

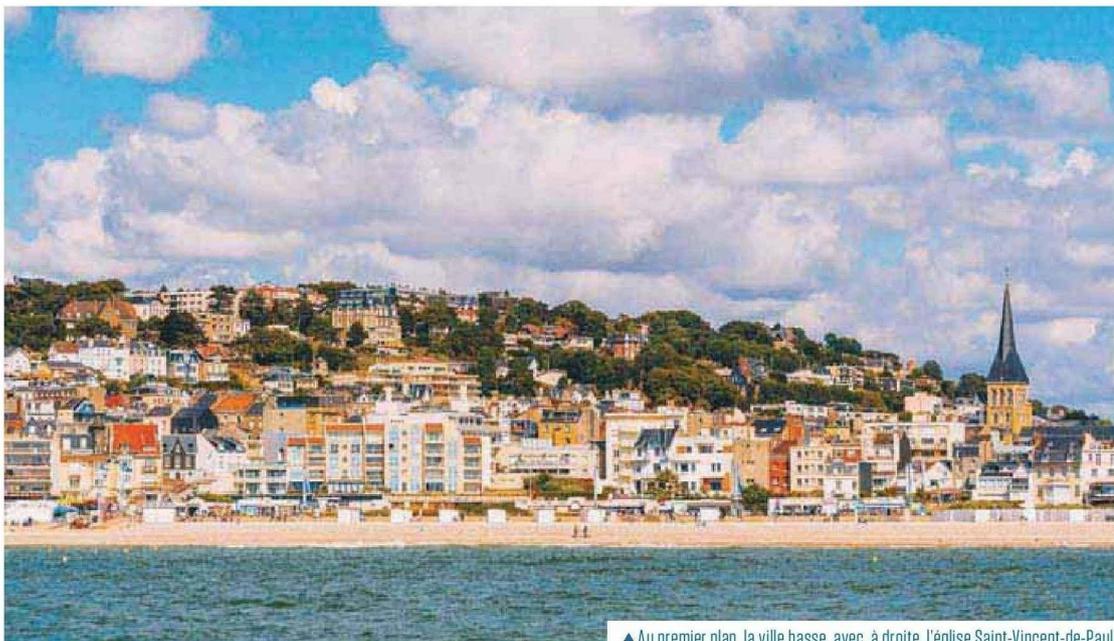


► SPÉCIAL IMMOBILIER

LE HAVRE UN AIR DE FLOTTEMENT

Dans la cité océane, malgré la douceur maritime, des quartiers et des espaces séduisants, le marché ralentit. Sans qu'aucune baisse franche ne se profile à l'horizon

Par ÉLISABETH LELOGEAIS



▲ Au premier plan, la ville basse, avec, à droite, l'église Saint-Vincent-de-Paul.

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'une des plus emblématiques constructions, la tour Alta, réalisée par Sogeprom, est en phase d'achèvement. Situé quai Videcoq, le bâtiment, qui se dresse en vrillant sur 17 étages, est promis à devenir l'un des nouveaux pères de la ville.

L'essentiel du marché reste celui de l'ancien où les prix varient de 1500 à 3500 €/m² selon Meilleurs Agents. Mais, comme le souligne Jean-Baptiste Hoptal, de Century 21, il est constitué de micromarchés: « *Au Havre, il existe une forte identité des quartiers, notamment entre la ville basse et la ville haute, qui fait beaucoup varier la cote. Cela dit, après trois ans d'embellie, la demande ralentit partout. Les délais de vente sont passés de soixante-dix à quatre-vingt-quatre 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%.* » Le quartier Perrey, pourtant très central, pourrait bien être affecté par

la rénovation énergétique. Dans ce secteur protégé, car inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, les bâtiments ne peuvent être isolés 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 4000 €/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.

FOCH, HÔTEL DE VILLE, PORTE OCÉANE Toujours la cote

Appartements anciens	▶	2 400 – 4 500 €/m ²
Appartements neufs	▶	4 000 – 5 500 €/m ²

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 €/m ²
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, parfois avec 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.



PORTE OCÉANE

Le secteur, proche de la mer, affiche des prix qui peuvent dépasser 4 000 €/m².

OBSERVATOIRE, DANTON, SAINTE-ANNE Pour un premier achat

Appartements anciens	▶	1 700 – 2 500 €/m ²
----------------------	---	--------------------------------

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.

SAINTE-ADRESSE Une commune résidentielle bénie

Appartements anciens	▶	3 400 – 6 000 €/m ²
Appartements neufs	▶	5 200 – 6 300 €/m ²
Maisons anciennes	▶	600 000 – 2 500 000 €

Prolongement du Havre coté ouest, Sainte-Adresse est la commune la plus résidentielle de la métropole. Sa situation, comme un promontoire sur la Manche, est unique. Le boulevard Dufayel, la rue du Beau-Panorama et les rues alentour sont jalonnés de belles maisons alternant style anglo-normand et bâti contemporain. Mais, dans tous les cas, à un prix élevé, de 1 200 000 à 2 500 000 €. Quelques appartements dans des immeubles avec vue sur mer et terrasses dépassent les 5 800 €/m². Dans la résidence le Nice havrais, sans balcon, les prix varient, selon l'étage et la vue, de 4 000 à 5 000 €/m². Pour habiter une maison, le centre-ville offre des opportunités à partir de 600 000 €, si l'on est prêt à sacrifier la vue sur mer pour une ambiance villageoise. Dans le cas contraire,

les amateurs de grand large et de lande prendront la direction du cap de la Hève. Sur l'ancien site de l'école de la marine marchande, Nexity lance Infini Blue, un programme qui allie restructuration du bâtiment existant et construction neuve avec des prix allant de 285 000 € pour un 45-m² à 625 000 € pour un 119-m². ■

“Un marché à deux vitesses”



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 s'écoulent plus lentement.

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.



SPÉCIAL IMMOBILIER NORMANDIE



▲ Dans la capitale normande, le mètre carré a fléchi de seulement 5 % en un an.

ROUEN

LA BAISSSE SE FAIT ATTENDRE

Alors que les transactions ralentissent depuis l'an dernier, un recul plus net des prix, rive droite comme rive gauche, pourrait débloquer la situation

Par AGNÈS MOREL

Dans la capitale normande aux cent clochers, un frémissement a lieu, qui pourrait redonner un peu d'élan au marché: les prix du mètre carré, au 1^{er} septembre, s'affichaient avec une baisse de 5% en un an et une moyenne de 2760 € pour les appartements et de 2780 € pour les maisons, selon

Meilleurs Agents. Cela suffira-t-il? Pas sûr. Après avoir beaucoup augmenté depuis 2020, les valeurs de l'immobilier sont responsables d'un décalage entre l'offre et la demande: « Il faudrait une baisse plus importante pour fluidifier la situation à Rouen », préconise Guillaume Bachelot, directeur d'agences du courtier Cafpi, qui a vu 40% de ses clients

disparaître. Et, en cette rentrée, le marché est attentiste. « L'an dernier, je recevais une vingtaine d'appels par jour; aujourd'hui, c'est calme – sauf si j'ai en vente un beau bien, au bon prix », résume Stanislas Desforges, directeur de l'agence Jeanne d'Arc Immo. Un logement trop cher peut même rester trois mois sans aucune visite. » Entre des acquéreurs

au budget diminué par la hausse des taux de crédit et des vendeurs qui n'acceptent pas de baisser leurs tarifs – notamment parce qu'ils sont coincés dans un prêt relais cher –, la relation est compliquée. Mais si les propriétaires veulent trouver preneur, « ils sont contraints, au fil des semaines, de s'ajuster et de discuter », observe Charles-Edouard Lesault, négociateur immobilier à l'étude Notaires 34 JL. Une maison à Bois-Guillaume, estimée à 380 000 €, s'est ainsi vendue 320 000 €.

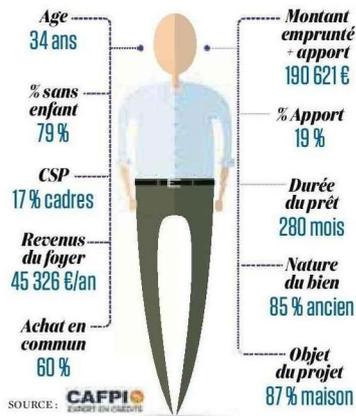
Les professionnels restent cependant optimistes : Rouen figure aujourd'hui parmi les métropoles les plus attractives de France (la 3^e, selon nos confrères du « Parisien », en novembre dernier), notamment pour le dynamisme de ses entreprises (176 300 emplois dans le tertiaire, l'agroalimentaire, la pétrochimie...) et celui de ses formations supérieures – la nouvelle université la Catho s'installant prochainement. La métropole a même posé sa candidature au titre de Capitale européenne de la culture 2028. Enfin, si les prix se sont envolés depuis la pandémie de Covid-19, « Rouen est toujours l'une des villes les moins chères du bassin parisien », nuance Stanislas Desforges.

Des acheteurs perdent une pièce

Pour Edouard Meunier-Guttin-Cluzel, porte-parole des notaires de Seine-Maritime, tout cela constitue « un faisceau d'éléments qui permettent aux jeunes primo-accédants de continuer d'acheter ». Même s'ils sont contraints de revoir leur projet « en réduisant d'une pièce la surface recherchée par rapport à l'été 2022 », poursuit le notaire. Ou bien d'opter pour un quartier plus accessible, comme les abords de la préfecture à l'ouest, Saint-Hilaire à l'est, ou bien Saint-Sever rive gauche, un quartier moins demandé où les prix ont amorcé une baisse (-5%). Autre possibilité : s'excentrer. « A 25 ans, un jeune qui gagne 1500 € par mois peut emprunter 100 000 € pour s'acheter un studio dans le centre ou plus grand en s'éloignant à Déville-lès-Rouen, Sotteville-lès-Rouen ou au Petit-Quevilly », encourage Stanislas Desforges. Les jeunes couples peuvent aussi trouver dans ces secteurs des petites maisons de ville de 150 000 à 200 000 €.

Du côté des secundo-accédants, les familles avec enfants qui veulent des maisons plus grandes, avec 3 chambres, cherchent, elles aussi, en périphérie dans ces communes desservies par les transports en commun – le coût du carburant les dissuadant de prendre la voiture. A l'est, « au Mesnil-Esnard, une commune animée et bien desservie, on trouve

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS ROUENNAIS



aussi des maisons de 100 m² avec jardin, de 200 000 à 300 000 € », indique Benjamin Burnel, de l'agence Elogé Immo. Rien à voir avec les montants de leur équivalent en ville : près de la gare, les belles maisons prisées des cadres qui prennent le train pour Paris dépassent souvent 800 000 €. « On voit de plus en plus les acheteurs arbitrer entre leur coup de cœur et la raison », note Matthieu Berthe, directeur d'agences Espaces atypiques. Quand une longère normande fait 200 m², un DPE F ou G, par exemple, peut considérablement alourdir la facture de gaz et d'électricité. » Le marché reste porté par

les retraités, qui cherchent à revenir à proximité des commodités du centre-ville et ont tendance à vendre d'abord leur maison avant de se positionner. S'ils se détournent actuellement du marché du neuf – qui accuse un fort ralentissement, malgré quelques commercialisations dans les quartiers de la gare, Saint-Marc et Flaubert (à 4 700 €/m² par exemple, parking inclus, dans la résidence les Jardins de Gaïa) –, les seniors continuent de plébisciter les appartements récents et confortables. Quitte à payer cher, comme ce 5-pièces de 145 m², contemporain (2019), construit dans le quartier neuf de Luciline, à l'ouest de Rouen, avec terrasse, garage et vue sur la Seine, acheté 800 000 €.

Un vivier de 34 000 étudiants

Enfin, bien qu'ils aient été échaudés par la hausse des taux de crédit, les investisseurs locaux ou parisiens continuent de chercher des studios et des 2-pièces, qu'ils n'hésitent plus à négocier de 5 à 10 % au-dessous du prix affiché – notamment s'ils paient comptant. Il faut dire qu'avec 34 000 étudiants, Rouen demeure très bien placée pour un investissement locatif, d'autant que les loyers n'y sont pas encore encadrés. Dans le triangle d'organe-place Saint-Marc-Vieux-Marché, bien relié aux universités, un studio de 20 m², ancien, en bon état, vendu 75 000 € (soit 3 750 €/m²), se loue 450 € par mois, hors charges. En revanche, la mauvaise isolation des immeubles anciens, pour lesquels les travaux sont impossibles à réaliser de l'extérieur, pose un problème. ■

“Rouen, Capitale française de la Biodiversité 2023, qui l'eût cru?”



NICOLAS MAYER-ROSSIGNOL, MAIRE DE ROUEN ET PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLIE ROUEN NORMANDIE

« La métropole gagne tous les ans de nouveaux habitants, grâce à son dynamisme – elle bénéficie d'universités, d'entreprises et d'équipements de haut niveau (opéra, hôpital...) – et à un cadre de vie agréable : du centre, on est à quinze minutes de la forêt et à cinquante minutes de la mer. Autrefois perçue comme une ville portuaire et industrielle, Rouen évolue sans cesse.

Elle vient de gagner le 8 septembre le concours Capitale française de la Biodiversité 2023, qui l'eût cru ? Cela illustre la politique que nous menons en faveur de la qualité de vie. Citons ainsi l'amélioration de la qualité de l'air, avec la mise en place d'une nouvelle zone à faibles émissions (ZFE) et le développement des transports durables (voies de bus, covoiturage, etc.). Notre plan vélo, par exemple, ce sont 100 kilomètres de voies sécurisées, des vélos en libre-service, la location de vélos électriques ou l'installation de parkings. Notre objectif : répondre aux nouveaux usages en préservant la santé et le climat. »



SEINE-MARITIME DE L'ÉLECTRICITÉ DANS L'AIR

Avec son cadre de carte postale et ses projets liés aux énergies renouvelables, le département suscite une forte demande en résidences principales et secondaires

Par LOUISE MONNERET

De Dieppe au Tréport, le déploiement d'un réseau éolien maritime est en cours. Ce projet permettra d'alimenter 850 000 personnes en électricité verte. Les travaux, lancés en 2024, devraient s'achever en 2026, avec l'implantation de 62 éoliennes, et ce à plus de 15 kilomètres des côtes. L'usine de Siemens, qui a remporté l'appel d'offres, se trouve au Havre et permet à toute la région de profiter d'un regain d'activité. Dans le même temps, le nucléaire s'y développe avec la création de réacteurs nouvelle génération ERP2 par EDF sur le site de Penly, entre Dieppe et Eu.

La Seine-Maritime compte des richesses naturelles et un cadre de vie de carte postale, comme à Etretat, qui dispose en outre d'un bassin d'emploi dynamique. La population du département est élevée, avec 1,2 million

d'habitants. Autant de personnes à loger dans un secteur où les résidences secondaires et les locations saisonnières abondent. Ce qui ne facilite pas les projets d'achat ni ceux de location. Si la demande reste soutenue, l'offre n'est pas toujours au rendez-vous. « Nous sommes dans une région extrêmement prisée notamment en raison de la proximité du littoral, avec des communes dynamiques comme Criel-sur-Mer », explique Thomas Chevrollier-Rouxel, directeur de l'agence Stéphane Plaza Immobilier à Eu. « Nous avons surtout des acheteurs locaux, mais aussi une forte demande de résidences secondaires avec un accès à pied à la mer », poursuit-il. Yport, Veules-les-Roses,

La Poterie-Cap-d'Antifer ou Le Tilleul... toutes ces zones moins touristiques qu'Etretat, Fécamp ou Dieppe attirent une clientèle en quête d'air marin et de calme. Les prix pour une maison varient de 200 000 € à plus de 800 000 € selon l'emplacement, l'état et surtout la vue ou l'accès à la mer. « Ce qui déséquilibre le marché, ce sont les paiements "comptant", soit près de 40 % des offres que nous traitons », remarque Isabelle Lemaistre, de Lemaistre Immobilier, au Havre. Ces acheteurs peuvent plus facilement négocier que les primo-accédants, qui ont parfois des difficultés à convaincre les banques. « Nous comptabilisons tout de même 17 % d'acquéreurs en moins... Mécaniquement les prix vont baisser à cause de la hausse brutale des taux d'intérêt. Les vendeurs vont devoir s'adapter », estime Arnaud Bazille, de l'agence Century 21 à Fécamp. Ce dernier constate d'ailleurs une pénurie de locations.

« Les prix post-Covid ont certes augmenté, mais ils n'ont fait que rattraper un certain retard », poursuit Isabelle Lemaistre. Laquelle considère d'ailleurs les biens avec un mauvais diagnostic de performance énergétique (DPE), classés F et G, comme des opportunités de négociation pour les acquéreurs. A condition de bien calculer le coût des travaux. Le marché est impacté par la loi Climat et Résilience, qui a changé la donne pour les ventes et les locations de logements énergivores. « Avec l'augmentation du coût des matériaux et de l'énergie, le DPE est un critère important même si on peut faire une exception en cas de coup de cœur pour un bien rare », explique Matthieu Berthe, directeur d'agences Espaces atypiques. ■



▲ Veules-les-Roses, à l'écart des zones les plus touristiques.

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS						MAISONS			
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard		Loyer/mois
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
Dieppe	1330	1860	1680	2770	2750	2990	13,5	1610	3 630	14,1
Front de mer plage	1570	2200	1990	3 270	3260	3540	12,3	1750	3 940	15,4
Etretat	1920	2770	2 480	4 210	4220	4 610	13,5	2 110	4 610	12,4
Front de mer plage	2 270	3 270	2 870	5 040	4990	5 450	16,6	2 290	5 010	20,1
Bois-Guillaume	2 970	3 370	3 240	4 430	4 020	4 200	13,0	2 610	3 690	15,0
Fécamp	1280	1920	1710	2 740	2 670	2 850	14,3	1350	3 010	12,5
Mont-Saint-Aignan	1500	2 280	2 020	3 420	3 200	3 420	13,1	2 160	4 930	14,2
Yvetot	1320	1990	1770	2 910	2 690	2 850	11,2	1250	2 710	11,8