des loyers de 12 €/m<sup>2</sup>.

## L'immobilier en Normandie

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France début 2024 dans lequel vous pouvez également trouver un dossier sur la Normandie pour connaître les dernières tendances et les prix à Rouen, Le Havre, Caen, Deauville et Trouville, dans la Manche, la Seine-Maritime et l'Eure.

### Centre-ville : séduction assurée

- Appartements anciens : 1 800 - 3 700 €/m<sup>2</sup>
- Maisons anciennes : 255 000 - 515 000 €

Consacré par l'Unesco, qui l'a inscrit au patrimoine mondial de l'humanité, le centre-ville, avec ses grands immeubles de béton brut autour de l'hôtel de ville et de la place du Volcan, séduit. « *C'est là que se concentre la plus forte demande pour les appartements* », indique Caroline Nicolosi, chez Stéphane Plaza. Dans le secteur Perrey, un 4-pièces en duplex de 88 m<sup>2</sup>, au dernier étage, est parti à 319 000 €. Les sportifs se rapprocheront des abords de la promenade et du port de plaisance, vers Saint-Vincent et les Ormeaux, où un loft de 8 pièces, de 249 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, avec un jardin d'hiver et un vaste garage souterrain, a été cédé pour 660 000 €.

### « Si le DPE est mauvais, le prix doit baisser »

« *L'année 2023 a été marquée par une réelle baisse d'activité, mais il y a eu un regain d'intérêt au dernier trimestre* », explique Caroline Nicolosi, directrice de l'agence Stéphane Plaza Immobilier du Havre. *Certains vendeurs commencent à réviser leurs prétentions face à des acheteurs au pouvoir d'achat réduit. Si un bien affiche un mauvais DPE ou nécessite beaucoup de travaux, le prix doit être baissé, comme pour cette petite surface, avec un DPE classé G, proposée à 140 000 € et vendue avec un rabais de 12 000 €. »* Mais « *un extérieur, un parking, un ascenseur et une vue mer portent les prix en centre-ville à 3 600 €/m<sup>2</sup>, contre 2 900 €/m<sup>2</sup> en leur absence. Plus on va vers les plages, plus la valeur augmente* ».

### Sainte-Adresse : le « Beverly Hills » havrais

- Appartements anciens : 2 600 - 4 900€/m<sup>2</sup>
- Maisons anciennes : 330 600 - 632 000€

Cette commune qui prolonge la ville vers l'ouest a toujours fait figure d'exception. Ses très belles demeures, avec une vue imprenable sur LeHavre et la mer, affichent des prix pouvant dépasser les 5 000 €/m<sup>2</sup> sur la corniche ou les falaises, telle cette maison de 130 m<sup>2</sup>, avec 5 pièces sur 2 niveaux, un extérieur mais pas de garage, sur un terrain de 529 m<sup>2</sup>, adjugée à 680 000 €. Bien que la cote de la commune se soit un peu tassée en raison de sa faiblesse en transports en commun, qui l'éloigne du centre-ville, Sainte-Adresse offre toujours de belles opportunités. Comme ce duplex de 7 pièces, sur 213 m<sup>2</sup>, sans extérieur, acheté 525 000 € en 2021 et revendu en fin d'année dernière à 610 000 €, au lieu des 635 000 € demandés.

## Sanvic, Sainte-Cécile : des prix plus doux

- Appartements anciens : 1 500 - 3 000€/m<sup>2</sup>
- Maisons anciennes : 200 000 - 515 000€



Accessible par le funiculaire, la ville haute ressemble à un petit village. FABRICE DEMESSENCE

Sanvic, le premier quartier de la ville haute, accessible par le funiculaire, « ressemble à un vrai petit village, très commerçant », s'enthousiasme Caroline Nicolosi, chez Stéphane Plaza. Et s'affirme de plus en plus comme un marché de report « où les

*prix sont plus doux, avec davantage de négociation possible* », observe M e Levilly, notaire. Une maison en bon état s'y négocie entre 2 700 et 3 000 €/m<sup>2</sup> (si elle dispose d'un jardin), estime Matthieu Berthe, chez Espaces atypiques. Comme ce pavillon de 8 pièces et 190 m<sup>2</sup>, sur 3 niveaux, avec extérieur et garage, sur 255 m<sup>2</sup> de terrain, vendu 685 000 €. Un peu plus loin, à Sainte-Cécile, réputée pour son marché, les tarifs tombent sous 2 500 €/m<sup>2</sup>, comme pour cette maison à rénover de 6 pièces et 128 m<sup>2</sup>, sur un terrain de 600 m<sup>2</sup>, avec un garage, vendue 240 000 €.

