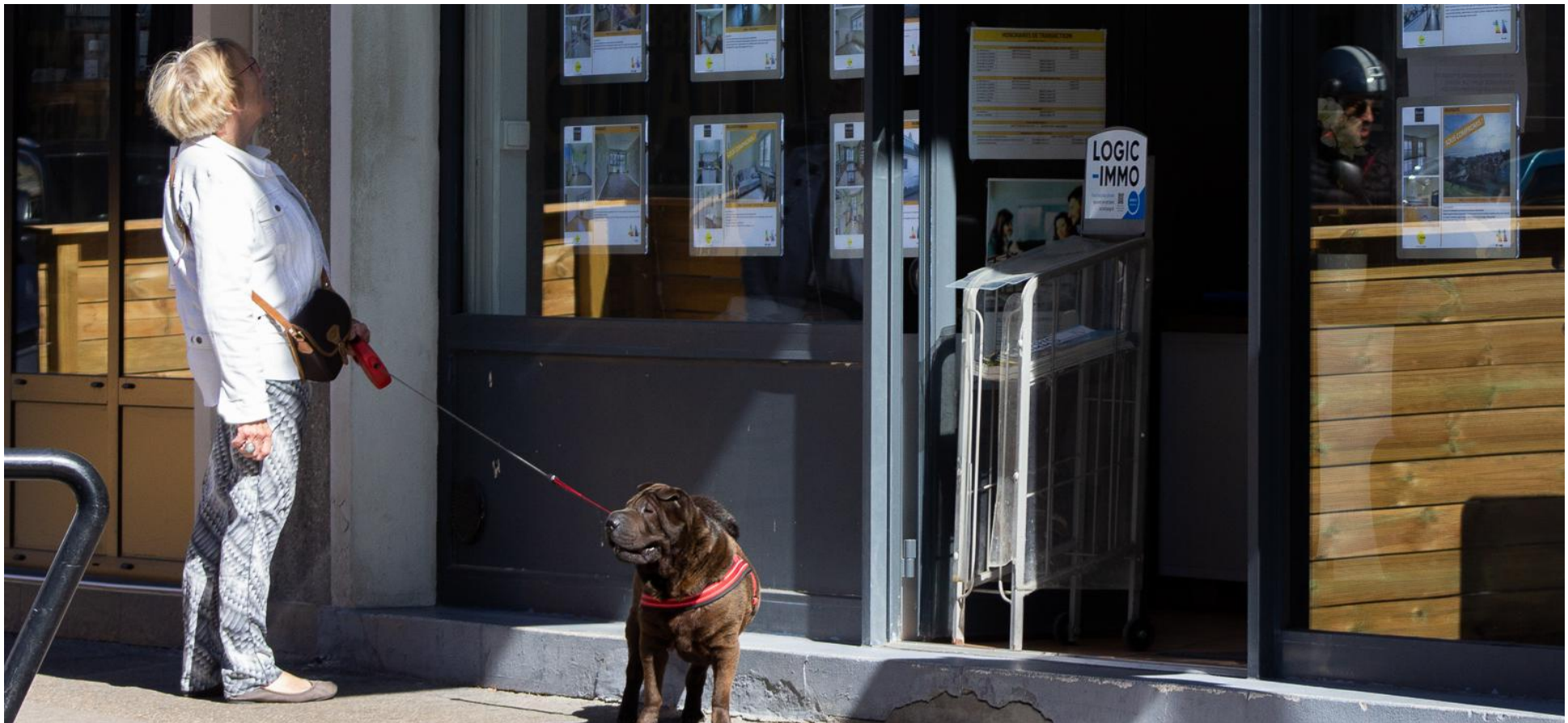


# Immobilier : les acquéreurs ont perdu 15 m<sup>2</sup> en cinq ans

C'est encore de la perte de pouvoir d'achat, cette fois au plan immobilier. Une récente étude montre que les acquéreurs d'une maison ou d'un appartement au Havre ont perdu entre 2017 et 2022 l'équivalent d'une pièce de 15 m<sup>2</sup>. Explications et perspectives.



