

Observatoire habitat

2010

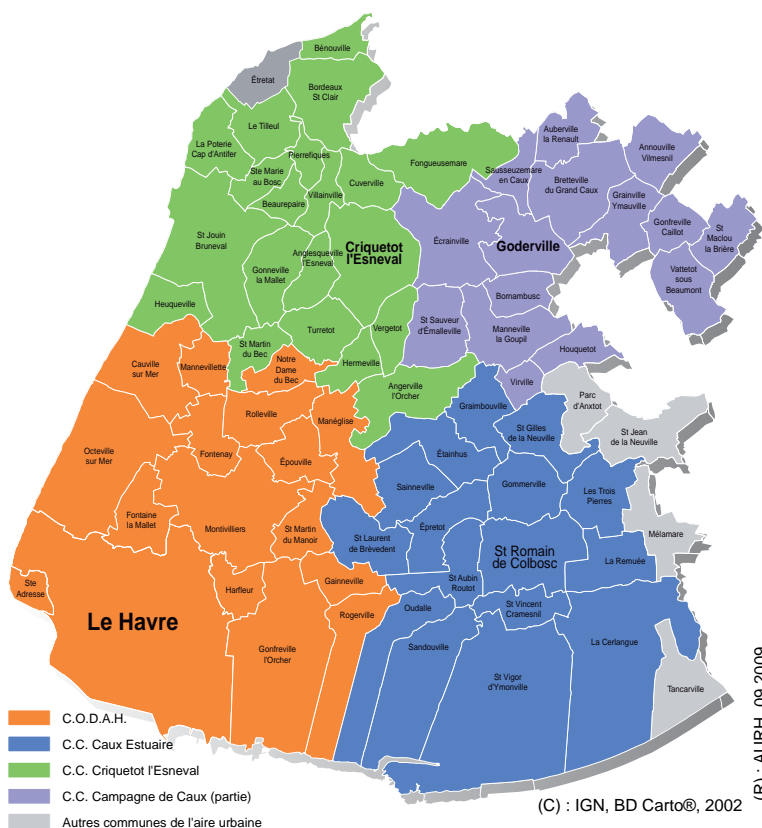
Aire urbaine du Havre

Les faits marquants du marché du logement

• 862 logements neufs ont été mis en chantier dans l'aire urbaine du Havre au cours de l'année 2010 ; le fléchissement de la construction par rapport à l'année précédente est dû autant au logement locatif social qu'au logement collectif privé. Il n'y a que le logement individuel en accession à la propriété qui soit parvenu globalement à se stabiliser au rythme annuel des trois dernières années. La relance de la construction devrait cependant se concrétiser dès 2011 au vu de la reprise des autorisations de construire constatée en 2010 : près de 1 800 logements ont été autorisés.

• Le marché de la promotion immobilière s'est montré en 2010 nettement plus vigoureux en termes d'offres nouvelles mais celles-ci, proposées en fin d'année, n'ont pas permis de redynamiser les ventes. Dans ce contexte d'activité réduite, les prix, d'ores et déjà supérieurs de 15 % par rapport à la moyenne régionale, ont à nouveau sensiblement progressé.

• Le marché du logement d'occasion au Havre a été franchement plus actif en 2010, retrouvant un rythme de transactions proche des années d'avant crise. Mais l'évolution discordante des prix semble indiquer que le fonctionnement du marché n'est pas encore véritablement stabilisé.



(R) : AURH, 09.2009

Les sources statistiques

L'analyse de la construction neuve est réalisée sur la base du fichier SITADEL-2 de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Haute-Normandie (DREAL), complété par des données recueillies auprès des communes. Pour la ville du Havre, les données utilisées sont celles fournies par la Direction Habitat.

L'enquête trimestrielle de commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée par la DREAL de Haute-Normandie permet de traiter le marché de la promotion immobilière.

L'analyse du marché du logement d'occasion est réalisée sur la base des déclarations d'Intention d'Aliéner du Havre.



La construction neuve en

Un fléchissement de la construction dans l'aire urbaine mais des perspectives de reprise à court terme

Le bilan de la construction neuve (logements mis en chantier) dans l'aire urbaine du Havre en 2010 a permis de constater un repli des volumes par rapport à l'année précédente puisque 862 logements ont été mis en chantier, soit une diminution de 17,5 % par rapport à 2009. La faiblesse des autorisations de construire (permis de construire délivrés) enregistrée au cours de l'année précédente dans l'aire urbaine (645 logements) ne permettait pas, en effet, d'escompter des résultats très favorables en 2010.

Les perspectives de construction pour l'année 2011 apparaissent cependant nettement plus optimistes au vu du nombre de logements autorisés au cours de l'année 2010 et dont le chantier devrait démarrer courant 2011 : près de 1 800 logements dont plus des deux tiers sont localisés au Havre.

A l'échelle nationale, l'année 2010 aura été marquée par une relance de la construction neuve avec près de 330 000 logements mis en chantier, représentant une hausse de 3,1 % par rapport à 2009. La région Haute-Normandie s'est inscrite dans la même tendance avec une progression des mises en chantier de 5,6 %.

Au Havre, le nombre de logements neufs livrés en 2010 (472 logements) a diminué de près de 40 % par rapport à l'année précédente en

raison de l'affaiblissement du secteur du logement collectif privé ; le ralentissement des ventes constaté depuis 2 ans a de fait incité les promoteurs à différer la mise sur le marché de nouveaux programmes. La baisse s'avère d'autant plus significative que la construction 2009 (782 logements) avait été importante, dépassant l'objectif annuel du PLH, fixé à 700 logements. **Le bilan prévisionnel 2011 s'annonce cependant en très nette amélioration** puisqu'il devrait se rapprocher du résultat de l'année 2009.

Dans les communes moyennes de l'agglomération, les volumes de construction varient assez fortement d'une année à l'autre en fonction de la sortie des opérations. En 2010, les volumes sont faibles dans les communes d'Harfleur et de Gonfreville l'Orcher mais **des projets importants, en préparation, devraient voir le jour à partir de 2011**. Au cours de l'année 2010, 137 logements ont été mis en chantier dans les 5 communes moyennes de l'agglomération, dont 71 logements à Montivilliers et 46 à Octeville sur Mer.

Dans les communes périurbaines de la CODAH, la construction individuelle en accession à la propriété a de nouveau diminué en 2010 pour des raisons à la fois de moindres disponibilités foncières et de prix toujours très élevés : 45 logements

individuels ont été mis en chantier en 2010, 60 l'avaient été en 2009, soit une diminution de 25 %.

Dans la communauté de communes Caux Estuaire, la construction neuve est relancée depuis 3 ans avec la mise en œuvre des projets de construction dans la commune de Saint-Romain de Colbosc, auxquels s'ajoute une construction individuelle en accession à la propriété toujours active dans les communes périurbaines du territoire. En 2010, 92 logements individuels ont été mis en chantier, soit **un rythme de construction identique à celui de l'année précédente**.

En deuxième couronne de l'aire urbaine (communauté de communes du canton de Criquetot l'Esneval et partie de la communauté de communes de Campagne de Caux), le logement individuel en accession à la propriété constitue toujours le principal secteur de production du logement neuf. **Le rythme de la construction qui avait diminué de moitié en 2008/2009 par rapport aux années précédentes, a de nouveau fléchi de près de 20 % en 2010** avec 85 logements mis en chantier ; la baisse concerne essentiellement la communauté de communes de Criquetot l'Esneval tandis que les volumes sont restés stables dans la communauté de communes Campagne de Caux.

Construction neuve (logements mis en chantier) 2003/2010

TERRITOIRES	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Le Havre ⁽¹⁾ (logements livrés)	417	391	753	343	161	655	782	472
Logements mis en chantier en 2010								
Le Havre ⁽¹⁾	547	492	398	418	895	414	588	503
Communes moyennes CODAH*	152	309	139	228	100	191	185	137
Communes périurbaines CODAH**	65	56	50	61	89	67	68	45
TOTAL CODAH	764	857	587	707	1084	672	841	685
CC Caux Estuaire	66	42	41	43	63	136	98	92
TOTAL PAYS LE HAVRE POINTE DE CAUX ESTUAIRE	830	899	628	750	1147	808	939	777
Reste aire urbaine***	144	101	184	247	215	100	106	85
TOTAL AIRE URBAINE	974	1000	812	997	1362	908	1045	862

