

Edition : Du 19 au 25 septembre 2024

P.28-30,32-34,36

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

Périodicité : Irrégulière

Audience : 2136000

Page non disponible



Journaliste : -

Nombre de mots : 4674

LE NOUVEL OBS
(SUPPLEMENT)



↑ Le jardin Nelson-Mandela, aux Halles (1^{er}).

PARIS OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Après deux ans de crise, les prix diminuent toujours.
Une aubaine pour ceux qui savent négocier

Par Ariane Artinian, Agnès Morel et Colette Sabarly

1^{er}, 2^e ARRONDISSEMENTS LE CENTRE DE L'ATTENTION

Appartements anciens ▶ 8 600 - 17 900 €/m²

Ces deux arrondissements, les plus petits et les plus centraux de la capitale, présentent un marché immobilier assez similaire. « La demande y reste forte et l'offre, relativement faible », note Nathalie Naccache, directrice de Keller Williams Fortis Immo Paris. Pour autant, les prix y ont chuté comme partout (- 4,8 % pour le 1^{er} arrondissement, et - 5,5 % pour le 2^e). Il faut compter de 9 000 à 20 000 €/m² dans le 1^{er}, et entre 8 000 et 15 500 €/m² dans le 2^e, selon les

secteurs. « Doté d'un riche patrimoine, avec la place Vendôme, le Palais-Royal, les Tuileries..., et comprenant aussi des bureaux, le 1^{er} arrondissement plait aux jeunes, mais aussi aux familles fortunées, aux provinciaux et aux étrangers à la recherche d'un pied-à-terre, car c'est un secteur très central, relève Nathalie Garcin, présidente d'Emile Garcin Propriétés. A deux pas du jardin du Palais-Royal, un 2-pièces de 30 m² vient de se vendre 420 000 €. » « Dans le 2^e arrondissement, des quartiers comme Montorgueil, Vivienne, Sentier attirent les jeunes qui aiment l'animation », ajoute Vivien Prevot, directeur de l'agence Espaces atypiques Paris Ouest. Rue Brongniart, dans le quartier de la Bourse, un 69-m² s'est vendu 819 000 €.

Mais c'est sur le quartier Montorgueil que beaucoup braquent leurs yeux. Rue Bachaumont, un petit 4-pièces de 67 m² vient de s'y négocier 695 000 €. €\$.

3^e, 4^e ARRONDISSEMENTS VERTIGE DES PRIX EN ÉTAGE ÉLEVÉ

Appartements anciens ▶ 9 100 - 19 100 €/m²

En un an, les prix des appartements ont fortement reculé : - 5,7 % dans le 3^e (à 11 670 €/m²) et - 5,6 % dans le 4^e (à 12 620 €/m²). Le début d'année a été particulièrement rude, mais, depuis le printemps, le marché repart car les vendeurs sont à l'écoute des acquéreurs,

essentiellement des familles parisiennes. « Les JO n'ont rien changé et beaucoup de vendeurs comprennent qu'un bien qui reste un an sur le marché, ce n'est jamais bon », commente Margot Royer-Boquillon, de Sotheby's International Realty Paris Marais. Elle précise toutefois : « Dans le Marais, on vend rarement à moins de 15 000 €/m², et on tourne souvent entre 18 000 et 20 000 €/m², voire plus. » Rue Pastourelle, un acquéreur n'a pas hésité à débours 3 800 000 € pour 158 m² au sol (150 m² en loi Carrez), le tout sans extérieur mais au dernier étage d'un très bel immeuble classé. Ailleurs, rue Michel-le-Comte, un 102-m² en duplex avec une terrasse de 5 m² vient de se négocier 1 580 000 €. Même chose boulevard Saint-Martin : un 4-pièces de 104 m² au dernier étage avec balcon a trouvé preneur à 1 590 000 €. En revanche, les abords du boulevard Beaumarchais peinent à se vendre au-delà de 11 000 €/m². **C.S.**

5^e ARRONDISSEMENT L'ESPRIT DE FAMILLE

Appartements anciens ▶ **9 500 – 17 700 €/m²**

Le boulevard Saint-Michel, la rue Mouffetard, les arènes de Lutèce... « Après une année difficile, le marché pourrait reprendre à la suite des JO : le téléphone sonne à nouveau », se félicite Alexandra Roussel, directrice de l'agence Guy Hoquet de la rue Monge. La demande se concentre principalement sur des appartements d'une centaine de mètres carrés. « Le 5^e séduit toujours une clientèle familiale, française, à la recherche de logements spacieux », ajoute Sébastien Court, d'Engel & Völkers Saint-Germain. Un 5-pièces de 94 m², avec un balcon, dans

“Nous rentrons un certain nombre de mandats”



NATHALIE GARCIN,
PRÉSIDENTE D'ÉMILE GARCIN
PROPRIÉTÉS

« Bien que les étrangers aient été très présents pour assister aux Jeux olympiques, nous ne les avons pas beaucoup vus dans nos agences. Néanmoins, nous avons réalisé quelques ventes juste avant les épreuves et pris des contacts

très intéressants, notamment avec des Américains. Certes, durant l'été, nous avons réalisé moins de ventes que l'an dernier. Mais, alors que nous avions peu de biens en vente, aujourd'hui nous rentrons un certain nombre de mandats, ce qui pourrait déclencher des envies d'achat et faire repartir le marché en cette rentrée. » **C.S.**

un bâtiment 1900, dans la rue Monge prise pour sa vie de quartier, a été acheté 1 230 000 €. Rue des Ecoles, favorisée par une excellente carte scolaire, un 5-pièces de 114 m² à rénover, avec un ascenseur, en dernier étage, a été vendu 1 690 000 € (soit 14 800 €/m²). Cependant, hormis les biens d'exception, qui se vendent rapidement à des prix élevés, surtout à la lisière du 6^e arrondissement (Val-de-Grâce, Luxembourg, Panthéon), les prix moyens du 5^e se situent plutôt autour de 11 800 €/m². Rue Saint-Jacques, une acheteuse vient ainsi d'acquiescer un duplex typique du quartier, de 29 m² avec une mezzanine, donnant sur une cour pavée, à rénover, pour 348 000 € (soit 12 000 €/m²). Qui achète ? « Principalement des familles pour s'agrandir, ou bien des parents pour loger leur enfant, précise Jérémie Nebout, responsable de l'agence Barnes Panthéon. Justement, le quartier étudiante reste une valeur sûre. » **A.M.**

6^e ARRONDISSEMENT L'EXCEPTION EST LA RÈGLE

Appartements anciens ▶ **10 300 – 23 500 €/m²**

S'il affiche un léger repli (- 5 %), le marché du 6^e est encore le plus haut de Paris : selon l'état du bien, le mètre carré évolue entre 12 000 et 17 000 €, avec une moyenne à 13 550 €. Les biens avec des défauts (rez-de-chaussée, travaux à prévoir, mauvais DPE...) ne sont pas visités, mais les biens d'exception continuent de se vendre. Et cher, notamment sur les quais de Seine, aux abords de l'église Saint-Germain, à Saint-Sulpice et aux environs du jardin du Luxembourg. Rue Auguste-Comte, un 200-m², avec triple réception et vue sur le jardin, dans un immeuble Art déco, vient de se vendre 25 000 €/m² (soit 5 000 000 €). Malgré la crise, la clientèle est attentive, certes, mais toujours là. « Avec ses bonnes écoles et ses commerces, le quartier plaît autant aux familles, qui y recherchent des 4-pièces ou des 5-pièces, qu'aux étrangers, qui s'y offrent un pied-à-terre », explique Carole de Vellou, directrice de Daniel Féau Luxembourg. Le secteur Vavin est plus accessible. Rue Huysmans, un 5-pièces de 150 m² à rénover vient d'être acheté 2 000 000 € (soit 13 300 €/m²) par un couple qui va scolariser ses enfants dans le secteur. Rue Dauphine, un 2-pièces de 47 m², dans un immeuble haussmannien, en étage, dans un état correct, vient d'être acquis 650 000 € par des Italiens. « On achète comptant et sans beaucoup négocier : les biens étant rares, leur prix ne baisse pas », résume Guillaume Carlier, directeur des agences Dauphine. Les prix sont plus bas en périphérie, vers Montparnasse ou au-delà du boulevard Saint-Germain. **A.M.**



↑ Rue de Buci (6^e).

7^e ARRONDISSEMENT
UN GROS-CAILLOU BIEN SCINTILLANT Appartements anciens ▶ **10 400–23 800 €/M²**

Malgré une baisse des valeurs de 4,6 % en un an selon les chiffres des notaires, ce secteur conserve sa place dans le podium des arrondissements les plus chers, à un prix moyen au-dessus de 12 800 €/m². L'explication ? D'un côté, les propriétaires ont les moyens d'attendre et ne sont pas prêts à baisser leur prix. De l'autre, les acquéreurs peuvent déboursier entre 10 000 et 15 000 €/m², voire plus, pour un appartement familial d'une centaine de mètres carrés dans les secteurs bourgeois et tranquilles du Gros-Cailloeu ou de la Motte-Piquet. « Les acquéreurs aiment également les abords de l'avenue de Breteuil vers l'Ecole militaire, car il y a les jardins au milieu », note Marc de Bayser, de Féau Invalides. Sur l'avenue de Breteuil, une famille s'est offert un 190-m² avec balcon, en étage élevé, pour 3 400 000 €. Et rue de la Tour-Maubourg, un jeune couple avec deux enfants a acquis un 240-m² à 17 000 €/m². « C'était un très bel appartement avec de belles hauteurs sous plafonds, des moulures et du parquet », précise Nathalie Garcin, présidente d'Emile Garcin Propriétés. De l'autre côté des Invalides, les tarifs s'envolent quand on se rapproche

du 6^e arrondissement (rue de Bourgogne, rue des Saints-Pères...). Là, pour s'offrir un pied-à-terre, la clientèle étrangère est prête à payer entre 15 000 et 20 000 €/m², et même plus pour des biens exceptionnels. Dans ce secteur, un 175-m² s'est vendu à 20 000 €/m² (avec des travaux à faire...). C.S.

8^e ARRONDISSEMENT
DE BEAUX CONTRASTES Appartements anciens ▶ **8 600–20 800 €/M²**

La chute est impressionnante : - 7,3 % sur un an, à 10 550 €/m² aujourd'hui. « Les vendeurs acceptent de revoir leurs prétentions, ce qui assainit le marché », constate Iryna Kakura, de Sotheby's International Realty, rue du Faubourg-Saint-Honoré. « Nous avons fait quatre estimations rien qu'en une semaine ! » se réjouit-on chez Vaneau Saint-Honoré. Mais, attention, le 8^e arrondissement connaît d'importantes disparités, selon les secteurs et la clientèle. Si les biens classiques se négocient entre 11 500 et 12 000 €/m², dans le triangle d'or et près du parc Monceau ils prennent de la hauteur. Pour des biens de très grande qualité avec terrasse ou pour des hôtels particuliers, il faut compter entre 16 000 et 20 000 €/m². Quartier Franklin-Roosevelt, un 72-m² s'est négocié

1 200 000 €, soit 16 600 €/m². Malgré un marché en repli, des acquéreurs restent prêts à déboursier des petites fortunes pour s'offrir une adresse avenue Montaigne. Comme cet exceptionnel 315-m² vendu à 37 000 €/m². C.S.

9^e ARRONDISSEMENT
LE JUSTE PRIX RÉCOMPENSÉ Appartements anciens ▶ **8 200–14 200 €/M²**

« Le 9^e continue d'attirer, mais l'époque où tout se vendait au-delà de 12 000 €/m² est révolue », explique Fabian Fauré, directeur de l'agence Guy Hoquet Paris 9. « Seuls les biens au prix partent rapidement », ajoute Marie Beauchet, directrice de l'agence Barnes Martyrs. Comme ce 90-m² en bon état, avec balcon filant, vendu en une journée 1 150 000 € dans la très prisée rue des Martyrs. « Mais les appartements qui ne sont pas parfaits n'intéressent personne, surtout quand ils sont affichés entre 17 000 et 19 000 €/m² », précise-t-elle. Les biens impeccables, en étage, avec un balcon et si possible une vue sur Paris, franchissent aujourd'hui la barre des 15 000 €/m² dans les secteurs Martyrs, Trudaine, Trinité, Saint-Georges et Notre-Dame-de-Lorette. « Les biens avec des défauts passent sous les 10 000 € », complète Mathieu Genillard, responsable de Vaneau Trinité-Saint-Georges. Un bien en rez-de-chaussée, sombre, situé sur un axe passager (Maubeuge, Lafayette, Châteaudun...) ne se vend pas plus de 8 000 à 9 000 €/m². Les appartements standards, plus nombreux, oscillent entre 9 000 et 12 000 €/m². A la limite du 17^e arrondissement, rue de Clichy, une famille a acheté un grand 5-pièces de 165 m² à retaper, en étage, dans un immeuble haussmannien, pour 1 650 000 € (soit 10 000 €/m²). « Tout se négocie », conclut Paul Baron, de Century 21 Quartier des Théâtres. Des jeunes cadres ont pu acheter 635 000 € un 3-pièces de 62 m², à rafraîchir. Le propriétaire, qui en voulait 700 000 €, a revu ses prétentions. A.M.

10^e ARRONDISSEMENT
UN QUARTIER COUPÉ EN DEUX Appartements anciens ▶ **7 000–12 400 €/M²**

Marché de report du 9^e, le 10^e est l'un des arrondissements où les prix baissent le plus : - 8,9 % (à 8 820 €/m², en moyenne). « Dans l'ensemble, j'estime que les valeurs ont baissé d'au moins 10 %. Il y a même des ▶

↑ Le canal Saint-Martin (10^e).

“Les planètes sont alignées pour l’investissement”



ALEXIS CAQUET,
PRÉSIDENT D'ENGEL
& VÖLKERS FRANCE

« Les Jeux olympiques de Paris ont eu un impact fantastique sur l'image de la France et de sa capitale à l'étranger. Notre groupe a une très forte présence en Europe, et nous observons déjà un regain d'intérêt de la part de la clientèle internationale pour les biens haut de gamme. Les JO ont vraiment

contribué à augmenter l'attractivité de notre pays. Les investisseurs, qui avaient mis leur projet de côté en raison de la dissolution de l'Assemblée et de l'incertitude politique, manifestent à nouveau leur intérêt. Les effets positifs ne tarderont pas à se faire sentir. Le marché du luxe devrait en bénéficier dès 2025. Les planètes sont alignées pour l'investissement avant que les prix repartent à la hausse. » **A.M.**

► *quartiers moins prisés, comme Stalingrad, où elles ont perdu 15 à 20 % », relate Melvyn Concalves, directeur de l'agence Junot du 10^e. Démonstration de la baisse sévère de l'attractivité d'une partie de cet arrondissement : boulevard de Strasbourg, non loin de la gare de l'Est, un 113-m² au troisième étage avec ascenseur, dans un immeuble haussmannien, qui s'affichait 1 250 000 € en octobre 2023, s'est finalement vendu 1 100 000 €, après quatre baisses de prix. « Les propriétaires, qui avaient acheté trop cher il y a quatre ans, ont fait une moins-value de 10 % », commente Melvyn Concalves. Mais du « bon » côté de l'arrondissement, celui qui jouxte le 9^e, la clientèle reste à l'affût des opportunités. Rue d'Enghien, un ancien atelier transformé en une maison sur cour de 100 m² sur trois niveaux, avec une terrasse et en parfait état, s'est vendu en deux jours, et après seulement deux offres, à 1 490 000 €, soit près de 15 000 €/m². **C.S.***

11^e ARRONDISSEMENT DES ACHETEURS EXIGEANTS

Appartements anciens ► 7 500 – 12 700 €/M²

Avec la raréfaction des acquéreurs et la frilosité des vendeurs, le marché du 11^e n'est pas des plus dynamiques. Mais il attire encore ceux qui ont un fort pouvoir d'achat, qui cherchent un 2-pièces ou un 3-pièces dans le cœur de l'arrondissement – Marais, Bastille, Faubourg-Saint-Antoine. « Ces secteurs se vendent toujours autour de 10 000 €/m² », explique Enzo Abi, responsable de Laforêt Parmentier.

Faute de trouver une location, des parents viennent ainsi d'acheter pour 493 000 €, rue Oberkampf, un beau duplex de 47 m², lumineux et calme, pour leur fille étudiante (10 500 €/m²). Rue de la Folie-Méricourt, une jeune femme a fait son premier achat : un 2-pièces de 32 m², dans un immeuble 1900, avec du parquet, pour 345 000 € (soit 10 800 €/m²). Avec un budget plus serré, mieux vaut chercher à la limite du 20^e, vers Belleville, Couronne, Père-Lachaise, où l'on peut trouver de 8 000 à 8 500 €/m². La décote est sévère dès le moindre défaut : manque de lumière, DPE F ou G... « Les clients sont très exigeants », souligne Philippe Thomas, de l'agence Frédéliion, à Oberkampf. Un jeune vient de négocier 181 000 €



↑ Boulevard Richard-Lenoir (11^e).

un 22-m², en rez-de-chaussée, à retaper, avec un DPE G, dans un immeuble 1900 de la rue Oberkampf (8 200 €/m²). **A.M.**

12^e ARRONDISSEMENT UNE DOUCE GLISSADE

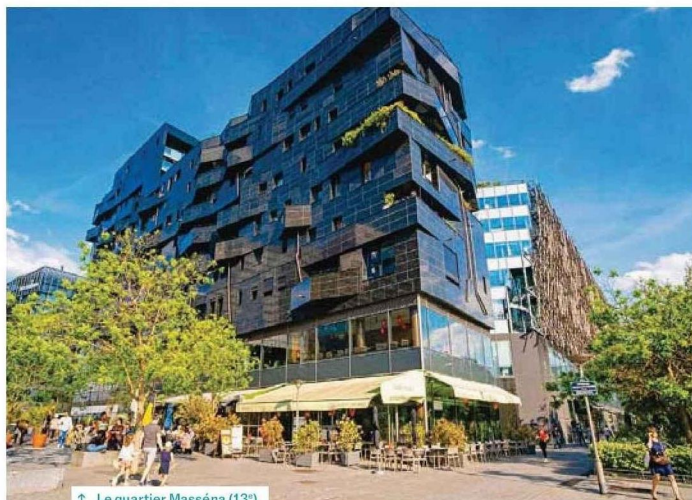
Appartements anciens ► 6 800 – 11 800 €/M²

« Le marché est en pente douce », explique Edouard Manvelyan, directeur de Century 21 Daumesnil, qui conseille aux vendeurs « d'être réalistes » : avec une moyenne à 8 690 €/m², la baisse des prix se poursuit (-6,7 %). A la limite du 11^e, Faubourg-Saint-Antoine, Bastille et Aligre restent prisés, avec des prix jusqu'à 12 000 €/m² voire plus. Rue Beccaria, près de la station Ledru-Rollin, un loft de 107 m², dans un ancien atelier 1900, s'est vendu 11 500 000 € (soit 10 800 €/m²) en quinze jours à un jeune couple, qui a très peu négocié. « Mais le marché se tend », confirme Camille Barek, de l'agence Villaret Immobilier à Aligre. On achète moins cher vers Montgallet ou Bercy, plus modestes. Rue des Meuniers, au métro Michel-Bizot, un 2-pièces de 35 m², dans un immeuble 1900, avec un DPE G et des travaux à faire, vient ainsi de se négocier 265 000 € (le vendeur en voulait 290 000). Soit 7 600 €/m². Pareil pour les biens familiaux : impasse de Wattignies, au métro Picpus, un 3-pièces de 69 m², avec un balcon, dans un immeuble 1980, a mis neuf mois avant de se vendre 530 000 € (soit 7 400 €/m², hors parking). L'exception ? Le standing. Boulevard de Reuilly, au métro Daumesnil, un 110-m², avec 5 pièces, au dernier étage d'un immeuble récent, avec une exposition sud, une grande terrasse et une vue sur les toits, s'est vendu 1 250 000 € à des acquéreurs qui payaient comptant. **A.M.**

13^e ARRONDISSEMENT LA RIVE GAUCHE À SON PLUS BAS

Appartements anciens ► 6 000 – 12 000 €/M²

Arago, Port-Royal, place d'Italie... même en bordure du 5^e, les ventes ralentissent. Le marché du 13^e arrondissement est à la peine. Les prix ont baissé près du site François-Mitterrand de la BNF et autour de la place Jeanne-d'Arc (9 500 €/m²), mais surtout du sud de Tolbiac (Peupliers, avenue d'Ivry, avenue de Choisy, Olympiades) jusqu'au périphérique (6 000 €/m²). « Personne ne veut vendre à perte », confirme Loïc Dupré, responsable de Vaneau Luxembourg, qui constate un assèchement de l'offre, à l'exception des petites surfaces. Près de la



↑ Le quartier Masséna (13^e).

Butte-aux-Cailles, rue du Moulin-des-Prés, un quadragénaire vient de s'offrir un pied-à-terre pour 255 000 € (soit 7 970 €/m²) : un joli 2-pièces de 32 m² à rénover. « Jusqu'à 50 m², la demande est soutenue », confirme Thomas Trigoulet, de Century 21 Lutèce Immobilier. Rue Guyton-de-Morveau, des parents ont ainsi acheté à 250 000 € (10 000 €/m²) un 2-pièces de 25 m² pour leur fille étudiante. Et rue Bobillot un 2-pièces de 46 m², dans un bel immeuble en pierre, s'est vendu 395 000 € (soit 8 600 €/m²) : doté d'un DPE F, il doit être rénové. Rue Tolbiac, un studio de 25 m² à rafraîchir, dans un immeuble de 1960, a été acheté 220 000 € (soit 8 800 €/m²). Les grands appartements sont très « discutés » : un 5-pièces de 108 m² à refaire, avec un balcon, près de la Cité universitaire, s'est négocié 780 000 € (soit 7 200 €/m²). Le vendeur en voulait 850 000 € six mois auparavant ! A.M.

14^e ARRONDISSEMENT TOUT SE NÉGOCIE

Appartements anciens ▶ 7 600 – 13 800 €/M²

De Montparnasse à Montsouris, le 14^e connaît une baisse des transactions et du prix moyen, désormais à 8 990 €/m². Les clients ont des budgets compris entre 300 000 et 500 000 €. Du côté de la gare Montparnasse, de la rue Daguerre et de la mairie, les petites surfaces trouvent preneur autour de 10 000 €/m². Un jeune couple vient ainsi d'acheter, rue Liancourt, un 2-pièces de 47 m², refait à neuf, sur cour, dans un immeuble haussmannien, 500 000 € (10 600 €/m²), après avoir négocié 40 000 €.

« En 2024, tout se négocie. Même un bien en parfait état », assure Nathalie Biet, chez Foncia, rue des Plantes. Les valeurs baissent encore au sud d'Alésia : 8 500 €/m² à Pernety et 7 000 €/m² porte de Vanves. Ces prix, cumulés à la baisse des taux, pourraient-ils relancer l'activité ? Un investisseur a négocié cet été, porte Didot, un 4-pièces de 74 m², à rafraîchir, au douzième étage d'un immeuble de 1970, avec ascenseur et parking, à 460 000 € (soit 6 200 €/m²). Des jeunes viennent aussi d'obtenir leur crédit pour acheter, rue Sarrette, un 5-pièces de 92 m² à rénover, avec un parking, pour 760 000 € (soit 8 200 €/m²). A.M.

15^e ARRONDISSEMENT LA FLAMME SE RANIME

Appartements anciens ▶ 7 500 – 13 200 €/M²

Depuis deux ans, les prix cèdent du terrain : - 12,6 % (dont - 6,6 % sur un an), à 8 780 €/m² en moyenne aujourd'hui. Une baisse qui concerne avant tout les appartements avec des défauts. « Si le bien est au dernier étage, s'il a un balcon ou une terrasse, il part au prix affiché dans les quarante-huit heures », affirme Alexandra Roussel, directrice d'une agence Guy Hoquet dans la rue de la Convention. Ainsi, rue Yvart, un 98-m² au cinquième étage, avec vue dégagée, ascenseur et parking, a trouvé preneur en deux jours à 960 000 € (soit 9 800 €/m²). Si les professionnels observent que le marché se ranime, notamment pour les biens familiaux ou les petits pied-à-terre, ils pointent aussi les défauts du 15^e : « Il manque d'attractivité pour ceux qui ne le connaissent pas et

Spécial immobilier Ile-de-France

qui n'y ont jamais vécu », estime Paul Modigliani, spécialisé dans l'immobilier de prestige chez Propriétés Parisiennes Sotheby's International Realty. On peut y dénicher des biens abordables, comme ce 71-m², rue de Vouillé (quartier Saint-Lambert), au sixième étage, avec un ascenseur et un balcon, vendu 570 000 €. C.S.

16^e ARRONDISSEMENT UNE REPRISE ATTENDUE

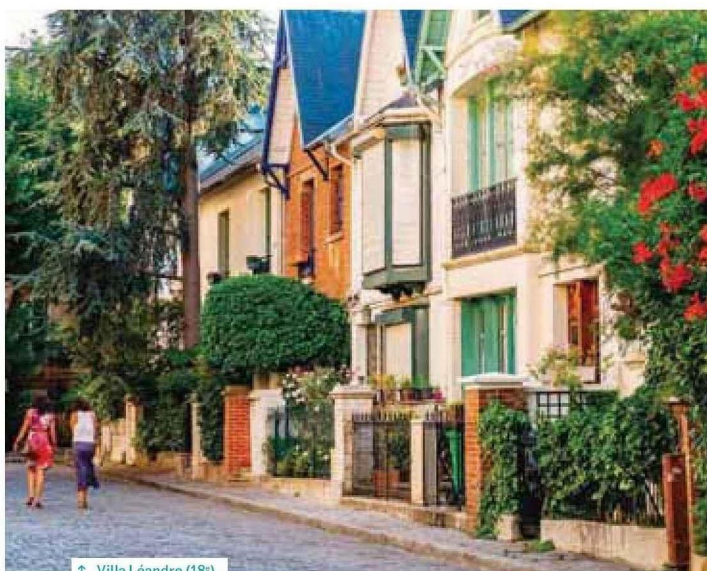
Appartements anciens ▶ 8 000 – 16 000 €/M²

Arrondissement le plus prisé de la capitale, le 16^e connaît un fort repli des prix : - 6,8 % en un an, à 10 110 €/m². Il faut dire que les vendeurs acceptent désormais de négocier. « Un 210-m² proposé à 3 950 000 € s'est finalement vendu un an plus tard 3 500 000 € », illustre Virginie de Saint Léger, de Paris Ouest Sotheby's International Realty. Il n'empêche, l'attentisme domine chez les acquéreurs. Pour autant, les professionnels restent optimistes : « Nous allons vraisemblablement assister à un effet de rattrapage à la rentrée », anticipe Dominique Thibaudeau, responsable de Féau Passy et la Muette. La clientèle impactée par la hausse des taux et l'inflation se tourne vers Passy et Auteuil, des quartiers moins chers que la Muette ou Victor-Hugo. A Passy, un acquéreur n'a pas hésité à déboursier 2 310 000 € pour un 102-m², avec 100 m² de terrasse et de belles vues sur la tour Eiffel. Les étrangers – Libanais, Américains, Anglais... – privilégient le nord de l'arrondissement. Rue Oswaldo-Cruz, tout près des jardins du Ranelagh, un 136-m² rénové et de bon standing est parti à 2 150 000 €. Boulevard de Beauséjour, un expatrié s'est offert un 321-m² pour 5 100 000 €. C.S.

17^e ARRONDISSEMENT TERNES ET MONCEAU RÉSISTENT

Appartements anciens ▶ 7 200 – 13 900 €/M²

Dans cet arrondissement hétérogène, les prix ont chuté de 8,6 % en un an pour se situer à 9 320 €/m². Certains quartiers sont particulièrement touchés. « A Pereire, Champerret, Batignolles ou Guy-Môquet, les valeurs sont en fort repli, faute de demandes », note un négociateur de Vaneau Saint-Honoré. Malgré tout, à Pereire ou à Champerret, les prix se maintiennent autour de 10 000 €/m² en moyenne, pouvant atteindre 11 500 €/m² pour un appartement au dernier étage. Aux Batignolles, les ▶



↑ Villa Léandre (18°).

► prix tournent autour de 10 400 €/m². « A Guy-Môquet, en revanche, les prix ne dépassent pas 9 000 à 9 500 €/m² », précise-t-on encore chez Vaneau Saint-Honoré. Dans le quartier des Epinettes, il faut compter entre 7 000 et 8 000 €/m². « Pour les biens présentant des défauts, les prix affichés sont souvent négociables », ajoute Johannes Letu, de Paris Ouest Sotheby's International Realty. Les valeurs ont mieux résisté aux Ternes, et plus encore autour de la Plaine-Monceau, où la demande reste forte grâce à la présence de commerces, d'écoles réputées et d'acheteurs étrangers. « Dans ces secteurs, les biens de qualité n'ont pas vraiment subi de baisse », note Johannes Letu. Par exemple, un appartement de 166 m², rue Gounod, a récemment été vendu 2 250 000 €. **C.S.**

18° ARRONDISSEMENT DU SIMPLE AU DOUBLE

Appartements
anciens6 200 – 13 200 €/M²

Après un printemps des plus calmes, le marché s'est réveillé contre toute attente en juillet. « Il y avait de l'activité en mai et en juin, mais pas de ventes. Les clients tergiversaient, craignant d'acheter trop cher », explique Brice Moyse, fondateur des agences Immopolis. Avec la confirmation de la baisse des prix, ils acquièrent des studios et des 2-pièces à des prix inférieurs de 10 % à ceux pratiqués il y a un an. Avenue Junot, un 2-pièces sur cour en rez-de-chaussée, entièrement rénové, présenté à 460 000 €, vient de partir à 454 000 €.

« On observe un regain de confiance des acquéreurs ayant recours à un financement, et qui se positionnent sur des petites surfaces », confirme Scarlett Viquel, directrice de Junot Abbesses. Rue Chappe, un 32-m² au premier étage sans ascenseur, à refaire intégralement, est parti en vingt-quatre heures à 340 000 € (soit 10 625 €/m²). Le marché des 3-pièces et 4-pièces montre aussi des signes de reprise. « Rue Francœur, un 87-m² vient de trouver preneur pour 12 100 €/m² », observe un agent immobilier. Il faut compter un prix moyen de 12 000 €/m² pour s'installer du côté des Abbesses, 11 500 €/m² du côté de Caulaincourt, et 9 500 €/m² dans le secteur Ramey. Le mètre carré se vend en dessous de 7 000 €/m² à la Goutte-d'Or et vaut plus du double sur la butte Montmartre. **A.A.**

19° ARRONDISSEMENT LES QUAIS DE SEINE ÉMERGENT

Appartements
anciens5 700 – 11 000 €/M²

Arrondissement déjà le moins cher de Paris, le 19° accuse une baisse de 9,6 % des prix, pour atteindre en moyenne 7 470 €/m². « De quoi encourager le retour des acheteurs, en particulier des jeunes qui cependant, face à l'étendue du choix, se montrent exigeants sur la qualité des biens et leur emplacement », explique Arnaud Vannes-Kanouté, directeur de l'agence ERA Buttes-Chaumont. Ils privilégient les abords du parc des Buttes-Chaumont, une valeur sûre : près de Pyrénées et de Jourdain, à l'esprit village, où les prix oscillent entre 8 500 et 9 000 €/m². Mais un autre quartier,

prometteur et moins cher, émerge : les quais de Seine (Laumière, Ourcq, porte de Pantin), où le mètre carré moyen est à 7 500 €. Les acquéreurs reviennent, mais les transactions concernent principalement les petites surfaces, inférieures à 500 000 €. Rue Compans, pas loin de la charmante Mouzaïa, un 2-pièces de 37 m², dans un immeuble en briques de 1900, a trouvé preneur cet été à 315 000 € (soit 8 500 €/m²). Il avait été mis en vente six mois plus tôt à 350 000 €. Au métro Télégraphe, rue Emile-Desvaux, un 2-pièces de 28 m² en parfait état, situé au deuxième étage d'un immeuble 1920, calme et charmant, avec du parquet et une belle hauteur sous plafond, vient de se négocier 225 000 € (soit 8 000 €/m²). **A.M.**

20° ARRONDISSEMENT UN REGAIN D'INTÉRÊT

Appartements
anciens6 500 – 11 300 €/M²

La cote de cet arrondissement est toujours orientée à la baisse. En un an, le prix moyen du mètre carré a encore reculé de 8,9 %, soit une baisse de 13 % sur les trois dernières années. Le marché va-t-il reprendre pour autant ? « On sent un regain d'intérêt », veut croire Marine Serpe, directrice de l'agence Fredélon Gambetta. Elle vient de recevoir une offre à 9 100 €/m² pour un 2-pièces affiché à 9 900 €/m² dans un immeuble récent avec parking. « Tout le monde a compris qu'il fallait accepter de discuter », estime-t-elle. Lorsque les propriétaires s'adaptent, dans les secteurs en vogue de Belleville, de la place Gambetta et du Père-Lachaise, les petites surfaces peuvent partir autour de 9 300 €/m². Les 3-pièces et les 4-pièces aussi, à condition qu'ils aient un balcon et une jolie vue. « Sans défauts ni travaux, ils atteignent 9 500 €/m² », calcule Sylvia Dufлот, directrice de l'agence 20° Appart Gambetta. Moins proches du métro, les secteurs Saint-Fargeau et Pelleport attirent des jeunes en quête de petits prix (de 7 500 à 8 000 €/m²). Avenue Gambetta, secteur Pelleport, un studio de 36-m², en parfait état, dans un immeuble 1900, a été acheté par un jeune homme 342 000 € (soit 9 500 €/m²). Place Martin-Nadaud, secteur prisé également, un jeune couple vient d'acheter un 3-pièces de 66 m² en bon état, dans une résidence 1970, avec un balcon et un parking, pour la somme de 600 000 € (soit 9 100 €/m²). En revanche, les appartements familiaux et les passoires énergétiques sont délaissés, même par les investisseurs. **A.M.**

APPARTEMENTS						APPARTEMENTS					
	Prix et loyers en /m²	A rénover	Rénové	Haut de gamme	Loyer/mois		Prix et loyers en /m²	A rénover	Rénové	Haut de gamme	Loyer/mois
1 ^{er}	Les Halles	8 220	11 120	22 460	32,8	11 ^{es}	Bastille / Popincourt	6 750	9 460	13 820	27,8
	Palais-Royal	9 100	12 320	24 880	34,2		Belleville / Saint-Maur	6 680	9 360	13 670	29,3
	Place Vendôme	9 500	12 860	25 970	33,4		Nation / Alexandre-Dumas	6 850	9 590	14 010	30,1
2 ^e	Saint-Germain-l'Auxerrois	9 420	12 750	25 740	33,0	12 ^e	République / Saint-Ambroise	6 910	9 680	14 150	29,8
	Montorgueil / Saint-Denis	6 910	10 670	16 270	33,1		Aligre / Gare-de-Lyon	6 630	9 240	13 910	28,7
	Sentier / Mail	7 270	11 210	17 100	32,7		Bel-Air	5 960	8 310	12 510	26,2
3 ^e	Vivienne / Gaillon	7 580	11 690	17 830	32,4		Jardin-de-Reuilly / Bercy	6 020	8 390	12 630	26,6
	Rambuteau / Francs-Bourgeois	8 500	12 560	20 040	34,5		Nation / Picpus	6 090	8 480	12 770	27,5
	Réaumur	8 670	11 910	14 720	32,5	13 ^e	Bibliothèque / Dunois / Jeanne-d'Arc	6 190	8 580	10 840	29,1
4 ^e	Temple / Enfants-Rouges	8 000	11 820	18 860	33,2		Butte-aux-Cailles / Mouchez	6 170	9 990	15 270	27,8
	Arsenal	8 160	12 190	22 370	35,8		Croulebarbe	5 700	9 220	14 100	28,3
	Notre-Dame	10 230	15 280	28 040	33,9		Olympiades / Choisy	4 920	7 960	12 170	28,6
	Saint-Gervais	8 500	12 700	23 300	32,3	14 ^e	Salpêtrière	5 500	8 900	13 600	28,3
5 ^e	Saint-Merri	7 990	11 940	21 910	32,1		Didot / Porte-de-Vanves	6 200	8 850	13 720	30,3
	Jardin-des-Plantes	7 710	10 840	17 270	33,7		Jean-Moulin / Porte-d'Orléans	6 320	9 030	13 990	27,8
	Saint-Victor	8 260	11 610	18 510	33,2		Montparnasse / Raspail	7 240	10 340	16 030	28,6
	La Sorbonne	8 750	12 300	19 600	34,6	15 ^e	Montsouris / Dareau	6 160	8 790	13 630	35,6
6 ^e	Val-de-Grâce	9 620	12 940	15 710	31,7		Cambronne / Garibaldi / Necker	8 040	10 470	12 610	28,9
	Monnaie	9 830	14 440	27 310	36,8		Citroën / Boucicaut / Javel	6 370	9 030	13 630	30,0
	Notre-Dame-des-Champs	9 350	13 730	25 980	33,4		Dupleix / La Motte-Picquet / Grenelle	6 960	9 850	14 880	30,8
	Odéon	10 490	15 410	29 140	38,0	16 ^e	Pasteur / Montparnasse	6 980	9 880	14 930	29,7
	Rennes	10 460	15 370	29 070	35,0		Auteuil	6 740	9 860	16 370	31,8
7 ^e	Saint-Germain-des-Prés	12 720	19 560	24 900	34,8		Chaillot	9 390	13 180	16 350	32,5
	Ecole-Militaire	8 910	13 030	24 860	37,1		La Muette	7 640	11 180	18 560	29,8
	Gros-Cailhou	8 920	13 040	24 880	32,4	17 ^e	Porte Dauphine	7 670	11 220	18 630	29,2
	Invalides	10 390	15 200	28 990	33,0		Batignolles / Cardinet	6 560	9 810	15 350	31,8
8 ^e	Saint-Thomas-d'Aquin	10 860	15 880	30 300	33,1		Courcelles / Wagram	6 720	10 050	15 720	30,8
	Champs-Élysées	10 530	14 890	31 350	31,9		Pereire / Malesherbes	6 820	10 210	15 970	27,3
	Europe	7 570	10 710	22 560	30,0	18 ^e	Ternes / Maillot	6 720	10 050	15 720	28,0
	Madeleine	8 290	11 720	24 690	32,4		Goutte-d'Or / Château-Rouge	4 870	7 120	10 710	27,8
	Saint-Philippe-du-Roule	8 070	11 420	24 040	32,5		Grandes-Carrières / Clichy	6 160	9 010	13 550	24,6
9 ^e	Triangle d'or	13 090	21 330	27 360	28,4		La Chapelle / Marx-Dormoy	5 900	8 630	10 830	29,8
	Clichy / Trinité	7 100	10 040	21 140	30,9	19 ^e	Montmartre	6 380	9 320	14 020	25,6
	La Fayette / Richer	7 350	10 400	21 900	30,7		Buttes-Chaumont / Manin / Jaurès	5 490	8 280	12 950	25,6
	Provence / Opéra	7 220	10 210	21 500	30,4		Danube / Place-des-Fêtes	5 090	7 670	12 010	25,4
	Trudaine / Rochechouart	7 100	10 040	21 150	28,1		Saint-Fargeau / Pont-de-Flandre	4 780	7 200	11 270	28,0
10 ^e	Château-d'Eau / Lancry	6 580	9 500	14 260	29,5	20 ^e	Secrétan	5 880	8 040	9 970	26,8
	Grange-aux-Belles / Terrage	6 410	9 260	13 900	28,8		Belleville / Pelleport / Télégraphe	5 680	8 220	12 010	24,0
	Louis-Blanc / Aqueduc	6 160	8 890	13 350	24,7		Charonne / Saint-Blaise	5 580	8 090	11 810	24,1
	Porte Saint-Denis / Paradis	6 500	9 390	14 090	29,8		Gambetta / Amandiers	5 300	7 680	11 210	23,1
	Saint-Vincent-de-Paul / Lariboisière	5 830	8 420	12 640	29,6		Réunion / Père-Lachaise	5 810	8 420	12 300	24,4

MODE D'EMPLOI

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par EfiStat Consultants, est fondée sur les transactions réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor, le guide Callon et les Notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et

de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meubles compris) des logements vendus ou loués libres en fonction :

► de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ;

► de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ;

► des fourchettes des prix constatés : min (pour

minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard.

D. Thiébaud et M. Benyezzar

LE NOUVEL OBS
(SUPPLEMENT)

Edition : Du 19 au 25 septembre 2024

P.26-27

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

Périodicité : Irrégulière

Audience : 2136000

Page non disponible



Journaliste : -

Nombre de mots : 929

Spécial immobilier **Rennes**

↑ Place Hoche, dans le centre-ville historique.

RENNES

LA RELANCE PAR LES PETITS PRIX

Dynamique, attractive, bouillonnante, la cité bretonne à taille humaine séduit chaque année des milliers de nouveaux arrivants. Toutefois, l'incertitude politique suscite l'attentisme des acquéreurs et des investisseurs

Par Sophie Stadler

F lâner dans les ruelles pavées du centre-ville historique, à l'architecture préservée, se promener en toute saison dans le splendide parc du Thabor, lézarder en terrasse sur les places Sainte-Anne ou des Lices, quand le soleil remporte son combat contre les nuages... Vivre à Rennes est un petit bonheur quotidien, et les quelque 6 000 nouveaux arrivants que gagne chaque année la capitale bretonne

ne s'y trompent pas. La ville a su rester « à taille humaine », avec 230 000 habitants et 460 000 dans toute l'agglomération, constituée de 43 communes. Pour autant, elle demeure l'une des aires urbaines les plus attractives de France. Elle rivalise ainsi avec Toulouse et Bordeaux.

L'ultradynamisme de la ville et de sa périphérie tient en l'accueil de nombreux sièges sociaux (Peugeot, Eurovia, Yves

Rocher, Oberthur, etc.), notamment dans la recherche, la cybersécurité, les communications, le numérique, la deeptech ou encore la transition écologique. « *Le taux de chômage est l'un des plus faibles de France* », met en avant Marc Hervé, premier adjoint, délégué à l'urbanisme de Rennes. La capitale bretonne est aussi une ville perpétuellement jeune ! Ses établissements supérieurs sont fréquentés



“Des projets ambitieux pour une ville durable et accessible”



MARC HERVÉ, PREMIER
ADJOINT DÉLÉGUÉ
À L'URBANISME DE RENNES

Quels grands projets sont en cours à Rennes ?
La nouvelle et deuxième ligne du métro traversant le centre-ville d'est en ouest a été livrée [en

2022]. Quatre nouvelles lignes de trambus reliront les communes de la première couronne d'ici à 2030. L'objectif étant toujours la baisse du trafic « intra-rocade » et de répondre aux enjeux de la transition écologique. Rennes multiplie les alternatives pour laisser la voiture de côté. Un réseau express vélo d'une centaine de kilomètres verra aussi le jour d'ici à 2026. Côté éducation, nous avons ouvert quatre nouvelles écoles sous ce mandat. **Quelles nouveautés en matière de logement ?** Avec plus de 1 250 biens en cours de construction et 43 millions d'euros injectés, Rennes Métropole soutient

la production de logements locatifs sociaux. Même si la ville compte déjà ses 30 % de logements sociaux, nous continuons d'encourager et d'accompagner ces créations dans le neuf pour permettre à tous les habitants de se loger. Et, ici, l'accession sociale à la propriété concerne 85 % des ménages. Pour un couple avec deux enfants, les revenus annuels éligibles sont de 80 000 €, et les prix moyens dans ces logements sont compris entre 2 800 € et 4 200 € le mètre carré. Sachant que le prix moyen du mètre carré dans le neuf varie entre 5 500 € et 6 000 € dans l'agglomération...

par 72 000 étudiants, soit un tiers de la population rennaise, et 60 % des habitants ont moins de 40 ans. Enfin, Rennes s'est imposée comme une grande capitale culturelle : c'est l'une des villes françaises qui accueille le plus grand nombre de festivals, et son centre historique compte plus de 90 édifices classés au titre des Monuments historiques.

LA VILLE “NE DÉCOTE PAS”

Revers de la médaille, les prix immobiliers restent élevés en ville comme en première et en deuxième couronne. « Les biens dans l'ancien coûtent en moyenne 12 % plus cher qu'à Nantes, note Yann Martin, directeur de l'agence *Espaces* atypiques, à Rennes. La cité bretonne ne décote pas : même si le marché a nettement ralenti à la mi-2023, il s'est finalement relativement bien maintenu ces derniers mois. » En effet, en un an, les prix des appartements anciens ont baissé d'à peine 2 %, pour se situer aujourd'hui en moyenne autour de 3 970 €/m², et ceux des maisons, de 0,4 % seulement, pour s'établir

à 5 040 €/m², selon notre baromètre. Un arrêt après une hausse continue de près de 60 % en dix ans !

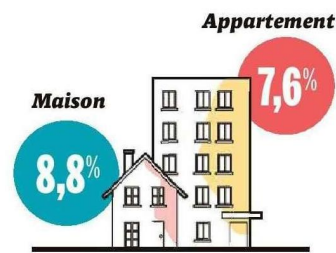
UNE BAISSÉ SOUHAITABLE

« Rennes supplante surtout depuis plusieurs mois sa grande rivale, Nantes, avec des prix médians des maisons et des appartements qui baissent certes, mais de manière beaucoup moins brutale et où les questions d'insécurité n'ont pas fait la une des médias nationaux, complète M^e Damien Guéguen, notaire, délégué à la communication à la chambre des notaires de la cour d'appel de Rennes. La douceur de vivre reste ici. »

A présent, « la relance s'opère par les “petits prix” à moins de 300 000 € présents dans certains quartiers du péricentre et de l'agglomération », annonce Yann Martin. Et les acquéreurs n'hésitent plus à négocier des maisons ou des appartements quand ils sont en vente depuis quelques mois, avec des travaux, excentrés ou affichés à des prix jugés encore trop élevés. « Il serait effectivement souhaitable que les prix baissent encore à Rennes pour vraiment fluidifier le marché », ajoute le professionnel. Car, même en seconde couronne, le mètre carré demeure en moyenne compris entre 3 000 € et 5 500 €. Bref, le marché reste grippé.

« Depuis les élections européennes et la dissolution de l'Assemblée nationale, nous constatons un fort attentisme de la part des vendeurs comme des acquéreurs et des investisseurs, alors que, jusque-là, tous les indicateurs semblaient être repassés au vert depuis le début de l'année », regrette Fabien Caradec, conseiller chez IAD Rennes. A Rennes comme ailleurs, cette rentrée 2024 et les éventuelles annonces politiques seront donc décisives pour sortir de l'atonie immobilière, dans l'ancien comme dans le neuf... ●

Les marges de négociation en Bretagne



SOURCE : BAROMÈTRE LPI IAD SEPTEMBRE 2024



MONTPELLIER RETOUR À LA RAISON

Bien que moins violente qu'ailleurs, la crise n'épargne pas la métropole du Languedoc. Les petites surfaces résistent tandis que le neuf peine à trouver preneur

Par Vincent Bussière

Le dirigeant du groupe Bazille, Jérôme Menardo, l'assure : « Le marché a été actif, même pendant la crise. L'activité se redynamise assez fortement depuis cinq mois grâce à la baisse des taux. » Axel Renault, directeur de l'agence montpelliéraine d'Espaces atypiques, est sur la même longueur d'onde : « Montpellier résiste plutôt bien au retournement du marché de l'an passé. La situation s'est stabilisée au premier trimestre, avec un arrêt de la tendance baissière. Nous avons toujours des demandes, même si elles sont plus faibles depuis le milieu de l'année 2023. » Ce tassement du nombre de transactions, évalué à - 20 % par la Fnaim départementale, affecte davantage les biens d'entrée et de milieu de gamme. Pourtant, « le marché revient vers la normale », indique Grégori Choquet, secrétaire général de la Fnaim de l'Hérault et gérant de l'agence Orpi Proximo de Port-Marianne.

Les acheteurs ont pris la main, au grand dam de vendeurs qui ont longtemps imposé leurs prix. Aujourd'hui, le délai moyen des transactions a doublé. Il faut compter entre quatre-vingt-dix et cent jours pour une

vente, ce qui intensifie les négociations. Un agent, spécialiste du très haut de gamme, évoque des rabais supérieurs à 20 %, comme « pour une maison estimée à 2 millions d'euros, que nous proposons à 1,6 million... et qui avait été auparavant valorisée à 6 millions par d'autres agences ». Cet exemple est exceptionnel, tempère Axel Renault : « La ville reste attractive. Les négociations plafonnent entre 5 et 8 %, contre 0 à 4 % auparavant. » « Quand les biens sont correctement estimés par les agents et les vendeurs, ils partent vite et bien », tranche Grégori Choquet. Outre les paiements comptant, en forte hausse, les travaux à réaliser pour corriger un mauvais diagnostic de performance énergétique (DPE) figurent parmi les leviers pour négocier.

LES GRANDS APPARTEMENTS SONT BOUDÉS

Dans ce contexte, sur un an, le prix des appartements recule de 3 %, à 3 450 €/m² en moyenne, et les maisons de 2,8 %, à 4 420 €/m². Ces prix chutent à 1 500 €/m², voire moins, dans les quartiers de la Paillade et de la Mosson où dominent les logements sociaux. Dans le centre historique, les villas trouvent sans difficultés leurs acheteurs, à des prix toujours en hausse. Il n'en va pas de même pour les grands appartements. Ils sont boudés au profit des studios et des 2-pièces. Les parents des 70 000 étudiants accueillis dans la ville s'arrachent ces petites surfaces pour loger leurs enfants, ou les relouer plus tard. Ils sont aussi attirés par des rentabilités au-dessus de 5 % par an.

Le marché de l'ancien résiste, contrairement au neuf qui, lui, se trouve à l'arrêt. « Il va très mal, s'inquiète Clémence Peyrot, directrice régionale d'Adéquation, bureau d'étude et d'analyse des marchés immobiliers. Les promoteurs doivent ajuster leurs prix au pouvoir d'achat en baisse des

acquéreurs, alors que leurs coûts de construction ont augmenté. » Le directeur régional de Bouygues Immobilier, Sébastien Robert, constate une baisse de moitié des transactions sur deux ans.

LE SUCCÈS DES PETITES SURFACES

Et, en un an seulement, les réservations ont chuté de 42 %. Mais le professionnel relativise la situation : « La chute est de 60 % à Bordeaux, et de 70 % à Toulouse. » D'un côté, les rachats de blocs de logements par les bailleurs sociaux soulagent la trésorerie des promoteurs – ce qui n'empêche ni les décalages ni les abandons de programmes.

Les marges de négociation en Occitanie





↑ Sur les rives du Lez se dresse L'Arbre Blanc (à dr.).

D'un autre côté, Alexis Benmarnia, responsable des relations avec les promoteurs chez Foncia, note « des rabais de 15 000 à 20 000 € pour un T3 ». Mais, là encore, le succès est conditionné à des petites surfaces, « car les biens de plus de 50 m² s'avèrent très difficiles à vendre », relève le professionnel.

Malgré un marché immobilier compliqué, Montpellier entend se servir de ses atouts. Ainsi, Mathieu Reynier, directeur régional d'Eiffage, compte sur « la présence de forces de rappel consistantes, aussi bien grâce au marché des étudiants qu'à l'attractivité d'une ville qui gagne trois cents habitants par mois ». ●

Les “folies” continuent

La métropole héraultaise poursuit ses projets architecturaux pour affirmer davantage son identité. Tirant leur nom des villas de maître des XVII^e et XVIII^e siècles, ces ensembles au style audacieux prolongent le mariage d'amour de la cité avec les plus

grandes signatures de l'architecture contemporaine – Ricardo Bofill, Paul Chemetov... Quatre réalisations sont programmées. A Port-Marianne, ce sont Les Galets, trois immeubles blancs galbés d'Ellen van Loon, ainsi que les cinq tours compactes d'Alma Terra, de Manuelle Gautrand, avec ses 117 logements, dont 39 sociaux. A Ovalie, il

s'agit d'Oasis, de Thomas Coldéfy et d'Isabelle Van Haute : deux immeubles de 53 logements coiffés d'ombrelles de bambou, reliés par une passerelle. A la jonction des secteurs de l'Ecusson et des Beaux-Arts, il y aura Sentinelle, d'Odile Decq, un immeuble aux formes ondulées avec ses ouvertures en bulles : espace de coworking et galerie d'art sont prévus.

Edition : Du 19 au 25 septembre 2024

P.28-30,32

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

Périodicité : Irrégulière

Audience : 2136000

Page non disponible



Journaliste : -

Nombre de mots : 1565

LE NOUVEL OBS
(SUPPLEMENT)

↑ Fontaine des Licornes, place de la Canourgue.

MONTPELLIER OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Ruelles pavées, tours d'avant-garde, bâtisses grand siècle... tous les goûts, tous les styles sont représentés dans la préfecture de l'Hérault. Panorama

CENTRE HISTORIQUE, L'ÉCUSSON LA CONVERGENCE DES DESIRS

Appartements
anciens

3 700 - 5 200 €/m²

Le cœur historique réputé pour son charme médiéval et ses ruelles étroites est un véritable trésor patrimonial. Ses cafés, ses boutiques artisanales et ses marchés en font un lieu très recherché des investisseurs, des étudiants et des jeunes couples amateurs de quartiers animés. Les prix y oscillent généralement entre 4 000 et 5 000 €/m². « Les biens parfaitement rénovés dans des bâtiments anciens peuvent néanmoins se vendre au-dessus de cette fourchette », prévient Yann Lioux, directeur de l'agence Mas Saint-Côme. Il vient de vendre un studio de 28 m² pour

170 000 € dans un immeuble du XVIII^e siècle. Quant aux biens à rénover, ils se négocient en dessous de 3 000 €/m². Par exemple, un 77-m² est en vente depuis plusieurs mois à 215 000 €, avec des travaux estimés entre 30 000 et 40 000 €. « Il y a deux ans, il serait parti sans problème à 250 000 € », ajoute l'agent immobilier.

BOUTONNET, LES ARCEAUX, FIGUEROLLES POUR CADRES AISÉS

 Appartements anciens	▶ 3 000 – 6 000 €/M ²
 Maisons anciennes	▶ 2 300 – 4 700 €/M ²

Rues piétonnes, terrasses, maisons... Bien-venue dans ce que Jérôme Menardo, dirigeant du groupe Bazille, appelle « les quartiers nobles de Montpellier, car très proches du centre historique ». « Les prix y évoluent au-dessus de 4 000 €/m² et jusqu'à 5 500 €/m² pour des biens en bon état », poursuit-il. Les cadres aisés souhaitent y vivre. Aux Arceaux, secteur célèbre pour son jardin des Plantes et son aqueduc, une maison de 52 m² et de 3 pièces sur deux niveaux (DPE D), avec une cour sans vis-à-vis, a été vendue 250 000 €. Vers la cathédrale Saint-Pierre, en dernier étage avec ascenseur, un F4 de 112 m² (DPE C), en triple exposition, avec terrasses et garage, a été cédé 680 000 €. Près de la place du Peyrou, au sommet d'un immeuble 1900, un F4 en duplex de 74 m² (DPE C), avec un balcon et 2 caves, a changé de mains pour 349 000 €. Au Boutonnet, où la taxe foncière est élevée, un F2 de 33 m², en rez-de-chaussée, avec une cour privative, s'est négocié 152 000 € malgré un DPE D. A noter le report des primo-accédants vers les petites maisons ouvrières de Figuerolles, en lisière de Gambetta.

GAMBETTA, COMÉDIE, ANTIGONE DES TRAVAUX ET DU NEUF

 Appartements anciens	▶ 3 400 – 4 000 €/M ²
 Maisons anciennes	▶ 3 400 – 4 000 €/M ²

Malgré ses grands immeubles haussmanniens, Gambetta a beaucoup perdu de son lustre. « Il redevient un marché émergent, avec l'arrivée du tramway et les travaux de réhabilitation. Mais il demeure plus populaire que l'hypercentre », observe Frédéric Le Corre, directeur de l'agence Laforêt de Port-Marianne. On y trouve de vastes appartements bourgeois qui attirent des profes-



↑ Fontaine des Trois-Grâces, place de la Comédie.

sions libérales. Ainsi, dans un immeuble du début du XX^e siècle, avec ascenseur, un T7 en duplex (DPE D), de 190 m² et une terrasse (40 m²) avec vue sur un parc privé arboré, a trouvé preneur pour 825 000 €. Au Corum, un F3 de 57 m², avec une terrasse et un DPE C, a été acheté 183 000 €. Côté neuf, 2 500 logements prendront place à l'endroit de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie qui jouxte le parc Montcalm et son futur skatepark. Bouygues Immobilier livrera au printemps 2026 sa résidence Théia : un F4 de 114 m², avec balcon, terrasse et parking, est mis à prix à 763 996 €.

“Les prix ne sont plus surestimés”



GRÉGORI CHOQUET,
GÉRANT DE
L'AGENCE ORPI
PROXIMO ET
SECRÉTAIRE
GÉNÉRAL DE LA
CHAMBRE FNAIM
DE L'HÉRAULT

« La situation

est complexe, car elle dépend de la confiance des acheteurs. Après une baisse des prix de 7,5 % entre juin 2023 et juin 2024, le marché semble se stabiliser. En dehors de quelques quartiers très prisés, les prix de vente ne sont plus surestimés. Les propriétaires doivent cependant continuer à écouter les agents immobiliers pour ajuster les biens à leur juste valeur. »

AIGUELONGUE, LES AUBES, SAINT-GÉLY-DU-FESC LA VIE AU GRAND AIR

 Appartements anciens	▶ 2 700 – 5 600 €/M ²
 Maisons anciennes	▶ 3 200 – 6 500 €/M ²

En surplomb des Beaux-Arts, Aiguelongue est le poumon vert de Montpellier grâce à ses nombreux parcs comme le Lunaret ou le Domaine du Méric. Ce quartier séduit des « familles plutôt aisées qui y trouvent de grandes maisons et des commerces », indique Jérôme Menardo, dirigeant du groupe Bazille. Une maison à rénover de 143 m² et de 5 pièces (DPE C), sur un terrain de 400 m², a été cédée 520 000 €. Aux Aubes, un F3 de 70 m², avec balcon, parking, cave et au DPE D, a été acheté 245 000 €. A quelques kilomètres au nord, à Saint-Gély-du-Fesc, une villa avec piscine se négocie entre 1,2 et 1,5 million d'euros. Côté neuf, dans un an, la résidence Talauma comprendra 55 appartements, du studio au T4, avec un parking et un ascenseur pour voitures.

PORT-MARIANNE UN BEAU MARCHÉ DE REPORT

 Appartements anciens	▶ 2 900 – 5 900 €/M ²
 Maisons anciennes	▶ 3 200 – 6 700 €/M ²

Ce quartier créé ex nihilo il y a plus de quarante ans est en perpétuelle effervescence architecturale. « Ses immeubles très futuristes peuvent dérouter », reconnaît Axel Renault, directeur d'agences Espaces atypiques. Ses grands parcs, ses lignes de tramway et sa profusion d'équipements comme la ▶



↑ Place Pablo-Picasso, à Port-Marianne.

► nouvelle mairie et les célèbres « folies » en font un marché de report pour les clients aisés. Ces derniers y trouvent « de grands appartements fonctionnels et bien isolés, en particulier de vastes rooftops avec piscine, et tous les commerces en pied d'immeuble », pointe Frédéric Le Corre, directeur de Laforêt Port-Marianne. Comptez 5 100 €/m² en moyenne. « Sorti du Pinel, ce quartier se dépeuple de ses jeunes familles », poursuit-il. Près de l'écoquartier des Jardins-de-la-Lironde, un F3 de 75 m², avec 2 terrasses, un parking, un garage, et un DPE C, a été acquis 296 500 €. Au quatorzième étage de L'Arbre Blanc – élu immeuble de l'année en 2020 par le site ArchDaily –, un T2 de 75 m² (DPE B), avec 2 terrasses (38 m²) et un garage, s'est vendu 498 000 €. Au Millénaire, un peu plus abordable, une maison de 122 m² et

de 4 pièces (DPE C), avec un jardin, a été achetée 399 000 €. Vers l'est, le quartier Richter, proche des campus, séduit les étudiants et leurs parents grâce à des prix en moyenne entre 2 300 et 3 600 €/m².

HÔPITAUX-FACULTÉS, ALCO IDÉAL POUR LES ÉTUDIANTS

Appartements anciens	►	1 800 – 4 300 €/M ²
Maisons anciennes	►	2 300 – 5 100 €/M ²

Au nord, le secteur Hôpitaux-Facultés abrite un bon nombre des 70 000 étudiants de Montpellier, mais aussi des soignants du CHU. D'où une très forte demande de petits logements. Un studio de 20 m² avec parking et balcon a été acheté 90 000 €, malgré un DPE E. Ailleurs, un F3 de 68 m² (DPE C)

avec balcon a été cédé 178 500 €. Plus au sud, dans le quartier Alco, très dense et plutôt bon marché, un T2 de 41 m² avec une terrasse et un DPE D s'est vendu 95 000 €.

GARE SAINT-ROCH L'AVENIR A DÉJÀ COMMENCÉ

Appartements anciens	►	2 400 – 4 500 €/M ²
Maisons anciennes	►	2 900 – 6 000 €/M ²

Malgré son éloignement du centre, Saint-Roch sait être festif et vivant grâce à ses antiquaires. Ses prix permettent d'attirer des étudiants et des seniors, qui peuvent rallier rapidement la gare. Ce secteur affirme sa vocation de centre d'affaires à coups de grands chantiers. « Ça va faire un super point de chute pour ceux qui arrivent par le train », s'emballe Grégori Choquet, de l'agence ORPI Proximo. La chambre de commerce et d'industrie tout comme la Montpellier Business School y éliront domicile. Altarea Cogedim prépare Toshi pour l'hiver 2027 : 4 immeubles, avec des appartements du F2 au F4. Un 2-pièces en rez-de-chaussée de 36 m² est proposé 189 000 €. Avant, à l'automne 2025, il y aura Trendy : en rez-de-chaussée, un F2 de 44 m² est mis à prix à 200 450 €, parking compris.

PRÈS-D'ARÈNES, LA CROIX-D'ARGENT, OVALIE UN BON COMPROMIS

Appartements anciens	►	2 200 – 5 900 €/M ²
Maisons anciennes	►	2 600 – 4 800 €/M ²

« Près-d'Arènes est devenu un vrai quartier résidentiel, plus abordable que Port-Marianne, grâce aux réhabilitations qui ont gommé ses paysages d'entrepôts », admet Jérôme Menardo, dirigeant du groupe Bazille. Au Pont-Trinquât, un F3 de 61 m² avec balcon s'est négocié 164 000 €. « Ces quartiers sont plus abordables, mais plus lointains et moins bien desservis en transports et en commerces », avertit Grégori Choquet, de l'agence Orpi Proximo. Plus pour longtemps cependant, avec l'arrivée de nouvelles lignes de tram. A la Restanque, 7 500 logements sont prévus dans les prochaines années. Au printemps 2026, Vinci livrera un immeuble proposant des T2 aux T4 à partir de 255 800 €. Sur les 32 hectares de la ZAC Ovalie, où 3 400 logements ont été plantés depuis 2000, les travaux se poursuivent. V.B.

“A Castelnau-le-Lez, les prix n'ont pas encore assez baissé”



AXEL RENAULT,
DIRECTEUR DE L'AGENCE
ESPACES ATYPIQUES
DE MONTPELLIER

« Castelnau-le-Lez demeure l'une des communes les plus prisées de l'agglomération. Elle séduit une clientèle très aisée, à 4 800 voire 6 100 €/m² pour des biens exceptionnels. Les prix n'ont pas encore assez baissé. Plusieurs facteurs expliquent cette résistance : la proximité immédiate des

plages et, à dix minutes en voiture, de la place de la Comédie, un cadre de vie très résidentiel, dans la garrigue, et la possibilité d'y trouver de très grandes propriétés, comme cette maison contemporaine de plain-pied de 230 m² et 5 pièces, avec 2 300 m² de terrain et une piscine à débordement, vendue 1,3 million d'euros. Les acheteurs peuvent espérer des négociations intenses et des rabais de 5 à 10 % si les vendeurs souhaitent vendre vite. »

APPARTEMENTS							MAISONS		
Prix et loyers en €/m²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Prix standard		Loyer/
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	mois
Montpellier ▼	2 220	3 140	2 840	3 660	4 330	6 240	1 850	6 220	13,6
▶ Aiguelongue	2 740	3 790	3 440	3 660	5 230	7 560	2 070	6 840	13,3
▶ Aiguerelles	2 150	3 170	2 830	4 490	4 370	6 280	1 760	6 150	13,5
▶ Alco	1 800	2 470	2 250	3 660	3 470	5 030	1 500	5 010	13,1
▶ Antigone	2 600	3 670	3 310	3 660	4 820	6 860	2 380	7 420	14,4
▶ Boutonnet	2 570	3 570	3 240	4 940	4 790	6 850	2 320	7 410	14,4
▶ Centre historique	2 670	3 810	3 430	5 230	5 030	7 180	2 090	6 720	13,8
▶ Les Cévennes	1 930	2 860	2 550	4 330	4 320	6 350	1 810	7 130	14,2
▶ Croix-d'Argent	2 180	2 950	2 690	3 890	3 700	5 210	1 700	4 970	12,9
▶ Estanove	1 960	2 830	2 540	3 900	3 760	5 360	1 690	5 520	13,2
▶ Facultés / Hôpitaux	2 230	3 180	2 860	4 290	4 110	5 820	1 710	2 180	14,0
▶ Gambetta	2 310	3 320	2 980	4 590	4 430	6 340	2 070	6 790	13,1
▶ Gares	2 400	3 430	3 090	4 830	4 700	6 750	1 890	6 370	13,5
▶ Les Hauts-de-Massane	870	1 340	1 180	1 820	1 730	2 440	1 040	3 490	13,2
▶ La Martelle	2 080	2 790	2 550	3 710	3 540	5 000	1 600	4 610	13,8
▶ Le Mosson	1 900	2 590	2 360	3 780	3 740	5 450	1 680	5 780	13,0
▶ Pas-du-Loup	1 940	2 890	2 570	4 090	3 980	5 720	1 380	4 860	12,3
▶ Port-Marianne	2 860	4 150	4 560	5 750	5 560	7 940	2 090	7 140	13,7
▶ Saint-Martin	2 540	3 370	3 100	4 730	4 620	6 670	1 930	6 080	14,3
Agde	1 990	3 120	2 740	3 660	4 760	5 180	2 210	5 760	13,1
Balaruc-les-Bains	2 830	3 850	3 510	5 780	5 780	6 310	2 880	6 410	14,3
Castelnau-le-Lez	690	1 190	1 020	1 710	1 650	1 760	820	2 070	10,5
Le Crès	2 780	3 930	3 550	5 240	4 990	5 220	2 570	4 810	15,7
Fabrigues	2 090	3 210	2 840	4 310	4 090	4 260	2 190	4 470	12,6
Juvignac	2 410	3 330	3 020	4 480	4 290	4 510	2 340	4 390	13,7
Lattes	3 050	4 300	3 890	5 840	5 600	5 890	2 950	5 710	13,4
Lunel	1 370	2 140	1 880	3 010	2 910	3 080	1 740	3 900	13,6
Mauguio	2 850	4 200	3 750	6 000	5 850	6 260	2 830	6 210	14,3
Pérols	2 140	4 040	3 410	6 190	6 110	6 590	2 170	6 370	16,6
Pézenas	1 250	1 930	1 700	2 920	2 900	3 150	1 720	4 330	10,5
Pignan	2 320	3 270	2 960	4 480	4 310	4 550	2 480	4 870	15,2
Saint-Gély-du-Fesc	2 860	3 680	3 410	4 860	4 650	4 880	3 090	5 270	16,0
Saint-Jean-de-Védas	3 050	4 400	3 950	5 840	5 540	5 770	3 420	6 480	22,9
Villeneuve-lès-Maguelone	2 190	3 220	2 880	4 430	4 260	4 500	2 570	5 270	13,8

MODE D'EMPLOI

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par Efistat Consultants, est fondée sur les transactions réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor, le guide Callon et les Notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et

de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ;

de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour

minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard.

D. Thiébaud et M. Benyazzar

Edition : Du 19 au 25 septembre 2024

P.28-30

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

Périodicité : Irrégulière

Audience : 2136000

Page non disponible

Journaliste : -

Nombre de mots : 1194

LE NOUVEL OBS
(SUPPLEMENT)

GRENOBLE OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

La baisse des prix touche tous les coins de la préfecture de l'Isère. Les propriétaires qui s'accrochent à leurs prétentions excessives en font les frais



↑ La rue Raoul-Blanchard, dans le centre-ville.

HYPERCENTRE INCONTOURNABLE

Appartements anciens ▶ 2 200 - 4 000 €/m²

Le cœur de ville plaît aux jeunes, aux familles et aux retraités. Mais les petites surfaces, chères aux investisseurs, sont souvent surévaluées. Par exemple, près de la place Notre-Dame, un studio de 28 m² « avec vue » est proposé à 115 000 € malgré un diagnostic de performance énergétique (DPE) de niveau F signifiant des travaux à la clé. De fait, les prétendants ne se bousculent pas. Quant aux grandes surfaces, « il faut compter au bas mot 3 000 €/m², mais au-delà pour de belles hauteurs sous plafond, des moulures et du parquet ancien », précise Véronique Madoré, directrice associée d'une agence *Espaces* atypiques. Rue de la Poste, un ingénieur parisien muté s'est offert un 101-m² à 339 000 €. Rue de Belgrade, un bien de 88 m², avec une terrasse de 20 m² et une vue panoramique sur le Vercors, a coûté 360 000 €.

CHAMPIONNET AMBIANCE VILLAGE

Appartements anciens ▶ 2 200 - 4 000 €/m²

Dans le prolongement de l'hypercentre, jouxtant l'écoquartier et le centre commercial de l'ancienne caserne de Bonne, Championnet est caractérisé par son ambiance village. Ici, on peut tout faire à pied ou en tram. Rue Lakanal et rue Condorcet, terrasses de café, restaurants, bars à vin ne désemploient pas. Côté immobilier, « le quartier étant très demandé, les biens partent toujours rapidement s'ils sont à prix cohérent », confirme Pascaline Genelot, directrice de deux agences Stéphane Plaza Immobilier. Comme ce 65-m² en excellent état, rue de Turenne, acquis 236 000 € par un jeune couple.

L'ÎLE-VERTE RÉSIDENTIEL À SOUHAIT

Appartements anciens ▶ 2 200 - 4 400 €/m²

Un peu à part car lové dans une boucle de l'Isère, l'Île-Verte se distingue par ses trois tours, hautes de 98 mètres, construites dans les années 1960 et comprenant 500 logements. Le quartier n'en demeure pas moins très « vert », tranquille et bien desservi par le tram. Les retraités l'apprécient, tout



↑ La place Saint-Bruno, quartier Chorier-Berriat.

comme les actifs, notamment les médecins, le personnel hospitalier et les étudiants qui le choisissent pour la proximité du CHU Grenoble-Alpes. Dans l'immeuble en « S » bien connu des Grenoblois, un jeune médecin s'est offert un 3-pièces de 76 m² avec une jolie vue sur la Bastille pour 190 000 €, le propriétaire ayant accepté de baisser son prix de 20 000 €. « Le bien nécessitait un budget travaux important », précise Pascaline Genelot, directrice de deux agences Stéphane Plaza Immobilier.

CHORIER-BERRIAT EN MUTATION

 Appartements anciens	► 2 000-3 500 €/m ²
--	--------------------------------

A l'origine populaire, ce secteur s'em-bourgeoise. On y croise de jeunes couples modestes, des artistes, des actifs (ingénieurs) travaillant à Europole. « Le quartier change, il regorge de bars solidaires et d'associations », observe Marie Spinella, directrice associée de Century 21 Immobilier du Palais. Cours Berriat, un 67-m² s'affiche à 150 000 €, soit 2 200 €/m². Pâtissant d'une mauvaise image, la place Saint-Bruno, moins chère encore, est boudée. Un investisseur y a pourtant acquis - rue Edgar-Quinet - un 100-m² à 140 000 €, dont les chambres pourront être louées aux étudiants des écoles de commerce toutes proches.

EUROPOLE, PRESQU'ÎLE EN COURS DE CORRECTION

 Appartements anciens	► 2 200-3 700 €/m ²
 Appartements neufs	► 4 000-4 700 €/m ²

A Europole, la correction des prix se poursuit. Les logements neufs acquis trop chers se revendent parfois à perte. Un 4-pièces impeccable de 82 m² acheté plus de 4 000 €/m² ne trouve pas preneur à 289 000 € (soit 3 500 €/m²). Plus chanceux, un autre propriétaire a réussi à revendre, rue Pierre-Sémar, un 3-pièces de 70 m², avec un garage, à 260 000 €. Non loin, sur la Presqu'île, les commercialisations se poursuivent mais les réservations peinent à se concrétiser malgré des remises parfois alléchantes. « A ce train-là, il est fort probable que certains projets soient mis en suspens », estime Thomas Humbert, vice-président de la FPI des Alpes.

GRANDS BOULEVARDS, LA CAPUCHE, FLAUBERT AXES STRATÉGIQUES

 Appartements anciens	► 1 900-3 500 €/m ²
--	--------------------------------

« A deux pas du centre, ce secteur est proche de tous les grands axes de circulation », décrit Pascaline Genelot, directrice de deux agences Stéphane Plaza Immobilier. Du boulevard du Maréchal-Joffre au boulevard Joseph-Vallier, en passant par le boulevard du Maréchal-Foch, cette ancienne autoroute urbaine, réaménagée il y a près de vingt ans pour accueillir le tram, s'est muée en un quartier agréable, malgré le

bruit et les immeubles des années 1970 aux charges élevées. Un 69-m² vient de se vendre 178 000 € (soit 2 600 €/m²). La Capuche est plus populaire. Non loin, la ZAC Flaubert conçue comme une ville-parc poursuit ses aménagements. « On déminéralise 70 % des espaces publics de ces îlots de chaleur pour tenir compte du changement climatique », indique Gilles Namur, adjoint au maire de Grenoble chargé des espaces publics.

VALLÉE DU GRÉSIVAUDAN POUR LES BOURSES BIEN REMPLIES

 Appartements anciens	► 2 000-4 200 €/m ²
 Maisons anciennes	► 350 000-1 000 000 €

C'est le secteur de prédilection de la bourgeoisie grenobloise lorsqu'elle cherche à quitter les beaux quartiers. A Meylan, une demeure de 220 m², avec plus de 1 000 m² de jardin et une piscine, vient de se vendre 600 000 €. « Mais on recommence à voir des valeurs autour de 500 000 € », remarque Jérôme Mangione, responsable d'une agence Guy Hoquet. « Les propriétaires prennent conscience qu'ils doivent se mettre à niveau », a constaté Sandrine Arnould, du réseau Mon Chasseur Immo. Cela étant, un couple de Lyonnais mutés n'a pas hésité à déboursier 900 000 € pour une propriété de 250 m², avec 1 000 m² de terrain, à La Tronche. Le ticket d'entrée est plus abordable sur l'autre versant. A Montbonnot-Saint-Martin, par exemple, où une maison de 125 m² avec 400 m² de terrain s'est négociée 425 000 € avec travaux à prévoir. C.S.

“Les logements en mauvais état sont nombreux”

CLÉMENT DUBREUIL,
NOTAIRE À GRENOBLE

« A Grenoble, il y a une grande concentration d'investisseurs privés qui

détiennent et louent un ou deux logements. Ce sont de petits propriétaires qui investissent dans la pierre pour améliorer leur retraite ou pour transmettre un patrimoine à leurs enfants. Mais de plus en plus de contraintes pèsent sur eux. Dans l'ancien, les logements énergivores, flanqués d'un mauvais

DPE, nécessitent des travaux à la charge des propriétaires. Et sans rentabilité suffisante, il est à craindre que ces logements en mauvais état, nombreux à Grenoble, ne soient pas rénovés, faute de moyens, voire que les propriétaires ne les laissent inoccupés. D'autant qu'en cas de revente, il est fort probable que les acquéreurs n'en veuillent pas ou qu'ils négocient de fortes décotes. »

APARTEMENTS								MAISONS		
Prix et loyers en €/m²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/ mois	Prix standard		Loyer/ mois
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
Grenoble ▼	1 890	2 570	2 340	3 840	3 580	4 610	13,8	1 780	4 490	12,0
▸ Abbaye	2 740	3 430	3 200	5 490	5 030	6 590	14,2	2 580	6 450	15,6
▸ Alliés-Clos-d'Or	1 960	2 450	2 290	3 920	3 590	4 710	12,8	1 930	4 830	11,8
▸ Antiquaires / Notre-Dame	2 420	3 030	2 830	4 550	4 220	5 450	13,9	1 780	4 490	12,1
▸ Arlequin	1 310	1 640	1 530	2 620	2 400	3 140	11,8	1 680	4 190	10,0
▸ Berriat-Ampère	2 290	2 870	2 680	4 590	4 200	5 500	13,8	2 060	5 140	12,4
▸ Périphérie	2 320	2 900	2 710	4 640	4 250	5 570	13,3	2 270	5 680	13,7
Bourgoin-Jallieu	1 340	2 050	1 810	3 000	2 820	3 000	13,0	1 380	3 780	13,8
Charvieu-Chavagneux	1 470	2 060	1 860	2 610	2 520	2 610	12,9	1 880	4 090	14,6
Claix	1 760	2 660	2 360	3 780	3 580	3 780	15,0	1 890	4 950	16,1
Crolles	2 060	2 780	2 540	3 860	3 650	3 860	15,1	2 300	5 260	15,1
Echirolles	1 200	1 780	1 590	2 710	2 520	2 710	12,6	1 610	4 450	15,6
Eybens	1 720	2 340	2 140	3 510	3 270	3 510	14,4	2 070	5 170	15,6
Fontaine	1 280	1 820	1 640	2 750	2 560	2 750	12,6	1 760	4 610	14,7
L'Isle-d'Abeau	1 680	2 310	2 100	3 130	2 980	3 130	13,7	1 600	3 620	14,7
Meylan	2 060	2 910	2 630	4 150	1 960	4 150	15,1	2 690	6 620	15,7
Le Péage-de-Roussillon	1 000	1 610	1 410	2 190	2 090	2 190	10,6	1 170	2 550	10,8
Le Pont-de-Claix	1 300	1 780	1 620	2 660	2 480	2 660	12,0	1 670	4 160	14,7
Saint-Egrève	2 140	2 960	2 690	4 050	3 850	4 050	12,8	2 580	4 380	11,5
Saint-Martin-d'Hères	1 570	2 180	1 970	3 320	3 090	3 320	13,2	1 890	4 880	15,9
Sassenage	1 390	2 140	1 890	2 990	2 840	2 990	13,4	1 720	4 540	14,5
Seyssinet-Pariset	1 350	1 920	1 730	3 240	2 950	3 240	13,2	2 060	6 030	15,2
La Tour-du-Pin	1 090	1 700	1 490	2 470	2 330	2 470	11,8	1 060	2 930	12,8
La Tronche	2 190	2 920	2 680	4 210	3 950	4 210	14,5	3 010	7 050	15,7
Tullins	980	1 510	1 330	2 240	2 100	2 240	10,9	1 280	3 590	13,8
Vienne	1 410	2 230	1 950	3 350	3 130	3 350	9,6	1 640	4 760	13,8
Villard-Bonnot	3 960	4 960	4 630	2 880	3 480	2 880	13,4	1 390	3 930	14,4
Villefontaine	1 610	2 030	1 890	2 760	2 610	2 760	13,0	1 620	3 390	14,0
Vizille	1 080	1 620	1 440	3 080	2 760	3 080	11,0	1 410	4 010	13,9
Voiron	1 170	1 820	1 610	2 790	2 600	2 790	12,4	1 440	4 230	14,0
Voreppe	1 440	2 200	1 940	3 080	2 920	3 080	13,7	1 600	4 190	14,1

MODE D'EMPLOI

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par Efistat Consultants, est fondée sur les transactions réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor, le guide Callon et les Notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et

de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ;

de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour

minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard.

D. Thiébaud et M. Benyazzar

Edition : Du 19 au 25 septembre 2024

P.32-34

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

Périodicité : Irrégulière

Audience : 2136000

Page non disponible

Journaliste : -

Nombre de mots : 1269

LE NOUVEL OBS
(SUPPLEMENT)



CAEN ATTENTISME ET NEGOCIATIONS

Entre un pouvoir d'achat immobilier en berne et des banques très sélectives, les acheteurs se font rares sur le marché caennais. Au moins l'offre se reconstitue-t-elle...

Par Colette Sabarly

A l'évidence, les agents immobiliers font à peu près tous le même constat : le frémissement du marché constaté au printemps a été de courte durée, fauché dans son élan par l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale. Depuis, « l'activité est retombée », déplore Corentin Gianerini, directeur de la Petite Agence, à Caen. Les acquéreurs se font rares. « Ils reportent leurs projets non seulement parce que leur pouvoir d'achat a fondu avec la hausse des taux, mais aussi parce qu'ils ont perdu confiance en l'avenir », explique Hugues Boutin, patron de l'agence du même nom et adhérent de la Fnaim de Normandie. La politique des banques ne favorise pas leur retour non plus. « Il y a parfois des refus de prêt incompréhensibles », s'étonne Arnaud Laplace, directeur de Meilleurtaux Caen. Gaël A. jeune ingénieur, en sait quelque chose, qui s'est vu refuser son financement parce qu'il avait trois crédits à la consommation. « Pourtant, je gagne 4 000 € par mois, la gestion de mes comptes est irréprochable et, même avec un crédit immobilier je conservais un taux d'endettement correct », s'agace-t-il. De fait, même lorsqu'il y a des acquéreurs, les ventes peinent à se concrétiser. « Il faut que le dossier entre dans les critères d'octroi », prend soin de préciser Valentin Chrétien, directeur de l'agence Cafpi du secteur.

Bonne nouvelle tout de même : cela permet au moins à l'offre de se reconstituer. « On récupère notamment des biens vendus par des propriétaires préférant, dans le contexte actuel, anticiper leur transmission de patrimoine, ou des logements acquis durant la pandémie par des extra-locaux qui s'aperçoivent qu'ils se sont trompés », remarque Anthony Hénot, directeur d'Espaces atypiques sur la région. Malgré tout, « les acquéreurs demeurent, sauf nécessité, attentistes », confirme Antoine Puertolas, directeur du Comptoir de l'Immobilier. Dans ce contexte, les délais de vente s'allongent. « Ils oscillent entre 1 et 6 mois ; parfois plus en présence d'un gros défaut comme un DPE dégradé », informe Hugues Boutin. Les négociations sont alors quasi systématiques. « Les vendeurs acceptent d'abaisser leurs prix de 5 à 6 % en moyenne, mais pour un DPE médiocre (F ou G), cela peut aller jusqu'à 10-12 % et plus », fait savoir Pascal Lottin, directeur d'une agence Laforêt.

Pour l'heure, ces réajustements de prix ne se traduisent pas encore dans les chiffres. Selon Meilleurs Agents, dans Caen intramuros, les valeurs sont toujours orientées à la hausse. Au 1^{er} août 2024, le mètre carré s'établissait à 2 770 € pour les appartements et

à 3 340 € pour les maisons, en croissance de 1,2 % sur un an. Les notaires de Normandie, quant à eux, font état d'une hausse de 0,5 % sur un an, au 30 avril 2024, pour les appartements (2 700 €/m² médian), mais d'un repli de 0,9 % pour les maisons (253 000 €).

**CENTRE ANCIEN, HAIE VIGNÉ, SAINT-OUEN
DES VALEURS SÛRES**

 Appartements anciens	➤ 2 000 – 5 400 €/M ²
 Maisons anciennes	➤ 2 500 – 6 800 €/M ²

Le long de ses ruelles pavées fourmillant de cafés, de bars, de restaurants (rue Saint-Pierre, rue Ecuyère...), l'hypercentre plaît à tout le monde (cadres, familles, retraités...). « Y compris aux investisseurs, qui peuvent y dénicher des studios entre 90 000 et 110 000 € », indique Pascal Lottin, de Laforêt. Mais ils sont rares. Près de la place Saint-Sauveur, un 24-m² s'affiche à 109 000 €. Les grandes surfaces ne sont pas légion non plus. Un duplex impeccable de 162 m² attend néanmoins preneur à 630 000 €. Entre la place du Canada et les Fossés Saint-Julien, les maisons peuvent s'envoler bien au-delà. A la Haie Vigné, dans la cité-jardin du Nice caennais, il faut compter 648 000 € pour un pavillon de 115 m² entièrement remis à neuf. Non rénovée, une maison plus cosue d'une surface de 141 m² attend preneur à 570 000 €. Les prix sont du même ordre à Saint-Ouen.



↑ Dans le centre-ville ancien.

**“Les conditions de crédit
restent rigides !”**



ARNAUD LAPLACE, DIRECTEUR
DE MEILLEURTAUX CAEN

« Notre activité est
un peu meilleure qu'en
2023, mais ne nous

emballons pas, le
marché reste difficile.
Certes, les banques
cherchent à capter
de nouvelles clientèles,
mais elles ne dérogent
pas aux conditions
d'octroi édictées par
le Haut Conseil de
Stabilité financière. Un
couple s'est vu refuser
un crédit de 70 000 €
alors qu'il avait
110 000 € d'apport.

Son taux d'endettement
était de 37 %, car
l'un des membres du
couple, boulanger,
n'était plus – mais très
temporairement –
en activité. Autre
problématique, celle
du DPE dégradé. Pour
financer, les banques
imposent des travaux
de rénovation
énergétique, ce qui
signifie un surcoût
de 30 000 à 50 000 €,
ce que ne peut pas
forcément assurer
l'emprunteur. »

**UNIVERSITÉ – JARDIN DES PLANTES
PRISÉ DES ÉTUDIANTS**

 Appartements anciens	➤ 2 300 – 5 100 €/M ²
 Maisons anciennes	➤ 2 800 – 6 300 €/M ²

A deux pas du cœur historique, abritant le pôle universitaire, ce quartier plaît aux investisseurs. Avec des loyers à 500-520 €, les rendements oscillent entre 5 et 6 %. Mais, là encore, les petites surfaces à la vente n'y sont pas légion. Comptez autour de 100 000-120 000 € pour un studio. Proche de l'université, un propriétaire propose un 23-m² à 123 000 €. Tout près, le Jardin des plantes offre à la fois résidences de standing et maisons cosues. Un duplex de 92 m² avec balcon s'y est vendu 290 000 €.

**RIVES DE L'ORNE, GARE, VAUCELLES
UN BON POTENTIEL**

 Appartements anciens	➤ 1 800 – 3 600 €/M ²
 Maisons anciennes	➤ 2 500 € – 4 900 €/M ²

Sur la rive droite, les Rives de l'Orne ont changé le visage du quartier de la gare. Un acquéreur s'y est offert un 70-m² à 134 000 €. Vaucelles attire aussi. « Il n'y a plus cette barrière entre rive gauche et rive droite », note Corentin Gianerini, de la Petite Agence. Pour autant, les prix y sont encore accessibles. Comptez 2 500 à 3 000 €/m² pour des appartements des années 1950-1970. Pour une maison, tablez sur 450 000 € pour 130 m² et 400 m² de jardin.

**BEAULIEU-LA MALADRERIE
CALME ET BIENTÔT RELIÉ**

 Appartements anciens	➤ 1 600 – 3 700 €/M ²
 Maisons anciennes	➤ 2 000 – 4 500 €/M ²

Le quartier Beaulieu-La Maladrerie, qui sera relié au tramway en 2028, convient aux acquéreurs disposant de petits budgets. « Les familles y apprécient l'ambiance calme et paisible », note Benoît Been, dirigeant de l'agence Meltyhome. On y trouve des appartements et des petites maisons à des prix abordables. Proche du boulevard André-Detolle, dans une jolie résidence, un 68-m² s'est ainsi vendu 168 000 €.

**HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR
BIENVENUE AUX JEUNES !**

 Appartements anciens	➤ 1 400 – 3 200 €/M ²
 Maisons anciennes	➤ 1 800 – 4 200 €/M ²

La commune qui jouxte Caen au nord a l'avantage d'offrir des prix doux, ce qui permet aux ménages modestes de devenir propriétaires. Beaucoup de jeunes lorgnent le quartier Montmorency : secteur historique sur lequel s'est greffée la ville nouvelle, il se situe idéalement le long du canal et propose de nombreux commerces et équipements. Ici, on vient surtout chercher les petites maisons sans prétention. Comptez ainsi autour de 250 000 € pour 90 à 100 m² habitables et un petit jardin (200 à 300 m²). ●

APARTEMENTS								MAISONS		
Prix et loyers en €/m²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/ mois	Prix standard		Loyer/ mois
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
Rouen ▼	1800	2 390	2 190	3 480	3 240	4 160	13,5	1 770	3 790	13,3
▸ Cathédrale / Vieux-Marché	2 430	3 290	3 000	5 050	4 790	6 240	18,4	1 700	4 030	14,1
▸ Centre / Rive gauche	1 350	1 940	1 740	2 850	2 640	3 380	10,7	1 290	2 990	10,5
▸ Gare-Jouvenet	1 970	2 620	2 400	3 810	3 560	4 560	14,7	2 100	4 330	15,1
▸ Grand-Mare	1 140	1 270	1 230	1 880	1 790	2 340	7,6	1 350	2 550	8,9
▸ Saint-Clément / Jardin-des-Plantes	1 550	1 970	1 830	2 700	2 470	3 110	11,2	1 550	2 900	10,1
▸ Sapins	1 380	1 880	1 720	2 820	2 650	3 420	10,5	1 350	3 100	10,8
Elbeuf	740	1 130	1 000	1 710	1 590	2 040	9,8	920	2 230	10,0
Le Grand-Quevilly	1 410	1 910	1 740	2 700	2 480	3 130	12,3	1 450	2 830	13,0
Le Petit-Quevilly	1 010	1 560	1 380	2 300	2 130	2 710	12,5	1 210	2 830	12,8
Sotteville-lès-Rouen	1 230	1 620	1 490	2 280	2 100	2 660	12,0	1 570	2 990	12,7
Le Havre ▼	1 460	1 960	1 800	2 810	2 600	4 410	12,5	1 590	3 320	11,9
▸ Anatole-France / Danton	1 470	2 580	2 210	3 360	2 900	4 620	13,6	1 740	3 810	13,3
▸ Centre ancien	1 750	2 330	2 140	3 390	3 160	5 410	13,1	1 380	2 950	10,3
▸ Les Gobelins / Saint-Vincent	1 990	2 820	2 540	4 110	3 820	6 500	15,6	2 210	5 000	17,5
▸ Mare-Rouge	1 290	1 820	1 640	2 630	2 430	4 130	10,1	1 310	2 910	10,2
▸ Sanvic / Rouelles	1 190	1 910	1 670	2 720	2 480	4 140	10,3	1 120	2 710	9,5
Gonfreville-l'Orcher	1 540	1 870	1 760	2 680	2 500	3 750	12,5	1 660	3 030	13,3
Harfleur	1 590	2 170	1 980	3 080	2 840	4 190	12,3	1 540	3 060	12,2
Montivilliers	1 700	2 500	2 230	3 610	3 320	4 910	12,8	1 500	3 240	13,4
Petit-Couronne	1 050	1 550	1 380	2 190	2 000	2 930	11,0	1 140	2 410	13,1
Caen ▼	2 040	2 540	2 370	3 900	3 730	5 290	13,1	2 010	5 030	13,9
▸ Bas-Venoix / Prairie	1 940	2 460	2 290	3 350	3 050	4 140	14,1	1 990	4 090	14,3
▸ Calvaire-Saint-Pierre	1 810	2 360	2 180	3 380	3 140	4 330	13,4	1 810	4 170	14,6
▸ Centre ancien	2 300	3 140	2 860	4 850	4 620	6 520	17,6	2 410	6 550	22,9
▸ Hastings	1 960	2 730	2 470	4 420	4 280	6 120	15,2	2 260	6 790	23,7
▸ Université	2 260	2 960	2 730	4 700	4 530	6 460	16,7	2 280	6 290	22,0
Bayeux	1 530	2 260	2 010	3 320	3 080	3 930	12,1	1 440	3 870	12,0
Hérouville-Saint-Clair	1 360	1 810	1 660	2 920	2 830	3 740	10,9	1 480	4 260	12,5
Ifs	1 670	2 100	1 950	2 870	2 630	3 300	11,7	1 600	3 310	12,9
Lisieux	1 090	1 610	1 440	2 380	2 220	2 830	12,5	1 050	2 840	11,2
Ouistreham	2 040	2 920	2 630	3 790	4 080	5 230	11,7	1 810	4 850	12,3

MODE D'EMPLOI

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par Efistat Consultants, est fondée sur les transactions réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor, le guide Callon et les Notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et

de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction :
► de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ;

► de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ;
► des fourchettes des prix constatés : min (pour

minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard.

D. Thiébaud et M. Benyzezar



LE NOUVEL OBS
(SUPPLEMENT)

BREST UNE ACCALMIE APRÈS UNE FORTE HAUSSE

Après cinq années folles, le marché de l'énergique cité du Ponant revient à la raison, et les tarifs se stabilisent. Le secteur du neuf, lui, plonge

Par Vincent Bussière



↑ La rue de Siam.

L'adage local dit : « Quand l'arsenal perd un bateau, Brest ne cesse de déprimer. » Or, trois frégates et sept équipages débarquent, soit plus de six cents marins supplémentaires à loger d'ici à deux ans. C'est la démonstration pour la métropole de la pointe bretonne qu'elle est « une ville universitaire en développement et en renouvellement urbain qui draine de nouveaux habitants attirés par la qualité de sa vie et son bord d'océan », se réjouit Yassine El-Khlifi, qui y dirige deux agences Laforêt. « Le bassin d'emploi est très dense, proche du plein-emploi, et le tissu industriel s'avère très varié, et pas exclusivement tourné vers la marine », abonde Nicolas Begoc, cogérant de l'agence Century 21.

« Last but not least, lâche Laurent Gaveston, gérant d'Espaces atypiques. Les prix y sont plus abordables que dans d'autres villes de taille comparable. » Selon la cote immobilière du « Nouvel Obs » – les chiffres varient selon l'emplacement et l'état du bien –, dans l'ancien, les appartements partent en moyenne à 2 100 €/m², en baisse de -5,8 % sur un an

mais en progrès de 30,9 % sur cinq ans. Les maisons, elles, se vendent à 2 600 €/m², soit +1,8 % en un an et +57,2 % en cinq ans. Non loin des universités, à Bellevue, un T2 de 55 m² avec balcon a été cédé à 88 500 €. Dans ce quartier de grands ensembles du nord, proche des campus, le mètre carré plafonne à 1 600 €. « Avant le Covid, les prix ne dépassaient pas les 1 000 €. La seconde ligne de tramway, prévue pour l'an prochain, le rapprochera du centre et lui donnera une nouvelle dynamique », espère Nicolas Begoc.

Les biens les plus cotés dépassant 3 500 €/m² se trouvent dans le très bourgeois quartier Saint-Louis et autour de la rue de Siam, chère à Prévert. Ailleurs, d'une rive à l'autre de la Penfeld, quelques marchés de report émergent. D'abord Saint-Marc, en surplomb du port de commerce et réputé pour ses maisons avec jardin. Ensuite, Lambézellec, une commune fusionnée avec Brest en 1945. Ici, une maison de cinq pièces sur 135 m² et deux niveaux s'est vendue 316 500 €. Puis, les Capucins, avec ses anciens ateliers de

la « Royale » reconvertis en pôle culturel et reliés à la rive gauche et le centre-ville par un téléphérique. Enfin, la Corniche. Là, l'une des rares maisons des années 1930 rescapée des bombardements, de 125 m² avec sept pièces sur quatre niveaux, jardin, terrasse et garage, a changé de mains pour... 346 500 € (2 800 €/m²) !

Du côté du neuf, l'activité plonge. Les prix cèdent 5 % sur un an, à 4 200 €/m² hors parking, malgré le volontarisme des élus locaux : 1 300 nouveaux logements par an, pour absorber les nouveaux venus, dont des étudiants. Hormis la ZAC de Kerlinou au nord-ouest, pas ou peu de grands projets parmi les 15 chantiers en cours. Par exemple, à l'Hermione (quartier Saint-Marc), un ensemble de 18 appartements, Lamotte propose, pour la fin 2026, des T2 au T4, de 39 à 89 m², de 183 000 à 405 000 €. Des prix plutôt raisonnables comparés à ceux d'un programme de Medecis en plein centre et livrable à l'automne 2025, avec des T2 et T4 de 40 à 75 m² à plus de 9 200 €/m². ●

Prix et loyers en €/m²	APARTEMENTS						MAISONS		
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Prix standard		Loyer/
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	mois
Brest ▼	1 440	1 970	1 710	3 300	2 640	2 800	1 740	3 720	10,7
► Bellevue	1 170	1 600	1 460	2 820	2 150	2 280	1 520	3 230	9,3
► Centre	1 600	2 190	1 990	3 850	2 930	3 110	2 070	4 410	12,7
► Europe	1 360	1 850	1 690	3 260	2 480	2 640	1 570	3 350	9,7
► Quatre-Moulins	1 340	1 820	1 660	3 210	2 440	2 600	1 650	3 510	10,1
Guipavas	1 650	2 300	2 090	3 210	3 120	3 320	1 660	3 720	11,5
Millizac-Guipronvel	1 820	2 300	2 140	3 250	3 210	3 460	1 790	3 470	8,1
Plouzané	1 470	2 180	1 940	3 070	2 980	3 180	1 580	3 410	10,8