

# L'OBs

## SPÉCIAL IMMOBILIER

### ENVIES D'AILLEURS



© JEAN-PIERRE LACOTE

# Paris

## Ile-de-France

Envies  
d'ailleurs

**P. 3**

Reconstruire  
sur le bâti  
existant

**P. 16**

Vivre dans  
une ancienne  
école

**P. 26**

Quitter  
la ville...  
sans le  
regretter

**P. 8**

Acheter  
un bien  
en restant  
locataire

**P. 22**

Une piscine,  
nouvel idéal

**P. 30**

Financement:  
bien ficeler  
son dossier

**P. 12**

Gare au  
montant  
de la taxe  
foncière

**P. 24**

Tous les prix  
quartier  
par quartier

**P. 33**

# Junot

9<sup>e</sup>



**Paris 9<sup>e</sup> - Cité de Trévise**

Au 3<sup>e</sup> asc. d'un immeuble en pierre, superbe appartement traversant de 88 m<sup>2</sup> au sol avec 2 chambres. Beaux volumes. 1 095 000 €  
Junot 9<sup>e</sup> : 01 53 21 81 21

**Paris 2<sup>e</sup> - Bonne Nouvelle**

Au 2<sup>e</sup> asc., élégant appartement rénové de 163 m<sup>2</sup> avec double séjour sur balcon filant et 4 chambres. Prix sur demande.  
Junot 10<sup>e</sup> : 01 40 22 74 74

2<sup>e</sup>



12<sup>e</sup>



**Paris 12<sup>e</sup> - Picpus - Coulée Verte**

Charmante maison de 250 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux avec belle cour végétalisée de 35 m<sup>2</sup>, terrasse de 13 m<sup>2</sup> et 6 chambres. Calme absolu. 2 790 000 €  
Junot Marais : 01 48 87 10 00

**Paris 18<sup>e</sup> - Montmartre**

Au dernier étage, bel appartement traversant de 115 m<sup>2</sup> au sol avec salon cathédrale, cuisine US et 4 chambres. Lumineux. Prix sur demande  
Junot Montmartre : 01 42 55 20 00  
Exclusivité