## Danton, l'Eure : un pari sur l'avenir

- Appartements anciens : 1 500 - 3 000€/m<sup>2</sup>
- Maisons anciennes : 220 000 - 434 000€

Ces deux quartiers ont été rénovés ou sont en passe de l'être. A Danton, profondément métamorphosé, « *les prix ont fortement augmenté, passant de 1 500 €/m<sup>2</sup> en 2017 à 2 500 €/m<sup>2</sup> aujourd'hui, ce qui devrait en faire un secteur très bobo* », déclare Caroline Nicolosi, chez Stéphane Plaza. Matthieu Berthe, d'Espaces atypiques, estime pour sa part qu'« *il faudra du temps pour venir à bout des préjugés sur ces anciens quartiers ouvriers* ». Idem pour le quartier de l'Eure, en pleine rénovation, où Kristell Mazurier, chez Optimhome, pointe d'un côté des logements anciens à moins de 1 700 €/m<sup>2</sup>, et même à 1 000 €/m<sup>2</sup>, voisins d'immeubles neufs, où les prix s'affichent autour de 4 000 €/m<sup>2</sup>, et même 5 000 €/m<sup>2</sup> pour les derniers étages avec terrasse. « *Qui dans ces quartiers peut se loger à ce prix ?* », s'interroge-t-elle.

BOUEN, LE HAVRE, CAEN		APPARTEMENTS	
Prix/m² (€)	Superficie (m²)	Prix/m² (€)	Superficie (m²)
1100	3700	1100	3700
1200	4000	1200	4000
1300	4200	1300	4200
1400	4400	1400	4400
1500	4600	1500	4600
1600	4800	1600	4800
1700	5000	1700	5000
1800	5200	1800	5200
1900	5400	1900	5400
2000	5600	2000	5600
2100	5800	2100	5800
2200	6000	2200	6000
2300	6200	2300	6200
2400	6400	2400	6400
2500	6600	2500	6600
2600	6800	2600	6800
2700	7000	2700	7000
2800	7200	2800	7200
2900	7400	2900	7400
3000	7600	3000	7600
3100	7800	3100	7800
3200	8000	3200	8000
3300	8200	3300	8200
3400	8400	3400	8400
3500	8600	3500	8600
3600	8800	3600	8800
3700	9000	3700	9000
3800	9200	3800	9200
3900	9400	3900	9400
4000	9600	4000	9600
4100	9800	4100	9800
4200	10000	4200	10000
4300	10200	4300	10200
4400	10400	4400	10400
4500	10600	4500	10600
4600	10800	4600	10800
4700	11000	4700	11000
4800	11200	4800	11200
4900	11400	4900	11400
5000	11600	5000	11600
5100	11800	5100	11800
5200	12000	5200	12000
5300	12200	5300	12200
5400	12400	5400	12400
5500	12600	5500	12600
5600	12800	5600	12800
5700	13000	5700	13000
5800	13200	5800	13200
5900	13400	5900	13400
6000	13600	6000	13600
6100	13800	6100	13800
6200	14000	6200	14000
6300	14200	6300	14200
6400	14400	6400	14400
6500	14600	6500	14600
6600	14800	6600	14800
6700	15000	6700	15000
6800	15200	6800	15200
6900	15400	6900	15400
7000	15600	7000	15600
7100	15800	7100	15800
7200	16000	7200	16000
7300	16200	7300	16200
7400	16400	7400	16400
7500	16600	7500	16600
7600	16800	7600	16800
7700	17000	7700	17000
7800	17200	7800	17200
7900	17400	7900	17400
8000	17600	8000	17600
8100	17800	8100	17800
8200	18000	8200	18000
8300	18200	8300	18200
8400	18400	8400	18400
8500	18600	8500	18600
8600	18800	8600	18800
8700	19000	8700	19000
8800	19200	8800	19200
8900	19400	8900	19400
9000	19600	9000	19600
9100	19800	9100	19800
9200	20000	9200	20000
9300	20200	9300	20200
9400	20400	9400	20400
9500	20600	9500	20600
9600	20800	9600	20800
9700	21000	9700	21000
9800	21200	9800	21200
9900	21400	9900	21400
10000	21600	10000	21600

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par EfiStat Consultants, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par SeLogger, Meilleurs Agents, RealAdvisor et les notaires. Elle permet de déterminer

les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1 500 villes et quartiers, consulter la calculette exclusive disponible sur [nouvelobs.com/immobilier](http://nouvelobs.com/immobilier). DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENYEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »