

Famille du média : **Médias d'information générale (hors PQN)**
 Périodicité : **Irrégulière**
 Audience : **2136000**
 Sujet du média :
Actualités-Infos Générales



Edition : **Du 22 au 28 septembre 2022 P.2-3**
 Journalistes : **COLETTE SABARLY**
 Nombre de mots : **1185**

SPÉCIAL IMMOBILIER ► NORMANDIE



▲ Dans cette cité maritime, le nombre d'acquéreurs diminue.

LE HAVRE CHERCHE CRÉDIT DÉSESPÉRÉMENT

La cité portuaire a beau séduire une clientèle extra-locale, son marché n'est plus aussi vaillant qu'en début d'année. Les délais de vente s'allongent, et les biens se négocient

Par **COLETTE SABARLY**

Vanessa et Gaël, quadragénaires, n'en sont toujours pas revenus. Ils avaient 200 000 € d'apport et 100 000 € d'économies (auxquelles ils ne voulaient pas toucher) et cherchaient à emprunter 120 000 € sur 12 ans. Leur taux d'endettement n'était que de 22 %. « Nous pensions obtenir notre crédit facilement, mais nous avons dû présenter notre dossier à quatre banques avant de décrocher notre crédit. » Qui plus est, ce n'est même pas leur banque qui leur a accordé le prêt. « En général, des dossiers comme celui-ci, c'est du gâteau ! », note Alexandre Sevi, chez Cafpi Le Havre. Ce cas est loin d'être isolé.

La cause ? Le taux d'usure ! Alors que les barèmes des banques s'envolent et que le taux d'usure est à peine revu à la hausse, les établissements bancaires ne font plus leurs marges, et certains dossiers sont rejetés. « Depuis le début de la semaine, j'ai rencontré une quinzaine d'acheteurs et je ne pourrai sans doute en financer que huit », poursuit Alexandre Sevi. « En plus, dans la région, les banques réclament désormais un apport équivalent aux frais de notaire, d'agence et de courtage, soit quasiment 20 %, explique Matthieu Berthe, gérant d'une agence **Espaces** atypiques. Ce qui veut dire que pour un achat de 300 000 € il faut déjà mettre 60 000 €

sur la table. » Résultat, le nombre d'acquéreurs diminue, et ceux qui restent sont plus hésitants. Il y a davantage de biens sur le marché havrais, et les délais de vente s'allongent. Les prix devraient donc se stabiliser, voire baisser. « Pour l'heure, ce n'est pas encore le cas », précise Florian Lecourt, de Laforêt Immobilier. Selon MeilleursAgents, les prix ont grimpé de 4,2 % sur un an au 1^{er} août 2022, et de 20,8 % sur les trois dernières années. Et, aujourd'hui, les acquéreurs ne sont plus prêts à déboursier sans compter pour des biens surévalués nécessitant souvent des travaux. « Les vendeurs trop gourmands doivent se plier à la nouvelle donne et accepter de négocier. A défaut, leurs biens ne se vendront pas », conseille Caroline Nicolosi, gérante d'une agence Stéphane Plaza Immobilier. Au Havre, les prix des appartements oscillent entre 1500 et 3200 €/m², avec un tarif moyen à 2170 €/m², ceux des maisons entre 1700 et 3500 €/m², avec une moyenne à 2311 €/m².

HÔTEL DE VILLE, PERRET Les valeurs sûres

Appartements anciens	▶	2 100 - 4 000 €/m ²
Appartements neufs	▶	4 900 - 7 300 €/m ²
Maisons anciennes	▶	1 950 - 4 200 €/m ²

Proche de tout, ce secteur reste une valeur sûre tant pour les Havrais que pour les extra-locaux, notamment les Parisiens. Construits après la Seconde Guerre mondiale, les immeubles signés de l'architecte Auguste



Perret composent un quartier très homogène et moderne qui mérite son inscription au patrimoine mondial de l'Unesco. « *Mais peu d'immeubles sont dotés d'ascenseurs, ce qui les rend peu adaptés à la clientèle âgée* », note Florian Lecourt, de l'agence Laforêt Le Havre Centre. Les jeunes en sont plus friands, mais l'offre est rare. A 30 mètres de l'hôtel de ville, un appartement familial de 140 m², sans extérieur ni ascenseur et nécessitant un rafraîchissement, a fait le bonheur d'un pilote de ligne parisien pour 480 000 €. Un autre de 152 m², sans aucuns travaux à prévoir, s'est négocié 520 000 €. Rare dans le secteur, rue de Richelieu, un programme neuf est en cours de commercialisation. Un 2-pièces de 35 m² s'y vend 197 000 €, et un 4-pièces de 86 m², 462 000 €.

QUARTIER DE LA PLAGE, ALBERT-1^{ER} L'appel du bord de mer

Appartements anciens	▶	2 400 - 6 500 €/m ²
Maisons anciennes	▶	2 500 - 4 900 €/m ²

Particulièrement convoité puisque en bordure de mer, ce quartier ne dispose plus de beaucoup de biens disponibles. Sur le boulevard Albert-1^{er}, un appartement de 141 m² avec terrasse vient toutefois de s'y négocier 720 000 €. Attention : dans ces immeubles, les charges de copropriété sont importantes. D'autant que le chauffage et l'eau chaude sont collectifs. Ce qui fait hésiter certains acquéreurs.

SAINT-MICHEL, GOBELINS, SAINT-VINCENT Une offre rare et chère

Appartements anciens	▶	2 000 - 6 000 €/m ²
Maisons anciennes	▶	2 500 - 4 900 €/m ²

Ces secteurs attirent aussi bien les acquéreurs en résidence principale que les investisseurs. Du studio à la maison, tout s'y vend très cher car l'offre y est faible. Les habitants s'y sentent bien et y restent. Place des Gobelins, un 2-pièces de 40 m² s'est vendu 112 000 €. Et un autre, rue Saint-Martin, de 56 m², avec un balcon et une vue dégagée, a trouvé preneur pour 195 000 €. A Saint-Vincent, près de la plage, une maison de 140 m² s'est vendue 550 000 €. A proximité des Ormeaux, un loft de 249 m² habitables a été acquis par un Havrais pour 680 000 €.

“Le neuf est très dynamique”



GUILLAUME BASILE,
PRÉSIDENT DE
L'OBSERVATOIRE DU
LOGEMENT NEUF EN
NORMANDIE (OLONN)

Comment analysez-vous le marché du neuf?

Il est très dynamique. Il enregistre 350 ventes par an depuis 2020, contre 150 auparavant. Nous attribuons cette forte accélération à la mise en lumière de la ville par la célébration de ses 500 ans, mais aussi à un rattrapage, car 150 ventes annuelles dans une ville comme Le Havre, c'était une anomalie. La politique publique très volontariste y a aussi été pour beaucoup. Depuis longtemps, la ville développe de grands projets, qui portent aujourd'hui leurs fruits. Dont deux grandes ZAC, qui représentent un tiers des ventes, l'une au nord sur un territoire plutôt rural, l'autre au sud sur des friches industrielles et portuaires. Puis il y a eu l'opération « Réinventer Le Havre », qui concerne des terrains plus diffus, dans le centre notamment.

Comment évoluent les prix?
Le Havre n'échappe pas à la hausse. Les prix des logements neufs y oscillent entre 3 000 et 5 500 €/m², avec une moyenne à 4 000 €/m².

SANVIC, SAINTE-CÉCILE Le paradis des maisons

Appartements anciens	▶	1 800 - 3 500 €/m ²
Maisons anciennes	▶	1 600 - 3 200 €/m ²

Ce sont les quartiers de prédilection de ceux qui cherchent une maison. « *Nous avons énormément de demandes pour Sanvic* », confirme Caroline Nicolosi, gérante d'une agence Stéphane Plaza Immobilier. Rue Romain-Rolland, une petite sanvicaise (maison en briques de la fin du XIX^e siècle) dotée de 4 pièces, avec 90 m² et un jardin de 90 m², s'est vendue 240 000 €. On peut aussi dénicher des anglo-normandes. L'une d'elles, de 145 m² avec 200 m² de jardin, s'est récemment vendue 358 000 €. Non loin, le quartier Sainte-Cécile est également convoité. Là, une maison de 120 m² avec 4 chambres est partie à 350 000 €.

ANATOLE-FRANCE, DANTON De plus en plus d'investisseurs

Appartements anciens	▶	1 300 - 3 100 €/m ²
----------------------	---	--------------------------------

« *Depuis la construction du pôle Simone-Veil, le centre ancien du Havre s'est beaucoup transformé, d'autant qu'il est desservi par le tramway et que des espaces verts y ont été réalisés* », indique Victor Cheret, gérant d'une agence Orpi. Bref, le quartier Danton s'est embelli. Revers de la médaille, les prix y oscillent entre 2 000 et 2 500 €/m². Rue Anatole-France, un 3-pièces de 75 m² s'est vendu 210 000 €, soit 2 800 €/m². On y rencontre de plus en plus d'investisseurs, l'université Le Havre Normandie étant à deux pas. ■



DANTON

Grâce au pôle culturel Simone-Veil et à ses espaces verts, le quartier s'est embelli.