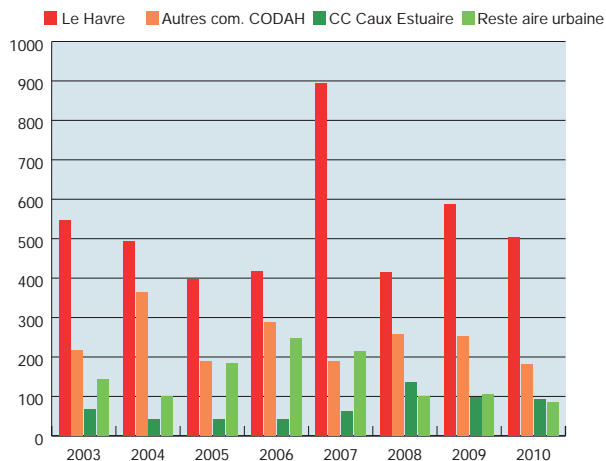
Source : SITADEL2/DREAL Haute-Normandie ⁽¹⁾ Le Havre : Direction Habitat Ville du Havre



● Le quartier du Grand Hameau - Le Havre

- * Communes moyennes : Gonfreville l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Octeville-sur-Mer, Sainte-Adresse.
- ** Communes périurbaines : Cauville-sur-Mer, Epouville, Fontaine-la-Mallet, Fontenay, Gainneville, Manéglise, Manneville, Notre-Dame-du-Bec, Rogerville, Rolleville, Saint-Martin-du-Manoir.
- *** Reste aire urbaine : communauté de communes de Criquetot-l'Esneval + communauté de communes Campagne de Caux (moins Angerville-Bailleul, Bec-de-Mortagne, Bréauté, Daubeuf-Serville, Mentheville, Tocqueville-les-Murs + Mélamare, Saint-Jean-de-la-Neuville, Parc-d'Anxtot, Tancarville).

Répartition des logements mis en chantier par territoire de l'aire urbaine



La promotion immobilière

La faiblesse des ventes malgré une offre qui s'est renouvelée

En 2010, le nombre de logements vendus dans l'agglomération a diminué et ce, en dépit de la mise sur le marché d'un volume relativement important de nouveaux programmes, de nature à dynamiser les ventes. **67 logements collectifs ont été vendus en 2010**, 1411 l'avaient été en 2009. En plus de ces ventes de logements collectifs, il convient de mentionner la commercialisation de quelques programmes de maisons individuelles groupées qui ont représenté 23 ventes en 2010 dans l'agglomération.

Les nouveaux programmes proposés à la vente ont totalisé 185 logements en 2010, ce qui constitue

une franche amélioration par rapport aux trois années précédentes au cours desquelles les nouvelles offres avaient été au plus bas : entre 50 et 70 nouveaux logements en moyenne par an.

Le stock de logements disponible à la vente en fin d'année a augmenté par rapport à l'année précédente : il représentait 141 logements disponibles à la vente fin 2010.

En raison de la faiblesse des ventes, le délai moyen d'écoulement des stocks est resté élevé tout au long de l'année ; la reprise des ventes intervenue pendant le dernier trimestre de l'année (près de

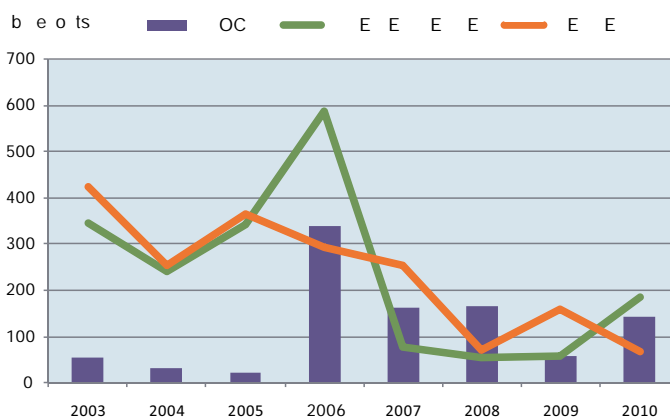
60 % des ventes de l'année ont été réalisées au cours du dernier trimestre) a ramené ce délai à 18 mois, ce qui reste néanmoins élevé, comparé notamment au délai moyen régional de 8,7 mois.

A l'échelle régionale, les ventes en 2010 (1 070 logements) ont reculé de 20 % par rapport à l'année précédente et les nouvelles mises en vente (892 logements) de - 7 %. En fin d'année, le stock de logements disponibles à la vente a diminué suite à quelques abandons de programmes et surtout à des ventes consenties à des bailleurs sociaux (source : DREAL Haute-Normandie).

Près de 8 logements vendus sur 10 sont des 1 à 3 pièces

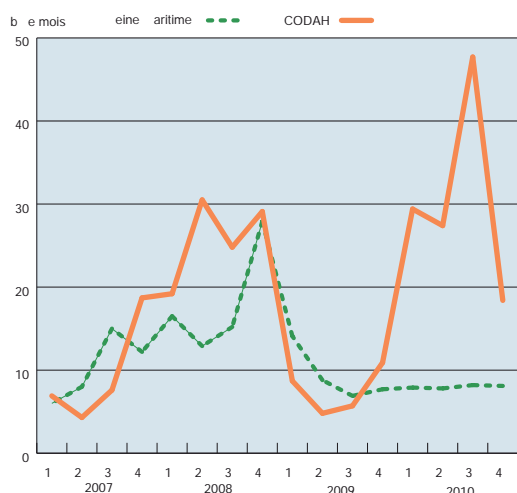
En 2010, et à l'image des années précédentes, le marché de la promotion est resté positionné sur les logements de 1 à 3 pièces (79 % des ventes de l'année) ; types de biens privilégiés par les investisseurs. Ceux-ci ont encore contribué à soutenir le marché en 2010 : 48 % des logements réservés en Haute-Normandie l'ont été par des investisseurs (63 % des ventes au niveau national).

La commercialisation des logements collectifs* dans l'agglomération havraise



* L'offre en logement individuel groupé étant très limitée, les résultats ne peuvent être publiés pour des raisons de secret statistique.

Délais d'écoulement des stocks (en mois)



● Place des Combattants - Montivilliers

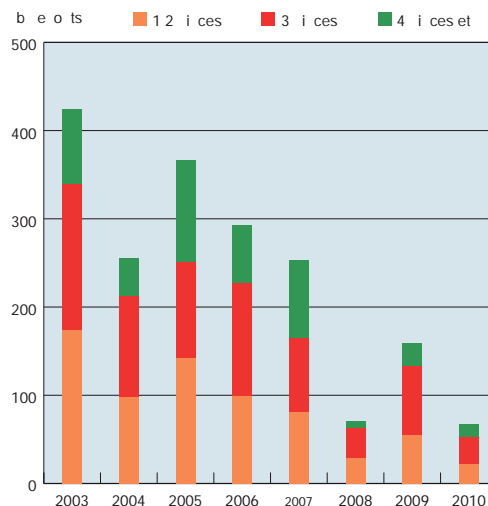
e dans l'agglomération

Une hausse des prix dans l'agglomération, supérieure aux moyennes nationale et régionale

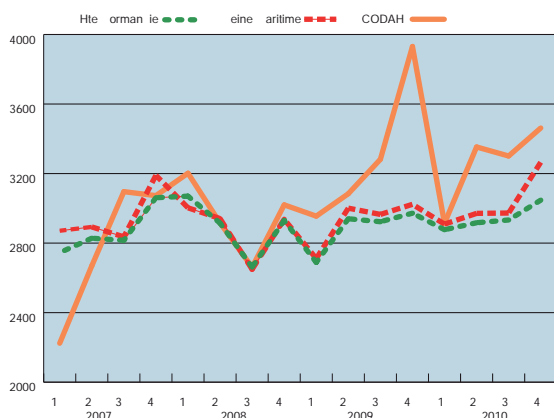
En 2010, le prix moyen des logements neufs vendus dans l'agglomération havraise s'est établi à 3 385 € le m². Le prix moyen dans l'agglomération reste supérieur de plus de 12% par rapport aux moyennes régionale (2 942 € le m²) et départementale (3 015 € le m²). En outre, la hausse enregistrée dans l'agglomération entre 2009 et 2010 a été de + 8,5%, hausse supérieure aux moyennes nationale (+ 5 %) et régionale (+ 2,2 %) pour la même période.

Du fait de ces niveaux de prix élevés, le marché du logement collectif neuf dans l'agglomération est positionné sur le créneau relativement étroit de la demande la plus solvable et reste trop onéreux par rapport aux capacités financières d'une majorité de ménages.

Les logements vendus par taille dans l'agglomération



Prix moyens des logements collectifs neufs vendus (en €/m²)



● Le quartier du Grand Hameau - Le Havre

Prix moyens des logements collectifs neufs vendus dans l'agglomération (en €/m²)

ANNEES	Prix moyen (€/m ²)	Evolution annuelle (%)
2003	2 103	7,7
2004	2 236	6,3
2005	2 680	19,8
2006	2 788	4
2007	2 647	-5
2008	2 957	11,7
2009	3 120	5,5
2010	3 385	8,5

Le dispositif SCCELLIER remanié

Mis en place en 2009, le dispositif fiscal Scellier a été remanié par la Loi de Finances 2011 pour mieux tenir compte de la réalité des marchés locatifs et des performances énergétiques des logements. Depuis janvier 2011, les avantages fiscaux liés au dispositif Scellier pour les logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ont été revus à la baisse : la réduction d'impôt de 25 % du prix de revient du logement pendant 9 ans dans la limite d'un investissement de 300 000 € par an, effective jusqu'à fin 2010, a été ramenée à 22 % pour l'année 2011 et sera de 18 % en 2012 pour les logements labellisés BBC. Pour les logements ne répondant pas aux normes BBC, la réduction d'impôt est désormais de 13 % et sera de 9 % en 2012.

En outre, le territoire français est maintenant découpé en 5 zones géographiques : A, Abis, B1, B2 (éligibles au Scellier) ; la zone C étant accessible au Scellier uniquement sous condition d'obtention d'un agrément ministériel.

Les plafonds de loyers ont également été revus à la baisse : pour la zone B2 (cas de l'agglomération havraise), le loyer plafond est désormais de 10,60 € le m² de surface utile.

Le marché du logement

Des volumes en hausse de 20 % en 2010

Source : DIA Ville du Havre

En 2010, le nombre de logements ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner au Havre (1 666 logements) a progressé de 21 % par rapport à l'année précédente et retrouve ainsi un rythme similaire aux années d'avant crise. Au cours de l'année, tous les types de biens ont progressé en volume mais ce sont surtout les appartements qui ont enregistré la hausse la plus marquante (+ 30 %) alors que le nombre de maisons n'a augmenté que de 13%. Le marché des immeubles collectifs, quantitativement limité (48 biens) a, pour sa part, retrouvé son niveau de l'année 2007.

L'augmentation du nombre d'appartements a particulièrement bénéficié aux quartiers centraux et, en particulier au quartier Anatole France/Danton où le nombre de DIA s'est accru de + 65 % entre 2009 et 2010, et au Centre ville Perret où la hausse a été de 26 %.

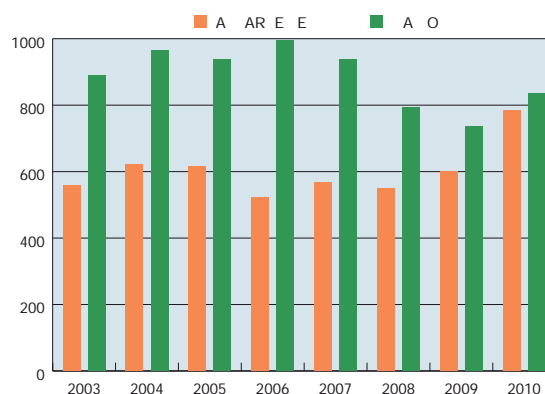


● Immeuble réhabilité - Le Havre centre ancien

Evolution annuelle du nombre de DIA déposées au Havre

ANNEES	APPARTS	MAISONS	IMMEUBLES	TOTAL
2003	559	888	75	1 522
2004	621	965	79	1 665
2005	615	938	72	1 625
2006	523	995	55	1 573
2007	566	936	49	1 551
2008	550	794	38	1 382
2009	601	737	39	1 377
2010	783	835	48	1 666
Evol 09/10	30,6 %	12,9 %	23,1 %	21 %

Evolution annuelle du nombre de DIA (par type de bien)



Des évolutions de prix contrastées selon la nature des biens

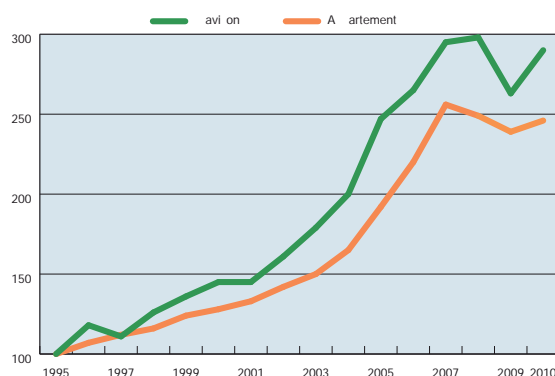
Au cours de l'année 2009, les prix avaient été particulièrement chahutés, oscillant entre hausse et baisse ; l'année s'achevant sur des prix moyens inférieurs à ceux de l'année précédente, en particulier pour le marché du logement individuel. En 2010, les évolutions sont restées contrastées entre le marché des appartements dont le prix moyen a peu varié par rapport à l'année 2009 et un marché du pavillon reparti à la hausse après un recul significatif en 2009.

Evolution des prix moyens hors taxe (par type de bien)

ANNEES	APPARTS prix HT*	MAISONS prix HT**
2003	1 092	113 680
2004	1 200	127 400
2005	1 400	156 700
2006	1 600	167 950
2007	1 863	187 260
2008	1 815	189 350
2009	1 767	165 890
2010	1 790	184 060
Evol 09/10	+ 1,3 %	+ 10,9 %

* (en m²) ** (en Euros)

Evolution annuelle des prix selon le type de bien (base 100 - 1995)



L'origine géographique des acquéreurs de logements d'occasion au Havre

Plus de 2 acquéreurs d'un logement d'occasion sur 3 sont havrais.

En 2010, parmi les 1 119 acquéreurs d'un bien d'occasion au Havre, 756 habitaient déjà Le Havre, soit 67,5 % de l'ensemble des DIA renseignées. Lorsqu'ils se portent acquéreurs d'un bien, les havrais privilégient de peu la maison individuelle à l'appartement (54 % pour 46 % en faveur de l'appartement). Au contraire, les acquéreurs en provenance de l'extérieur, pour partie des investisseurs, font résolument le choix de l'appartement pour plus de 70 % d'entre eux.

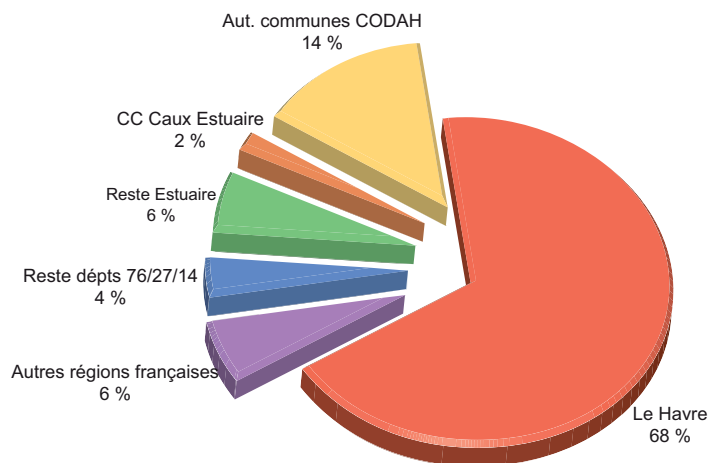
Compte tenu des volumes de transactions négociés par type de bien, les havrais représentent, en 2010, près de 80 % des acquéreurs en maison individuelle et un peu moins de 58 % des acquéreurs d'appartements.

Origine géographique des acquéreurs de logements d'occasion au Havre en 2010 selon le type de bien

ORIGINE DES ACQUEREURS AU HAVRE EN 2010	Nombre de maisons	%	Nombre d'appartements	%	TOTAL
Le Havre	408	79,2	348	57,6	756
Autres communes CODAH	51	9,9	108	17,9	159
CC Caux Estuaire	6	1,2	14	2,3	20
Reste territoire Estuaire	19	3,7	49	8,1	68
Reste Seine Maritime/Eure/Calvados	14	2,7	34	5,6	48
Autres régions françaises	17	3,3	51	8,5	68
TOTAL	515	100	604	100	1 119*

* 1119 DIA renseignées sur un total de 1 665, soit 67 %

Origine géographique des acquéreurs de logements d'occasion au Havre en 2010



Type de bien acquis en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur

