



SPÉCIAL IMMOBILIER DE LUXE

Les quartiers les plus cotés en région

Lille, Aix-en-Provence, Lyon, Nantes... Les villes de province recèlent des pépites. Panorama du marché.



PAR PIERRE CHEVILLARD

Cadre paisible, souvent verdoyant, solidité patrimoniale, d'Aix-en-Provence à Lille en passant par Lyon, Bordeaux et Nantes, les adresses d'exception gardent la cote. Mais un certain pragmatisme reprend le dessus. Acheteurs traquant la moindre remise et refusant les travaux, vendeurs contraints de lâcher du lest pour aller vite, le marché retrouve son équilibre.

AIX : UN CERTAIN ART DE VIVRE

S'il est un quartier aixois qui fait l'unanimité, c'est bien Mazarin. « Il se distingue par ses hôtels par-

voisine d'Aix-en-Provence, cette bastide de 217 m² avec 1750 m² de terrain est commercialisée par Émile Garcin à 2,280 millions d'euros.

ticuliers en pierres blondes aux portes cochères sculptées, ses immeubles du XVIII^e siècle, ses fontaines, ses rues au pavage soigné, son ambiance village hors du temps à deux pas du centre-ville », vante Benoît Bert, chez Consultants Immobilier. Un art de vivre recherché, qui se paie au prix fort. « Les logements classiques, sans parking, se vendent autour de 8 000 €/m², chiffre Nicolas Ginon, chez Daniel Féau. Mais les biens refaits dans les règles de l'art peuvent fran-

chir la barre des 10 000, voire des 12 000 €/m². » Et de prévenir : « L'ère où tout se vendait à n'importe quel prix est révolue, les acquéreurs sont désormais très regardants. » Un hôtel particulier de 150 m² situé du côté du palais de justice, mais proposé au prix du secteur Mazarin (10 000 €/m²), peine à trouver preneur. Les biens non surévalués, en revanche, peuvent partir très vite, surtout s'ils sont habitables sans travaux. « Dans un hôtel particulier du centre historique, un 180-m² en excellent état, avec ascenseur et terrasse, ce qui est très rare à Aix, s'est vendu en une semaine à 1,7 million d'euros », révèle Sandrine Di Ruscio, chez Barnes. Son confrère Éric Brandenburg, d'Émile Garcin, confirme cette particularité : « En



« Mazarin, un village hors du temps à deux pas du centre. »

Benoît Bert, Consultants Immobilier

EMILE GARCIN/SP - SP

plein quartier Mazarin, un hôtel particulier du XVII^e siècle avec jardin s'est vendu plus de 5 millions, tout simplement parce qu'il a été refait à neuf. À Aix, la plupart des acquéreurs ne veulent plus faire de travaux.»

La ville propose aussi des maisons clés en main, cédées le plus souvent entre 8 000 et 9 000 €/m². Autre pépite, proposée à un peu moins de 2,5 millions d'euros : une demeure du XVIII^e de 310 m² sur deux niveaux, avec dépendances, en excellent état, agrémentée d'une piscine, d'un parc et d'un jardin, le tout à quelques minutes du centre-ville.

Les alentours d'Aix offrent de belles opportunités aux amateurs de maison. À condition d'y mettre le prix. « Aux Pinchinats, ou encore vers Puyricard, il n'y a rien au-dessous de 1,5 million d'euros. Si le ticket moyen tourne autour de 2,5 millions d'euros, les plus belles bastides avec un parc, notamment si elles donnent sur la montagne Saint-Victoire, peuvent atteindre 7, 8 voire 10 millions d'euros », assure Benoît Bert. « Vers Le Tholonet, charmant village situé sur la route Cézanne, la seule classée de France, une bastide rénovée du XVII^e siècle, de 600 m² sur un parc arboré, est partie à 7 millions d'euros », signale Victor Pecnard, chez Sotheby's.

Lorsque des travaux sont nécessaires, les prix deviennent plus abordables. « À Saint-Marc-Jaumegarde, à l'ouest des Pinchinats, une bastide de 700 m² dans son jus, avec 10 000 m² de terrain, a trouvé preneur à 4 millions d'euros », remarque Gaël Chenevier, d'Espaces atypiques.

DE LYON 6^e À MONTCHAT

« Dans la capitale des Gaules, le marché du haut de gamme, du luxe, prend place dans le 6^e arrondissement, mais aussi sur la presqu'île, sur la colline de la Croix-Rousse ou à Montchat, apprécié pour ses maisons et son ambiance village », confie Anthony Giovannai, chez Engel & Völkers. Dans le très chic 6^e, comptez de 5 500 à 7 000 €/m², voire plus de 8 000 €/m², au sein des beaux immeubles haussmanniens ou des très chics bâtiments contemporains situés le long du boulevard des Belges et aux abords du parc de la Tête-d'Or. Où un 110-m² en parfait état, avec 35 m² de terrasse et une superbe vue, a même atteint 10 000 €/m². « Nous avons réalisé une vente à plus de 11 000 €/m² pour un hôtel particulier rénové au voisinage immédiat du parc », souffle Thomas Vantorre, chez Barnes.



« Les villages des monts d'Or, comme Saint-Cyr, sont recherchés. »

Anthony Giovannai,
Engel & Völkers

À deux pas de là, près des quais du Rhône, l'attrayant quartier Foch « abrite des immeubles bourgeois en pierre de taille avec balcons ouvragés, grandes entrées, belles surfaces avec parquet en point de Hongrie et moulures, note Xavier Moreux, d'Espaces atypiques. Il faut prévoir ici en moyenne de 6 000 à 7 000 €/m². » Le must (étage élevé, balcon, parfait état), y dépasse même 10 000 €/m².

10 000 EUROS

C'est le prix du mètre carré pour un très bel appartement ancien dans le quartier Foch, à Lyon.

Vue panoramique et terrasse, cet appartement de 214 m² perché sur la colline de Fourvière, à Lyon, est proposé par Sotheby's à 2,3 millions d'euros.

Les biens avec travaux, eux, sont plus accessibles. Tel ce 240-m² à rénover, mais avec vue, parti à 4 800 €/m², quai Sarraïl. Autres sites appréciés : la presqu'île, Ainay, la place Bellecour, où un 220-m² avec de grands volumes, à rénover, s'est vendu 5 700 €/m². « Dans le quartier Confluence, un Américain a revendu à des Lyonnais un 85-m² neuf avec vue panoramique sur la ville pour 7 000 €/m² », complète Romain Billard, chez Sotheby's IR.

Côté habitat individuel, la ville offre de belles opportunités qui peuvent filer très vite. Telle cette maison de ville de 200 m² sur la Croix-Rousse, partie à 2,5 millions d'euros. Dans le quartier Montchat, une demeure de 330 m² a coûté 1,4 million d'euros. « Perle rare du 8^e arrondissement, sur le secteur Grange-Blanche, une villa de 300 m², refaite à neuf, avec un jardin, s'est vendue un peu plus de 3 millions d'euros », relève Romain Billard.

« Les villages des monts d'Or, comme Saint-Cyr, restent recherchés, remarque Anthony Giovannai. Comptez ici de 5 600 à 6 500 €/m². » À Saint-Cyr, une maison de 207 m² avec jardin arboré et piscine a filé pour 1,665 million d'euros, tandis qu'une villa d'architecte de 200 m², avec une vue panoramique et 1 200 m² de terrain, s'affiche à 1,5 million d'euros. ●●●



SOTHEBY'S IR/SP - SP



« Les biens à rénover subissent des décotes qui varient entre 8 et 15%. »

Aymeric Sabatié-Garat,
Barnes

LE TRIANGLE D'OR DE BORDEAUX

Façades de pierre ouvragées du XVIII^e siècle, immeubles de quatre niveaux avec magnifiques étages nobles, boutiques, restaurants, biens avec belles hauteurs sous plafond et combo parquet-moulures-cheminées: bienvenue dans le triangle d'or bordelais! « *Délimité par les allées de Tourny, le cours Clemenceau et celui de l'Intendance, ce secteur reste le must de la capitale girondine* », explique Béatrice Carli, chez Émile Garcin. « *Ici, on achète autant un appartement qu'une adresse* », ajoute Clément Kaufmann, d'Espaces atypiques. Les prix? De 7 000 à 8 000 €/m², parfois plus de 9 000 €/m². « *Les valeurs record concernent les biens en étage élevé, refaits à neuf en gardant le charme de l'ancien, avec ascenseur, extérieurs et stationnement* », détaille Carmen Milcent, de Sotheby's IR. À comparer aux 4 500 €/m² de la moyenne bordelaise, chiffrée par Meilleurs Agents. Dans ce très huppé triangle d'or, un appartement rénové de 94 m² avec deux chambres, balcon, ascenseur et vue sur les allées de Tourny s'est vendu un peu moins de 10 000 €/m². Non loin de là, un 190-m² à refaire entièrement est parti à 5 000 €/m², le budget travaux atteignant 3 500 €/m²! « *Les biens à rénover subissent des décotes qui varient entre 8 et 15 %, les acquéreurs boudant de*



En haut: il faut compter plus de 10 000 €/m² pour un bel appartement ancien sur les allées de Tourny, à Bordeaux. Ci-dessus, cours Cambronne, à Nantes, ce 220-m² de caractère avec balcon est proposé par Barnes à 1,270 million d'euros.

plus en plus des travaux fortement renchéris », explique Aymeric Sabatié-Garat, chez Barnes.

Juste à côté, dans le quartier médiéval, lui aussi prisé pour son patrimoine, comptez de 7 500 à 8 500 €/m² pour de l'ancien refait en étage élevé. Près de la place des Grands-Hommes, un duplex de 196 m², avec terrasse et ascenseur, s'affiche à 2,15 millions d'euros. Autre secteur coté, le Jardin public et ses alentours. « *Il offre verdure, bonnes écoles, maisons avec jardin ou grands appartements dans de superbes hôtels particuliers rénovés* », indique Isabelle de Saint Marc, chez IAD. Les prix? De 6 000 à 7 000 €, parfois davantage pour les biens avec extérieur, refaits à neuf.

« *Plus à l'ouest, vers le parc Bordelais et Caudéran, les familles plébiscitent des maisons avec jardin dans un paisible environnement, cédées de 7 000 à 8 000 €/m²* », avance Béatrice Carli. Une échoppe (maison traditionnelle) de 112 m² avec

piscine est partie à un peu moins de 900 000 €. Une autre, de 250 m² aux prestations anciennes conservées, avec jardin et parking, a frôlé 1,5 million d'euros. À Caudéran, une belle demeure de maître, de 490 m² à rafraîchir, sur 4 500 m² de terrain, a grimpé à 2,5 millions d'euros.

À NANTES, PARCS ET PETIT MONTMARTRE

L'adresse la plus élégante de la Venise de l'Ouest? « *Le quartier Monselet, entre la cathédrale et le parc de Procé, au cœur du secteur Haut-Pavés-Saint-Félix. Son paisible cadre verdoyant, qui cultive une certaine discrétion, accueille des hôtels particuliers et des maisons bourgeoises fin XIX^e, début XX^e* », répond Étienne de Gibon, chez Barnes. Des atouts justifiant une cote moyenne de 5 250 €/m² pour de belles demeures traditionnelles avec jardin, contre 4 100 €/m² pour les maisons ●●●

BARNES BORDEAUX/SP - SP - BARNES/SP

●●● nantaises, d'après Meilleurs Agents. « *Les plus beaux hôtels particuliers, très rares, peuvent dépasser 7 000 €/m² lorsqu'ils sont vendus entièrement rénovés* », observe Laurent Surie, d'Espaces atypiques. L'un d'eux, de 400 m², à refaire mais avec un joli jardin, s'est négocié à 2 millions d'euros.

Les amateurs d'appartements pourront prospecter du côté de Canclaux-Mellinet, la place Royale, la cathédrale... des quartiers agréables à vivre, proches du centre mais coupés de son agitation. « *On y découvre, au sein de splendides copropriétés haussmanniennes bien gérées, de grandes surfaces avec parquet Versailles ou point de Hongrie, moulures, cheminées et 3,50 mètres de hauteur sous plafond* », détaille Alexandre Escolle, chez Daniel Féau. Le budget requis ? De 5 500 à 6 000 €/m². « *Mais davantage pour les biens les plus rares en parfait état*, calcule Caroline Louboutin, chez Sotheby's. *Tel ce 80-m² avec 150 m² de terrasse, parti à 6 700 €/m². Dans ces immeubles raffinés, espaces extérieurs, ascenseurs et rares places de stationnement font grimper les enchères.* » En cœur de ville, près de la place Aristide-Briand, un triplex de 250 m² avec terrasse de 100 m² et piscine est affiché à plus de 2 millions d'euros. Ce qui ne doit pas masquer les nombreuses opportunités nantaises. « *Dans le quartier des Hauts-Pavés, à deux pas du centre, un appartement familial de 270 m² avec terrasse et ascenseur s'est vendu un peu moins de 1 million d'euros* », illustre Étienne de Gibon. Au nord de Mellinet, une récente maison de caractère, totalisant 180 m² habitables agrémentés d'un jardin, s'est vendue 5 500 €/m².

« *Atmosphère de village chic, vues, charme, prix plus abordables, le quartier Chantenay-Sainte-Anne, sur la rive gauche de la Loire, devient*

« Nantes a de splendides copropriétés haussmanniennes bien gérées. »

Alexandre Escolle, Daniel Féau



À La Madeleine, près de Lille, cette villa des années 1930 de 325 m² avec 650 m² de terrain est affichée à 1,520 million d'euros chez Sotheby's.

très recherché et monte en gamme », confie Caroline Louboutin. Dans ce « Petit Montmartre », comme le surnomment les Nantais, de jolies maisons s'échangent autour de 4 500 €/m², cote ne pouvant que grimper au dire des professionnels.

LILLE ET SES SECRETS BIEN GARDÉS

Immeubles baroques de pierre et brique bâtis au XVIII^e siècle, maisons flamandes du XVI^e, le Vieux-Lille surfe sur son patrimoine historique, toujours aussi couru. « *Il suffit de pousser les portes pour découvrir la richesse de sa mosaïque de biens cachés, tous différents* », vante Arthur Goerens, directeur de l'agence Junot. « *Parquets, moulures, jardins secrets... Ces jolies surfaces aimentent les amoureux des belles pierres* », complète Estelle Delhaye, d'Espaces atypiques. Comptez ici 5 000 €/m², contre 3 400 €/m² en moyenne dans la ville. « *Prévoyez même plus de 6 000 €/m² pour les pépites sans gros travaux à engager* », assure Nathalie Forest, de Sotheby's IR. Les biens rénovés montent parfois plus haut : face au palais des Beaux-Arts, un appartement de 145 m² élégamment réhabilité s'est vendu 1,2 million d'euros. « *Doté de trois terrasses avec vue panoramique en dernier étage, un splendide 160-m² refait à neuf, le long des quais, a atteint 1,5 million d'euros* », explique Bruno Gras, chez Barnes.

Le haut de gamme s'étend au-delà du centre. À Saint-Maurice,



« Le Vieux-Lille est une mosaïque de biens cachés. »

Arthur Goerens, Junot

les bâtisses des années 1930 font mouche auprès des familles aisées, telle cette maison de 250 m² proposée à 1,160 million d'euros. « *Calme, verdure, Març-en-Barœul reste une valeur sûre. Une maison de ville datant des années 1930, mais en excellent état, avec garage et petit jardin, s'est vendue un peu plus de 5 000 €/m²* », note Delphine Allard, d'IAD Prestige. *Au Croisé-Laroche, une villa Art déco de 130 m² est partie à 780 000 €, et un appartement avec vaste terrasse en étage élevé dans une copropriété de charme s'est négocié à 7 000 €/m².* »

Autres communes à prospecter pour dénicher des perles rares, notamment de belles maisons avec jardins autour de 5 000 €/m² : Lambersart, La Madeleine ou encore Croix, connue pour la villa Cavrois, signée Mallet-Stevens, et ses demeures néogothiques. « *C'est une adresse aussi chic que discrète, remarque Bruno Gras, cédée entre 4 500 et 5 000 €/m², parfois davantage pour les magnifiques bien rénovés et au calme.* » ●

6000

EUROS

C'est le prix du mètre carré pour un très bel appartement ancien, sans gros travaux, dans le Vieux-Lille.



Immobilier en région : le guide des meilleurs quartiers résidentiels

Lille, Aix-en-Provence, Lyon, Bordeaux, Nantes : les villes de province ont leurs pépites. Panorama du marché.



Voisine d'Aix-en-Provence, cette bastide de 217 m² avec 1 750 m² de terrain est commercialisée par Émile Garcin à 2,280 millions d'euros. EMILE GARCIN/SP

Cadre paisible, souvent verdoyant, solidité patrimoniale, d'Aix-en-Provence à Lille, en passant par Lyon, Bordeaux et Nantes, les adresses d'exception gardent la cote. Mais un certain pragmatisme reprend le dessus. Acheteurs traquant la moindre remise et refusant les travaux, vendeurs contraints de lâcher du lest pour aller vite, le marché retrouve son équilibre.

Aix-en-Provence : le prix du charme

S'il est un quartier aixois qui fait l'unanimité, c'est bien Mazarin. « *Il se distingue par ses hôtels particuliers en pierre blonde aux portes cochères sculptées, ses immeubles du XVIII^e siècle, ses fontaines, ses rues au pavage soigné, son ambiance village hors du temps à deux pas du centre-ville* », vante Benoît Bert, chez Consultants Immobilier. Un art de vivre recherché, qui se paie au prix fort. « *Les logements classiques, sans parking, se vendent autour de 8 000 €/m², chiffre Nicolas Ginon, chez Daniel Féau. Mais les meilleurs biens, refaits dans les règles de l'art, peuvent franchir la barre des 10 000, voire des 12 000 €/m².* »

Et de prévenir : « *L'ère où tout se vendait à n'importe quel prix est révolue, les acquéreurs sont désormais très regardants.* » Un hôtel particulier de 150 m² situé du côté du palais de justice, mais proposé au prix du secteur Mazarin (10 000 €/m²), peine à trouver preneur. Les biens non surévalués, en revanche, peuvent partir très vite,

surtout s'ils sont habitables sans travaux. « Dans un hôtel particulier du centre historique, un 180 m² en excellent état, avec ascenseur et terrasse, ce qui est très rare à Aix, s'est vendu en une semaine à 1,7 million d'euros », révèle Sandrine Di Ruscio, chez Barnes. Son confrère Éric Brandenburg, d'Émile Garcin, confirme cette particularité : « En plein quartier Mazarin, un hôtel particulier du XVII^e siècle avec jardin s'est vendu plus de 5 millions, tout simplement parce qu'il a été refait à neuf. À Aix, la plupart des acquéreurs ne veulent plus faire de travaux. »

La ville propose aussi des maisons clés en main, cédées le plus souvent entre 8 000 et 9 000 €/m². Autre pépite, proposée à un peu moins de 2,5 millions d'euros : une demeure du XVIII^e de 310 m² sur deux niveaux, avec dépendances, en excellent état, agrémentée d'une piscine, d'un parc et d'un jardin, le tout à quelques minutes du centre-ville.

Les alentours d'Aix offrent de belles opportunités aux amateurs de maison. À condition d'y mettre le prix. « Aux Pinchinats, ou encore vers Puyricard, il n'y a rien au-dessous de 1,5 million d'euros. Si le ticket moyen tourne autour de 2,5 millions d'euros, les plus belles bastides avec un parc, notamment si elles donnent sur la montagne Saint-Victoire, peuvent atteindre 7, 8 voire 10 millions d'euros », assure Benoît Bert. « Vers Le Tholonet, charmant village situé sur la route Cézanne, la seule classée de France, une bastide rénovée du XVII^e siècle, de 600 m² sur un parc arboré, est partie à 7 millions d'euros », signale Victor Pecnard, chez Sotheby's. Lorsque des travaux sont nécessaires, les prix deviennent plus abordables. « À Saint-Marc-Jaumegarde, à l'ouest des Pinchinats, une bastide de 700 m² dans son jus, avec 10 000 m² de terrain, a trouvé preneur à 4 millions d'euros », remarque Gaël Chenevier, d'Espaces atypiques.

Lyon : du 6^e arrondissement à Montchat

« Dans la capitale des Gaules, le marché du haut de gamme, du luxe, prend place dans le 6^e arrondissement, mais aussi sur la presqu'île, sur la colline de la Croix-Rousse ou encore à Montchat, apprécié pour ses maisons et son ambiance village », confie Anthony Giovannai, chez Engel & Völkers. Dans le très chic 6^e, comptez de 5 500 à 7 000 €/m², voire plus de 8 000 €/m², au sein des beaux immeubles haussmanniens ou des très chics bâtiments contemporains situés le long du boulevard des Belges et aux abords du parc de la Tête d'Or. Où un 110 m² en parfait état, avec 35 m² de terrasse et une superbe vue, a même atteint 10 000 €/m². « Nous avons réalisé une vente à plus de 11 000 €/m² pour un hôtel particulier rénové au voisinage immédiat du parc », souffle Thomas Vantorre, chez Barnes.

Dans le quartier Confluence, un Américain a revendu à des Lyonnais un 85 m² neuf avec vue panoramique sur la ville pour 7 000 €/m².

Romain Billard (Sotheby's IR)

À deux pas de là, près des quais du Rhône, l'attrayant quartier Foch « abrite des immeubles bourgeois en pierre de taille avec balcons ouvragés, grandes entrées, belles surfaces avec parquet en point de Hongrie, moulures..., note Xavier Moreux, d'Espaces atypiques. Il faut prévoir ici en moyenne de 6 000 à 7 000 €/m². » Le must (étage élevé, balcon, parfait état), y dépasse même 10 000 €/m².



Vue panoramique et terrasse, cet appartement de 214 m² perché sur la colline de Fourvière, à Lyon, est proposé par Sotheby's à 2,3 millions d'euros. SOTHEBY'S IR/SP

Les biens avec travaux, eux, sont plus accessibles. Tel ce 240 m² à rénover, mais avec vue, parti à 4 800 €/m², quai Sarrail. Autres sites appréciés : la presqu'île, Ainay, la place Bellecour, où un 220 m² avec de grands volumes, à rénover, s'est vendu 5 700 €/m². « Dans le quartier Confluence, un Américain a revendu à des Lyonnais un 85 m² neuf avec vue panoramique sur la ville pour 7 000 €/m² », complète Romain Billard, chez Sotheby's IR.

Côté habitat individuel, la ville offre de belles opportunités qui peuvent filer très vite. Telle cette maison de ville de 200 m² sur la Croix-Rousse, partie à 2,5 millions d'euros. Dans le quartier Montchat, une demeure de 330 m² a coûté 1,4 million d'euros. « Perle rare du 8^e arrondissement, sur le secteur Grange-Blanche, une villa de 300 m², refaite à neuf, avec un jardin, sest vendue un peu plus de 3 millions d'euros », relève Romain Billard.

« Les villages des monts d'Or, comme Saint-Cyr, restent recherchés, remarque Anthony Giovannai. Comptez ici de 5 600 à 6 500 €/m² ». À Saint-Cyr, une maison de 207 m² avec jardin arboré et piscine a filé pour 1,665 million d'euros, tandis qu'une villa d'architecte de 200 m², avec une vue panoramique et 1 200 m² de terrain, s'affiche à 1,5 million d'euros.

Le triangle d'or de Bordeaux

Façades de pierre ouvragées du XVIII^e siècle, immeubles de quatre niveaux avec magnifiques étages nobles, boutiques, restaurants, biens avec belles hauteurs sous plafond et combo parquet-moultures-cheminées :

bienvenue dans le triangle d'or bordelais ! « *Délimité par les allées de Tourny, le cours Clemenceau et celui de l'Intendance, ce secteur reste le must de la capitale girondine* », explique Béatrice Carli, chez Émile Garcin. « *Ici, on achète autant un appartement qu'une adresse* », ajoute Clément Kaufmann, d'Espaces atypiques. Les prix ? De 7 000 à 8 000 €/m², parfois plus de 9 000 €/m².



Il faut compter plus de 10 000 €/m² pour un bel appartement ancien sur les allées de Tourny, à Bordeaux. FRED PAYET/BARNES BORDEAUX/SP

« *Les valeurs record concernent les biens en étage élevé, refaits à neuf en gardant le charme de l'ancien, avec ascenseur, extérieurs et stationnement* », détaille Carmen Milcent, de Sotheby's IR. À comparer aux 4 500 €/m² de la moyenne bordelaise, chiffrée par Meilleurs Agents. Dans ce très huppé triangle d'or, un appartement rénové de 94 m² avec deux chambres, balcon, ascenseur et vue sur les allées de Tourny s'est vendu un peu moins de 10 000 €/m². Non loin de là, un 190 m² à refaire entièrement est parti à 5 000 €/m², le budget travaux atteignant 3 500 €/m² ! « *Les biens à rénover subissent des décotes qui varient entre 8 et 15 %, les acquéreurs boudant de plus en plus des travaux fortement renchéris* », explique Aymeric Sabatié-Garat, chez Barnes.

Juste à côté, dans le quartier médiéval, lui aussi prisé pour son patrimoine, comptez de 7 500 à 8 500 €/m² pour de l'ancien refait en étage élevé. Près de la place des Grands-Hommes, un duplex de 196 m², avec terrasse et ascenseur, s'affiche à 2,15 millions d'euros. Autre secteur coté, le Jardin public et ses alentours. « *Il offre verdure, bonnes écoles, maisons avec jardin ou grands appartements dans de superbes hôtels particuliers rénovés* », indique Isabelle de Saint Marc, chez IAD. Les prix ? De 6 000 à 7 000 €, parfois davantage pour les biens avec extérieur, refaits à neuf.

« *Plus à l'ouest, vers le parc Bordelais et Caudéran, les familles plébiscitent des maisons avec jardin dans un paisible environnement, cédées de 7 000 à 8 000 €/m²* », avance Béatrice Carli. Une échoppe (maison

traditionnelle) de 112 m² avec piscine est partie à un peu moins de 900 000 €. Une autre, de 250 m² aux prestations anciennes conservées, avec jardin et parking, a frôlé 1,5 million d'euros. À Caudéran, une belle demeure de maître, de 490 m² à rafraîchir, sur 4 500 m² de terrain, a grimpé à 2,5 millions d'euros.

Nantes : haussmannien et « Petit Montmartre »

L'adresse la plus élégante de la Venise de l'Ouest ? « *Le quartier Monselet, entre la cathédrale et le parc de Procé, au coeur du secteur Haut-Pavés-Saint-Félix. Son paisible cadre verdoyant, qui cultive une certaine discrétion, accueille des hôtels particuliers et des maisons bourgeoises fin XIX e , début XX e* », répond Étienne de Gibon, chez Barnes. Des atouts justifiant une cote moyenne de 5 250 €/m² pour de belles demeures traditionnelles avec jardin, contre 4 100 €/m² pour les maisons nantaises, d'après Meilleurs Agents. « *Les plus beaux hôtels particuliers, très rares, peuvent dépasser 7 000 €/m² lorsqu'ils sont vendus entièrement rénovés* », observe Laurent Surie, d'Espaces atypiques. L'un d'eux, de 400 m², à refaire mais avec un joli jardin, s'est vendu 2 millions d'euros.



Cours Cambronne, à Nantes, ce 220 m² de caractère avec balcon est proposé par Barnes à 1,270 million d'euros. BARNES/SP

Les amateurs d'appartements pourront prospecter du côté de Canclaux-Mellinet, la place Royale, la cathédrale... des quartiers agréables à vivre, proches du centre mais coupés de son agitation. « *On y découvre, au sein de splendides copropriétés haussmanniennes bien gérées, de grandes surfaces avec parquet Versailles ou point de Hongrie, moulures, cheminées et 3,50 mètres de hauteur sous plafond* », détaille Alexandre Escolle, chez Daniel Féau. Le budget requis ? De 5 500 à 6 000 €/m².

« Mais davantage pour les biens les plus rares en parfait état, calcule Caroline Louboutin, chez Sotheby's. Tel ce 80 m² avec 150 m² de terrasse, parti à 6 700 €/m². Dans ces immeubles raffinés, espaces extérieurs, ascenseurs et rares places de stationnement font grimper les enchères. » En coeur de ville, près de la place Aristide-Briand, un triplex de 250 m² avec terrasse de 100 m² et piscine est affiché à plus de 2 millions d'euros. Ce qui ne doit pas masquer les nombreuses opportunités nantaises. « Dans le quartier des Hauts-Pavés, à deux pas du centre, un appartement familial de 270 m² avec terrasse et ascenseur s'est vendu un peu moins de 1 million d'euros », illustre Étienne de Gibon. Au nord de Mellinet, une récente maison de caractère, totalisant 180 m² habitables agrémentés d'un jardin, s'est vendue 5 500 €/m².

« Atmosphère de village chic, vues, charme, prix plus abordables, le quartier Chantenay-Sainte-Anne, sur la rive gauche de la Loire, devient très recherché et monte en gamme », confie Caroline Louboutin. Dans ce « Petit Montmartre », comme le surnomment les Nantais, de jolies maisons s'échangent autour de 4 500 €/m², cote ne pouvant que grimper au dire des professionnels.

Lille : secrets bien gardés

Immeubles baroques de pierre et brique bâtis au XVIII^e siècle, maisons flamandes datant du XVI^e, le Vieux-Lille surfe sur son patrimoine historique, toujours aussi couru. « Il suffit de pousser les portes pour découvrir la richesse de sa mosaïque de biens cachés, tous différents », vante Arthur Goerens, directeur de l'agence Junot. « Parquets, moulures, jardins secrets... Ces jolies surfaces aimantent les amoureux des belles pierres », complète Estelle Delhaye, d'Espaces atypiques. Comptez ici 5 000 €/m², contre 3 400 €/m² en moyenne dans la ville. « Prévoyez même plus de 6 000 €/m² pour les pépites sans gros travaux à engager », assure Nathalie Forest, de Sotheby's IR.

À Saint-Maurice, les bâtisses des années 1930 font mouche auprès des familles aisées.

Les biens rénovés montent parfois plus haut : face au palais des Beaux-Arts, un appartement de 145 m² élégamment réhabilité s'est vendu 1,2 million d'euros. « Doté de trois terrasses avec vue panoramique en dernier étage, un splendide 160 m² refait à neuf, le long des quais, a atteint 1,5 million d'euros », explique Bruno Gras, chez Barnes.



À La Madeleine, près de Lille, cette villa des années 1930 de 325 m² avec 650 m² de terrain est affichée à 1,520 million d'euros chez Sotheby's. SOTHEBY'S IR/SP

Le haut de gamme s'étend au-delà du centre. À Saint-Maurice, les bâtisses des années 1930 font mouche auprès des familles aisées, telle cette maison de 250 m² proposée à 1,160 million d'euros. « *Calme, verdure, Marcq-en-Baroeul reste une valeur sûre. Une maison de ville datant des années 1930, mais en excellent état, avec garage et petit jardin, s'est vendue un peu plus de 5 000 €/m²* », note Delphine Allard, d'IAD Prestige. Au Croisé-Laroche, une villa Art déco de 130 m² est partie à 780 000 €, et un appartement avec vaste terrasse en étage élevé dans une copropriété de charme s'est vendu 7 000 €/m². »

Autres communes à prospecter pour dénicher des perles rares, notamment de belles maisons avec jardins autour de 5 000 €/m² : Lambersart, La Madeleine ou encore Croix, connue pour la [villa Cavrois](#), signée Mallet-Stevens, et ses demeures néogothiques. « *C'est une adresse aussi chic que discrète, remarque Bruno Gras, cédée entre 4 500 et 5 000 €/m², parfois davantage pour les magnifiques bien rénovés et au calme.* »