18<sup>e</sup>



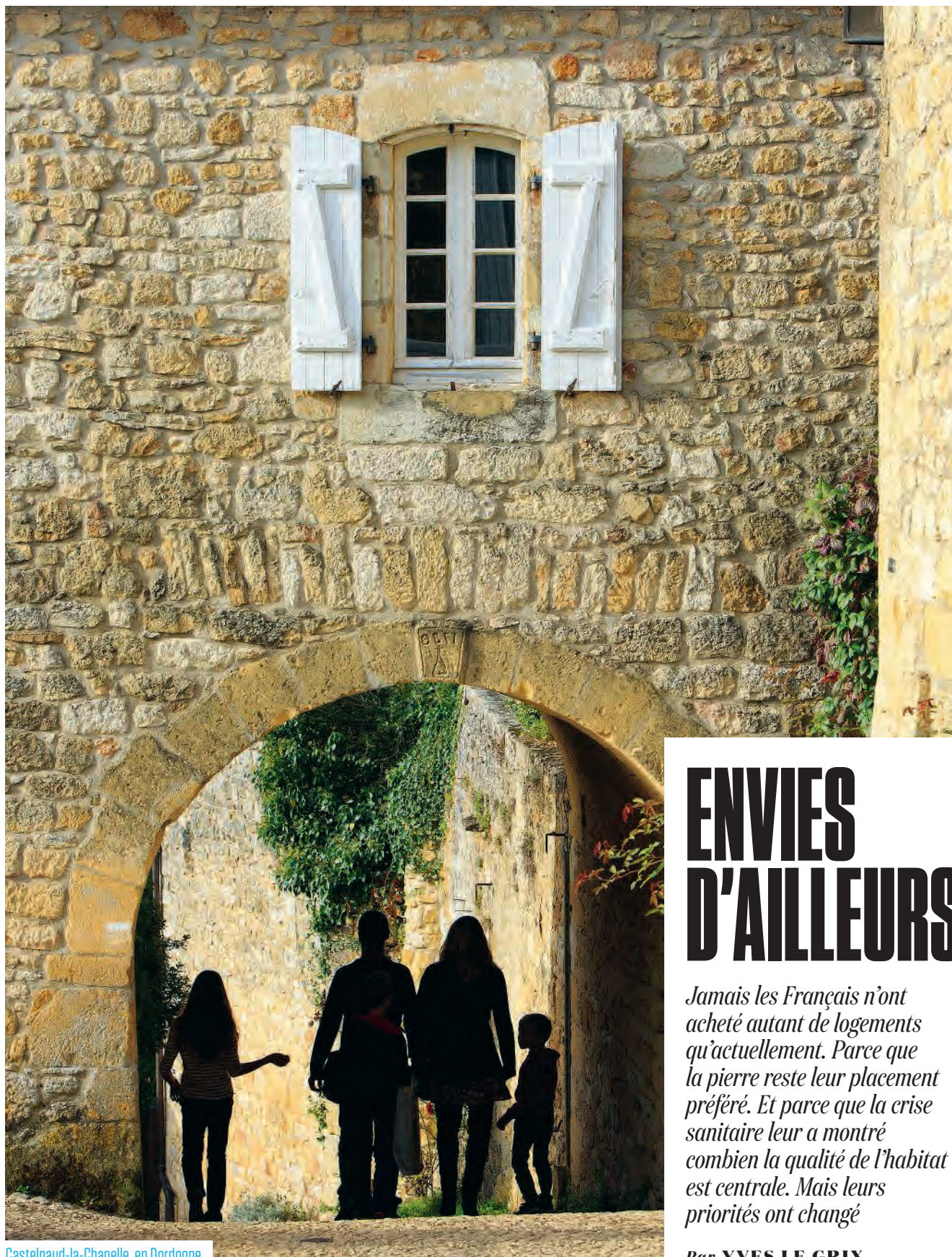
MAISON FAMILIALE  
DEPUIS 1984

VENTE  
LOCATION  
GESTION

Junot.fr

15 AGENCES À PARIS  
ET NEUILLY





Castelnaud-la-Chapelle, en Dordogne.

# ENVIES D'AILLEURS

*Jamais les Français n'ont acheté autant de logements qu'actuellement. Parce que la pierre reste leur placement préféré. Et parce que la crise sanitaire leur a montré combien la qualité de l'habitat est centrale. Mais leurs priorités ont changé*