Si le Covid a emballé le marché, la hausse des prix s'est amorcée depuis quelques années, à la faveur de l'embellissement du Havre (Photo Océane Boulogne)

NICOLAS LE JEAN

## 1 PERTE DE SUPERFICIE : LE HAVRE SUR LE PODIUM NATIONAL

« Je regrette de ne pas avoir acheté il y a trois ans », grince Virginie. Locataire depuis trois ans d'un appartement de 90 m<sup>2</sup> dans le quartier des Ormeaux au Havre, elle a acquis en mai dernier, dans le même quartier, un appartement de 73 m<sup>2</sup> au prix de 185 000 €. « Il y a trois ans, avec mon budget, je pouvais acheter l'appartement de 90 m<sup>2</sup> », se persuade-t-elle.

Elle n'a pas tort : selon une récente étude du courtier Meilleurstaux, les acquéreurs d'un bien immobilier au Havre ont perdu, de 2017 à 2022, une superficie de 15 m<sup>2</sup>. Soit une belle pièce.

Pis, Le Havre se classe 3<sup>e</sup> des 18 grandes villes françaises de l'étude pour cette perte de pouvoir d'achat, derrière Angers (- 36 m<sup>2</sup>) et Rennes (-16 m<sup>2</sup>).

## 2 UN « RATTRAPAGE » ET UNE NOUVELLE IMAGE

Derrière cette perte marquée, il faut bien sûr voir une hausse des prix de l'immobilier. Une hausse comblant « beaucoup de retard du Havre par rapport à d'autres villes. C'est donc un ajustement du marché », explique Isabelle Lemaistre, gérante de l'agence Lemaistre immobilier. « Le Havre rattrape le niveau de prix des villes moyennes françaises », abonde Thierry Jurbert, gérant de l'agence Cric.

Les causes ? Un facteur conjoncturel récent, le Covid, a emballé le marché, avec une demande accrue liée aux aspirations à changer de mode de vie. Combinée à une rareté des biens disponibles, cette forte demande explique la hausse de « plus de 20 % en valeur » du marché immobilier havrais en 2021, d'après Isabelle Lemaistre. Elle ajoute que « pour l'instant, le premier semestre 2022 est identique, en chiffre d'affaires, au premier semestre 2021 ». Toutefois, selon Thierry Jurbert, la

tendance haussière s'est dessinée avant le Covid. Lui et d'autres experts avancent le rôle de l'embellissement de la ville, avec notamment la transformation du front de mer, comme facteur explicatif. « Les Parisiens s'intéressent à la ville du Havre depuis qu'elle est devenue sympa », sourit Jean Duflo, négociateur chez Cric. Astrid Scheublé, de Contact Immobilier, ajoute que le 500<sup>e</sup> anniversaire de la cité océane et le passage d'Édouard Philippe à Mati-

gnon ont de surcroît contribué à cet intérêt pour la ville.

## 3 L'HYPERCENTRE, LA PLAGE ET SANVIC TRÈS IMPACTÉS

Ces trois secteurs, prisés des acquéreurs, sont ceux où la hausse a été la plus notable. En cœur de ville, comptez de 3 000 € à 4 000 € le m<sup>2</sup> du côté de Coty, et de 4 000 € à 5 000 € le m<sup>2</sup> autour des Halles, d'après les estimations d'Isabelle Lemaistre.

Près de la plage, le quartier Saint-Vincent est « très demandé », note-t-elle. En front de mer, Sylvie Hinfray, négociatrice chez Cric, indique que le prix du mètre carré oscille entre 5 000 € et 6 000 € dans le quartier de l'hôtel Hilton. À Sanvic, il fallait déboursier « 2 500 € à 2 600 € du m<sup>2</sup> avant le Covid, et maintenant on arrive à 3 000 €, parfois plus », indique Astrid Scheublé.

## 4 VERS UNE STABILISATION DU MARCHÉ

Les experts interrogés se veulent formels : le marché immobilier havrais va se stabiliser, notamment du fait de la remontée des taux d'emprunt. Raison de plus pour « ne pas se précipiter pour l'achat, et au contraire réfléchir, comparer », conseille Astrid Scheublé. Et de poursuivre : « Il faut toujours acheter sur un secteur géographique qui, s'il est bon, ne va pas se dévaloriser. Et toujours trouver une acquisition avant de vendre son propre bien. » ■