

Immobilier

Le Havre largue les amarres



Il a dit oui ! Le 12 septembre, le gouvernement a donné son aval à la création d'une ligne à grande vitesse Paris-Normandie, qui permettra de relier Le Havre à Paris en seulement une heure et quart dès 2022. Un projet fondamental dans l'élaboration du Grand Paris, la ville normande étant amenée à devenir le port de la capitale. Pour les élus locaux, cette annonce sonne comme une récompense car, depuis les années 2000, Le Havre n'a pas ménagé ses efforts pour devenir attractif. Pour preuve, le nouveau visage des docks et du quartier Saint-Nicolas. " Depuis que Le Havre est entré au Patrimoine mondial de l'Unesco, nous avons transformé l'héritage portuaire de la ville et les traces laissées par la guerre en richesse ", analyse Florent Saint-Martin, adjoint au maire du Havre chargé de l'urbanisme. Sans oublier que la ville a, depuis plusieurs mois, été placée sous les projecteurs grâce au premier ministre : " Il y a clairement un effet Edouard Philippe, que l'on peut conjuguer avec les 500 ans du Havre. De nombreux touristes ont ainsi découvert ou redécouvert la ville ", observe Edouard Morlot, responsable de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) en Normandie.

Le visage des docks est désormais marqué par les grands noms de l'architecture moderne, de la piscine de Jean Nouvel, inspirée des thermes romains, au Carré des docks, de Thomas Richez : " Nous l'avons pensé pour qu'il puisse recevoir des congrès importants, avec une salle modulable de plus de 2 000 places, des expositions ou des concerts. Ce type d'infrastructure contribue à valoriser l'immobilier aux alentours ", détaille l'architecte.

Si, en dix ans, les prix ont reculé de 17,7 %, il semble que la tendance se soit inversée dans le neuf : " On est plus proche des 3 200 euros en moyenne, avec une hausse de 2,5 % sur un an ", constate Florent Saint-Martin. En cause, l'arrivée d'une nouvelle offre de logements plus haut de gamme comme le programme White Pearl, de Linkcity, filiale de Bouygues Construction : " On est plutôt sur des logements autour de 5 000 euros le m², avec une vue exceptionnelle sur le port. L'opération comprendra également un hôtel de luxe trois étoiles de la firme Hilton ", confie Valéry Marcoux, directeur de l'agence Caen-Le Havre de Bouygues Immobilier.

Dynamisme et prix abordables

Mais, pour les investisseurs, Le Havre demeure une ville très abordable. Les prix moyens, tous secteurs confondus, sont de 1 726 euros le m². En moyenne, selon le spécialiste de l'estimation immobilière MeilleursAgents, il est possible de grimper jusqu'à 7,5 % de rendement dans la cité normande, avec un loyer moyen de 10,90 euros le m². Le mieux reste encore de miser sur un investissement patrimonial. " Acheter près des docks, c'est, aujourd'hui, l'assurance d'une belle plus-value dans les dix années qui viennent ", conseille Edouard Morlot.

Car c'est non loin du port que l'activité se concentre : " Le port du Havre est dynamique et dispose d'un rayonnement international avec une importante activité pétrochimique ", observe Valéry Marcoux. Bon nombre de grandes écoles s'y sont installées dans le cadre du plan campus décidé par la ville : " Actuellement, on compte 12 000 étudiants. Un nouvel établissement, l'Ecole de management numérique, sera bientôt livré, ce qui renforcera encore un peu plus le pôle étudiant ", remarque Thierry Lochard, chef des projets mobilités pour l'agence d'urbanisme de la région. A ce jour, les étudiants représentent 11 % de la population totale du Havre.

La participation de la ville au concours Réinventer la Seine devrait définitivement donner un nouveau visage au port, avec des constructions atypiques comme le projet Rêver, proposé par la société Les Apaches. Un ponton habité, doté, sur la première barge, d'un hôtel de 44 chambres au ras de l'eau et, sur la seconde, d'un restaurant-bar de 90 couverts avec une salle de réunion et d'un pont d'accostage, ainsi qu'un petit sauna flottant pour compléter l'offre. Une manière audacieuse d'en finir avec l'image austère du Havre.

Ludovic Clerima

© Le Monde

◀ **article précédent**

Comment bien choisir sa complémentaire...

article suivant ▶

5,4 % de commission d'agence en moyenne...