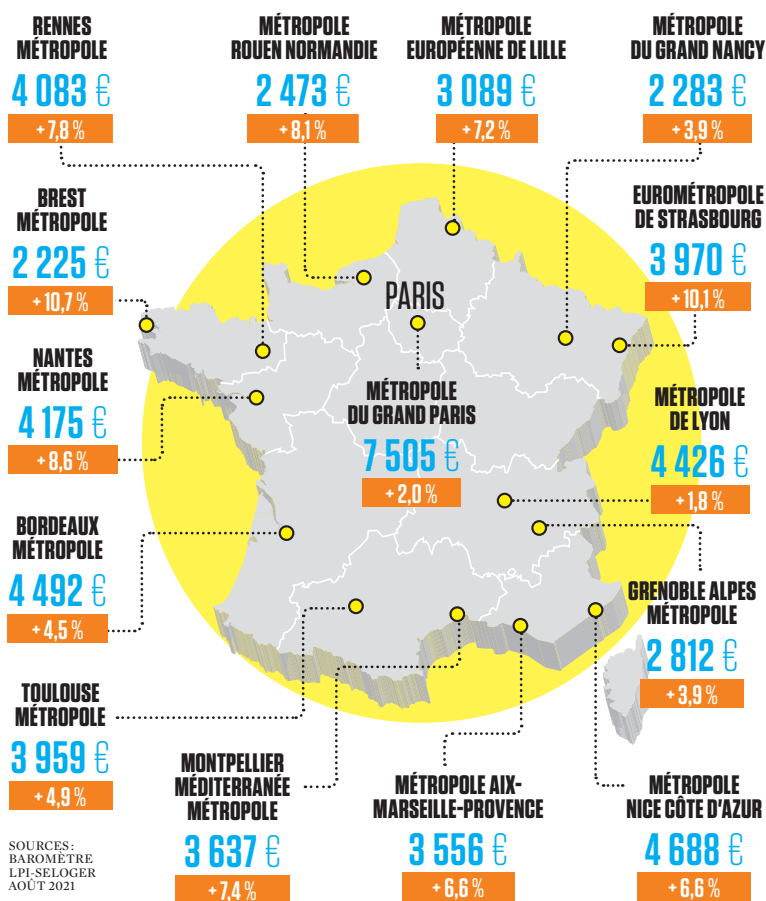
Par **YVES LE GRIX**



# UNE HAUSSE GÉNÉRALISÉE

Prix au m<sup>2</sup> des appartements dans l'ancien

Evolution sur 1 an



SOURCES :  
BAROMÈTRE  
LPI-SELOGER  
AOÛT 2021

La rentrée de septembre a confirmé que la pierre était bien la proverbiale « valeur refuge » des Français. Selon les notaires, le nombre de transactions devrait atteindre 1,15 million de ventes en 2021. Soit autant qu'en 2019, qui était déjà un cru exceptionnel. Et tout cela alors que beaucoup de ménages hésitent encore sur leur projet immobilier. Qui l'aurait cru, il y a un an et demi, quand a commencé la crise du Covid ? Qui aurait pu à ce moment-là imaginer l'engouement qui allait survenir, quand certains observateurs prévoient à l'inverse un effondrement du marché ? Dès le second semestre de l'année 2020, ce dernier est devenu plus dynamique encore qu'avant le Covid. Depuis, cette vitalité n'a jamais faibli. Et 2021 devrait se terminer sur le même rythme. « Beaucoup de Français ont suspendu leur projet pour profiter des vacances,

mais on assiste à un vrai rush depuis fin août », raconte Olivier Alonso, patron du réseau d'agences Nestenn. Le plus étonnant est que cet élan s'est accompagné d'une forte montée des prix un peu partout en France. Et en premier lieu dans les grandes villes, Strasbourg, Nantes et Marseille affichant des hausses de 6% à 10%, suivies par Lyon, Rennes, Lille ou Bordeaux.

## DES PRIX QUI NE CESSENT D'AUGMENTER

Parmi les grandes villes, seules Toulouse et Nice sont restées stables ou ont légèrement baissé. A Paris, où beaucoup attendaient une vraie érosion, le marché semble se réveiller. Selon SeLoger, dans 85% des villes de plus de 100 000 habitants, la hausse des prix des appartements anciens est au moins égale à 5% sur un an. Des villes aussi diverses que Metz, Tourcoing,

Vannes, Evreux, Laval ou Poitiers enregistrent même des hausses d'au moins 15%. Nulle part, donc, on ne constate de véritables signes de ralentissement dans l'augmentation des prix des appartements. Et c'est la même chose avec les maisons.

## LA QUÊTE D'UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

Le marché a donc tenu, aidé par des conditions de crédit archi-favorables et l'envie des Français de placer leur épargne dans la pierre. « Le confinement a conduit de nombreux Français à se constituer une épargne forcée, et donc l'apport nécessaire pour investir dans l'immobilier », explique Laurent Vimont, président de Century 21 France. Les ménages, au sortir de ces différents épisodes où ils sont restés bloqués chez eux, ont investi davantage financièrement et affectivement dans leur logement.

Beaucoup ont des envies d'ailleurs. De changer de lieu d'habitat. Mais leurs priorités ne sont plus les mêmes : nombre d'entre eux ont choisi un bien de meilleure qualité ; ceux qui ont pu se le permettre ont même préféré quitter les grandes métropoles, à la recherche d'un environnement plus calme et plus vert, mais surtout de plus d'espace dans leur logement, lequel est souvent devenu, en plus d'un refuge, un lieu de travail régulier. « Pour gagner en confort et en superficie, les ménages quittent les hypercentres pour acheter quelques kilomètres plus loin, dans des villes dotées de bonnes infrastructures, où l'urbanisation est moins oppressante que dans les mégapoles », note Laurent Vimont. Il ne s'agit pas de grandes migrations mais de « sauts de puce » pour gagner en qualité de vie. » D'où le retour en grâce du pavillon.

A Bordeaux, en particulier, les prix élevés et la rarefaction des biens disponibles en centre-ville poussent les acheteurs vers la périphérie, tandis qu'à Nantes la demande d'une plus grande surface et d'espaces extérieurs accroît la tension sur les zones périurbaines (jusqu'à trente minutes en voiture). Même tendance à Lyon, où de plus en plus de trentenaires quittent leur appartement ou leur maison du centre-ville pour de plus grandes surfaces à proximité du cœur de petites villes, sous-préfectures et chefs-lieux de cantons. « La crise sanitaire, le développement du télétravail et la quête d'authenticité ont renforcé la demande pour les zones périurbaines et les petites agglomérations », confirme Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du Groupe Mercure. ➔

**C'est possible  
de recommander  
sa banque.  
Surtout quand  
elle propose des  
crédits immobiliers  
avec des taux  
parmi les plus bas  
du marché.<sup>(1)</sup>**

**Chez Boursorama Banque,  
près de la moitié de nos nouveaux clients  
viennent sur les conseils d'un proche.<sup>(2)</sup>**

 **Boursorama  
Banque**

La banque qu'on a envie de recommander.

(1) Montant minimum pour réaliser un dossier de financement fixé à 100000 €. Délai de réflexion de 10 jours. Vente subordonnée à l'obtention du prêt; à défaut, le vendeur doit rembourser les sommes versées. (2) Étude réalisée par Boursorama Banque sur la base des clients Boursorama Banque ayant ouvert un 1<sup>er</sup> compte bancaire en 2020. BUZZMAN® BOURSORAMA – Société Anonyme au capital de 43 774 464 € – RCS Nanterre 351 058 151 – TVA 69 351 058 151 – 44 rue Traversière 92100 Boulogne-Billancourt.



Avoir un espace où télétravailler est désormais une priorité.

►► Les acheteurs réinjectent dans un nouvel achat les plus-values réalisées lors de la vente de leur logement afin d'acquérir plus grand. De fait, la superficie moyenne augmente: 117 m<sup>2</sup> pour une maison et 59 m<sup>2</sup> pour un appartement, selon Century 21. Le montant moyen d'une transaction progresse également, atteignant un nouveau record dans l'ancien: 263 200 € pour une maison et 224 000 € pour un appartement. Les nouveaux projets de vie semblent particulièrement le fait des plus de 50 ans, dont la part progresse de 5,8 % parmi les acquéreurs. A l'inverse, la proportion d'employés et d'ouvriers continue de décliner, dessinant une France du logement à plusieurs vitesses. Dans près de deux tiers des cas, les acquisitions sont réalisées pour une résidence principale. Mais jamais les investissements à but locatif n'ont été aussi nombreux, représentant un tiers des achats.

## LE BOOM DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Quant aux résidences secondaires, elles progressent fortement. Et ce, qu'elles soient utilisées comme lieux de villégiature ou qu'elles se trouvent à proximité de l'habitation principale pour facilement y télétravailler. Cet attrait nouveau pour les résidences secondaires, apparu dès la fin du premier confinement, s'est renforcé au premier semestre dans de nombreuses régions, de la Normandie à la Bretagne, l'Aquitaine, le Limousin, l'Auvergne-Rhône-Alpes, la

Bourgogne, l'Occitanie ou les Pays de la Loire. En Picardie, ce type d'acquisition constitue ainsi près de 50 % des demandes. « Facilitée par le développement du télétravail, cette nouvelle manière d'investir dans une résidence secondaire concerne autant des préretraités que des quadragénaires, note Olivier de Chabot-Tramecourt. Mais elle reste conditionnée à la localisation – être à moins de deux heures du lieu de travail – et à l'accès aux services: commerces, moyens de transport. »

L'engouement pour les résidences secondaires a fait exploser les prix sur le littoral atlantique, en Bretagne, dans l'arrière-pays immédiat et, dans une moindre mesure, à la campagne. Les stations balnéaires ont été les grandes gagnantes, selon une étude de MeilleursAgents. « Des ventes records ont été enregistrées à Biarritz, où un bien a atteint 25 000 €/m<sup>2</sup>, et à Saint-Jean-de-Luz », observe Laurent Demeure, le président de Coldwell Banker Europa Realty. « Le marché a également été dynamique sur la Côte d'Azur », remarque Marie-Claire Sangouard, la directrice générale d'Engel & Völkers Sud. C'est la seule région qui ait vu revenir les acheteurs internationaux, qui restent toutefois à égalité avec les Français.

Paradoxalement, le marché de l'immobilier neuf n'a pas pu atteindre les mêmes records, en raison d'un manque d'offres. Or, les besoins sont importants: le vieillissement du parc ancien s'accélère et coûte de plus en plus cher en charges et en travaux

divers. « De nombreux ménages qui souhaitent vivre en ville dans un logement neuf n'arrivent pas à trouver. Et la rareté pousse les prix à la hausse », déplore Emmanuel Desmaizères, directeur du logement chez Icade. Les principaux promoteurs nationaux – Nexity, Cogedim, Kaufman & Broad, Pichet, Promogim, Vinci, Eiffage, Réalités – bataillent auprès des nouveaux maires pour accélérer les projets, et l'offre devrait se reconstituer peu à peu.

## DES TAUX HISTORIQUEMENT BAS

Qu'attendre des prochains mois? A court terme, le niveau toujours très bas auquel on peut emprunter devrait perdurer. « Les taux des crédits ont encore baissé ces dernières semaines pour atteindre leur plus bas niveau jamais constaté, soit un peu plus de 1 % en taux moyen, toutes durées confondues », note Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage. Dans certaines régions, ils ne s'élèvent même qu'à 0,60 % sur une durée comprise entre seize et vingt ans pour les emprunteurs ayant les meilleurs dossiers. Pour décrocher de tels taux, les emprunteurs doivent tout d'abord respecter les recommandations du Haut Conseil de Stabilité financière (HCSF) – soit des mensualités, assurance comprise, inférieures à 35 % des revenus – mais aussi détenir un minimum d'apport financier.

Quid des rêves de changement des Français si les entreprises deviennent plus rigides sur les conditions du télétravail? La redéfinition de la qualité de vie est une vraie tendance qui devrait se pérenniser. Parmi ceux qui habitaient les hypercentres, certains souhaitent toujours s'éloigner pour gagner en confort et en superficie. Et, par un effet domino, les familles résidant en périphérie des grandes métropoles voudront acheter plus grand ou avec des espaces ouverts (balcon, terrasse, jardin). Mais déjà, dans des villes comme Chartres et Orléans, où les Parisiens étaient très présents l'an dernier, le marché tend à redevenir local. « Les envies de mise au vert et d'agrandissement de la surface habitable, pour avoir un espace consacré au télétravail par exemple, se sont heurtées à la réalité d'un marché tendu et à des budgets non extensibles, note Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi. Nous avons observé une forte demande d'exode urbain, mais la concrétisation de tous ces projets n'a pas été au rendez-vous. » Le rêve d'une vie meilleure ne sera pas à la portée de tous. ■



# Daniel FÉAU

BELLES ADRESSES - À PARIS ET AILLEURS



Daniel FÉAU *Marais*

Paris IV<sup>e</sup> - Rue Aubriot - 3 150 000 €

Aux derniers étages d'un bel immeuble du XVI<sup>e</sup> siècle où Helmut Newton avait son atelier, appartement en duplex rénové de 133 m<sup>2</sup> bénéficiant de deux terrasses et d'un balcon aux vues dégagées. Il inclut un beau séjour, un espace à vivre de 25 m<sup>2</sup> et trois suites. Réf : 5791168 - Tél : 01 84 79 64 95



Daniel FÉAU *Victor Hugo*

Paris XVI<sup>e</sup> - Lannes - 3 159 000 €

Exclusivité. Dans un immeuble haussmannien, bel appartement traversant de 221 m<sup>2</sup> offrant 3,55 mètres de hauteur sous plafond. Il comprend une double réception de 66 m<sup>2</sup>, une cuisine dînatoire et trois chambres dont une suite avec dressing. Deux caves. Réf : 4549802 - Tél : 01 84 79 78 14



Daniel FÉAU *Boulogne*

Boulogne-Billancourt - Schuman - 3 300 000 €

Maison contemporaine de 275 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un patio arboré, d'une cour et d'une grande terrasse. Elle inclut un séjour, une salle à manger, un bureau, une family room et cinq chambres dont une suite avec dressing et hammam. Professions libérales bienvenues. Réf : 5652571 - Tél : 01 84 79 84 08



Daniel FÉAU *Saint-Germain*

Paris XIV<sup>e</sup> - Parc Montsouris - 2 150 000 €

Dans une impasse typique du quartier des artistes, authentique atelier de 150 m<sup>2</sup> réparti en deux appartements, un atelier et un studio indépendant (possibilité de les réunir). Un toit-terrasse aménagé de 70 m<sup>2</sup> et un garage. Réf : 5785740 - Tél : 01 84 79 68 31

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE \*