

Edition : Du 07 au 13 mars 2024 P.1

Famille du média : Médias d'information générale (hors PQN)

Périodicité : Irrégulière

Audience : 2136000



Journaliste : L. H.

Nombre de mots : 437



▲ La villa Chebec, à Trouville-sur-Mer.

DEAUVILLE, TROUVILLE ON PREND SON TEMPS

Les propriétaires, qui espèrent vendre au prix fort, ont les moyens d'attendre. La grande braderie n'est pas pour demain sur la Côte Fleurie

Considérée comme la capitale équestre de l'Hexagone, culturellement fameuse grâce à son Festival du cinéma américain, Deauville attire naturellement des Français, mais aussi des acheteurs du monde entier. « C'est un lieu de prédilection pour une clientèle internationale, en particulier pour les Anglais, les Allemands, les Néerlandais et les Norvégiens, précise Sandra Sabah, chez

Engel & Völkers. Ils sont à la recherche de jolies maisons avec jardin, même si celles-ci ne sont pas en plein centre. Les Français, en majorité des Parisiens, privilégient les résidences secondaires situées au cœur de la ville, afin de pouvoir profiter facilement, à pied, des commodités. » Laurence Jurzynek, gérante de l'agence Orpi locale, complète: « Acheter à Deauville est souvent une fin en soi, comme investir dans de l'or ou à

Courchevel ! » Quitte à laisser les volets fermés quasiment toute l'année. Bref, la ville normande est plébiscitée, et tout particulièrement ses appartements avec terrasse en front de mer et vue imprenable sur la Manche. Le marché immobilier y est atypique. « Les propriétaires n'ont pas besoin de vendre et ne souhaitent pas perdre de l'argent », explique Laurence Jurzynek. « La plupart des acheteurs paient comptant et les vendeurs demandent même de retirer la condition suspensive d'obtention de prêt des compromis de vente », souligne Bénédicte Belvisi, directrice associée de l'agence Barnes Deauville. Aussi, pour devenir propriétaire, il faut compter au minimum 5 000 €/m², mais certaines propriétés d'exception peuvent atteindre 14 000 €/m². Ce déséquilibre se fait également sentir sur le marché locatif qui atteint lui aussi des sommets. Un 50-m² loué moins de 1 000 € par mois il y a quelques années est désormais proposé à 1 300 €...

Côté rive droite de la Touques, Trouville-sur-Mer, légèrement moins cotée, affiche des prix en léger recul pour ses maisons, moins de 1 % au trimestre dernier après presque 30 % de hausse sur cinq ans, à 5 200 €/m² en moyenne selon les notaires. Paradoxalement, les valeurs des appartements sont toujours en hausse, de 5 % sur les trois derniers mois, après une augmentation de 30 % sur cinq ans, à 5 330 €/m² en moyenne. « Il y a toujours de belles opportunités sur le marché de la Côte Fleurie et dans l'arrière-pays, dans le cœur du pays d'Auge avec des prix moins élevés », veut rassurer Anthony Henot, directeur de plusieurs agences Espaces atypiques. Effectivement, les acheteurs locaux, obligés de s'éloigner pour se loger, s'intéressent à Pont-l'Évêque (3 000 €/m² en moyenne), Reux (2 700 €/m²), voire Lisieux (1 820 €/m²).). L. M.

	APPARTEMENTS						MAISONS			
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/ mois	Prix standard		Loyer/ mois
Prix et loyers en €/m ²	min	max	min	max	min	max		min	max	
Cabourg	2 940	4 540	4 010	6 520	6 360	6 790	16,4	2 940	6 780	15,8
Deauville	3 040	6 000	5 010	9 040	8 830	9 450	23,4	4 670	11 500	16,4
Dives-sur-Mer	2 580	4 020	3 540	6 190	6 190	6 760	16,2	2 230	5 840	14,8
Honfleur	2 080	3 120	2 780	4 740	4 730	5 150	16,9	2 600	6 430	13,8
Houlgate	2 800	3 860	3 510	5 330	5 160	5 470	17,7	3 010	5 870	15,4
Trouville	3 420	5 250	4 640	7 600	7 430	7 950	20,5	3 850	8 970	17,0
Villers-sur-Mer	2 910	3 930	3 590	5 350	5 150	5 450	17,2	3 480	6 510	13,5
Villerville	3 290	4 370	4 010	6 410	6 380	6 930	16,3	4 090	8 590	14,0

NANTES OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Les prix sont globalement en baisse à Nantes et dans son agglomération, avec des disparités parfois très marquées selon les quartiers. Passage en revue, du centre à la périphérie



▲ La place du Bouffay, piétonne et animée.

HYPERCENTRE. CENTRE HISTORIQUE Le charme haussmannien



Appartements
anciens

4 500 - 5 600 €/m²

Le centre-ville de Nantes, grâce à son animation, ses ruelles piétonnes et ses terrasses ensoleillées, reste très prisé. Mais ses beaux immeubles haussmanniens promettant des appartements avec moulures et parquets nécessitent parfois de gros travaux sur leurs toitures en ardoise ou dans

leurs parties communes, et ils ne disposent souvent ni de parking ni d'ascenseur. « Résultat, ils ont un peu moins la cote ces dernières années, constate Alexandre David, cofondateur de l'agence Les Toits de l'Atlantique. Le centre-ville pâtit également des embouteillages et des manifestations récurrentes. » Et aussi d'un certain sentiment d'insécurité au sein d'une ville devenue en quelques années une grande métropole frôlant les 330 000 habitants intra-muros. Selon le dernier baromètre des Notaires de Loire-Atlantique (décembre 2023), les prix sont

en effet en légère baisse dans le centre-ville (-1,2 %), les écarts variant selon l'emplacement, les prestations des immeubles, des projets de travaux... Les négociations, qui n'avaient plus cours dans le cœur de la ville depuis plusieurs années, reviennent en force lorsque les acquéreurs constatent que les biens sont surestimés. Ils tentent alors des baisses entre -10 et -20 %. En revanche, en janvier, un T3 de 62 m² très bien situé rue Guépin, tout près de la place Royale et de la tour Bretagne, sans travaux à prévoir, s'est vendu au prix affiché de 295 000 €.



SAINT-FÉLIX

Près du petit port de plaisance, la vie de quartier plaît aux familles.

CANCLAUX, SAINT-FÉLIX, SAINT-PASQUIER

Des valeurs sûres

 Appartements anciens	➤	3 500 – 5 500 €/m²
 Maisons anciennes	➤	3 700 – 6 200 €/m²

Dans ces secteurs prisés par les familles, « il y a une vraie vie de quartier, même parfois une ambiance de village autour de quelques commerces de bouche réputés, de nombreux parcs et marchés, décrit Julien Préau, conseiller immobilier du réseau Propriétés-privées.com. C'est une valeur sûre. Les prix y sont en baisse. Ils avaient tellement monté ces dernières années qu'on peut dire que le marché commence à se réguler. » Sauf pour les très rares et prestigieux appartements avec vue sur un parc (celui de Procé de préférence !) ou les maisons des années 1930 rénovées avec goût, pleines de charme et d'authenticité. « Dans ce triangle d'or nantais, les prix de ces biens se maintiennent et n'ont quasiment jamais baissé depuis la crise de 2008 », ajoute Julien Préau. Les jolies maisons familiales, de 150 à 200 m², avec des jardins de 300 m², ne se vendent jamais à moins de 600 000 €.

ZOLA, CHANTENAY

Le choix des familles

 Appartements anciens	➤	2 400 – 6 100 €/m²
 Maisons anciennes	➤	3 200 – 5 700 €/m²

Les rues de la Convention, Condorcet, Jean-Bouin et les nombreuses impasses du quartier Zola ont vu leur cote grimper en flèche ces dix dernières années. Très

proche du centre-ville, doté de nombreux commerces et d'écoles réputées, disposant de maisons spacieuses avec jardin, le secteur séduit avant tout les familles. « Plus bas, proche de la Loire, l'ancien quartier industriel et ouvrier de Chantenay est, quant à lui, en pleine réhabilitation », explique Laurent Surie, directeur des agences Espaces atypiques de Loire-Atlantique. Les maisons ouvrières y sont relativement grandes et proches du tram et du Navibus – pratique pour traverser le fleuve et rejoindre Trentemoult, joli quartier de maisons de pêcheurs multicolores et de restaurants. Le tout à proximité de l'hypercentre. « On y trouve encore des prix corrects et des biens atypiques, comme des lofts, de très belles rénovations avec vue sur la Loire et des maisons typées : même si leur façade ne paie pas de mine, leur intérieur est souvent remarquable », poursuit l'agent immobilier. Récemment, rue de la Convention, une maison de 88 m² s'est vendue 250 000 € après une petite négociation. Rue Condorcet, un T3 de 75 m² entièrement refait à neuf est parti au prix de 320 000 €.

QUARTIERS NORD

Un secteur déboussolé

 Appartements anciens	➤	2 700 – 5 600 €/m²
 Maisons anciennes	➤	2 600 – 4 900 €/m²

Plus loin du centre, un peu moins charmants certes, mais pourvus d'immeubles récents avec parkings, ascenseurs et tous les services, écoles et commerces à proximité, les quartiers intrapériphériques du nord de Nantes, tels que la Jonelière, Pont-du-

Cens, Petit-Port, Toutes-Aides ou, plus loin, Saint-Joseph-de-Porterie, étaient plébiscités ces dernières années. « C'est moins vrai aujourd'hui, depuis que les stocks de biens augmentent et que les prix se négocient à la baisse, analyse Lydie Morilleau, conseillère immobilière du réseau Propriétés-privées.com. Le marché redevenant rationnel, ces quartiers trop éloignés de la vie culturelle ➡

«Les primo-accédants se font rares»



QUENTIN BERTRAND,
COURTIER EN CRÉDIT
IMMOBILIER CHEZ
MERÉVIA

« Aujourd'hui, à Nantes, 90 % des acquéreurs sont déjà propriétaires, ont des revenus confortables et de bons dossiers de financement. Les rares primo-accédants doivent disposer d'au moins 25 % d'apport personnel pour décrocher un emprunt et acheter leur premier appartement à des prix qui restent très hauts. La solution, c'est d'acheter dans le neuf, miser sur une passoire thermique ou dans le parc social pour bénéficier des aides locales, mais les opportunités restent rares. Sinon il faut s'éloigner, jusqu'à parfois 40 kilomètres. Des villes comme Grandchamp-des-Fontaines, Nort-sur-Erdre et Treillières disposent de trams-trains ou de TER qui desservent bien Nantes et les prix y sont un peu plus doux. »

➡ et du dynamisme nantais ne séduisent plus. » Selon le dernier baromètre des Notaires de Loire-Atlantique, les quartiers nord ont enregistré l'une des plus fortes baisses (- 9,9 %) sur un an dans Nantes.

ÎLE DE NANTES

Spot culturel et branché

 Appartements anciens	▶	2 500 - 5 800 €/m ²
 Appartements neufs	▶	2 800 - 6 000 €/m ²

L'île fluviale abrite désormais plusieurs quartiers différents. A Beaulieu, les immeubles des années 1960-1970 offrent des appartements fonctionnels, récemment rénovés pour nombre d'entre eux. Ils sont bien situés, non loin de la gare TGV et à proximité du nouveau centre hospitalier universitaire (CHU) et de son écoquartier qui promettent de former le futur cœur dynamique de la cité des ducs de Bretagne. Les nouveaux projets autour des quais et du CHU transforment cette vaste île dans la ville et devraient la rendre plus attractive. Surtout s'ils proposent de beaux appartements avec vue sur la Loire, rooftop et terrasses panoramiques... Ici, les prix sont en légère baisse mais moins qu'ailleurs (de - 1 à - 6 %). Car autour de ces nouveaux immeubles aux abords un peu froids naissent de chaleureux lieux de vie culturels et associatifs. L'île de Nantes vibre surtout grâce aux nombreux bars, boutiques et restaurants branchés installés tout autour de la belle place de la République. Une animation et un style de vie prisés des étudiants et des jeunes Nantais et qui s'étendent largement jusqu'aux quartiers contemporains des Machines de l'Île et du palais de justice. A Beaulieu, un T2 rénové de 48 m² avec vue sur la Loire, dans un immeuble des années 1990, doté d'un garage mais sans extérieur, s'est vendu 169 000 €.

SAINT-HERBLAIN, ORVAULT, SAUTRON

L'art du grand écart

 Appartements anciens	▶	2 000 - 5 300 €/m ²
 Maisons anciennes	▶	2 500 - 4 900 €/m ²

Moins chère que le centre-ville, la périphérie au nord de la Loire reste recherchée, avec de grandes disparités selon les communes et les quartiers. Si les prix y sont toujours assez élevés, la tendance

peut être franchement à la baisse dans les secteurs trop proches du périphérique ou dans les cités bordées d'immeubles des années 1960-1970, comme à Saint-Herblain. En revanche, à Sautron, autrefois surnommé le « petit Neuilly nantais », à La Chapelle-sur-Erdre ou à Sainte-Luce-sur-Loire, les maisons sont plus spacieuses, cossues et implantées sur des parcelles parfois généreuses (plus de 1 000 m²), et les prix baissent mais ne s'effondrent pas... « C'est à Sautron que les plus fortunés recherchent des biens de prestige quand ils ne visent pas l'hypercentre nantais », rappelle Caroline Louboutin, directrice de l'agence Nantes Sotheby's International Realty. Une propriété de 10 pièces et

“Ce n'est pas catastrophique”



THOMAS LEFEBVRE,
DIRECTEUR
SCIENTIFIQUE CHEZ
MEILLEURSAGENTS

« Nantes a terminé l'année 2023 parmi les onze villes les plus touchées par la baisse des prix immobiliers (- 8 % en moyenne). Ce n'est pas catastrophique, mais la capitale de Loire-Atlantique n'était pas habituée à cela. Entre 2015 et 2022, le marché nantais avait enregistré une hausse des valeurs de 53 % ! Quand en 2021 la durée moyenne de rentabilité d'un bien était de deux ans à Nantes, elle est désormais de douze ans. Pour bien acheter et espérer une plus-value intéressante, il faut donc conserver son bien plus longtemps. »



▲ Le charme de Rezé, à vingt minutes du centre de Nantes.

de près de 300 m² y est actuellement en vente pour 985 000 €. Elle dispose d'un parc paysager de près de 5 500 m², avec une piscine couverte, un salon de plus de 40 m², six chambres dont une suite parentale, une cave et trois garages.

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE, VERTOU, REZÉ, BOUGUENAI

Au grand air

 Appartements anciens	▶	2 200 - 5 700 €/m ²
 Maisons anciennes	▶	2 400 - 5 500 €/m ²

Ces communes situées au sud de Nantes et de la Loire restent très attractives. « Le phénomène post-Covid qui a vu des gens quitter le centre-ville pour échapper aux embouteillages et aux nuisances perdure ici, même si les prix dans Nantes sont enfin en baisse », confirme Michel Cozic, directeur de l'agence Orpi Foncièrement Vôtre, à Rezé. Il faut dire que ces villes ont de nombreux atouts : tram ou TER les reliant au centre de Nantes en moins de vingt minutes, charmants cœurs de bourgs avec bâtisses en vieilles pierres à foison, crèches, écoles, collèges, lycées, commerces, loisirs, cinémas et théâtres... et surtout une campagne verdoyante côté vignoble (Vallet, Clisson), toute proche de la mer, le long de la route menant vers Pornic et Noirmoutier (Rezé, Bouguenais, La Montagne, Saint-Jean-de-Boiseau, Bouaye). En début d'année, à Saint-Sébastien-sur-Loire, une maison de 170 m² s'est vendue plus de 650 000 €. A Rezé, quartier Blordière, une maison de 140 m² avec trois chambres et un bureau, un jardin de 300 m², une piscine et des dépendances est partie pour 499 000 €. En vente depuis 2022, elle s'est négociée avec une baisse d'environ 10 %. **S. ST.**

Edition : Du 07 au 13 mars 2024 P.9
 Famille du média : Médias d'information
 générale (hors PQN)
 Périodicité : Irrégulière
 Audience : 2136000



Journaliste : MYRIEM LAHIDELY
 Nombre de mots : 570

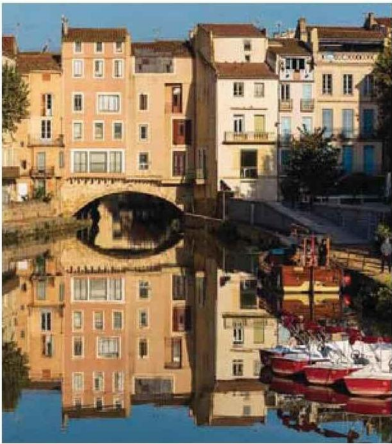
SPECIAL IMMOBILIER ► TOULOUSE

AUDE UNE RETRAITE DORÉE À MOINDRES FRAIS

Voilà une région qui, grâce à sa qualité de vie et des prix abordables, réussit à attirer une clientèle composée en bonne partie de seniors

Par MYRIEM LAHIDELY

La ville de Narbonne bénéficiant d'un héliotropisme soutenu, son marché immobilier reste actif. La sous-préfecture de l'Aude figurant dans la liste des vingt meilleures communes où passer sa retraite, les seniors forment plus d'un quart de sa population. « Beaucoup de ventes se font avec eux, notamment des Franciliens qui viennent trouver des prix très attractifs », note Frédéric Malquier, PDG de L'Agence du Soleil. Selon le réseau Meilleurs Agents, les maisons se vendent 2 600 €/m² en moyenne et les appartements, près de 2 300 €/m². « Une partie des acquéreurs ont anticipé l'arrêt du dispositif Pinel fin 2024, et se déplacent vers l'ancien », ajoute le dirigeant. Une clientèle aisée d'avocats ou de chirurgiens retraités achètent dans les quartiers Crabit, Montplaisir et Roches-Grises où se trouvent les grosses maisons. « Ces demeures entre 200 et 300 m² partent entre 700 000 € et 1 million d'euros », indique l'expert immobilier. D'autres optent pour l'hypercentre, quai Vallière ou quai Victor-Hugo, où un appartement de 120 à 140 m² dans un bel immeuble ancien coûte entre 3 500 et 4 000 €/m². Ils trouvent aussi des



▲ Reflets sur le canal de la Robine, à Narbonne.

logements neufs sur les quais de la Robine, près du musée Narbo Via. Une production qui a toutefois chuté d'un tiers l'an dernier. Un T4 de 120 m² haut de gamme, avec terrasse de 60 m², y coûte autour de 4 600 €/m².

Le littoral est l'un des lieux préférés des seniors. Les prix, assez élevés, ne baissent pas. A Gruissan, ville la plus cotée du bord de mer audois, il faut compter en moyenne 3 540 €/m² (+ 47 % en cinq ans, selon la Fnaim). « Une maison de 77 m² près de l'eau, en copropriété, peut se vendre 330 000 €, et ça n'est pas la plus chère ! assure Christophe Fütterer, président de la Fnaim d'Aude. Une autre, de 54 m², s'affiche à 316 000 €, soit 5 800 €/m². Elle peut partir sur un coup de cœur. » Il faut dire qu'il y a peu de communes sur le littoral et peu de biens. Leucate est plus accessible (3 190 €/m² en moyenne). Les prix les plus bas de la côte s'affichent à Port-la-Nouvelle, commune plus industrielle (2 370 €/m²).

Carcassonne, la ville préfecture de l'Aude, est moins chère, pour les biens standards comme pour le haut de gamme. « D'anciens locaux industriels ont été transformés en lofts, des caves viticoles sont devenues des maisons », note Nicolas Letellier, directeur d'agence chez Espaces atypiques. Un tiers de sa clientèle est préretraîtée. Une autre partie est constituée d'actifs, professionnels du vin, patrons d'entreprise ou cadres dirigeants qui viennent plutôt du nord de la France, de Paris ou de Lyon. « Il y a ici un vrai marché à prix accessibles », assure-t-il. Une ancienne scierie convertie en loft de 600 m², avec 3 000 m² de terrain, une piscine et une vue sur la cité médiévale, s'est vendue 695 000 €. Un moulin de 700 m² sur 1 hectare de terrain s'affiche à 1,2 million d'euros. « Un bien très grand, avec de bonnes performances énergétiques, c'est 4 000 €/m² », précise l'agent. Le clés en main, sans travaux, est la tendance du moment. ■

Prix et loyers en €/m²	APPARTEMENTS							MAISONS		
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard		Loyer/mois
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
Narbonne	1250	1870	1660	2420	2590	3030	10,9	1520	3370	11,7
► Anatole-France / Mayral	1000	1500	1330	1940	2070	2430	8,6	1220	2700	9,4
► Cassayet	1170	1750	1560	2260	2420	2840	9,3	1420	3160	11,0
► Ecartis	1600	2390	2130	3090	3310	3880	9,6	1940	4310	15,0
Carcassonne	730	1170	1030	1560	1670	1970	9,4	920	2260	10,0
► Capucins / La Barbacane	870	1300	1160	1680	1800	2110	8,7	1060	2350	8,2
► Centre-ville	870	1300	1150	1680	1800	2110	8,0	1050	2340	8,1
► Domairon / L'Etoile	760	1140	1010	1470	1570	1850	7,5	920	2050	7,1

Edition : Du 07 au 13 mars 2024 P.10
Famille du média : Médias d'information
générale (hors PQN)
Périodicité : Irrégulière
Audience : 2136000

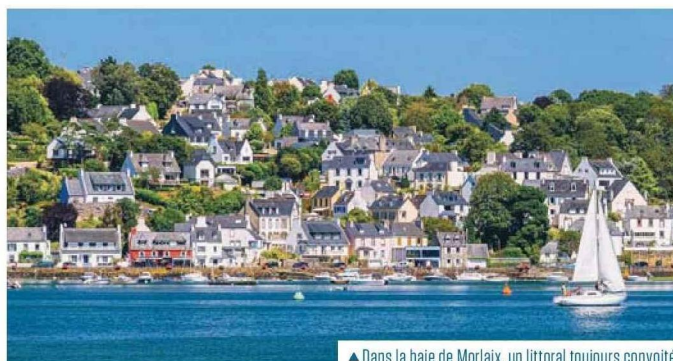


Journaliste : F.S.
Nombre de mots : 539

SPÉCIAL IMMOBILIER RENNES

FINISTÈRE UN MARCHÉ FIGÉ ?

L'attractivité du département ne se dément pas, mais les vendeurs bloquent, car ils espèrent encore une hausse des prix. L'avenir dira s'ils ont raison



▲ Dans la baie de Morlaix, un littoral toujours convoité.

Depuis un an, les prix des biens immobiliers commencent à baisser dans le Finistère : -1 % selon le dernier baromètre de la Fnaim, avec des volumes de ventes qui ont fortement diminué (-17 %). Les raisons en sont multiples : perte de pouvoir d'achat, taux élevés, difficultés d'accès au crédit. Selon Mickaël Gabourg, directeur du réseau Grand Ouest d'Espaces Atypiques, « le dernier trimestre 2023 était particulièrement calme. Peu de nouveaux biens sur le marché, peu de demandes d'estimation ». Et la situation ne devrait guère s'améliorer en 2024 : « Une partie des vendeurs reste dans l'attente d'une

embellie en espérant retrouver un marché florissant et vendre à prix fort », regrette le professionnel. Le volume des cessions d'appartements anciens a ainsi baissé de 13 % dans l'année sur le département, celui des appartements neufs, de 19 %, et celui des maisons anciennes, de 14 %.

Pour autant, les prix médians ne baissent que légèrement. Il faut compter 2160 €/m² pour un appartement ancien, 210 000 € pour une maison ancienne et 4 090 €/m² pour un appartement neuf. Dans le détail, les prix de l'ancien baissent de 5,1 % sur un an à Quimper, soit 2 166 €/m². A Clohars-Carnoët, la baisse est du même ordre, mais le

mètre carré médian y est plus élevé : 3 330 €. Au nord, à Morlaix, le pouvoir d'achat reste attractif, avec des biens vendus en moyenne à 1 350 €/m².

Le littoral a toujours la faveur des acheteurs. De Landévennec à Plomeur, il faut compter 238 000 € pour une maison (+8 %), selon les données des notaires bretons, tandis que dans le centre du Finistère, même si le prix du mètre carré progresse de 0,5 %, un bien équivalent s'échange pour seulement 105 000 €.

Mais, comme partout en Bretagne, la recherche de logement est devenue très compliquée. En attendant une baisse significative des prix comme des taux, les acheteurs se reportent sur le marché locatif, où les prix ont fait un bond. Selon Christophe Guegen, de l'agence Terre d'Immo à Quimper : « Les loyers ont augmenté de manière indécrite. Sur Quimper, il faut déboursier aujourd'hui 400 € pour un studio, contre 300 € voici deux ans, et entre 700 et 750 € pour un 3-pièces, qui, en 2022, se louait autour de 550 à 600 €. Les biens trouvent rapidement preneur, et les locataires déçus doivent se résoudre à la colocation ou à l'éloignement. »

Une quarantaine de communes du département, comme Concarneau, appliquent désormais une surtaxe sur les résidences secondaires. La ville de Quimper va mettre en place une nouvelle réglementation concernant les locations de courte durée. Les notaires du Finistère s'attendent à « une année compliquée mais avec des signaux optimistes ». Ronan Pradeau, directeur du secteur Finistère-Sud de Sotheby's International Realty, reste confiant : « En Bretagne, les mois où le marché bouge le plus vont plutôt d'avril à juillet. De nombreux rendez-vous sont déjà pris pour des visites de biens sur cette période. Ce nouveau dynamisme est aussi la preuve que l'immobilier breton n'est pas en berne. » F.S.

APPARTEMENTS

MAISONS

Prix et loyers en €/m²	À rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard		Loyer/mois
	min	max	min	max	min	max		min	max	
Quimper	1 520	2 170	1 950	3 160	3 120	3 370	10,8	1 420	3 160	11,7
Centre	1 540	2 200	1 980	3 200	3 160	3 410	10,7	1 690	3 760	9,4
Ergué-Armel	1 470	2 100	1 890	3 070	3 030	3 260	10,5	1 370	3 060	11,3
Kerfeunteun	2 660	2 460	2 530	3 020	2 920	3 100	10,8	2 010	3 380	11,6
Penhars	1 270	1 810	1 630	2 640	2 600	2 810	9,0	1 320	2 930	10,9
Pluguffan	1 310	1 890	1 700	2 650	2 570	2 740	9,8	1 370	2 850	10,1
Pont-l'Abbé	1 410	2 170	1 910	3 180	3 120	3 360	10,8	1 480	3 540	11,2
Quimperlé	1 130	1 800	1 580	2 550	2 470	2 610	10,5	1 250	2 870	10,4

Edition : Du 07 au 13 mars 2024 P.10
Famille du média : Médias d'information
générale (hors PQN)
Périodicité : Irrégulière
Audience : 2136000



Journaliste : L.M.
Nombre de mots : 531

SPÉCIAL IMMOBILIER NORMANDIE

SEINE-MARITIME UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES

Si les prix sont stables depuis un an, la pression est forte sur les loyers car les acheteurs reportent leurs projets

Dans le département normand, « le prix de la pierre est encore accessible, il se situe entre 2500 et 3500 €/m² », décrit Matthieu Berthe, directeur de l'agence Espaces atypiques Rouen-Le Havre. Et, sur un an, il est plutôt stable : -0,2 % selon la Fnaim. Une bonne nouvelle pour les acheteurs qui disposent de moins de budget. Le nombre de transactions a en revanche fondu : -17,1 %. « Le renversement du marché a été trop soudain. Les vendeurs n'ont pas suffisamment baissé leurs prix pour maintenir la dynamique du marché », explique le professionnel. « Je regrette de ne pas avoir acheté à l'époque des taux bas, si j'avais su ! » témoigne Mathilde qui a le sentiment d'avoir manqué une belle opportunité... Aujourd'hui je n'ai pas accès aux mêmes biens car j'ai perdu 120 000 € de pouvoir d'achat. Je préfère donc rester en location en attendant que les taux ou les prix baissent davantage. » Nombreux sont les primo-accédants à se retrouver dans cette situation. Cela crée des tensions sur le marché locatif. En un an, les loyers ont augmenté de 2,5 %, à 11,20 €/m² en moyenne sur l'ensemble du département de la Seine-Maritime.

Dans le détail, d'importantes disparités marquent le territoire. Il existe trois grandes zones denses où le mètre carré dépasse les 2 000 € dans l'ancien : **Rouen**, **Dieppe** et **Le Havre**. Sur le secteur de **Rouen**, préfecture de la Seine-Maritime, les biens de la rive droite séduisent toujours plus que ceux de la rive gauche. Ici, il faut prévoir un budget de 2 200 à 3 400 €/m² pour un appartement et de 2 000 à 3 300 €/m² pour une maison. Mais les communes voisines, **Bois-Guillaume**, **Sotteville-lès-Rouen**, **Saint-Étienne-du-Rouvray**, **Le Petit-Quevilly**, **Elbeuf** ou **Canteleu**, permettent d'acheter à moins de 2 000 €/m². C'est le cas de cette maison de 84 m², 4 pièces, classée F au DPE entourée d'un jardin de 300 m², située dans le quartier Lods, à Sotteville-lès-Rouen. Elle a été vendue 150 500 € (soit 1 800 €/m²).

Du côté de **Dieppe**, une maison de ville à colombage de 60 m² rénovée, calée entre l'océan et le port, est partie pour 138 000 €. Malgré la proximité du front de mer, le mètre carré reste autour de 2 200 € pour les appartements et 2 000 € pour les maisons. Ce n'est pas le cas d'autres villes de la Côte d'Albâtre. A **Saint-Valery-en-Caux**, le mètre carré peut dépasser les 3 000 € pour les appartements. A **Fécamp**, des maisons peuvent atteindre 2 500 €/m², selon les relevés des notaires. « Ce secteur compte de magnifiques châteaux et demeures somptueuses à la campagne ou face à la mer », éclaire Ludovic Hauguel, consultant immobilier chez Barnes Propriétés & Châteaux.

Au sud-ouest, **Le Havre** propose des appartements à partir de 1 700 €/m² dans ses faubourgs nord et jusqu'à 2 900 €/m², voire plus, dans le quartier Saint-Vincent à proximité des jardins de la plage et du centre-ville. Pour les maisons, il faut ajouter au minimum 200 €/m² de plus. **L.M.**



▲ Autour de Fécamp, les maisons se négocient 2 500 €/m².

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS						MAISONS		
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard	
	min	max	min	max	min	max		min	max
Barentin	1310	1870	1690	2650	2430	2550	11,3	1210	2350
Bois-Guillaume	2110	2730	2520	3790	3480	3660	13,2	2400	4150
Canteleu	1050	1410	1290	2000	1840	1940	11,4	1390	2570
Déville-lès-Rouen	1130	1670	1490	2460	2280	2420	11,9	1330	2840
Maromme	1020	1370	1250	2020	1890	2020	10,8	1350	2690
Mont-Saint-Aignan	1320	2010	1780	3020	2820	3010	13,0	2010	4590
Disse	1070	1540	1380	2280	2120	2270	11,1	1230	2610
Yvetot	1240	1870	1660	2620	2380	2480	10,6	1280	2760

Edition : Du 07 au 13 mars 2024 P.18-20
Famille du média : Médias d'information générale (hors PQN)
Périodicité : Irrégulière
Audience : 2136000



Journaliste : M.L.
Nombre de mots : 1695

MONTPELLIER OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Dans un contexte morose, les Grisettes, les Aubes et les Beaux-Arts tirent leur épingle du jeu. Dans le neuf, les promoteurs baissent les prix de certains programmes



▲ Sur les bords du Lez, l'immeuble nommé « L'Arbre blanc ».

ÉCUSSON Immobilisme

Appartements anciens ▶ 2 600 – 4 500 €/m²

La vitrine historique de Montpellier a toujours ses inconditionnels. Mais le marché, fortement ralenti depuis septembre, est resté calme en janvier, pour les biens entre 200 000 et 700 000 € en particulier. Dans le bas de la vieille ville, par exemple, un 3-pièces de 94 m² avec un gros rafraîchissement à prévoir n'a toujours pas trouvé preneur quatre mois après sa mise en vente à 320 000 €. Les 2-pièces autour de 170 000 €, qui intéressaient les primo-accédants et les investisseurs, ont du mal à se vendre. « On trouve des biens à rafraîchir à 3 000 €/m² mais personne n'achète, constate David Goguet Chapuis, directeur de l'agence Ecusson Immobilier. Dans ce quartier il y a peu de mouvement. Un rééquilibrage des prix est obligatoire. » Un bien en bon état se vend entre 3 500 et 4 000 €/m². Des familles peuvent trouver à la location des appartements de 100 m² autour de 1 200 € par mois. Les grands logements bourgeois, assez chers, sont concurrencés par les maisons et ne se vendent plus.

PORT-MARIANNE Baisse... du nombre des ventes

Appartements récents ▶ 4 000 – 6 000 €/m²
Appartements neufs ▶ 4 500 – 7 000 €/m²

La hausse des taux a eu un impact sur ce secteur récent, jusque-là très demandé. « Les ventes ont baissé de façon significative », annonce Benjamin Caritg, responsable de l'agence Immovance. Le stock de biens s'est reconstitué, et le marché se fait pour près d'un tiers en paiement comptant. Un T4 d'une résidence de 2017 vient de trouver preneur à 500 000 €. Les biens le plus recherchés sont des 3-pièces de 70 m², qui conviennent à des couples avec un enfant et à de jeunes actifs. « Avec une vue, ils coûtent entre 380 000 et 400 000 €, et les prix montent avec la superficie de la terrasse », poursuit l'agent. Pour trouver moins cher, il faut faire des concessions. « Les F3 qui partent entre 280 000 et 300 000 € sont plus petits, en deuxième ou troisième ligne et ont du vis-à-vis », précise Benjamin Caritg. Les investisseurs, eux, ont déserté ce quartier cher, depuis que le plafonnement des loyers a réduit les rentabilités. Ils trouvent

des studios plus accessibles du côté de Richter, où un 20-m² dans une résidence des années 1990 se vend 90 000 € et se loue au maximum 700 € par mois.

LES GRISETTES, OVALIE Quartiers d'avenir

Appartements récents ▶ **3 000 - 4 500 €/m²**

A dix minutes de tramway de la gare Saint-Roch, cet écoquartier lancé il y a quinze ans est bien moins cher que Port-Marianne. Bien que devenue dense, cette ZAC est toujours recherchée par les jeunes couples, les familles avec enfants et les seniors, attirés par ses commerces et ses restaurants, ses Halles Plaza et ses vastes *ramblas*. La polyclinique Saint-Jean n'est pas loin. « *Le quartier est facile d'accès, l'auto-route est à cinq minutes* », ajoute Christèle. Cette professeure de CrossFit de 33 ans a acheté à la fin de l'année 2023 un T3 de 65 m² pour 260 000 €. Les ventes sont ici fréquentes. Des 2-pièces d'environ 40 m² se négocient, selon les prestations, entre 150 000 et 180 000 €. A cinq minutes à l'ouest, la ZAC Ovalie, aussi récente que les Grisettes, est un peu moins chère car moins bien desservie par les transports en commun. Il faudra attendre 2025 pour qu'une ligne de tramways traverse ce quartier organisé pour la vie en famille. Entre ces deux ZAC, dans les lotissements des années 1980-1990 aux environs de l'hôtel des ventes, une petite maison standard se vend entre 250 000 et 350 000 € s'il y a un peu de terrain.

BEAUX-ARTS Résidences surveillées

Appartements anciens ▶ **2 500 - 4 500 €/m²**

Appartements neufs ▶ **4 000 - 6 000 €/m²**

Au ralenti en fin d'année, les ventes immobilières ont repris sensiblement en janvier dans ce secteur très demandé par une clientèle de tous âges, pour la plupart aisée. Les seniors y sont un peu plus présents ces derniers temps. « *Beaucoup de budgets se limitent à 350 000 €, une somme qui permet d'acheter un F3 dans la belle résidence Jean-Sébastien Bach, par exemple, résume Nicole Reverbel, d'Agence des Beaux-Arts. Mais les biens de ce type ne sont pas assez nombreux.* » Il est toutefois possible de trouver en dessous de 300 000 €, dans des résidences des



ÉCUSSON

Les grands logements bourgeois ne se vendent plus. Ils sont concurrencés par les maisons.

années 1960 à 1980 des secteurs Mail-des-Abbés et Pierre-Rouge, des biens s'écoulant entre 3 500 et 4 200 €/m², selon les prestations. Dans la résidence Eden Parc, qui date de 1968 et qui est très bien entretenue, une institutrice trentenaire s'apprête à acheter un appartement de 75 m² pour 260 000 €, stationnement compris. « *La pré-*

sence d'un parking était une condition sine qua non », admet-elle. Les biens à rénover sont rares et trop chers. Rue de la Cavalerie, une maison de ville de 130 m², à réhabiliter entièrement, est en vente depuis un an, à 2 900 €/m².

LES AUBES Pour familles et seniors

Appartements anciens ▶ **2 200 - 2 800 €/m²**

Maisons anciennes ▶ **3 000 - 3 500 €/m²**

A deux pas du Corum, à vingt minutes à pied de la Comédie, entre la voie ferrée et le Lez, ce quartier calme et aéré attire plutôt des familles et des seniors. L'habitat y est très éclectique. Les maisons des années 1930 à 1970, très demandées, se vendent toujours à prix élevé. « *Elles passent rarement en agence. Il faut être sur le qui-vive pour en trouver une*, observe Julie, infirmière libérale de 35 ans, en passe de signer un compromis pour une maison de 1957. *J'ai attendu des mois avant de trouver ce bien de 149 m², avec un jardin de 300 m², qui coûte 503 000 €, avec des petits travaux à faire.* » Un budget courant dans un quartier où la moindre maison ancienne dépasse 3 000 €/m², voire 4 000 €/m² pour les plus jolies. Les acquéreurs moins fortunés prospectent dans les immeubles des années 1960-1970, côté Corum ou au bout de l'avenue de Saint-Maur, où l'on peut trouver des appartements à rafraîchir autour de 2 600 €/m². ➡

“Le haut de gamme et le luxe reprennent”



AXEL RENAULT,
DIRECTEUR
DE DEUX AGENCES
ESPACES ATYPIQUES

« *Le marché des rooftops, des anciens chais transformés en lofts et des maisons*

contemporaines a connu quatre années de hausse des prix. L'an dernier, ceux-ci ont baissé de 6 %. Les acheteurs n'ont pas été plus nombreux pour autant, et ce segment, comparé au marché traditionnel, qui a perdu 25 à 30 % de son chiffre d'affaires, est resté à peu près stable en 2023. Il y a une attractivité réelle de Montpellier, avec les marchés du haut de gamme et du luxe qui reprennent et qui attirent à parts égales une clientèle locale et une clientèle extérieure à la région. »



▲ A une quinzaine de minutes en tramway de la place de la Comédie : Castelnaud-le-Lez.

CASTELNAU-LE-LEZ
Le prix du chic

 Appartements anciens	▶ 2 500 – 4 000 €/m²
 Appartements neufs	▶ 4 000 – 6 000 €/m²

Cette commune chic se situe à quinze minutes en tramway de la place de la Comédie. Les pentes verdoyantes de la colline au-dessus du centre historique abritent de belles maisons cossues des années 1980. Les plus grandes, jusqu'à 200 m², dès lors que le terrain dépasse 500 m², coûtent au moins 800 000 €. Voir plus de 1 million d'euros avec une parcelle de plus de 1 000 m². « Les villas plus récentes, de moins de 10 ans, qui se sont vendues dernièrement sont parties à 5 000 €/m², et les appartements récents ont trouvé pre-

neur à 4 500 €/m² », résume Julien Basaia, gérant d'Immovance. Au Mas-des-Oliviers, l'un des quartiers les plus chers, de grandes maisons contemporaines s'affichent entre 1,5 et 1,8 million d'euros. Les petits budgets achètent en contrebas des biens en bon état, en étage, dans des immeubles sans ascenseur, autour de 3 500 €/m², dans les résidences des années 1960-1970 du centre-ville. Les familles, elles, trouvent des maisons standards dans des lotissements, quartier du Devois par exemple, autour de 3 000 €/m². Le neuf est devenu trop cher. Des appartements initialement proposés à 6 000 €/m² ont été revus à la baisse par leurs promoteurs en début d'année. « La hausse des taux a fait chuter d'un tiers les transactions. Certains programmes se vendent entre 5 200 et 5 400 €/m² », conclut Julien Basaia.

LUNEL
Du nouveau à l'est

 Appartements anciens	▶ 1 500 – 4 500 €/m²
 Appartements neufs	▶ 3 500 – 5 000 €/m²

Le TER et l'A9 permettent de rejoindre en quinze à vingt minutes cette commune située à l'est de Montpellier, devenue depuis peu un marché de report, à peine ralenti par la hausse des taux d'intérêt. « Les prix des maisons restent abordables. Il y a toutes les commodités et des services publics faciles d'accès », se réjouit Isabelle, une jeune orthophoniste qui vient de s'y installer avec sa famille dans une villa traditionnelle de 100 m², avec un bout de jardin, dans un lotissement, pour 280 000 €. Le gros du marché s'écoule entre 250 000 et 350 000 €. Le centre historique, longtemps boudé, a aussi un vrai potentiel, d'autant que la municipalité y a lancé il y a deux ans un vaste programme de réhabilitations. Beaucoup de petites maisons de ville de l'hypercentre s'affichent, pour l'instant, entre 1 800 et 2 000 €/m². On trouve aussi quelques beaux appartements avec moulures, mais plus rarement des maisons de maître. Les programmes neufs se multiplient. Ils s'écoulent entre 3 500 et plus de 5 000 €/m², selon le quartier. Tandis que les terrains à bâtir bien situés en ville peuvent dépasser 500 €/m². M.L.

“C'est ça, la France!”



MICHAEL ET SOFIA, CHEFS D'ENTREPRISE SUÉDOIS

« Nous sommes venus à Montpellier il y a un an pour trouver un appartement. Au cours de nos balades dans la ville, nous avons eu un coup de foudre pour le quartier des Beaux-Arts. Nous avons visité des biens à Port-Marianne avant de tomber par hasard sur l'appartement que nous venons d'acheter, sur un vrai coup de cœur : un 70-m² avec du cachet, très bien placé et lumineux. Nous l'avons payé un peu cher, mais ce quartier familial et très charmant a une âme. La boulangerie, le café, le fromager, le poissonnier... sont à portée de main. Tout est bon. On adore cette vie. Pour nous, c'est ça, la France! »



SPÉCIAL IMMOBILIER NORMANDIE



▲ La tour-lanterne de l'église Saint-Joseph.

LE HAVRE L'ENTENTE DEVIENT POSSIBLE

*Après des années de folie, les prix baissent enfin.
 Les biens énergivores font l'objet de négociations fructueuses.
 Les banques, clients et vendeurs font des concessions*

Par VINCENT BUSSIÈRE

Le vent fraîchit mais ne se renforce pas sur l'immobilier havrais. La stabilisation des taux, espère-t-on, est un prélude à leur décrue. « Les prix ont baissé, mais pas assez pour compenser la flambée des taux et la perte de pouvoir d'achat des acquéreurs. Nous n'avons pas eu de primo-accédants pendant presque un an, quand seulement trois banques accordaient des crédits. Aujourd'hui, celles qui

s'étaient faites discrètes réapparaissent. Ça frémit depuis environ un mois », note M^e Mathieu Levilly, notaire, avant de rappeler que Le Havre a connu quelques années folles. Ainsi, sur cinq ans, les appartements se sont appréciés de 44,6 %, à 2 225 €/m², et les maisons, de 33,4 %, à 2 650 €/m² en janvier dernier, d'après Meilleurs Agents. Reste à savoir si ce frémissement ressenti tant du côté des financements que de celui

des acheteurs ou des vendeurs se consolidera. « Les deux premiers mois de chaque année, les banques rouvrent le robinet du crédit. Mais, actuellement, on reçoit tout de même plus d'appels ou de mails pour des projets d'achats, et les vendeurs acceptent aussi de baisser leurs prix », précise Matthieu Berthe, responsable des agences normandes d'Espaces atypiques.

Si l'an dernier le volume des transactions s'est contracté de plus de 10 %, les prix se sont appréciés de près de 2 %, et les délais de vente, d'au moins trois mois, ont presque doublé. « Il faudrait que les prix baissent d'au moins 10 % », tranche Matthieu Berthe. Seuls les biens ayant un mauvais DPE subissent une décote de 10 à 15 %, et certaines maisons « ne partent pas malgré un rabais de 30 % », note Caroline Nicolosi, directrice de l'agence Stéphane Plaza Immobilier locale. Les acheteurs ne se précipitent plus. D'après Kristell Mazurier, mandataire chez Optimhome : « Ils prennent le temps de réfléchir, de comparer et de trier les passoires thermiques ou les derniers étages sans ascenseur. Ils sont plus au fait du marché de leur quartier. » A contrario, un appartement avec ascenseur, un extérieur, orienté au sud et une vue panoramique sur la mer, affiche un bonus de 10 à 15 %.

Côté neuf, le marché est, comme ailleurs, très ralenti, avec des transactions en recul de 40 % sur un an et des programmes stoppés ou annulés, en particulier celui de réhabilitation de l'ancienne École de la Marine marchande à Sainte-Adresse. D'où des prix réduits autour de 4 500 €/m², sauf rares biens exceptionnels, comme les derniers étages de la tour Alta, en plein centre, vendus 8 000 €/m² ! Ce qui, *in fine*, tend un peu plus le marché locatif, avec des loyers de 12 €/m².

CENTRE-VILLE Séduction assurée



Appartements anciens

1 800 - 3 700 €/m²



Maisons anciennes

255 000 - 515 000 €

Consacré par l'Unesco, qui l'a inscrit au patrimoine mondial de l'humanité, le centre-ville, avec ses grands immeubles de béton brut autour de l'hôtel de ville et de la place du Volcan, séduit. « C'est là que se concentre la plus forte demande pour les appartements », indique Caroline Nicolosi, chez Stéphane Plaza. Dans le secteur Perrey,

un 4-pièces en duplex de 88 m², au dernier étage, est parti à 319 000 €. Les sportifs se rapprocheront des abords de la promenade et du port de plaisance, vers Saint-Vincent et les Ormeaux, où un loft de 8 pièces, de 249 m² sur 2 niveaux, avec un jardin d'hiver et un vaste garage souterrain, a été cédé pour 660 000 €.

SAINTE-ADRESSE
Le “Beverly Hills” havrais

Appartements anciens	▶	2 600 – 4 900 €/m ²
Maisons anciennes	▶	330 600 – 632 000 €

Cette commune qui prolonge la ville vers l'ouest a toujours fait figure d'exception. Ses très belles demeures, avec une vue imprenable sur Le Havre et la mer, affichent des prix pouvant dépasser les 5 000 €/m² sur la corniche ou les falaises, telle cette maison de 130 m², avec 5 pièces sur 2 niveaux, un extérieur mais pas de garage, sur un terrain de 529 m², adjugée à 680 000 €. Bien que la cote de la commune se soit un peu tassée en raison de sa faiblesse en transports en commun, qui l'éloigne du centre-ville, Sainte-Adresse offre toujours de belles opportunités. Comme ce duplex de 7 pièces, sur 213 m², sans extérieur, acheté 525 000 € en 2021 et revendu en fin d'année dernière à 610 000 €, au lieu des 635 000 € demandés.

SANVIC
Accessible par le funiculaire,
la ville haute ressemble à un petit village.



“Si le DPE est mauvais, le prix doit baisser”



CAROLINE NICOLOSI,
DIRECTRICE
DE L'AGENCE STÉPHANE
PLAZA IMMOBILIER
DU HAVRE

Comment va
le marché ?
L'année 2023 a été

marquée par une réelle baisse d'activité, mais il y a eu un regain d'intérêt au dernier trimestre. Certains vendeurs commencent à réviser leurs prétentions face à des acheteurs au

pouvoir d'achat réduit. Si un bien affiche un mauvais DPE ou nécessite beaucoup de travaux, le prix doit être baissé, comme pour cette petite surface, avec un DPE classé G, proposée à 140 000 € et vendue avec un rabais de 12 000 €.

A contrario, certains biens
se vendent-ils mieux ?

Un extérieur, un parking, un ascenseur et une vue mer portent les prix en centre-ville à 3 600 €/m², contre 2 900 €/m² en leur absence. Plus on va vers les plages, plus la valeur augmente.

SANVIC, SAINTE-CÉCILE
Des prix plus doux

Appartements anciens	▶	1 500 – 3 000 €/m ²
Maisons anciennes	▶	200 000 – 515 000 €

Sanvic, le premier quartier de la ville haute, accessible par le funiculaire, « ressemble à un vrai petit village, très commerçant », s'enthousiasme Caroline Nicolosi, chez Stéphane Plaza. Et s'affirme de plus en plus comme un marché de report « où les prix sont plus doux, avec davantage de

négociation possible », observe M^e Levilly, notaire. Une maison en bon état s'y négocie entre 2 700 et 3 000 €/m² (si elle dispose d'un jardin), estime Matthieu Berthe, chez Espaces atypiques. Comme ce pavillon de 8 pièces et 190 m², sur 3 niveaux, avec extérieur et garage, sur 255 m² de terrain, vendu 685 000 €. Un peu plus loin, à Sainte-Cécile, réputée pour son marché, les tarifs tombent sous 2 500 €/m², comme pour cette maison à rénover de 6 pièces et 128 m², sur un terrain de 600 m², avec un garage, vendue 240 000 €.

DANTON, L'EURE
Un pari sur l'avenir

Appartements anciens	▶	1 500 – 3 000 €/m ²
Maisons anciennes	▶	220 000 – 434 000 €

Ces deux quartiers ont été rénovés ou sont en passe de l'être. A Danton, profondément métamorphosé, « les prix ont fortement augmenté, passant de 1 500 €/m² en 2017 à 2 500 €/m² aujourd'hui, ce qui devrait en faire un secteur très bobo », déclare Caroline Nicolosi, chez Stéphane Plaza. Matthieu Berthe, d'Espaces atypiques, estime pour sa part qu'« il faudra du temps pour venir à bout des préjugés sur ces anciens quartiers ouvriers ». Idem pour le quartier de l'Eure, en pleine rénovation, où Kristell Mazurier, chez Optimhome, pointe d'un côté des logements anciens à moins de 1 700/m², et même à 1 000 €/m², voisins d'immeubles neufs, où les prix s'affichent autour de 4 000 €/m², et même 5 000 €/m² pour les derniers étages avec terrasse. « Qui dans ces quartiers peut se loger à ce prix ? », s'interroge-t-elle. ■



STRASBOURG OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Alors que l'activité ralentit et que les stocks augmentent, les prix fléchissent dans presque tous les quartiers



▲ Dans le quartier de l'Orangerie, les biens restent, néanmoins, très chers.

HYPERCENTRE Victime de son succès

Appartements anciens 3 800 - 6 000 €/m²

Ce quartier perdrait-il son âme? Assurément, il y a de la grogne dans l'air. « A trop vouloir le piétonniser, on le rend difficile d'accès et invivable avec le marché de Noël, dont la fréquentation a explosé! », lance une habitante excédée. « Résultat, certains s'en vont et s'installent à l'Orangerie ou aux Contades », note maître Gabriel Weyl, le président de la chambre des notaires du Bas-Rhin. En outre, les mauvais DPE sont fréquents dans le parc ancien, ce dont les propriétaires ne tiennent pas toujours compte dans leurs prix. « Mais les biens surcotés se vendent désormais difficilement », prévient Sébastien Gazso, d'Espaces atypiques. Autrement dit, les transactions se font au compte-gouttes, et sur la base de 5 500 à 6 000 €/m². Au-delà, c'est plus rare. Près de l'église Saint-Paul, un ménage s'est offert un T5 de 128 m² avec vue sur les quais pour 690 000 €. Reste que l'hypercentre concentre surtout des petites surfaces dont raffolent les jeunes couples aisés et les retraités adeptes du « tout à pied ». Près de la mairie, un 2-pièces de 51 m² avec terrasse de 14 m² s'est vendu 307 000 €. En revanche, les prix élevés et les restrictions en matière de meublés de tourisme découragent les investisseurs.

CONTADES, ORANGERIE La fin des coups de cœur

Appartements anciens 3 300 - 7 200 €/m²

Maisons anciennes 4 000 - 6 700 €/m²

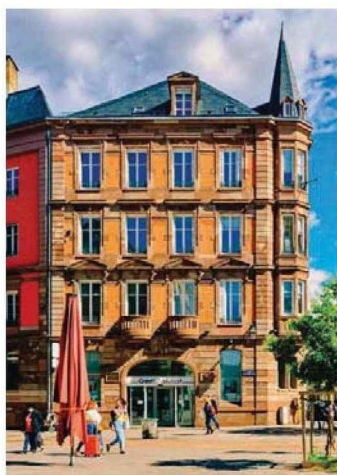
Ces quartiers ont connu un petit passage à vide. « L'an dernier, faute de prix cohérents, les biens ne se vendaient plus, et nos stocks, constitués de logements sans ascenseur, sans parking ou ayant un mauvais DPE, montaient », explique Lison Weber, d'une agence Laforêt. Depuis, l'activité est repartie, avec un gros travail de réajustement des valeurs (5 à 10 %), selon cette professionnelle. « Les acquéreurs ne cèdent plus au coup de cœur et réfléchissent avant de s'engager », note Guillaume Munsch, chez Christelle Clauss Immobilier. A l'Orangerie, le secteur du Bon-Pasteur, qui compte des immeubles des années 1990, est presque le seul endroit où il existe des parkings. Et les biens s'y échangent encore à des prix très élevés. Un 80-m² s'y est négocié à 480 000 €. Ailleurs,

le tarif tombe à 5 000, voire à 4 000 €/m² selon l'état du bien. Mais il y a des exceptions, comme ce duplex très bien rénové de 153 m² dans une maison de maître avec jardin et piscine, parti à 1,1 million, soit 7 200 €/m² ! Côté parc, les maisons se vendent autour de 900 000 à 1 million d'euros, voire jusqu'à 1,5 million. Voisin de l'Orangerie, le secteur des Contades offre des immeubles de type haussmannien appréciés des familles. Là, un acquéreur a déboursé 450 000 € pour un T6 de 130 m² à rénover.

ROBERTSAU, WACKEN D'importantes moins-values

 Appartements anciens	▶	3 000 - 5 300 €/m ²
 Maisons anciennes	▶	3 500 - 5 500 €/m ²

Similaire à l'Orangerie, la Robertsau attire aussi les familles. Le long du tram ou près du parc de l'Orangerie, les biens de standing se négocient autour de 4 000 à 4 500 €/m². « Côté maisons, le ticket d'entrée tourne autour de 800 000 € », note Eric Pacquelet, chez Stéphane Plaza. Mais, rue Boecklin, un jeune couple a acquis une maison nécessitant de gros travaux pour 430 000 €. « Une fois retapée, elle vaudra au bas mot 600 000 à 700 000 € », note Damien Oswald, directeur de l'agence Era Mathis. Changement d'ambiance au Wacken. « Urbain, minéral, mêlant habitat et bureaux, ce quartier est froid, mais proche des institutions européennes », souligne Alexia Schnebelen, référente territoriale Grand Est d'Adéquation. Mais « ces îlots neufs, sortis de terre à 6 000 ou 7 000 €/m², accusent désormais des moins-values importantes », observe Lison Weber, chez Laforêt. Dans l'une des tours Sky Place, au 14^e étage avec vue imprenable sur Strasbourg, un pro-



▲ Le quartier de la gare voit sa cote augmenter.

priétaire qui avait acquis un 70-m² pour 6 130 €/m² l'a revendu à 5 200 €/m². Le long du tram, des projets neufs en cours s'écoulent difficilement (en moyenne de 6 500 à 7 500 €/m²). Un programme en TVA réduite pour petits budgets s'affiche néanmoins à 3 500 €/m².

GARE La gentrification à l'œuvre

 Appartements anciens	▶	3 200 - 5 200 €/m ²
--	---	--------------------------------

Le quartier offre encore des prix abordables, malgré sa cote montante. Les Notaires y enregistrent un prix médian de 3 820 €/m². Le tarif peut néanmoins bondir à plus de 4 600 €/m² pour des studios, prisés des investisseurs. La mise en service de la ligne F du tram et la requalification d'espaces publics (Faubourg-National,

boulevards de Nancy et de Lyon) n'y sont pas étrangères. « Mais il reste beaucoup de travail à accomplir ! », s'exclame Frédéric Bernhard, coprésident de la chambre Fnaim du Bas-Rhin. De nouveaux commerces et des restaurants s'y sont installés. Rue Kuhn, à 100 mètres de la gare, un investisseur s'est offert un 2-pièces de 46 m² en duplex sans ascenseur pour 200 000 €. Il en espère un rendement de 4 à 5 % en meublé. Non loin, un couple de CSP+ qui voulait de l'espace a déniché un 131-m² en duplex avec petit extérieur pour 485 000 €.

KRUTENAU, ESPLANADE Prisés des étudiants et investisseurs

 Appartements anciens	▶	3 000 - 6 000 €/m ²
--	---	--------------------------------

Les jeunes CSP+ et les étudiants adorent le secteur. La Krutenau jouxte l'Université, et le pôle de géosciences G2EI, situé dans l'ancienne Manufacture des tabacs, vient enfin d'être inauguré. Les prix, en hausse de 8 % sur un an, oscillent autour de 5 110 €/m² selon les Notaires. Rue de l'Abreuvoir, des parents ont acquis, pour leur enfant étudiant, un studio de 25 m² à 120 000 €. Un T6 de 137 m² sous les toits, avec une terrasse de 70 m², s'est vendu pour 830 000 €. L'Esplanade et ses résidences des années 1960-1970 près de l'Université sont à prospecter pour qui veut investir. A proximité du campus universitaire, l'offre est importante, et les tarifs chutent (-4,9 %). On peut y dénicher de grandes surfaces autour de 3 000 à 3 500 €/m² pour de la colocation, ou des studios entre 3 500 et 5 000 €/m². Rue de Rome, dans une barre des années 1960-1970, un 19-m² a changé de main pour 96 000 €. Attention aux copropriétés éligibles et aux charges élevées. « Les syndicats ont déjà fait un énorme programme de rénovation », affirme Valérie Boos, directrice d'une agence Century 21.

NEUDORF Pour tous les budgets

 Appartements anciens	▶	2 800 - 5 500 €/m ²
--	---	--------------------------------

A Neudorf, « la place du Marché, de même que la rue Saint-Urbain, demeure dynamique », constate Frédéric Bernhard, coprésident de la Fnaim 67. Les prix y restent fermes. « Les biens qui subissent une décote sont ceux qui sont loin de la place du Marché. Les autres, et notamment ceux qui possèdent des atouts (terrasse, dernier étage...), changent encore de ➡

“La colocation est le seul moyen d'obtenir un rendement correct”



JEAN-PHILIPPE, 30 ANS, GÉRANT DE SOCIÉTÉS

« J'investis depuis 2017 à Strasbourg. Jusqu'à maintenant, j'achetais de petites surfaces dans l'hypercentre, mais, du fait de la raréfaction de ces biens et des prix, j'investis désormais à Neudorf, un quartier qui plaît de plus en plus, et je me positionne sur la colocation, car c'est désormais le seul moyen d'obtenir un rendement correct. A cinq minutes de la station de tramway

Gravière, je viens d'acquérir un appartement de 100 m² avec séjour, cuisine équipée, 2 douches à l'italienne et 5 chambres. Le tout sera entièrement rénové, y compris l'immeuble, et je pourrai louer chaque chambre 500 € par mois hors charges. »



NEUDORF

Dans ce quartier, les prix baissent à mesure que l'on va vers le centre et vers le sud.

➔ main rapidement, et à des prix compris entre 4500 et 5500 €/m² », analyse Valérie Boos, chez Century 21. Comme ce 44-m² avec terrasse, rue des Combattants-Africains, acheté en dix jours par une jeune célibataire pour 236 000 €. Pour trouver moins cher, direction le centre de Neudorf, de 3 500 à 4 500 €/m², ou l'est (avenue Jean-Jaurès, rues d'Orbey, d'Altkirch...), à moins de 3 000 €/m². Rue de Rimbach, une retraitée s'est offert un 76-m² à 202 000 €. Le sud, plus populaire vers la route du Polygone, se négocie à des prix encore plus bas. Près de la piscine, un 102-m² des années 1970 s'est négocié à 185 000 €. « Sur les biens des années 1970 avec travaux, nous enregistrons une baisse de prix de 10 à 15 % », note Valérie Boos.

MEINAU, NEUHOF
Des opportunités

Appartements anciens	➔	2 000 – 5 000 €/m²
Maisons anciennes	➔	1 900 – 6 000 €/m²

La Meinau et Neuhoof méritent l'attention. « Les biens en bon état s'y vendent entre 3 000 et 3 500 €/m² », estime Damien Oswald, chez Era. Rue Livio, à la Meinau, un 2-pièces récent de 42 m² a changé de main pour 130 000 €. Côté maisons, il faut compter de 500 000 à 600 000 €, voire beaucoup plus pour des biens de caractère dans le quartier des Villas. Rue Pertois, près du stade, une maison en bon état, de 210 m² avec 5 ares de terrain, s'est vendue en trois semaines à 841 000 €. A Neuhoof, des opportunités existent aussi. « Neuhoof village offre une ambiance agréable et s'est gentrifié », affirme Alexia Schnebelen, chez Adéquation. Frédéric Bernhard, copré-

sident de la Fnaim 67, est moins enthousiaste : « Avec les rénovations urbaines opérées, les habitants ont gagné en qualité de vie, mais le quartier reste peu homogène. » Rue Saint-Ignace, à dix minutes de la place de l'Etoile, une maison de 150 m² avec 8 ares de terrain et 2 garages s'est négociée à 350 000 €.

CRONENBOURG, HAUTEPIERRE
Des logements neufs

Appartements anciens	➔	1 700 – 4 000 €/m²
Maisons anciennes	➔	1 800 – 4 000 €/m²

Cronenbourg prend du galon aussi. « On y rencontre de jeunes couples attirés par la maison et des investisseurs », lance Benoît Bottemer, directeur d'une agence Century 21. Dans l'ancien, les petits pavillons des années 1960 autour de la rue Saint-Florent et la place Saint-Antoine s'affichent entre 450 000 et 550 000 €. Mitoyennes et avec un mauvais DPE, elles tombent à 350 000 €. Beaucoup de logements ont été construits (écoquar-

tier de la Brasserie), et d'autres projets se poursuivent. Par exemple, rue de Hochfelden, où les prix s'affichent entre 3 200 et 4 000 €/m², ou rue Saint-Florent, entre 5 500 et 7 500 €/m². Quant à HautePierre, « ce n'est pas qu'un quartier d'habitat social, affirme Alexia Schnebelen, chez Adéquation. Certes, il est coupé en deux par l'autoroute, mais il est moderne, porté par la proximité de l'hôpital et du centre commercial Auchan, et des projets de réhabilitation y sont en cours. D'ailleurs, du neuf s'y développe ». Compter 4 000 €/m², mais, en TVA réduite, le prix peut chuter à 3 100 €/m².

ILKIRCH-GRAFFENSTADEN
Toujours attractif

Appartements anciens	➔	2 000 – 4 100 €/m²
Maisons anciennes	➔	2 100 – 4 300 €/m²

Ici, après un premier semestre 2023 dynamique, un coup d'arrêt a été ressenti. Mais, depuis la fin de l'année, le marché semble rebondir. « Le sud de l'Eurométropole a toujours été recherché, car la présence du tram permet de se rendre au cœur de Strasbourg », remarque Olivier Bierry, responsable d'une agence Orpi. La ville intéresse les familles avec enfants et les investisseurs. Grâce aux pôles d'enseignement (faculté de pharmacie, école hôtelière...), la demande étudiante est importante. La route de Lyon, axe principal de la commune, et ses rues latérales constituent de bons points de chute. Un 2-pièces en bon état de 48 m² vient de s'y négocier à 115 000 €. « Mais tous les quartiers sont attractifs », s'exclame Olivier Bierry. Pour les maisons, le ticket d'entrée s'établit à 300 000 €. L'une d'elles, des années 1950, avec 115 m² et un sous-sol, bâtie sur 4,9 ares de terrain, s'est échangée à 355 000 € en quinze jours à peine. **C.S.**

“Les banques semblent plus conciliantes”



CHANTAL LUTTER, DIRECTRICE DE L'AGENCE MEILLEURTAUX À STRASBOURG

« 2023 a été une année très complexe pour le crédit immobilier, mais, bonne nouvelle en ce début d'année, les banques strasbourgeoises cherchent à capter de nouveaux clients et semblent plus conciliantes. Il est possible de décrocher un taux autour de 4, à 4,30 % sur 25 ans, voire de moins de 4 % pour un très bon dossier, alors qu'on était à 4,60 % fin 2023. Malgré tout, les taux vont rester élevés. Il va falloir que les vendeurs revoient leur copie pour que les acquéreurs retrouvent du pouvoir d'achat. Ces derniers ont intérêt à faire des offres agressives. »



SPÉCIAL IMMOBILIER ► ÎLE-DE-FRANCE

PARIS UNE BAISSSE CAPITALE

Le prix moyen du mètre carré est enfin repassé sous la barre des 10000 euros. Une bonne nouvelle pour ceux qui ont encore les moyens d'investir

Par ARIANE ARTINIAN, VINCENT BUSSIÈRE, NATHALIE COULAUD,
ROBERT KASSOUS, AGNÈS LAMBERT, GABRIELLE MATISSE, ANNA RISE

1^{er}, 2^e ARRONDISSEMENTS
Un air de printemps

Appartements anciens 8 100 - 21 600 €/m²

« Enfin, on recommence à avoir deux ou trois offres au prix pour certains biens ! » se réjouit Nathalie Naccache, directrice de Keller Williams Fortis Immo. Mais il n'y a pas de surenchère pour autant. « Les clients, extrêmement sélectifs, sont très au fait du marché. Et de la baisse des prix qui se chiffre à -10 % depuis treize mois dans le centre de la capitale », poursuit-elle. Dans le 1^{er} arrondissement, vers le Palais-Royal, les Tuileries ou les Halles, les appartements se monnaient autour de 11 000 €/m². Comme ce 38-m², rue Jean-Jacques-Rousseau, qui vient de partir à 420 000 €. Le tarif grimpe



▲ Le jardin Nelson-Mandela, quatre hectares de verdure au cœur des Halles (1^{er}).

au-delà de 14 000 €/m² pour les 3-pièces. Rue du Bouloir, un 66-m² a trouvé preneur à 960 000 €. Dans le 2^e arrondissement, les prix démarrent à 8 500 €/m² et caracolent jusqu'à 13 000 €/m² du côté de la Bourse, Montorgueil et Sentier. **A.A.**

3^e, 4^e ARRONDISSEMENTS Rabais dans le Marais

Appartements anciens ▶ 8 700 – 20 900 €/m²

« En période de crise, ce sont les biens haut de gamme, entre 15 000 et 18 000 €/m², qui tiennent le marché », soutient Numa Privat, chez Junot. Un appartement d'exception de 102 m², avec une vue sur le jardin des Archives, a été vendu 2 200 000 € en vingt-quatre heures. « Dans l'immobilier plus traditionnel, les prix peuvent descendre jusqu'à 10 000 €/m², quand le bien présente de gros défauts et nécessite des travaux », assure Franck Aprile, cofondateur d'Agence des Enfants rouges. Sur ce segment, la demande concerne les 2-pièces et 3-pièces, estimés entre 500 000 et 1 200 000 €. Boulevard Saint-Denis, à la frontière du 10^e arrondissement, un appartement de 182 m², avec de beaux volumes et une triple exposition, s'est négocié 1 850 000 €, soit 10 000 €/m². « Pour les biens avec de grosses rénovations, les prix diminuent en moyenne de 15 à 20 % », poursuit Franck Aprile. C'est le cas d'un 121-m², implanté rue Saint-Antoine, entièrement à refaire, dont le prix de vente est passé de 1 700 000 à 1 450 000 €. **A.R.**

5^e ARRONDISSEMENT Des offres insuffisantes

Appartements anciens ▶ 9 100 – 16 800 €/m²

Dans cet arrondissement au parc immobilier très hétérogène, l'activité a fortement ralenti au cours des derniers mois. « Face à des propriétaires obtus qui ne veulent pas adapter leurs prix, j'ai refusé de prendre des affaires en portefeuille. Cela ne m'était jamais arrivé », confie un agent immobilier. De l'autre côté, nombre de propriétaires ont préféré retirer leurs biens du marché. « Les clients qui cherchent un logement familial dans cet arrondissement butent sur un écueil majeur, l'absence d'offres ! » relève Virginie de La Masselière, directrice de Quais de Paris Immobilier. Il n'empêche, les prix sont en recul de 5,6 % en un an, selon les notaires, à 12 000 €/m² en moyenne. Après des mois de calme plat – notamment pour les petites



▲ En allant au Panthéon, rue Soufflot (5^e).

surfaces plombées par un mauvais DPE –, on en trouve en dessous de 10 000 €/m². « Une certitude : nous ne constatons aucune baisse de prix dans l'ouest de l'arrondissement, du côté du Val-de-Grâce, du Luxembourg et du Panthéon », indique Loïc Dupré, directeur de l'agence Vaneau Luxembourg. La proximité du 6^e arrondissement y fait grimper les prix aux alentours de 14 000 €/m²... parfois même au-delà de 20 000 €/m² ! **A.A.**

6^e ARRONDISSEMENT En quête de la perle rare

Appartements anciens ▶ 11 000 – 24 900 €/m²

Dans l'arrondissement le plus cher de Paris, le prix moyen du mètre carré caracole à 13 840 €, selon les statistiques des notaires. Et la baisse officielle reste symbolique, à - 3,5 % en un an. « Nous avons noté un recul moyen des prix de l'ordre de 10 % entre le prix de départ et le prix final sur les ventes dans le 6^e arrondissement, en 2023 », dévoile toutefois Sophie Henry, directrice de l'agence Junot du 6^e. Les négociations concernent surtout les logements en dessous de 2 000 000 €. Rue du Cherche-Midi, un 88-m² au 1^{er} étage, à rénover, a trouvé preneur à 1 200 000 € (13 600 €/m²). « Les acquéreurs savent que les biens sans défaut et avec des caractéristiques exceptionnelles – emplacement, état intérieur, état du bâti, vue, terrasse, jardin – sont rares et partiront toujours à des prix

élevés et rapidement », ajoute Loïc Dupré, directeur de Vaneau Luxembourg. « Mes clients recherchent l'indéfinissable esprit de la rive gauche », explique Iris Tang, chez Emile Garcin Propriétés. Il y a peut-être un peu moins de clients, mais ceux qui cherchent veulent vraiment trouver. Et pour s'installer aux abords de l'église Saint-Germain, de la rue Jacob, de la place Furstenberg ou du jardin du Luxembourg, ils savent qu'il ne faut pas lésiner, les prix se situant entre 16 000 et 25 000 €/m². Rue du Vieux-Colombier, à deux pas de la place Saint-Sulpice, un 145-m² à rénover, au 6^e étage d'un immeuble avec ascenseur, avec des balcons et une vue sur les tours de l'église, s'est vendu 3 300 000 €, soit 22 750 €/m². Rue d'Assas, près du jardin du Luxembourg, au dernier étage d'un immeuble avec ascenseur, un 79-m² entièrement rénové, clés en main, avec une vue totalement dégagée, s'est vendu 1 600 000 €, soit 20 250 €/m². **A.A.**

7^e ARRONDISSEMENT Dans l'attente des Jeux

Appartements anciens ▶ 10 500 – 24 000 €/m²

Le prix moyen du mètre carré s'y inscrit désormais à 14 530 €. Les propriétaires de biens avec des défauts ou de biens classiques sans atout particulier ont pris conscience de la nécessité de revoir leurs prétentions pour arriver à leurs fins. Ils ont compris que les logements au rez-de-chaussée, au ➡



CANAL SAINT-MARTIN

Le quai de Valmy et le quai de Jemmapes (10^e) conservent leurs aficionados.

➔ 1^{er} étage sur cour et les appartements en étage élevé sans ascenseur ne suscitaient aucune visite. « Les biens les plus sanctionnés sont ceux qui ont un mauvais DPE et pour lesquels les acheteurs n'hésitent plus à faire des offres à - 20 %, si ce n'est plus. Les étiquettes G ne sont pas toujours un problème mais plutôt une arme de négociation pour les acquéreurs », constate Amandine Cruz, de Vaneau Immobilier. Les propriétaires de biens d'exception qui ont les reins solides font le choix d'attendre un contexte plus favorable pour s'en séparer. « Nombre d'entre eux envisagent de les proposer à la location à un tarif élevé pendant les Jeux olympiques. Ils reconsidéreront la vente après l'événement », remarque Sophie Lerner, chez Engel & Völkers. Il faut compter de 13 000 à 17 000 €/m² dans le secteur du Gros-Caillou, voire 19 000 €/m² pour un bien en étage élevé avec une terrasse et une vue dégagée. La fourchette est plus resserrée autour du Bon Marché : entre 16 000 et 18 000 €/m². Quant aux biens les plus luxueux avec vue sur la tour Eiffel, ils peuvent atteindre 27 000 à 30 000 €/m². Face aux incidents à répétition, le secteur du Champs-de-Mars plaît cependant de moins en moins à la clientèle française. **A.A.**

8^e ARRONDISSEMENT Clés en main pour les Américains

Appartements anciens ▶ 8 900 - 21 700 €/m²

Les familles privilégient toujours la Plaine-Monceau, à proximité des bonnes écoles, où elles déboursent entre 12 500 et 14 500 €/m², et jusqu'à 20 000 €/m² avec une vue sur le parc Monceau. Rue

du Rocher, côté métro Villiers, un 92-m² avec 3 chambres, en parfait état, s'est vendu 1 320 000 €, soit 14 300 €/m². Le quartier de l'Europe reste moins cher (entre 11 500 et 13 500 €/m²) et attire les familles à la recherche du style haussmannien. Les étrangers, notamment les Américains et les Britanniques, animent le marché. « Ils privilégient le triangle d'or et le Faubourg-Saint-Honoré, avec une préférence pour les biens clés en main, entièrement rénovés », ajoute Iryna Kakura, de l'agence Faubourg Saint-Honoré de Sotheby's International Realty. Dans un joli immeuble du XIX^e siècle de la rue Jean-Mermoz, un 50-m² a trouvé preneur pour 660 000 € (soit 13 200 €/m²). **A.L.**

9^e ARRONDISSEMENT En pleine correction

Appartements anciens ▶ 8 000 - 14 100 €/m²

Avec une baisse de - 7,6 % en un an et un mètre carré à 10 120 € en moyenne, selon les notaires, le marché du 9^e arrondissement est en pleine correction. « Les biens avec des défauts peuvent facilement baisser de 10 à 15 %. Ce qui permet à de nouveaux acquéreurs d'entrer sur le marché », explique Benoît Michel, de l'agence Junot Saint-Georges. A condition de pouvoir déboursier 12 500 €/m² pour un produit « classique » sans travaux. Les logements avec des défauts peuvent se négocier entre 8 000 et 10 000 €/m². Les quartiers les plus recherchés sont le sud de la rue Pigalle, Saint-Georges, la Nouvelle-Athènes, Trinité et les axes emblématiques tels que la rue des Martyrs, la rue Condorcet ou l'avenue Trudaine. Dans ces micromar-

chés très prisés, les appartements à rénover atteignent 14 000 €/m². « Des biens d'exception peuvent atteindre des prix très hauts, à l'image d'un appartement avec jardin que nous avons vendu 21 000 €/m², rue Catherine-de-La-Rochefoucauld », ajoute Mathieu Genillard, directeur de Vaneau Trinité-Saint-Georges. **G.M.**

10^e ARRONDISSEMENT Une longueur d'avance

Appartements anciens ▶ 7 000 - 12 500 €/m²

« Nous avons connu une baisse d'activité bien avant les arrondissements dits bourgeois, et avons donc depuis longtemps alerté les vendeurs sur la situation », explique Melvyn Goncalves, chez Junot. Les propriétaires se sont adaptés tant bien que mal à la nouvelle donne en baissant leurs prétentions de 10 à 12 %. Les biens le plus impactés sont les grandes surfaces de plus de 150 m². Même à 9 000 €/m², celles-ci génèrent peu de demandes. Rue du Faubourg-Saint-Denis, un 176-m² mis en vente à 1 990 000 € (soit 11 300 €/m²) a trouvé preneur au bout d'un an... à 1 570 000 € (soit 8 900 €/m²). Rue La Fayette, un 187-m², longtemps affiché à 2 150 000 €, s'est finalement négocié 1 500 000 € (soit 8 000 €/m²). Le sud du canal Saint-Martin (Lancry, Château-d'Eau, marché Saint-Martin) et le secteur qui jouxte le 9^e arrondissement (entre la rue d'Hauteville et la rue du Faubourg-Poissonnière) conservent leurs aficionados, qui déboursent entre 10 000 et 11 000 €/m². Ailleurs, il faut compter de 8 500 à 10 000 €/m². **A.A.** ➔

11^e ARRONDISSEMENT

Une histoire de famille

Appartements anciens ▶ 7 400 – 12 400 €/m²

Ici, le cœur du marché concerne les 2-pièces ou les petits 3-pièces, cibles des primo-accédants disposant d'un apport familial ou des secundo-accédants qui aiment la vie de quartier dans l'arrondissement. Il attirait les trentenaires par son dynamisme et sa bonne situation géographique, et a commencé à séduire aussi les familles. « Les jeunes qui sont restés dans le quartier ont grandi et souhaitent y construire leur vie », observe Thomas Philippe, de l'agence Fredélon Oberkamp. Rue des Boulets, un appartement de 100 m², avec de bonnes prestations (parking, gardien, balcon), estimé à 1 000 000 €, a été vendu 970 000 €. « Les charges élevées et le budget nécessaire consacré aux travaux ont eu raison du prix de vente », justifie le professionnel. Plus on se rapproche du Marais, plus le prix du mètre carré augmente, jusqu'à 11 000 €/m². Inversement, il chute quand on se dirige vers Belleville et Ménilmontant. **A.R.**

12^e ARRONDISSEMENT

Aligre et Bastille résistent

Appartements anciens ▶ 6 800 – 11 700 €/m²

« Le marché devient plus exigeant. Les acquéreurs ne se décident plus sur un coup de tête et refusent de "suracheter" un bien », avertit Adeline Gautry, de Laforêt Immobilier. D'où des prix qui passent sous la barre des 9 000 €/m², en baisse de 8,7 % en un an, à 8 670 €/m², selon les notaires. Cette moyenne révèle cependant des disparités très importantes, entre, d'une part, le nord et l'ouest de l'arrondissement toujours très demandés (vers les Quinze-Vingts, Bastille, le marché d'Aligre) et, d'autre part, les quartiers est et sud, bien plus abordables avec des biens en deçà de 7 000 €/m². La demande pour des pied-à-terre proches de la gare de Lyon, très forte après le Covid, est retombée. Les « souplex » font désormais l'objet de négociation de - 10 %. Boulevard Soult, au 6^e étage, un 3-pièces de 73 m², avec un grand balcon mais des travaux à faire, s'est vendu 490 000 €, soit 6 700 €/m². Un 2-pièces à rénover

de 44 m², avec une loggia, au 2^e étage d'un immeuble récent de la Rue Erard, est parti à 378 000 € (8 600 €/m²). **V.B.**

13^e ARRONDISSEMENT

A quand la reprise ?

Appartements anciens ▶ 6 500 – 11 500 €/m²

Le redémarrage du marché, tant escompté par les professionnels, tarde à se manifester. Ici, les prix affichent un recul de l'ordre de 12,1 % en un an. Et, à en croire Anatole Oger, agent immobilier chez Hosman, ce n'est pas suffisant : « Les vendeurs devraient encore accepter de baisser leurs prix pour que ça reparte. » Les acquéreurs continuent de prendre leur temps, dans un arrondissement où les prix tournent autour de 8 340 €/m². Cette moyenne cache néanmoins de fortes disparités. Les tarifs peuvent dépasser 11 000 €/m² à proximité du 5^e arrondissement, et descendre en dessous de 8 000 €/m² du côté de la porte d'Ivry. Les maisons, rares, restent très chères : 1 500 000 € pour la moindre d'entre elles sur la butte aux Cailles. Rue du Moulin-des-Près, une meulière de 300 m², avec 150 m² de jardin et des dépendances, cherche preneur à plus de 4 000 000 €. **N.C.**

14^e ARRONDISSEMENT

Large fourchette à Montsouris

Appartements anciens ▶ 7 000 – 12 700 €/m²

Les acheteurs reviennent tout doucement, et le marché s'ajuste peu à peu après une baisse des prix de 5,5 % en un an. Désormais la moyenne se situe autour de 9 140 €/m². La proximité du 6^e arrondissement et de la gare Montparnasse fait grimper les prix. Dans le nord du 14^e, la cote tourne autour de 11 000 €/m². C'est le cas d'un appartement de 86 m², en étage élevé avec une vue sur la Tour Eiffel, qui vient de se vendre 940 000 € à un couple de Français vivant à l'étranger. Vers Pernes, les prix peuvent tomber entre 8 000 et 9 000 €/m², selon les prestations et l'état de l'appartement. Les marges de négociation peuvent atteindre 10 à 15 % si le DPE est mauvais et si le propriétaire doit vendre absolument. Dans les beaux immeubles près du parc Montsouris, la fourchette est large : il faut compter 11 000 €/m² dans les belles allées bordées d'ateliers d'artistes, mais on y trouve aussi des appartements avec des travaux à faire, à 7 000 €/m². ➡



▲ La partie piétonnière de la rue Daguerre (14^e).

“Attendre pour vendre n'est pas notre préconisation”



SÉBASTIEN KUPERFIS,
PRÉSIDENT DE JUNOT

Quel est l'impact de la baisse des prix sur les ventes ?

Ce que l'on peut dire schématiquement de l'étude que nous avons réalisée avec l'application de recherches immobilières Jinka, c'est que l'activité se maintient et que les volumes de ventes restent élevés lorsque les prix baissent. A contrario, lorsque les prix sont stables, au même niveau que l'an dernier, le volume de ventes a tendance à baisser.

Quelles conclusions en tirer ?

Les vendeurs doivent intégrer la baisse des prix pour s'adapter au marché. Adopter un comportement attentiste pour un vendeur dans la période actuelle n'est donc pas notre préconisation.

Quels conseils donneriez-vous pour estimer correctement le prix d'un appartement parisien ?

Les propriétaires comme les acquéreurs doivent garder à l'esprit que la baisse des prix n'est pas homogène, et qu'elle reflète les caractéristiques de chaque logement. Ainsi, les appartements situés dans les étages supérieurs (3^e étage et plus) ont connu une baisse de prix moindre en 2023 (de l'ordre de -1 % par rapport à 2022) que les biens dans les étages inférieurs (-6 %). Quant aux derniers étages, si l'immeuble ne dispose pas d'un ascenseur, la baisse sera quatre fois plus importante. Estimer correctement le prix d'un bien dans un marché en correction demande beaucoup d'expérience et de références sur des ventes récentes. **A.A.**

➡ « La proximité du parc reste une valeur sûre », assure Anatole Oger, agent immobilier chez Hosman. **N.C.**

15^e ARRONDISSEMENT Un stock qui a quasi doublé

Appartements anciens 7 200 – 12 700 €/m²

Le téléphone sonne à nouveau depuis quelques semaines dans les agences. Les acheteurs ont le choix : « Le nombre de biens proposés à la vente dans l'arrondissement a doublé en un an », note Benoit Bert, du groupe Consultants Immobilier. En bordure du 7^e, le quartier situé entre la Motte-Piquet et Ségur reste le plus coté (de 12 000 à 13 000 €/m²). Tout près, rue Carrier-Belleuse, à la station Cambronne du métro, un 3-pièces de 52 m² s'est vendu 600 000 €. Dans le triangle Charles-Michels, Emile-Zola, Boucicaut, les prix moyens se situent autour de 11 000 voire 11 500 €/m² pour des biens sans défaut et jusqu'à 15 000 €/m² pour des biens au dernier étage avec terrasse. Les prix diminuent progressivement lorsque l'on se dirige vers les boulevards extérieurs. La clientèle est composée à la fois de familles et de jeunes couples, qui doivent débours 11 000 €/m² à Commerce, 10 000 €/m²

à Boucicaut et à Convention, et entre 8 000 et 8 500 €/m² entre Balard et la porte de Versailles. « On commence à voir revenir quelques primo-accédants, dont le financement est validé », se réjouit Laurent Wagnier, chez Vaneau Saint-Charles. **A.L.**

16^e ARRONDISSEMENT Le retour de flamme

Appartements anciens 8 300 – 16 400 €/m²

A 10 440 €/m², d'après les notaires du Grand Paris, le 16^e continue de séduire. « Les acheteurs et les vendeurs sont moins nombreux qu'il y a un an, mais ils sont motivés ! » confirme Olivia Castaing, chez Junot Passy. Côté Passy-Victor-Hugo, où se concentrent les bonnes écoles, les acheteurs déboursent entre 11 500 et 13 500 €/m², voire plus pour les beaux biens : dans un immeuble 1930 de l'avenue Paul-Doumer, un 130-m² en parfait état, au 6^e étage, s'est vendu 14 800 €/m² en deux semaines. « Pour les biens sans défauts dans le triangle entre Trocadéro, place Victor-Hugo et Henri-Martin, la demande est très importante et les prix ne baissent pas, à 14 000 €/m² en moyenne et jusqu'à des valeurs qui atteignent 23 000 €/m² pour les biens d'exception, sur l'avenue Georges-

Mandel par exemple », précise Julien Dana, directeur de Vaneau Trocadéro. « Les prix se stabilisent pour les biens de qualité, notamment les appartements familiaux, toujours très prisés dans cet arrondissement », note Roger Abecassis, du groupe Consultants Immobilier. Les biens refaits à neuf sont recherchés, les acheteurs souhaitant éviter les gros travaux. Le sud est moins coté, tel ce 52-m² au 2^e étage d'un immeuble de la rue Molitor vendu 600 000 € (11 500 €/m²). Du côté de la porte Dauphine, le mètre carré tourne autour de 10 000 €. **A.L.**

17^e ARRONDISSEMENT Redémarrage tranquille

Appartements anciens 7 200 – 13 900 €/m²

Le marché se réveille doucement depuis le début de l'année, après une année 2023 au ralenti. « Les acheteurs sont présents sur les biens familiaux, mais le marché est beaucoup plus calme sur les petites surfaces », prévient Thomas Bertin, de Laforêt Immobilier. Il faut compter de 11 000 à 12 000 €/m² aux Ternes et à la Plaine-Monceau, et 10 000 €/m² aux Batignolles qui suscitent un vif intérêt de la part des couples et des jeunes cadres. « La demande est soutenue pour les petits biens affichant un prix de vente inférieur à 600 000 € », constate Sandra Sabah, chez Engel & Völkers. Les familles, elles, visent les grands appartements de la Plaine-Monceau, n'hésitant pas à débours plus de 14 000 €/m² quand elles finissent par trouver la perle rare. Comme ce 168-m², au 6^e étage d'un immeuble haussmannien, rue de Prony, vendu 2 550 000 €, avec son grand balcon et sa vue dégagée sur le parc Monceau. « Les acheteurs privilégient les appartements clés en main, sans travaux », précise Johannes Letu, directeur de l'agence Etoile Monceau de Sotheby's International Realty. Quant au quartier des Epinettes, les acheteurs s'y installent pour 8 000 €/m², voire moins, comme ce studio de 20 m², rue Gauthier, vendu 150 000 € (7 500 €/m²) en raison d'une note G au DPE. **A.L.**

18^e ARRONDISSEMENT Terre de contrastes

Appartements anciens 6 100 – 13 000 €/m²

L'écart se creuse toujours autant entre la butte Montmartre et l'est de l'arrondissement. Tout comme entre les biens d'exception, vastes appartements lumi-

neux et maisons, et les appartements petits, sombres, avec de mauvais DPE (de E à G). « *Les biens très haut de gamme résistent bien* », explique Scarlett Viquel, directrice de Junot Abbesses. Rue Caulaincourt, un 103-m² doté d'un grand rooftop s'est vendu 1 995 000 € (soit 19 400 €/m²) après une négociation de 5 %. Les secteurs des Abbesses, autour de la rue Lepic, de Jules-Joffrin et de la mairie tirent leur épingle du jeu, autour de 9 000 €/m², tandis que le quartier de l'Olive continue d'attirer à 8 500 €/m². « *Le 18^e est l'arrondis-*

sement qui présente les plus gros écarts de prix », résume Vivien Prévot, responsable d'une agence *Espaces* atypiques. Dans les quartiers les plus touchés par la crise, les prix et les volumes de vente baissent drastiquement. Et les clients n'hésitent pas à faire des offres jusqu'à 20 % en dessous du prix de présentation. C'est le cas du côté de Barbès, porte de Clignancourt et porte de la Chapelle, où les prix peuvent dévisser sous la barre des 7 000 €/m². Idem du côté de Marx-Dormoy, où un F3 de 60 m², classé F au DPE, a été acquis 390 000 €. **V. B.**

JOURDAIN

Comme toujours, l'un des secteurs préférés du 20^e arrondissement (ici la rue Levert).



19^e ARRONDISSEMENT Des prix en pente douce

Appartements anciens ▶ 5 600 – 10 800 €/m²

Arrondissement fantôme où les transactions sont inexistantes, selon Laurine André, de Mon Chasseur Immo? Eldorado pour les chercheurs de biens à « prix cassés », selon Ali Seghaier, de Century 21, où certains appartements en bord de périphérie partent à 5 700 €/m²? Une chose est sûre : les prix glissent quasiment partout dans l'arrondissement le moins cher de Paris. Aux Buttes-Chaumont – où un 6-pièces de 170 m², à rafraîchir, avec un extérieur, est parti à 1 600 000 € –, du côté de la Mouzaïa, à Laumière, Jourdain, Secrétan et sur le canal de l'Ourcq, les prix sont passés sous la barre des 11 000 €/m² pour les bons appartements avec vue. Et les biens avec des défauts peuvent partir autour de 9 000 €/m². Pour trouver moins cher, il faut se diriger vers la place des Fêtes : autour de 6 000 €/m² dans les immeubles des années 1970. Seuls les biens exceptionnels tirent leur épingle du jeu, comme cette maison Art déco sur le rocher de la butte Bergeyre, vendue 2 000 000 €. **V. B.**

20^e ARRONDISSEMENT Eldorado pour les jeunes

Appartements anciens ▶ 6 300 – 10 800 €/m²

Très longtemps considéré comme un marché de report pour les recalés du centre et de l'ouest de la capitale, le 20^e continue d'attirer. C'est l'arrondissement où l'on trouve le plus d'enfants et de jeunes de moins 14 ans, selon la mairie de Paris. Après une baisse de l'ordre de 10 % au cours des deux dernières années, le mètre carré s'y négocie aujourd'hui autour de 8 190 €/m² pour les appartements, et de 9 200 €/m² pour les rares maisons disponibles. « *Nous constatons depuis quelques mois un coup d'arrêt sur les ventes. Seules les locations fonctionnent actuellement* », observe-t-on chez DK Immobilier. Les secteurs le plus demandés sont Gambetta, Jourdain, Pyrénées et Ménilmontant où les appartements de 40 à 70 m² restent très prisés des familles au budget serré. Rue d'Annam, dans un immeuble bien entretenu des années 1970, un 2-pièces à rafraîchir de 43 m², au 5^e étage avec ascenseur, parking et petit balcon, vient de partir à 367 000 €. **R. K.**