Cahier n° 3 de l'édition n° 3009 du 16 au 22 juin 2022

CRÉDIT
SUR LA PENTE ASCENDANTE

PARIS
LE GRAND ÉCART

BANLIEUE
UN PAYSAGE VARIÉ

L'OBS
SPÉCIAL IMMOBILIER

PARIS ÎLE-DE-FRANCE
L'HEURE DES CHOIX

© JEAN-YVES LACOTE

BFM PARIS

Junot

Paris 10e - Rue Martel
Sur cour arborée, lumineux appartement de 83 m² avec séjour 34 m², cuisine équipée, 2/3 chambres et 2 salles de bains. 1 045 000 €
Junot 10e : 01 40 22 74 74
Exclusivité

Paris 3e - Notre-Dame de Nazareth
Superbe appartement de 77 m² avec parquet Versailles et beaux volumes. Double séjour traversant et 2 chambres. 1 200 000 €
Junot Marais : 01 48 87 10 00

Paris 20e - La Campagne à Paris
Dans ce charmant quartier du 20e, belle maison végétalisée de 204 m² avec 2 terrasses, jardin de 160 m², 4 chambres, garage. 2 990 000 €
Junot Marais : 01 48 87 10 00

Paris 18e - Avenue Junot
Au 3e asc., magnifique atelier d'artiste en duplex de 154 m² avec salon-salle à manger de 72 m² ouvert sur 2 balcons . 2 490 000 €
Junot Montmartre : 01 42 55 20 00
Exclusivité

MAISON FAMILIALE
DEPUIS 1984

VENTE
LOCATION
GESTION

15 AGENCES À PARIS
ET NEUILLY

Junot.fr

SOMMAIRE

PARIS P. 4
Une embellie contrastée

PAR ARRONDISSEMENTS P. 6
Le grand écart

BANLIEUE P. 14
Sur une seule jambe

PAR DÉPARTEMENTS P. 16
Un paysage varié

CRÉDIT P. 26
Sur la pente ascendante

LOCATION P. 28
Une bourse pour déménager

LOGEMENT P. 30
S'éloigner pour s'agrandir

RÉGLEMENTATION P. 31
Le poids du DPE

ÉDITO
ARBITRAGES EN VUE

Par **YVES LE GRIX**

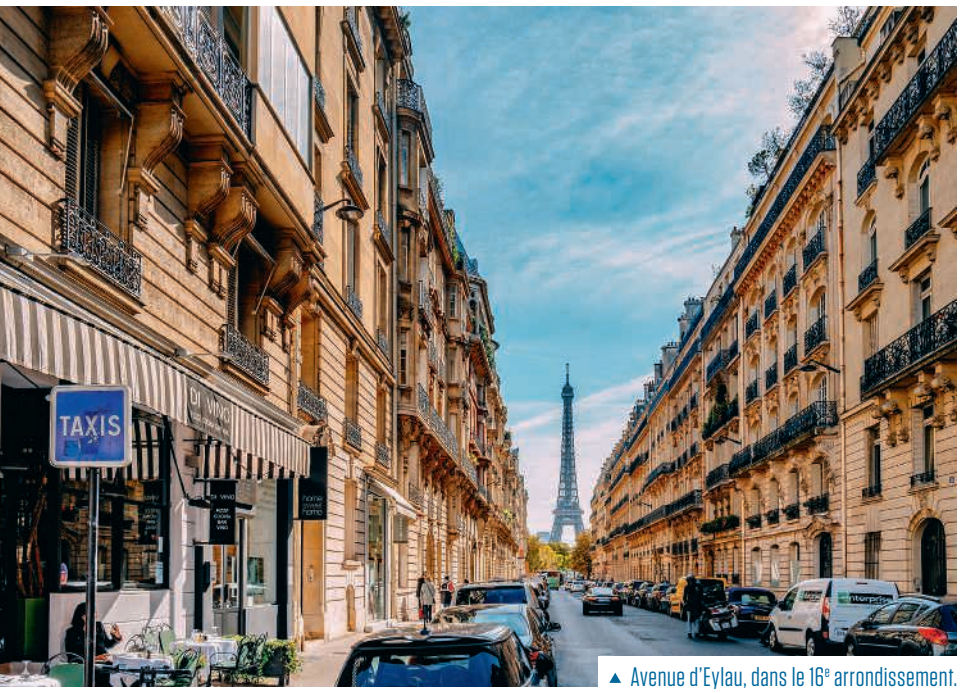
L'embellie constatée sur le marché parisien donne raison à ceux qui n'ont jamais cessé de proclamer la valeur refuge de la pierre. Cette dernière a jusqu'ici résisté aux crises les plus graves, à ces événements encore inimaginables il y a quatre ans, de la pandémie mondiale au spectre d'un conflit nucléaire. Mais ce rebond de l'activité ne profitera pas à tout le monde : outre des prix qui restent élevés, le financement d'un achat immobilier à Paris devient en effet de plus en plus difficile, sauf pour quelques catégories d'acheteurs aux revenus confortables. Après avoir accepté de restreindre les conditions d'octroi des crédits, la plupart des banques ont augmenté leurs taux de 0,50 à 0,75 point de pourcentage, alors même que les taux d'usure – les taux plafonds au-delà desquels elles n'ont pas le droit de prêter – n'augmenteront pas avant le 1er juillet. De plus en plus d'emprunteurs voient leur dossier refusé, alors qu'il aurait été accepté il y a six mois. En outre, certaines banques rechignent à consentir des prêts immobiliers en raison de la faiblesse des marges obtenues. Or, de nombreux acheteurs, anticipant l'augmentation des taux dans les mois qui viennent, et prévoyant une période inflationniste sur les prochaines années, souhaitent faire le plein de crédit le plus rapidement possible. D'autres obstacles s'accumulent pour qui veut investir dans la pierre. D'une part, la flambée des prix des matériaux retarde les projets de construction et contrarie les Franciliens qui voulaient acheter un logement neuf ; d'autre part, les dispositions au titre de la loi sur la rénovation énergétique provoquent un dilemme chez certains petits bailleurs : ils doivent choisir entre revendre leur bien et continuer de le louer en le rénovant – alors que certains d'entre eux n'en ont pas les moyens. Ces incertitudes découragent aussi des investisseurs particuliers souhaitant faire un achat à but locatif. Tout cela a comme conséquence de ranimer chez de nombreux acheteurs une réflexion sur la possibilité d'une installation en banlieue ou en province, alors qu'ils y avaient renoncé. Autant d'arbitrages difficiles à mener. C'est définitivement l'heure des choix. ■

XAVIER POPY/REA

PARIS
UNE EMBELLIE CONTRASTÉE

Après une phase de désintérêt, le marché retrouve un niveau élevé de ventes, mais avec des disparités selon la qualité des biens

Par **YVES LE GRIX**



▲ Avenue d'Eylau, dans le 16e arrondissement.

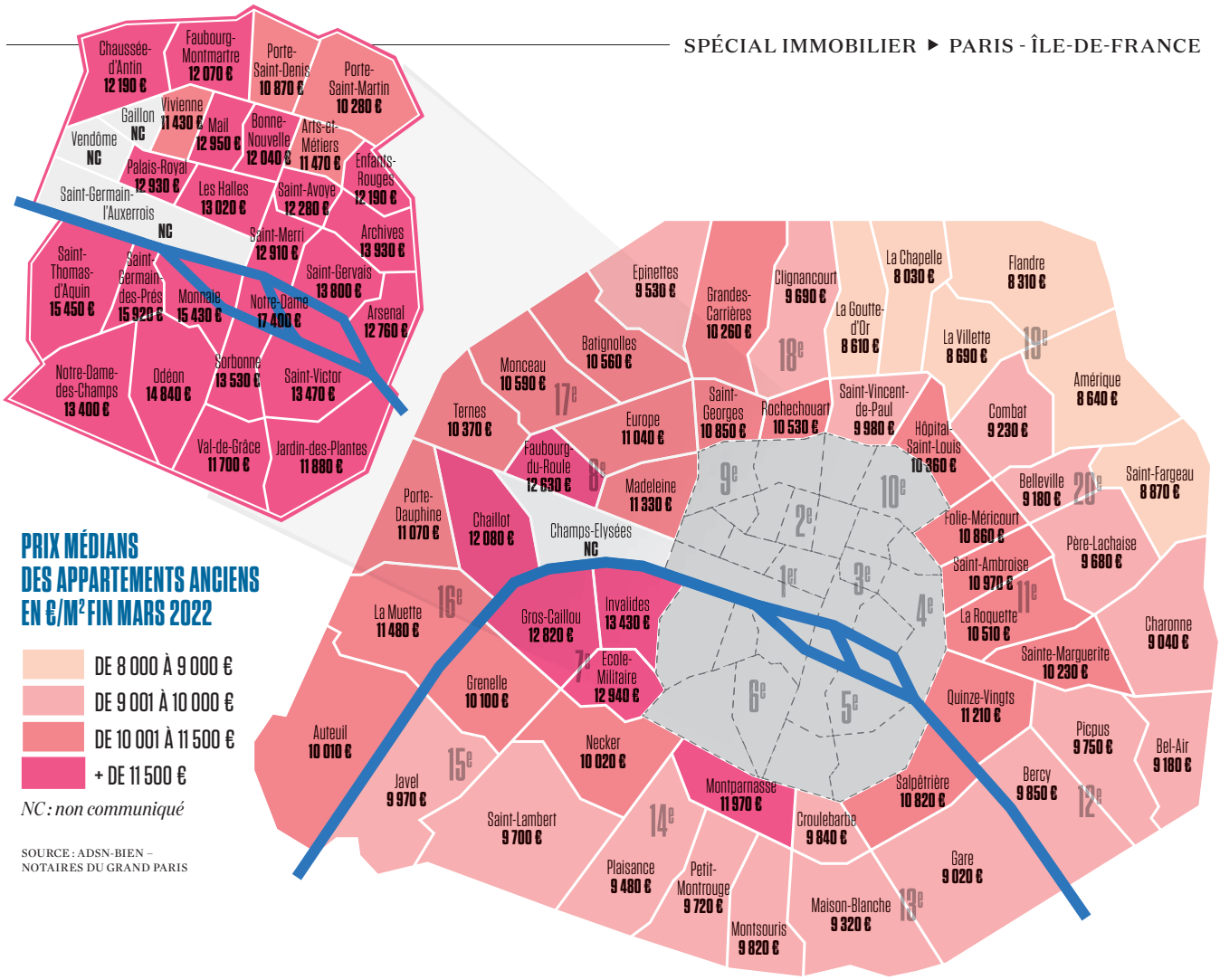
Avec une progression des ventes de 18 % en un an, le marché parisien est le plus dynamique de l'Ile-de-France, selon le constat en mai des Notaires du Grand Paris. Pourquoi une telle embellie ? En premier lieu, la baisse des prix depuis plusieurs mois sur la majorité des biens en dehors du haut de gamme a redonné de l'envie et de la solvabilité aux acquéreurs désireux d'acheter à Paris. *« Les Parisiens se réveillent. L'attentisme est en train de passer »,* observe Laurent Demeure, président de Coldwell Banker Europa Realty. *« Malgré une hausse des taux d'emprunt et le contexte international, l'immobilier reste un investissement privilégié pour les locaux comme pour les internationaux »,* ajoute Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Völkers France. Un constat qui s'affirme encore au terme de ce premier semestre. *« Voilà deux ans que nous constatons que, malgré les facteurs d'instabilité, rien ne semble réellement pouvoir ébranler l'attrait pour l'immobilier. Cela se confirme à nouveau ce printemps pour le marché parisien. La demande est soutenue, parallèlement à une légère baisse de l'offre sur le marché »,* note Alexis Caquet.

Les marchés du luxe et de l'hyperluxe sont en effervescence et voient revenir les acheteurs internationaux et une clientèle française de plus en plus présente. Cette dernière est représentée par des brexiteurs, et plus largement des expatriés, mais également par de nouvelles fortunes de la French Tech. Selon Charles-Marie Jottras et Nicolas Pettex-Muffat, PDG et DG de Daniel Féau, *« la dimension de valeur refuge de la pierre est accrue dans le contexte actuel : niveaux historiquement élevés pour les actions, taux historiquement bas pour les obligations, crédits immobiliers annoncés à la hausse, spectre de l'inflation… Mais c'est aussi une valeur de jouissance au quotidien qui se manifeste par la volonté d'allouer une part plus importante de son patrimoine à l'endroit où l'on vit tous les jours. »*

En conséquence, les écarts de prix s'accroissent fortement. Si les biens exceptionnels peuvent se vendre entre 25 000 et plus de 40 000 €/m², *« la moyenne dans les quartiers résidentiels se situe entre 13 000 et 18 000 €/m² pour un appartement agréable avec du charme, et entre 11 000 et 14 000 €/m² en cas de défauts »,* ajoute Martial Michaux, chez Emile Garcin. Surtout, *« une différence sensible s'opère entre les biens de qualité, par exemple un dernier étage ensoleillé, dont le prix va rester élevé, et les biens avec défauts, comme un 1er-étage sombre avec vis-à-vis ou un appartement mal entretenu à rénover, dont le prix peut baisser de 10 % à 20 %. Une décote que les vendeurs ont parfois du mal à accepter »,* constate Richard Tzipine, directeur général de Barnes.

Depuis la crise du Covid et ses confinements, la présence d'un espace extérieur est devenue le premier critère dans les recherches des acquéreurs. *« Certains sont prêts à les surpayer largement »,* explique Roger Abecassis, directeur de Consultants Immobilier. Autre fait notable : la crise sanitaire ayant entraîné un fort engouement pour les résidences secondaires ou semi-principales, les ex-Parisiens se satisfont de pied-à-terre de dimensions plus modestes, d'où une désaffection pour les appartements de plus de 200 m². D'autres tendances apparaissent chez les acheteurs, souvent frileux à l'idée d'acheter un bien à rénover, en raison des prix élevés des matériaux et des délais de livraison de plus en plus longs. Du coup, *« les appartements clés en main (rénovés par un architecte et vendus meublés) sont de plus en plus recherchés »,* note Sébastien Kuperfis, CEO de Junot. Et *« l'offre de biens atypiques augmente, avec des prix encore stables »,* remarque Julien Haussy, fondateur d'Espaces Atypiques. A noter aussi que *« les acheteurs français veulent absolument un apparte-*

XAVIER POPY/REA



ment au calme, un critère qui importe peu aux acquéreurs étrangers », selon Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse.

Il faut rappeler ici qu'une grande partie du parc immobilier parisien est constituée d'appartements sans cachet particulier ni extérieur, ce qui explique que la majorité des ventes se situe aujourd'hui encore entre 9 000 et 11 500 €/m². Autre bémol, et non des moindres, à l'embellie du marché : celui des petites surfaces, qui jusqu'ici absorbait près d'un quart des ventes à Paris, commence à souffrir, car les contraintes de la loi Climat et Résilience sur la rénovation énergétique des logements commencent à peser dans la réflexion des investisseurs. A Paris, une étude menée conjointement par Meilleurs Agents et SeLoger démontre que les passoires thermiques étaient jusqu'ici à Paris 1,1 % plus chères que les biens non énergivores : la « valeur verte », qui se traduit par une bonification du prix de vente d'un logement performant, semblait ne pas avoir cours sur les marchés immobiliers tendus, la concurrence entre les acquéreurs tendant à gommer les défauts thermiques des biens proposés à la vente. Mais les contraintes de la loi Climat et Résilience (gel des loyers et bientôt interdiction de louer des logements G puis F) *« risquent de détourner les investisseurs de ces logements et d'inciter des propriétaires à les vendre, créant un grave déséquilibre du marché locatif »*, avertit Jean-François Morineau, directeur général délégué chez BNP Paribas Immobilier Real Estate. *« Il faudra rester attentif à l'évolution et à la mise en place des nouvelles réglementations environnementales »*, estime Stéphane Imowicz, PDG d'Ikory. ■

BFM PARIS ÎLE-DE-FRANCE
MERCREDI 15 JUIN À 18H15
DANS « BONSOIR L'ÎLE-DE-FRANCE »
« L'IMMOBILIER EN ÎLE-DE-FRANCE »
À revoir sur RMC BFM play
Présentée par Marguerite Dumont
©YANN AUDIC
comment regarder la chaîne :

▲ Dans le Marais, le marché est à nouveau actif.

PAR ARRONDISSEMENTS

LE GRAND ÉCART

D'un quartier à l'autre le marché reprend de la vigueur mais reste sélectif

Par **MARGAUX GABLE, NICOLE GEX, ROBERT KASSOUS, YVES LE GRIX** *et* **ÉLISABETH LELOGEAIS**

PARIS CENTRE (ANCIENS 1ER, 2E, 3E ET 4E ARRONDISSEMENTS)

Toujours la cote

Le cœur du vieux Paris a beau avoir baissé de 2 % en un an, il reste de loin le quartier le plus cher de la rive droite, avec une moyenne de 12 620 €/m² selon les notaires. De la Concorde au Palais-Royal, où l'offre est rare, la plupart des ventes concernent des studios et des 2-pièces, dont le prix varie selon l'étage ou l'état. *« Cela reste un marché de niche »,* observe Nathalie Naccache, chez Keller Williams Fortis Immo. Rue Saint-Honoré, un studio de 26 m² s'est récemment vendu 350 000 €. Pour les grands appartements, rares, les écarts de prix peuvent être importants : rue Molière, un 4-pièces de 100 m² a été vendu 13 000 €/m², tandis qu'un autre de 104 m² situé avenue de l'Opéra a été négocié 18 700 €/m², mais au bout d'un an de présence sur le marché. Aux Halles, où les prix sont en moyenne moins élevés, un 6-pièces de 129 m² situé rue Montmartre a trouvé preneur à 14 600 €/m². Dans le Sentier, les prix se stabilisent autour de 10 000 à 13 500 €/m² près de Montorgueil, toujours très coté. Rue Tiquetonne, un 2-pièces de 31 m² s'est négocié 328 000 €, alors que rue des Petits-Carreaux un 2-pièces de 42 m² s'est vendu 580 000 €, et rue Saint-Sauveur un 3-pièces de 69 m² a été acquis pour 910 000 €. De l'autre côté du boulevard de Sébastopol, dans les quartiers très en vogue d'Arts-et-Métiers et Sainte-Avoye, la moyenne des biens sans défaut se situe à 12 500 €/m². Rue Saint-Martin, les ventes des 2-pièces vont de 10 000 à 13 000 €/m², voire plus pour les plus grands appartements. Rue Quincampoix, un 4-pièces de 76 m² s'est vendu 990 000 €, alors que rue Rambuteau un 5-pièces de 150 m² a atteint 2 120 000 €.

Dans le Marais historique, le marché redevient actif. *« Les abords de Saint-Paul et des rues Saint-Antoine et de Rivoli, plus calmes depuis les restrictions de circulation, sont même globalement en hausse »,* constate Numa Privat, chez Junot. Le cœur du Marais, la place des Vosges, les abords de la rue de Bretagne et le quartier Saint-Paul sont toujours les plus demandés. Les prix restent sur des moyennes élevées : 13 500 €/m² aux Enfants-Rouges et dans le quartier Saint-Gervais, 14 500 €/m² aux Archives. *« Mais les écarts se creusent entre le très haut de gamme, de caractère, en étages élevés, avec des extérieurs, dont les prix montent encore, et le tout-venant sans cachet, dont les valeurs stagnent »,* constate Emmanuel de Poulpiquet, chez Daniel Féau. Rue du Parc-Royal, deux appartements se sont vendus autour de 17 000 €/m². Mais un autre avec terrasse a atteint 29 000 €/m². A l'inverse, rue de Turenne, un 35-m² en bon état au 3e étage n'a pas dépassé 485 000 €. Et les prix des logements bruyants, dans les 1ers étages, sans luminosité ou bas de plafond, baissent nettement. La demande pour le Marais émane autant de célibataires ou de couples sans enfants que de familles, souvent déjà propriétaires dans le quartier et qui veulent y rester. *« En général, des cadres supérieurs ou des personnalités du showbiz ou de la tech, aux revenus très confortables »,* note Numat Privat. Mais également *« des acheteurs étrangers historiquement fidèles au Marais, qui reviennent, particulièrement les Italiens et les Anglo-Saxons »,* observe Romaric Wargnier, de l'agence Vaneau. Sur l'île Saint-Louis, le turn-over est faible, et *« le marché se situe autour de 15 000 €/m² sans vue »,* note Margot Royer-Boquillon, chez Sotheby's International Realty Paris Marais.

5E, 6E, 7E ARRONDISSEMENTS

Chers et stables

Depuis le début de l'année, le marché est redevenu actif au quartier Latin (5e), dont les prix, de 12 730 €/m² en moyenne, sont qui ceux le plus augmenté en un an à paris. *« Toutefois, ils ont tendance à se tasser »,* note Patricia Cariou, chez Monge Patrimoine. Les ventes se concentrent sur les studios et les 2-pièces. *« Ce sont les surfaces les plus dynamiques actuellement, car de nombreuses familles veulent investir avant que les taux ne remontent »,* ajoute Patricia Cariou. Certaines, entre 15 et 20 m², dépassent encore 15 000 €/m², mais les investisseurs négocient, en particulier quand le DPE est classé G. La sectorisation Henri-IV reste un plus, qui permet d'atteindre 14 000 €/m², voire plus. Rue Mouffetard, un 17-m² à rafraîchir au 2e étage sur cour s'est vendu 240 000 €. Pour le reste, les biens standards se vendent autour de 13 000 à 13 500 €/m², les logements avec défauts, 12 000 à 12 800 €/m², et les rares grands appartements, 13 000 à 13 500 €/m². Côté haut de gamme, *« le secteur proche du Panthéon reste le plus prisé, il peut atteindre voire dépasser 18 000 €/m² »,* note Frédéric Merville, chez Engel & Völkers.

De Saint-Germain-des-Prés au Luxembourg, le 6e garde son prestige et sa place d'arrondissement le plus cher : en moyenne 13 820 €/m², un prix stable depuis un an. Pour un bien standard en bon état, *« les prix varient entre 15 000 et 16 000 €/m² »,* constate Frank Roiena, chez Dauphine Rive Gauche. ➽

WILLIAM BEAUCARDET/REA

C'est possible de recommander sa banque. Surtout quand elle propose des crédits immobiliers avec des taux parmi les plus bas du marché.[1]

Chez Boursorama Banque, près de la moitié de nos nouveaux clients viennent sur les conseils d'un proche.[2]

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 1er compte bancaire en 2021. 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.

Morland Mixité Capitale

C'était un morceau de ville délaissé, aux portes du Marais, entre la Seine et la Bastille. Le 31 mai, après quatre ans de travaux, Morland Mixité Capitale, sans doute le plus emblématique des projets retenus lors du concours Réinventer Paris, lancé en 2014 par Anne Hidalgo, a été livré par Emerige. L'ancien bâtiment administratif a fait l'objet d'une profonde restructuration pour faire place à un immeuble-quartier face à la Seine, imaginé par David Chipperfield Architects Berlin et CALQ, qui conjugue 11 usages alliant mixité et innovation sur 43 500 m² : 199 logements dont 80 sociaux et 84 intermédiaires, 9 150 m² de bureaux, 11 commerces, une auberge de jeunesse de 404 lits, une crèche de 63 berceaux, une piscine-fitness, un marché alimentaire, 2 800 m² d'agriculture urbaine, une galerie d'art et un hôtel 5 étoiles de 162 clés avec bar et restaurant aux 15e et 16e étages, offrant une vue spectaculaire sur Paris. **Y. L. G.**

« Mais l'offre manque, notamment pour les biens avec 3 et 4 chambres, et des familles commencent à lorgner le 14e », remarque Hugo Bailly-Guillaume, de l'agence Marc Foujols. Les petites surfaces se vendent bien, autour de 16 000 €/m². Les prix du haut de gamme sont toujours stratosphériques : *« jusqu'à 25 000 €/m², voire davantage s'il y a une vue sur le jardin du Luxembourg, entre 20 000 et 25 000 €/m² sur les quais, et autour de 15 000 €/m² sur les grands axes, tels que Raspail et Montparnasse »,* note Romain Sarkissian, chez Vaneau. Selon Carole de Vellou, chez Daniel Féau Luxembourg, *« les acheteurs sont en majorité des Français, et il y a environ 20 % d'Américains ». « Comme toujours, les acheteurs de pied-à-terre préfèrent Saint-Germain-des-Prés et Saint-Sulpice, et ceux qui recherchent une résidence principale privilégient la proximité du Luxembourg et des écoles réputées »,* note Sophie Henry, chez Junot.

Le 7e reste le second quartier le plus cher de Paris, à 13 160 €/m² en moyenne, un prix stable depuis un an. Il faut compter 14 000 à 18 000 €/m² au Gros-Caillou, et 15 000 à 20 000 €/m² au Faubourg-Saint-Germain. Les biens d'exception montent jusqu'à 30 000 €/m². La demande est en hausse depuis janvier, *« avec une proportion de plus en plus importante d'expatriés à la recherche d'un appartement familial »,* note Sophie Lerner, chez Engel & Völkers. *« Certains acheteurs sont pressés, mais d'autres prennent davantage qu'avant le temps de la réflexion »,* remarque Stéphanie Abib, chez Grenelle Immobilier. Ainsi, *« les biens à partir du 3e étage sans ascenseur et avec quelques défauts n'intéressent plus les acheteurs »,* souligne Amandine Cruz, chez Vaneau. De même, les rez-de-chaussée et 1ers étages subissent une décote, autour de 13 000 à 14 500 €/m². Pour le reste, la qualité de vie du Gros-Caillou est telle que le marché ne souffre pas des nuisances récentes autour du Champ-de-Mars. *« Les secteurs les plus recherchés se situent autour des rues Cler, de Grenelle et Saint-Dominique, toujours aussi prisées pour leurs commerces »,* remarque Linda Owens, chez Junot 7e Grenelle. *« Avenue Bosquet, un beau 250-m² peut se vendre 18 000 €/m² »,* observe Charles Daireaux, chez Mercure. Par ailleurs, *« on note un net retour des acheteurs étrangers, en particulier des Américains »,* selon Manuela Baron, chez Emile Garcin.

9E, 10E, 11E, 12E ARRONDISSEMENTS
Des hauts et des bas

Après une baisse de 1,5 % en un an selon les notaires, et un premier trimestre plutôt calme, le marché du 9e repart. *« C'est un quartier toujours très apprécié par les 30-40 ans, le plus souvent CSP+. Mais ils sont de plus en plus exigeants. Ils veulent tous plus d'espace, de la verdure et un grand balcon ou une terrasse »,* note Guillaume Laporte, chez Junot. Les biens les plus recherchés sont les 90 à 130-m² avec 2 ou 3 chambres. *« Le marché des appartements familiaux est très tendu,* confirme Régis Besse, chez Engel & Völkers. *Lorsqu'il n'y a pas de travaux prévus pour le bien ou dans la copropriété, les acheteurs font souvent des offres au prix demandé dès la première visite. »* Des provinciaux, souvent seniors, battent aussi le pavé en quête de pied-à-terre entre 40 à 60 m². Les primo-accédants trentenaires en couple ou célibataires cherchant un bien de 50 à 70 m² sont moins présents qu'avant, compte tenu des prix élevés : de 13 000 à 15 000 €/m², voire 18 000 €/m² pour l'exceptionnel dans les quartiers de la Nouvelle-Athènes, de Saint-Georges et surtout de la rue des Martyrs, avec ses nombreux commerces. La proximité de certains établissements scolaires comme Condorcet est aussi un critère de choix déterminant. Enfin, *« le haut du 9e, vers Barbès, offre des prix très compétitifs pour les familles, de 8 500 à 10 000 €/m² »,* note Cyril Durieu, chez Vaneau.

Des délais de vente qui s'allongent, des négociations qui deviennent systématiques et des prix qui baissent… A 10 060 €/m² en moyenne, en baisse de 1,5 % en un an, le 10e ne semble pas faire exception dans le marché immobilier de l'Est parisien. Avec beaucoup d'offres et moins de demandes, *« aujourd'hui, le poids est dans la main de l'acquéreur »,* observe Frédéric Fleury, de l'agence Laforêt Paris 10. Les prix s'assagissent partout, même dans les quartiers les plus prisés. En bordure du 3e arrondissement et autour du canal Saint-Martin, *« ils oscillent désormais entre 10 000 et 10 500 €/m² »,* poursuit l'agent immobilier. Plus au nord, le quartier Stalingrad, peu en vogue auprès des acquéreurs, s'affiche à 8 000 €/m² en moyenne. Plus que jamais, les prix font le grand écart selon la qualité du bien : rue La Fayette, un 77-m² en étage élevé avec un balcon et une vue dégagée a trouvé un acheteur pour 880 000 €. A quelques centaines de mètres, dans la même rue, un 56-m² entièrement à refaire a été vendu pour 456 000 €.

Quartier de report naturel du Marais, le 11e reste le lieu branché pour les jeunes acquéreurs. Mais, malgré son dynamisme et son attractivité, depuis quelques mois, les prix baissent (– 2,2 % en un an selon la chambre des notaires). *« On ne retrouvera jamais les valeurs d'avant le Covid »,* estime Eléonore Crevon, responsable de plusieurs agences Laforêt. Les prix oscillent désormais entre 10 000 et 11 000 €/m², et la moyenne s'établit à 10 370 €/m². Les professionnels constatent un marché à deux vitesses, où *« les très beaux biens partent en 48 heures »,* souligne Sébastien Mouton, directeur de l'agence Barnes Paris Est. Comme ce 50-m² dans un hôtel particulier rue Amelot, vendu en une seule visite à 760 000 €. Tandis que les appartements en moins bon état peuvent rester plusieurs mois à la vente : dans le quartier Philippe-Auguste, un 69-m² mis en vente il y a plus de six mois à 670 000 €, soit moins de 10 000 €/m², ne trouve pas preneur, malgré des baisses successives.

VOISIN THIBAUT/EMERIGE

Daniel FÉAU

BELLES ADRESSES – À PARIS ET AILLEURS

Daniel FÉAU *Saint-Dominique*

Paris VIIe - Champ-de-Mars - 4 056 000 €

Dans un très bel immeuble ancien avec gardien et ascenseur, lumineux appartement traversant de 195 m². Rénové, il compte une double réception exposée sud-ouest dotée d'un balcon filant offrant une vue sur la tour Eiffel et trois suites avec dressing. Deux chambres de service, deux caves et un box. *Réf : 6911793* - Tél : 01 84 79 74 08

Daniel FÉAU *Neuilly*

Neuilly-sur-Seine - Saint-James - Prix sur demande

Magnifique ensemble composé d'une maison datant de la fin du XVIIIe siècle et de trois pavillons indépendants totalisant 1 350 m². La maison présente de beaux volumes de réception, un étage dédié à l'espace parental et quatre chambres à l'étage supérieur. Une piscine et un garage. *Réf : 5332248* - Tél : 01 84 79 83 19

Daniel FÉAU *9 ème*

Paris IXe - Saint-Georges - 1 500 000 €

Aux deux derniers étages d'un immeuble ancien avec ascenseur, appartement en duplex de 92 m² offrant des vues dégagées. En parfait état, il se compose d'un séjour, d'un salon, d'une cuisine et de deux chambres. Deux caves. *Réf : 5205336* - Tél : 01 84 79 76 26

Daniel FÉAU *Boulogne*

Clamart - Centre - 2 950 000 €

Maison du début du XXe siècle de 360 m² bénéficiant d'un jardin arboré et paysager de 1 500 m², au calme et à l'abri des regards. Elle comprend une double réception, une cuisine, un bureau, une vaste salle de jeux et huit chambres dont une dans la tourelle. Un garage couvert pour trois voitures. *Réf : 6753097* - Tél : 01 84 79 84 08

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE *

*Les honoraires sont à la charge du vendeur *Immobilier International*

www.danielfeau.com

▲ Dans le 13e arrondissement, le mètre carré s'affiche à 9 240 € en moyenne.

Le 12e arrondissement, aujourd'hui stabilisé à 9 680 €/m², n'échappe pas à la baisse, le mètre carré ayant perdu environ 500 € en un an. Comme dans les quartiers voisins, la balance entre offre et demande est déséquilibrée : *« Il y a environ dix fois plus d'offres qu'il y a un an, mais les acheteurs sont de moins en moins nombreux »,* constate Eléonore Crevon. Résultat : ils négocient, prennent leur temps, et les délais de vente s'allongent considérablement. Dans les quartiers prisés comme aux alentours du marché d'Aligre ou de Bastille, les très beaux biens se vendent toujours à prix d'or, comme ce dernier étage près de la place de la Bastille, de 87 m² avec 50 m² de terrasse, qui a trouvé acquéreur pour 1 200 000 €. *« On a même atteint les 13 000 €/m² sur les biens d'exception, mais ça reste anecdotique »,* observe Sébastien Mouton. A l'inverse, les appartements classiques perdent de la valeur, comme ce 63-m² rue Crozatier, qui a baissé de près de 400 €/m² en seulement cinq mois. Il a finalement trouvé un acheteur pour 710 000 €, soit 11 300 €/m².

13E, 14E, 15E ARRONDISSEMENTS
Des acheteurs plus exigeants

Après une baisse de 2,4 % en un an, le 13e reste, à 9 240 €/m² en moyenne, le quinzième arrondissement au classement des prix des notaires. Le quartier des Gobelins est toujours le plus cher. De jeunes parents en location dans le 5e ont trouvé un 100-m² à 11 500 €/m² dans un secteur arboré proche du boulevard Arago et du square René-Le Gall, apprécié des familles. *« Ce qui compte avant tout, dans le choix des acheteurs, c'est la surface et l'emplacement*, note Olivier Quénot, directeur d'agences Laforêt. *Et il y a plus ou moins de négociations selon la qualité des biens. »* Les petits appartements trouvent facilement preneur, comme ce 30-m² vendu 345 000 € dans une copropriété des années 1970 bien entretenue de la rue Pascal, tandis que le marché est plus difficile pour les grandes surfaces, surtout quand elles présentent un défaut. Mais les propriétaires qui ont acheté au plus haut du marché rechignent à baisser leur prix et ont tendance à tergiverser. Le quartier de la Grande Bibliothèque poursuit sa rénovation et reste recherché. Les logements achetés neufs il y a dix ans s'y revendent de 10 000 à 11 000 €/m².

Dans le 14e, le prix moyen, selon les notaires, se situe à 10 060 €/m², en baisse de 0,9 % sur un an, mais en hausse de 17,7 % sur cinq ans. Il fait ainsi partie des arrondissements périphériques qui restent au-dessus de la barre des 10 000 €/m². Au fil du rasoir quand même : les acheteurs répondent toujours présents mais ne veulent plus payer des sommes faramineuses. *« Concrètement, les vendeurs restent sur des valeurs haussières mais les acheteurs anticipent plus que la baisse actuelle et se montrent très vigilants sur la qualité de la copropriété, l'état de l'appartement, l'environnement et le bruit, et cela donne lieu à des négociations »,* résume Gilbert Chouchana, patron des agences Laforêt de l'arrondissement. Après des années de folie, le village Pernety se réajuste à 10 000 €/m², comme tout l'arrondissement, excepté quelques sites privilégiés comme les abords de la mairie et de Denfert-Rochereau, où l'on atteint encore les 12 000 €/m². D'autres quartiers reprennent du galon comme les abords de l'avenue René-Coty ou de la rue Montbrun, recherchés aujourd'hui pour leur calme et la proximité du parc Montsouris.

Après un premier trimestre très calme, le marché du 15e est redevenu actif depuis début avril. Mais surprise : il figure parmi les six arrondissements parisiens tombés en deçà de la barre symbolique des 10 000 €/m² au classement des notaires, après une légère baisse constatée notamment dans les quartiers sud, moins cotés, vers la rue Brancion et la porte de Vanves. Les secteurs limitrophes du 7e arrondissement et proches de la ligne 6 du métro restent les plus demandés, ainsi que les quartiers Charles-Michels, Emile-Zola, Commerce et Boucicaut, où les prix pour un appartement classique sans défaut varient entre 11 000 et 12 000 €/m². *« La clientèle du 15e est surtout composée de petites familles de cadres qui cherchent à s'agrandir, ou de celles dont les enfants partent, et qui recherchent donc des appartements plus petits »,* analyse Fanny Bardon, chez Vaneau Sèvres-Lecourbe. Au nord-ouest, côté Seine et Champ-de-Mars, le marché le plus tendu du 15e, *« la demande reste focalisée sur les biens familiaux, de 2 ou 3 chambres, entre 1 et 2,5 millions »,* note Laurent Wargnier, chez Vaneau Saint-Charles. L'exceptionnel se vend cher : un 110-m² au dernier étage avec terrasse de 50 m² et vue sur la tour Eiffel s'est vendu très vite à 15 000 €/m². Les biens à rénover ont au contraire beaucoup de mal à se vendre.

8E, 16E, 17E ARRONDISSEMENTS
Le haussmannien se maintient

Le marché du 8e se porte bien, et les prix ont légèrement remonté (+ 0,9 % en un an, à 11 580 €/m² en moyenne). Dans le triangle d'or, *« l'engouement pour l'avenue Matignon et le secteur du Faubourg-Saint-Honoré et de la place Beauvau, où se sont installées plusieurs galeries d'art de renommée internationale, se poursuit »,* constate Paola Féau, chez Daniel Féau. Avenue Matignon, un 140-m² à rénover au 4e étage vient de trouver preneur à 17 500 €/m², tandis qu'un 50-m² avec une vue splendide sur les jardins des Champs-Elysées a atteint 25 000 €/m². La clientèle française, qui s'est substituée aux acquéreurs internationaux depuis le début de la pandémie, reste prédominante, y compris celle des expatriés de retour de Dubai ou de Londres. Près du parc Monceau, où le mètre carré se vend entre 13 000 et 15 000 €/m² en étage élevé, les acheteurs exercent des professions libérales (avocats, conseils, consultants) ou travaillent dans la finance. Dans le quartier Europe, très apprécié du fait de sa bonne desserte par la gare Saint-Lazare et de la proximité de bonnes écoles telles que le lycée Chaptal, *« les prix, autour de 12 000 €/m², restent moins élevés que dans la Plaine-Monceau, avec de beaux immeubles »,* note Elodie Lacarrière, chez Junot Monceau.

Bien qu'en légère en baisse sur un an (– 1,4 %, soit 10 860 €/m² en moyenne selon les notaires), le 16e reste le sixième quartier le plus cher de Paris. Dans le nord, *« deux marchés sont actifs : le très haut de gamme et celui des investisseurs en quête de petites surfaces avec un DPE correct. Mais seuls les biens impeccables peuvent se vendre 14 000 à 15 000 €/m² et plus »,* explique Bérénice Miliotis, chez Guy Hoquet Victor Hugo. *« Le secteur reste très demandé, mais les attentes de certains vendeurs ne sont plus conformes*

XAVIER POPY/REA

à l'évolution des prix », note Bruno Lachaize, chez Vaneau Trocadéro. *« Quelques biens d'exception près du Trocadéro ou de la place d'Iéna peuvent atteindre 30 000 €/m² »,* remarque Léa Mitrani, chez Marc Foujols. À Passy-la Muette, voire Ranelagh et Jasmin, quartiers en plein boom, les ventes démarrent à 12 500 €/m², et *« les prix des biens de qualité augmentent régulièrement, dépassant les 14 000 €/m² en moyenne »,* note Olivia Castaing, chez Junot. A Auteuil, où de nombreux commerces ont ouvert avenue Mozart, le marché est animé par une clientèle familiale attentive à la sectorisation des écoles. Les prix se stabilisent entre 11 500 et 13 500 €/m². *« Un nombre croissant de Français de retour d'expatriation, notamment d'Asie ou de Londres, s'installe dans le quartier »,* observe Sophie Mennesson-Berg, chez Daniel Féau. Les maisons sont très recherchées, de 3 millions au hameau Boileau jusqu'à 7 millions villa Montmorency. A noter que l'offre de parkings se fait de plus en plus rare. *« Un double box peut se vendre 110 000 à 120 000 € »,* signale Alexandre Louvet, chez Vaneau.

Dans le 17e haussmannien, les prix se stabilisent. *« Les acheteurs y sont attirés par la présence de biens de qualité dans un quartier familial et sécurisant pour les enfants »,* observe Roxane Fender, chez Junot Courcelles. Dans les quartiers de la Plaine-Monceau, des Ternes et de Pereire, qui restent prisés pour la qualité des immeubles, des commerces et des écoles, il faut compter 12 000 à 14 000 €/m² selon l'étage et l'état des biens. Les adresses les plus recherchées sont toujours celles proches du parc Monceau : rues de Prony, Théodore-de-Banville, Gounod, Fortuny, grâce à leurs beaux immeubles, la bonne sectorisation scolaire et la proximité des transports et des commerces de la rue de Courcelles. Les appartements de 80 à 130 m² en étage et en bon état sont pris d'assaut. *« Le très haut de gamme peut parvenir à des prix jamais atteints »,* note Caroline Castro, chez Daniel Féau Ternes. A l'inverse, *« les 200-m² et plus sont pénalisés, à des prix proches de 10 000 à 12 000 €/m² »,* note Richard Tiberghien, de l'étude Wagram. Si les Batignolles et les Epinettes continuent d'attirer les jeunes primo-accédants aisés, entre 10 000 et 13 000 €/m², les quartiers proches des portes, notamment de celle de Champerret, souffrent des travaux de prolongement du T3.

18E, 19E, 20E ARRONDISSEMENTS
En perte de vitesse

Dans le 18e, les acheteurs, moins nombreux, et qui ont davantage de choix qu'il y a un an, prennent leur temps et négocient. *« La plupart des quartiers ont vu leurs prix baisser entre 1 et 4 % depuis un an, excepté Montmartre et Lamarck-Caulaincourt, qui résistent »,* observe Guillaume Blin-Davost, chez Junot Montmartre. *« Les Abbesses sont retombées autour de 12 000 €/m² en moyenne,* remarque Brice Moyse, directeur des agences Immopolis, *et n'atteignent plus que rarement 13 000 à 14 000 €/m². Et le village Ramey, bien que très couru, ne dépasse plus 9 000 à 10 000/m². »* Mais le marché est à deux vitesses : alors que les prix des biens standards devraient continuer à baisser légèrement, les étages élevés avec ascenseur, vue dégagée et espace extérieur sont toujours pris d'assaut, et leurs prix continuent d'augmenter. Le quartier Jules-Joffrin, qui a encore vu s'ouvrir de nouveaux restaurants et commerces de bouche, reste la valeur montante du 18e, autour de 11 000 €/m² en moyenne. Son esprit village s'est renforcé avec la piétonnisation de la rue Ferdinand-Flocon, face au square de Clignancourt, où un bel appartement avec une vue dégagée a atteint 14 900 €/m². *« Mais tous les biens avec défauts se négocient âprement »,* constate Denis Jean, chez Century 21 Joffrin Immobilier. Et il y a de plus en plus d'offres à la Goutte-d'Or, *« les jeunes copropriétaires peu fortunés ayant du mal à financer les travaux de rénovation »,* constate Julien Delabarre, chez Junot.

Dopé par le charme des Buttes-Chaumont, le quartier Jourdain et les abords du canal de l'Ourcq, le 19e arrondissement a battu des records de transactions ces dernières années. Mais, comme partout dans Paris, le marché a ralenti : les prix ont baissé de 3 % en un an, le mètre carré s'affichant à 8 830 € selon les notaires. Dans le quartier des Buttes-Chaumont, il faut tout de même encore compter 9 200 €/m² en moyenne pour un appartement et près de 11 000 €/m² pour une maison. Rue Rébeval, un 2/3-pièces de 56 m² avec travaux à prévoir, dans un immeuble en très bon état, s'est vendu 530 000 €. Mais la moyenne chute autour de 8 300 €/m² dans les quartiers moins prisés autour de l'avenue de Flandre. *« Inflation, montée des taux et travaux de rénovation dans le cadre du DPE commencent à faire peur aux acheteurs au budget serré, car les notes seront parfois salées. Malgré tout, les secteurs cotés attirent toujours les 25 à 40 ans, qui viennent ici chercher la verdure et la vie parisienne à des prix abordables »,* observe Olivier Verdon, directeur des agences Stéphane Plaza Immobilier Laumière et Jourdain.

Le 20e arrondissement, l'un des plus dynamiques de Paris ces dernières années, qui reste l'avant-dernier quartier le moins cher de la capitale, a vu ses prix baisser de 2,9 % en un an selon la chambre des notaires, le mètre carré atteignant 9 010 €/m² en moyenne au premier trimestre. Il faut compter autour de 9 500 €/m² pour un bien sans défaut majeur et 10 500 €/m² pour les rares maisons disponibles dans les quartiers Gambetta, Pyrénées, Ménilmontant et Jourdain, qui restent les plus recherchés, y compris pour les petites surfaces. Rue d'Annam, près du Père-Lachaise, dans une résidence de standing, un studio à rénover, de 34 m² en rez-de-chaussée sur jardin, avec cave et parking, vient de se vendre pour 288 000 €. Mais pénurie de biens et attentisme bloquent actuellement le marché. *« Nous avons à la fois moins de biens à vendre et moins d'acheteurs. Pour la clientèle du 20e, le financement se complique auprès des banques, et les délais de vente s'allongent : de dix ventes par mois il y a un an, notre rythme est tombé à trois »,* explique Henri Sadkowski, chez Arthurimmo Odyssée Ménilmontant. ■

"Les familles veulent du bel ancien"

CÉLINE THIERIET, COFONDATRICE DE PERLE RARE (CHASSEUR IMMOBILIER)

Quel type de biens recherchent les acheteurs que vous accompagnez en ce début d'année sur le marché parisien ?

La perspective d'une forte remontée des taux en juillet a réellement donné de l'intensité aux recherches de biens de qualité. De nombreuses familles font appel à nous pour leur trouver, notamment dans les quartiers ouest, le 9e et le 11e, des appartements dans du bel ancien, avec de la lumière, une vue dégagée, un balcon et de bonnes écoles à proximité. A noter qu'une bonne moitié d'entre eux ne souhaite pas faire de travaux, et que les investisseurs sont très vigilants quant au DPE.

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

PARIS IVe - Quai aux Fleurs

Face à la Seine, appartement de 159 m² doté de 2 pièces de réception. Trois chambres. Moulures, parquet, cheminées et crémones. Belle hauteur sous plafond. Balcon. *DPE : Vierge. DPE ANCIENNE VERSION.*

lemarais@barnes-international.com **4 200 000 €**

PARIS XVIIe - Parc Monceau

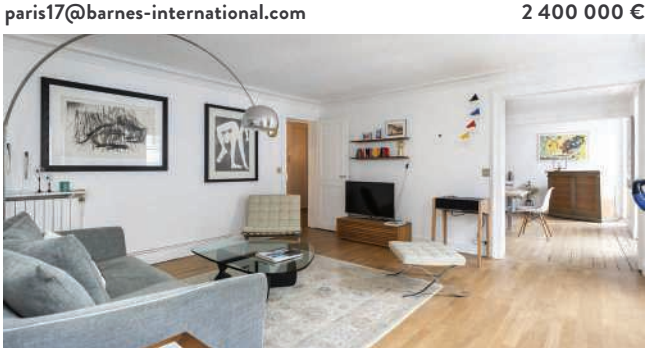
Au 2e étage d'un immeuble haussmannien, appartement rénové de 178,5 m². Séjour, cuisine, 4 chambres et buanderie. Climatisation réversible avec contrôle dans toutes les pièces. Double cave. *DPE : D/E. DPE ANCIENNE VERSION.*

paris17@barnes-international.com **2 400 000 €**

MAISONS-LAFFITTE - Parc

À proximité de la gare et des écoles, maison entièrement rénovée d'environ 300 m² plus sous-sol. Terrain de 1 970 m². *DPE : D/D. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3 570 € - 4 880 € (2021).*

yvelines@barnes-international.com **3 832 000 €**



PARIS VIe - Jardin du Luxembourg

A deux pas du Jardin du Luxembourg, au 4e étage avec ascenseur, appartement rénové. Triple réception avec cheminée, 3 chambres. Rare. Grande cave au sous-sol. *DPE : C/D. DPE ANCIENNE VERSION.*

bonaparte@barnes-international.com **2 550 000 €**

COURBEVOIE - Kilford

Belle maison familiale entièrement rénovée de 258 m² sur un terrain de 362 m². Terrasses. Jolie façade ancienne. Double Garage. *DPE : D/D. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2 787 € - 3 771 € (2021).*

hauts-de-seine-nord@barnes-international.com **2 290 000 €**

PARIS XVIIIe - Square Clignancourt

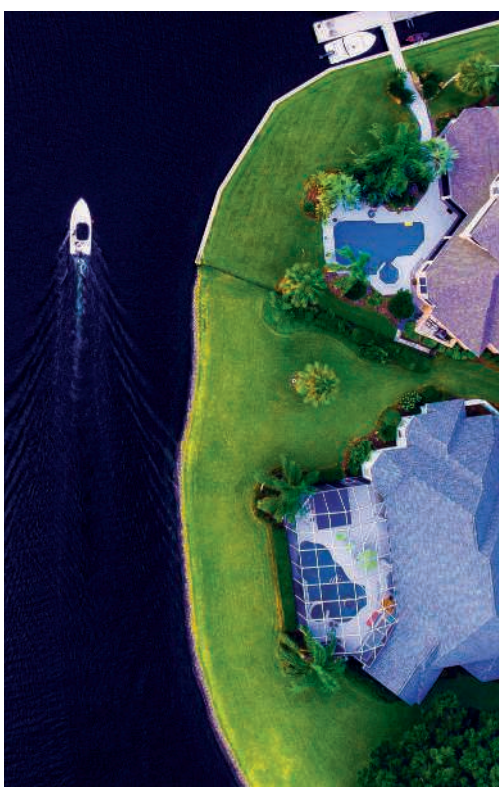
Élégant appartement aux volumes généreux offrant une vue dégagée sur le parc. 2/3 chambres. Cave. *DPE : E/E. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1 970 € - 2 710 € (2022).*

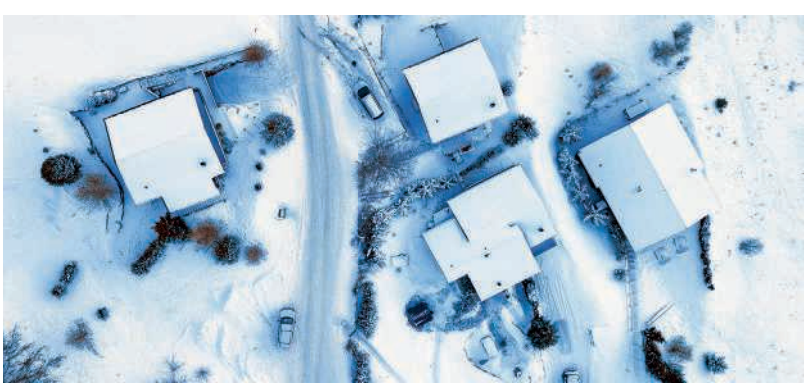
martyrs@barnes-international.com **1 100 000 €**

22 rue de l'Hôtel de Ville, 92200 Neuilly-sur-Seine +33 (0)1 55 61 92 90
info@barnes-international.com | www.barnes-international.com

BARNES

INTERNATIONAL REALTY





L'ART DE VIVRE

IMMOBILIER - VIGNOBLES - HARAS - CHASSES - ART - YACHTS - AVIATION PRIVÉE

22 rue de l'Hôtel de Ville, 92200 Neuilly-sur-Seine +33 (0)1 55 61 92 90
info@barnes-international.com | www.barnes-international.com

▲ Le quartier des Rives-de-Seine, à Boulogne.

BANLIEUE SUR UNE SEULE JAMBE

Alors que la demande augmente en périphérie, le manque de logements neufs pénalise les candidats à l'acquisition

Par **YVES LE GRIX**

Vive la banlieue ! Selon les Notaires du Grand Paris, le marché immobilier de la périphérie francilienne est toujours soutenu en ce début d'année. Le rythme des transactions d'appartements anciens reste fort en petite couronne, notamment en Seine-Saint-Denis (+16 % de ventes en un an), d'autant que les prix se calment : ils n'ont augmenté que de 2 % sur les douze derniers mois, avec des moyennes allant de 4 110 €/m² en Seine-Saint-Denis à 6 620 €/m² dans les Hauts-de-Seine. Selon les promesses de vente déjà enregistrées par les notaires, les valeurs devraient toutefois continuer de grimper dans le 93, voire le 94, mais elles devraient stagner dans le 92, où les vendeurs sont devenus trop gourmands. Les plus fortes hausses de prix annuelles pour les appartements ont été enregistrées à Créteil (+8,1 %), Neuilly (+7 %) et Noisy-le-Grand (+5,3 %). Les prix des maisons, qui vont de record en record, pourraient eux aussi continuer à grimper dans les prochains mois. C'est à Antony, Rueil-Malmaison et Aulnay-sous-Bois qu'ils ont le plus augmenté. La moyenne des ventes va de 324 000 € en Seine-Saint-Denis à 719 000 € dans les Hauts-de-Seine. En grande couronne, le nombre des ventes s'est également stabilisé à un niveau élevé, et les prix, dont la moyenne se situe à 2 940 €/m² en Seine-et-Marne à 4 310 €/m² dans les Yvelines, et qui ont augmenté de 5 % en un an, pourraient continuer sur leur lancée.

Ce dynamisme du marché n'a rien d'étonnant. L'envie de départ des Parisiens vers la périphérie s'est en effet confirmée ces derniers mois. Selon une étude de Meilleurs Agents et SeLoger, 54 % des Parisiens montrent une intention de quitter la capitale, et, parmi eux, 50 % souhaitent rester en Ile-de-France. Parmi ces derniers, 42 % souhaitent aller dans le 92, avec une préférence pour Boulogne-Billancourt. Le 93 et le 94 semblent moins avoir leurs faveurs, même si la demande y reste importante *(voir carte ci-contre)*. Mais c'est la grande couronne qui progresse le plus : la part des Parisiens souhaitant s'installer dans le Val-d'Oise a augmenté de 58 % depuis le Covid, contre 35 % pour les Yvelines et 23 % pour la Seine-et-Marne.

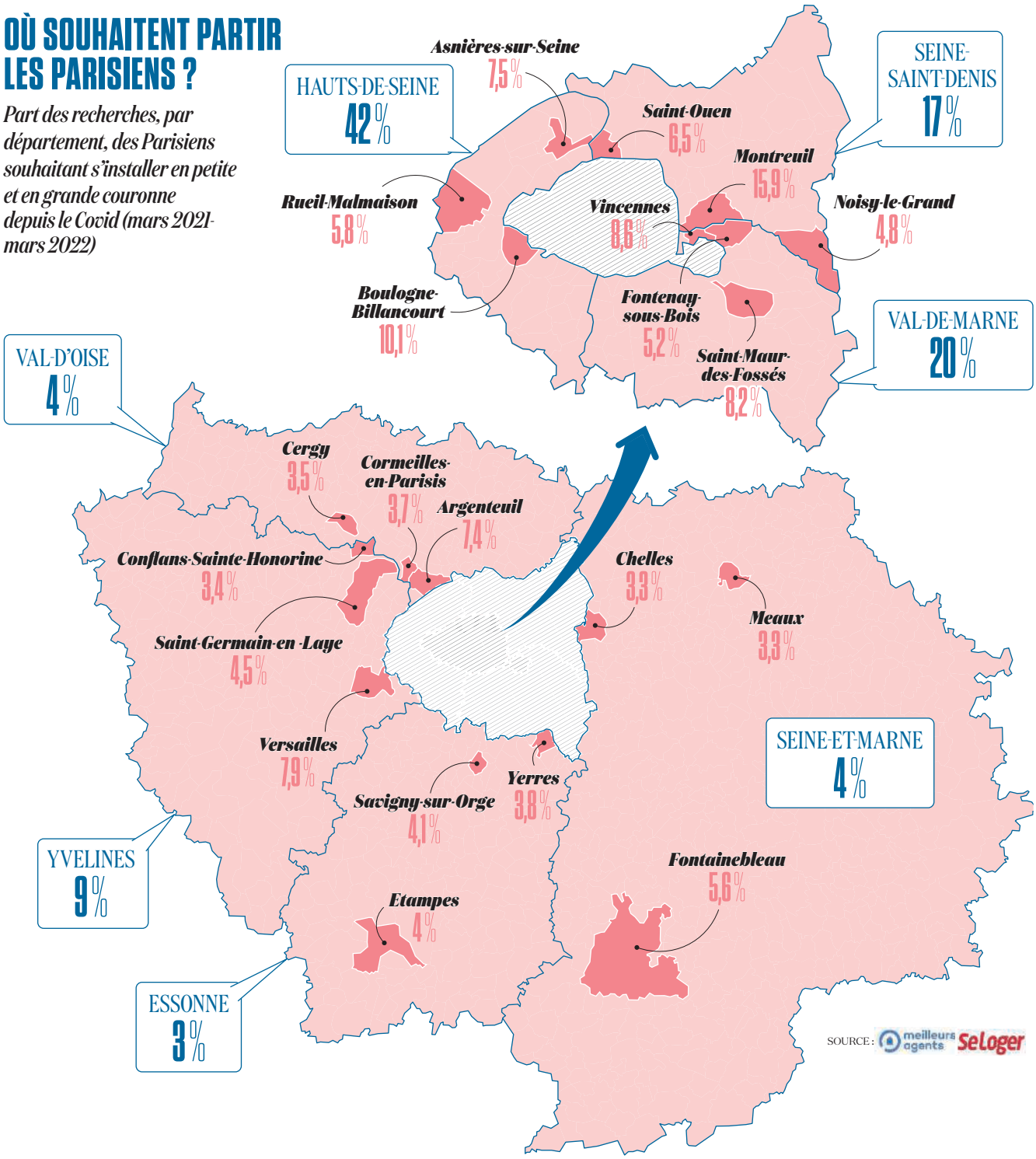
Un phénomène attendu : au contraire de la capitale, devenue trop chère, de nombreuses communes d'Ile-de-France améliorent leur qualité de vie, et rivalisent d'attractivité, à des prix compétitifs. Mais, alors que la demande explose, la construction est en berne, et l'offre de logements neufs est de plus en plus faible. *« Le volume de logements collectifs en projet n'a jamais été aussi bas depuis fin 2012 »,* alerte le nouveau patron de la Fédération des Promoteurs immobiliers, Pascal Boulanger. Un paradoxe, alors que ces logements réunissent en théorie les qualités aujourd'hui recherchées par les acheteurs, surtout depuis les divers confinements (isolations phonique et thermique, extérieurs, verdure, proximité des transports, durabilité...). *« Les acquéreurs ont aussi de nouvelles attentes. Ils souhaitent habiter des immeubles qui permettent le bien-vivre, évolutifs, avec une qualité de service »,* ajoute Marie Dubois, directrice commerciale du groupe Pichet Ile-de-France.

Comment s'explique cette pénurie de logements neufs ? Les promoteurs historiquement présents en région parisienne comme Cogedim, Nexity, Emerige, Icade, Promogim, Franco Suisse, Sefri-Cime, Pitch Immo, Preference Home, Gambetta ou encore Ogic, déjà confrontés à la frilosité des

THOMAS SAMSON/AFP

OÙ SOUHAITENT PARTIR LES PARISIENS ?

Part des recherches, par département, des Parisiens souhaitant s'installer en petite et en grande couronne depuis le Covid (mars 2021-mars 2022)



maires sur l'octroi des permis de construire, rencontrent des difficultés pour proposer des programmes adaptés aux budgets des primo-accédants. *« Les coûts de construction subissent l'impact du contexte économique mondial en raison des fortes évolutions des prix des matières premières comme l'acier, le bois ou le ciment,* explique William Truchy, directeur général de Kaufman & Broad. *Nos prix de revient sont également impactés par les nouvelles réglementations. »* Cerise sur ce gâteau avarié, le prix des terrains flambe aussi. *« Au contraire des bailleurs sociaux, compréhensifs, de nombreux propriétaires ont une attitude spéculative sur le prix du foncier qui ne va pas dans le sens des efforts collectifs »,* regrette Arnaud Bekaert, directeur général de la promotion en Ile-de-France chez Bouygues Immobilier. Or le pouvoir d'achat des acheteurs n'augmente pas. Mais que fait donc le ministre du Logement ? ■

PAR DÉPARTEMENTS

UN PAYSAGE VARIÉ

Dans un territoire de plus en plus attractif, les acheteurs peuvent désormais trouver le bien correspondant à leurs goûts et à leur budget. Démonstration avec ces villes dynamiques de la petite et de la grande couronne

Par **LUDOVIC CLERIMA, NICOLE GEX, ROBERT KASSOUS, STÉPHANE LAGARETTE, AGNÈS LAMBERT, CAROLINE MATHAT** *et* **AGNÈS MOREL**

HAUTS-DE-SEINE
Atterrissage en douceur

En hausse de 0,2 % sur un an et en baisse de 0,6 % sur les trois derniers mois, les prix se stabilisent en mai dans les Hauts-de-Seine à 7 300 €/m² d'après Meilleurs Agents. *« Il n'y a plus de pénurie d'offre, en particulier sur les appartements sans espace extérieur »,* constate Thomas Bertin, directeur de deux agences Laforêt dans le département. Les acheteurs sont plus exigeants et prennent le temps de la réflexion, sans pour autant bloquer le marché. Les Notaires du Grand Paris constatent même une hausse des volumes de vente d'appartements de 4 % sur un an lors du premier trimestre, et de 9 % par rapport aux dix dernières années. Pour les maisons, le nombre de transactions recule en revanche de 7 % sur un an au premier trimestre. *« Les volumes baissent sans doute par manque de biens à vendre : l'engouement pour les maisons est très fort depuis deux ans, et les stocks sont désormais faibles »,* analyse Thibault Gallot-Lavallée, notaire à Neuilly.

A **Asnières-sur-Seine**, c'est la ruée sur les maisons. Les prix se stabilisent entre 8 000 et 8 500 €/m² entre la gare et la mairie, qui reste le secteur le plus recherché, comme pour ce 34-m² rue Bapst, vendu 285 000 €, soit 8 400 €/m². Il faut compter 7 500 €/m² aux Philosophes et 6 000 €/m² du côté de la place des Bourguignons. *« Les acheteurs deviennent plus exigeants. Ils font moins de concessions »,* indique Christophe Desrolles, chez Orpi. Les biens donnant sur la voie ferrée sont ainsi plus difficiles à vendre, comme pour ce 77-m² rue Pasteur négocié 540 000 €, soit 7 000 €/m². *« La demande reste très forte pour les maisons jusqu'à 2 millions »,* note Olivier Decamus, d'Imax. Rue du Château, une maison de 180 m² et 200 m² de jardin a trouvé preneur rapidement pour 1,95 million.

A **Bagneux**, le marché ralentit. L'arrivée de la ligne 4 du métro, début janvier, a fait flamber les prix autour des stations Barbara et surtout Bagneux-Lucie-Aubrac, qui sera bientôt connectée à la ligne 15, créant un engouement chez les jeunes et les investisseurs pour les petites surfaces du quartier Pierre-Plate et de la ZAC Victor-Hugo, qui ont atteint 5 500 à 6 000 €/m². Si cela a permis à la ville de réduire un peu son écart avec ses voisines, l'effet s'est dissipé, et les prix n'augmentent plus. Dans le reste de la commune, marquée par les ensembles des années 1960, le prix moyen, autour de 5 200 €/m², reste sans commune mesure avec ceux de Châtillon et Montrouge, mais on trouve encore dans le centre quelques pépites : quartier Dampierre, une maison de 200 m² avec un grand jardin, rénovée par un architecte, s'est vendue 1 135 000 €.

Retour au calme à **Boulogne-Billancourt**, où les prix reculent de 2,3 % sur un an, à 9 133 €/m² d'après Meilleurs Agents. *« Le marché est moins soutenu depuis quelques mois, mais il n'est pas à l'arrêt,* note Pierre-Henry Munier, chez L'Adresse. *Nous expliquons aux propriétaires qu'ils n'auront pas de visites s'ils surévaluent leur bien. »* A Boulogne-Nord, les biens se négocient entre 10 000 et 11 000 €/m². Il faut compter 8 000 €/m² à Silly-Gallieni. Un 112-m² avec une terrasse de 36 m² a trouvé preneur à 1,06 million rue de Sèvres, à proximité de la rue Gallieni. *« Le marché demeure fluide jusqu'à 1,5 à 2 millions »,* constate Jean-Charles Engel, chez Sotheby's International Realty Paris Ouest. Et la demande reste forte pour les maisons entre 2 et 3,5 millions d'euros. Près du marché Escudier, une maison de 245 m² entièrement à refaire s'est vendue 2,8 millions. Mais *« les acheteurs préfèrent désormais éviter les gros travaux, car cela crée une incertitude sur le montant total de l'opération en raison des retards de livraison des matériaux »,* précise Valérie Le Roy Maguin, chez Barnes.

Réputée pour ses maisons et son bois, **Clamart** a vu ses prix s'envoler si haut que les acquéreurs se sont raréfiés et que le marché a ralenti. Dans les quartiers du centre et de ➤➤

▲ Le quartier des Quatre-Routes, à Asnières.

JEAN-YVES LACÔTE POUR L'OBS

Investir dans un immobilier responsable, c'est garantir un avenir durable.

Pitch Immo favorise la co-construction de ses projets avec tous les acteurs locaux. Au plus près des usages des habitants, son ancrage local enrichit efficacement et durablement le territoire social, économique et culturel. Soucieux d'avoir un impact positif sur l'environnement, ses réalisations immobilières respectent les plus hautes certifications environnementales.

HUMAIN • LOCAL • QUALITÉ • DURABLE

Pitch immo

Proche de vous pour aller plus loin

PITCHIMMO.FR

DÉCOUVREZ DÈS MAINTENANT NOS 1500 APPARTEMENTS NEUFS POUR HABITER OU INVESTIR : PARIS - LYON - NICE - AIX-EN-PROVENCE - MONTPELLIER - TOULOUSE – BORDEAUX

SNC PITCH IMMO - SIÈGE SOCIAL : 87 RUE DE RICHELIEU 75002 PARIS – SNC AU CAPITAL DE 75.000.000€. RCS PARIS 422 989 715. CONCEPTION ET RÉALISATION : INSIGN – 05/2022. GETTY IMAGES

la gare (qui accueillera la future ligne 15), très recherchés, les maisons anciennes à plus de 1 200 000 € ne trouvent plus preneur, les candidats reportant leur achat dans l'espoir d'une baisse ou s'éloignant : dans le quartier Jardin-Parisien, on trouve pour 800 000 € des maisons plus récentes, avec jardin et parking à côté du tram T6. *« Mais les vendeurs deviennent progressivement plus raisonnables »,* se réjouit Cécile Borie, de l'agence Coté Particuliers. La demande baisse aussi dans les immeubles collectifs, surtout en cas de défauts ou de mauvais DPE : avenue Victor Hugo, un 3-pièces de 60 m² des années 1960 noté F tarde à se vendre alors qu'il possède balcon et box et qu'il n'est affiché qu'à 360 000 € (6 000 €/m²). A condition d'offrir un extérieur, le neuf s'en tire mieux : sur la D906, la résidence Panorama se revend 7 000 à 7 500 €/m².

Colombes reste une bonne destination pour les familles. S'ils ont baissé de 0,6 % sur le dernier trimestre, la ville verte aux 9 500 pavillons a quand même vu ses prix augmenter de 17 % sur ces cinq dernières années. Il faut compter 3 200 à 7 570 €/m² pour un appartement et 4 000 à 11 340 €/m² pour une maison. Après un premier ralentissement observé depuis la fin de l'année dernière, les professionnels notent une diminution plus nette de la demande depuis quelques mois. *« Les vendeurs n'ont pas forcément compris que le marché stagnait voire baissait pour certains biens, et ils restent sur des prix de vente d'avant le Covid,* explique Pierre Lebrun, directeur de l'agence Stéphane Plaza Immobilier. *Nous ressentons néanmoins depuis quelques semaines une reprise de la demande, mais les acquéreurs négocient beaucoup. »* Rue Mozart, une maison de 90 m² avec cave, garage et jardin, affichée à 647 000 € en février, s'est vendue 610 000 €.

Avec la ligne 12 du métro, son cadre de vie, ses commerces, **Issy-les-Moulineaux** attire toujours les jeunes cadres du 15e arrondissement ou de Boulogne. Mais, coups de cœur exceptés, les délais de vente s'allongent pour les biens standards, comme à Paris. *« Le couperet est immédiat s'il n'y a pas d'extérieur ou en cas de mauvais DPE »,* explique Philippe Lachenal, de l'agence Laforêt. Comme lui, tous les professionnels sont obligés de revoir les estimations à la baisse pour séduire des acquéreurs devenus plus rares et hésitants. La cause ? Des prix inaccessibles. Au pied du métro Corentin-Celton, *« ils atteignent 9 000 à 10 000 €/m², tout comme dans le quartier Mairie-d'Issy, où ils sont tirés à la hausse par le programme Cœur-de-Ville, qui sera livré en juillet »,* constate Arnaud Lavigne, de l'agence immobilière Parent. Ainsi, près de l'église Saint-Etienne, un 2-pièces de 37 m² dans un immeuble 1900 vient de se vendre 335 000 € (9 000 €/m²). Pour trouver moins cher, il faut s'éloigner vers la Ferme ou les Hauts-d'Issy, actuellement en plein chantier en raison des travaux de la future ligne 15. En périphérie, les prix commencent déjà à baisser : boulevard Rodin, un 3-pièces de 64 m² récent, avec balcon, vient de se vendre 430 000 €, soit 50 000 € de moins que l'an passé.

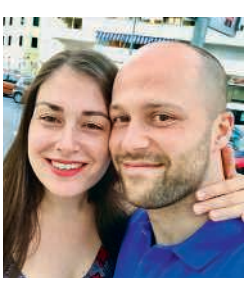
A **Levallois-Perret**, le mètre carré s'affiche à 9 800 €/m², après une baisse de 1,5 % sur un an. *« Le marché est plus calme, les délais de vente s'allongent un peu »,* constate Nicolas Mas, chez Coldwell Banker West Life Realty. Rue Trébois, près du métro Louise-Michel, un 28-m² dans un immeuble des années 1930 s'est vendu en deux mois à 290 000 €, soit 10 350 €/m². *« Les prix sont compris entre 9 000 et 10 500 €/m² dans la plupart des quartiers. Les acheteurs n'hésitent pas à s'éloigner du centre »,* ajoute Olivier Decamus, chez Imax. Dans le quartier récent de Greffulhe, rue Ernest-Cognacq, un 48-m² refait à neuf a été vendu 550 000 € (11 500 €/m²). Toujours moins recherchés, les quartiers en bordure de Clichy, proches de la gare, se négocient en dessous de 10 000 €/m².

Après plusieurs années de hausse (+17 % en cinq ans), **Malakoff** a vu ses prix baisser légèrement en début d'année jusqu'à la présidentielle (– 0,6 %). En pleine mutation, notamment dans le secteur en devenir du Clos-Montholon, la ville reste néanmoins un excellent marché de report pour les primo-accédants qui quittent les 14e et 15e arrondissements de Paris afin de trouver des surfaces abordables. Il faut compter en moyenne 7 450 €/m² pour un appartement et 8 050 €/m² pour les rares maisons à vendre. *« Nous avions, ces dernières années, dix acheteurs pour un bien, et actuellement nous n'en avons plus que deux. Notre marché est composé de familles de Malakoff qui s'agrandissent et de Parisiens qui passent le périphérique »,* explique Antonin Gorrara, chez Toit Immobilier. Rue Danton, près du centre-ville, un 3-pièces récent de 65 m² avec 12 m² de terrasse et parking s'est vendu 520 000 €.

Avec ses jolies boutiques et la ligne 4 du métro, **Montrouge** a toujours séduit les Parisiens. Mais, en 2022, *« les acheteurs sont à la fois moins nombreux et indécis »,* constate Roula Ferreira, de l'agence Les Allées. Et les stocks de biens à vendre sont plus importants. Sauf s'ils sont récents ou disposent d'un balcon, la plupart mettent un à deux mois à se vendre. *« Au métro Mairie-de-Montrouge, impossible désormais de dépasser 8 500 €/m² dans les immeubles des années 1930 en parfait état »,* précise Béatrice Bouvier, du Cabinet Vaillant. Exemple : un 5-pièces de 99 m² à rénover, avec box, vient de s'y vendre 809 000 €. *« Avec un budget plus serré, mieux vaut acheter dans une résidence des années 1960 »,* constate Michaël Saal, chez Century 21. Ou bien s'éloigner du centre, vers Châtillon-Montrouge, plus populaire et moins cher (6 000 à 7 000 €/m²), ou dans le quartier des Ecrivains, qui accueille au sud la nouvelle station Barbara (8 000 €/m²). A noter : la bonne santé

"Un 3-pièces à Issy-les-Moulineaux"

NICOLAS ET PÉTRA, 35 ANS



« Locataires depuis 2017 dans l'écoquartier des Bords-de-Seine, à Issy, nous cherchions en vain depuis cet été, quand, juste avant que les taux bancaires ne remontent, nous avons repéré dans l'immeuble voisin, qui date de 2013, un 3-pièces de 67 m² à vendre, au 6e étage avec double balcon et parking : nous l'avons aussitôt visité et signé pour 655 000 €, soit 9 800 €/m². Cette résidence est tellement appréciée que les biens s'y arrachent. L'appartement est lumineux et classé B au DPE. Surtout, nous sommes très attachés à la vie du quartier, avec la voie piétonne où notre fils a appris à faire de la draisienne et les aires de jeux où il retrouve ses camarades à la sortie de l'école. Le parc de l'île Saint-Germain, le supermarché, la piscine… tout est à proximité, ce qui nous permet de souffler et de tout faire à pied. En fin de compte, la question ne s'est pas posée : bien que la mensualité de notre futur crédit soit plus élevée que notre loyer actuel, pour nous, c'était l'idéal. »

COLLECTION PERSONNELLE

En 2022, entrez dans une nouvelle vie

Le Clos de la Seigneurie | Courtry (77)

Depuis 2003, **PREFERENCE HOME** réalise des immeubles résidentiels, tertiaires et des maisons individuelles de grande qualité pour que chaque client éprouve le sentiment d'entrer dans une nouvelle vie, plus agréable, plus confortable, plus heureuse…

Pour atteindre cet objectif ambitieux, nous unissons nos expertises et établissons une relation de proximité avec tous nos partenaires et clients.

Nous privilégions toujours le meilleur emplacement, une architecture en harmonie avec son environnement, des matériaux pérennes intégrant des performances énergétiques éco-responsables.

- **20** RÉSIDENCES EN COURS DE RÉALISATION EN ILE-DE-FRANCE
- **50** RÉSIDENCES, SOIT PLUS DE **1800** APPARTEMENTS ACHEVÉS
- **MAISONS** EN VILLAGE
- IMMEUBLES **TERTIAIRES**

ZAC du Port | Pantin (93)

Les Nymphéas | Epinay-sur-Seine (93)

PREFERENCE HOME SAS au capital de 150.000 € - RCS Nanterre 445 221 690 - Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance. Document non contractuel à caractère publicitaire - 16/06/2022. PEMA CITY

01 78 91 18 00
preference-home.com

PREFERENCE HOME
L'immobilier à votre image

▲ A Montreuil, le quartier de la mairie est toujours très demandé.

du marché locatif (il n'y a pas d'encadrement des loyers). Quant aux maisons à plus de 1,5 million, elles restent longtemps sur le marché.

Le marché est toujours actif à **Neuilly-sur-Seine**. Avec un prix moyen de 11 500 €/m² (soit +1,4 % sur un an d'après Meilleurs Agents), la ville ne connaît pas la crise. *« Les belles adresses autour de la mairie se négocient entre 14 000 et 17 000 €/m² »*, note Pierre Sambron, chez Paris Ouest Sotheby's International Realty. Les appartements avec vue sur le bois restent très recherchés, à plus de 15 000 €/m². *« La demande demeure très soutenue pour les biens avec extérieur, nombreux à Neuilly »*, ajoute Catherine van Aal, chez Barnes. Boulevard d'Argenson, un rez-de-chaussée de 190 m² à refaire avec 120 m² de jardin s'est vendu 2,1 millions d'euros. *« Nous constatons un véritable engouement pour les maisons, avec des records en nombre de ventes l'an dernier et à nouveau ces derniers mois »*, note enfin Anne-Laure Antoine, chez Daniel Féau. La majorité des transactions se noue entre 3 et 5 millions, comme pour cette maison de 150 m² à vivre totalement à refaire proche de la place Winston-Churchill, vendue 3,25 millions.

A une vingtaine de minutes de Paris, **Rueil-Malmaison** cultive ses atouts. Nouveau parc en bord de seine, espace naturel sauvage de la Plaine des Closeaux, véloroute… le calme et la nature ont attiré de nombreux Parisiens. Les prix, qui ont fait un bond de plus de 17 % en cinq ans, semblent marquer le pas sur le dernier trimestre, mais la demande n'a pas baissé. Il faut compter 6 100 €/m² en moyenne pour un appartement et 7 400 €/m² pour une maison. *« Le marché immobilier de Rueil est toujours aussi dynamique, même si ces dernières semaines le téléphone sonne un peu moins,* explique Cathy Perrochon, chez Stéphane Plaza Immobilier. *Les acheteurs attendent une éventuelle baisse, et les vendeurs ne veulent pas négocier. La demande émanede familles de Rueil qui veulent s'agrandir et des Parisiens en quête de maisons. »* Rue des Vaussourds, une maison de ville récente de 160 m² avec jardin s'est vendue 1 350 000 €.

SEINE-SAINT-DENIS
Toujours sous pression

Comme partout en France, le volume des transactions marque le pas en Seine-Saint-Denis, mais à un niveau élevé. Les biens dits « cœur de cible » comme les maisons avec 2 ou 3 chambres et un extérieur ou les appartements proches des transports sont toujours recherchés et se vendent très rapidement. Et il suffit de jeter un œil aux données des Notaires du Grand Paris pour constater que la pression sur les prix ne faiblit pas : ceux des appartements progressent de 3,6 % en un an, et ceux des maisons, de 6,1 %. Mais ces hausses dépendent désormais des performances énergétiques des biens. *« Les acheteurs refusent de visiter des logements classés G. Les vendeurs qui ne peuvent pas faire les travaux tentent de s'en débarrasser quitte à consentir des décotes »*, rapporte Mohand Kaci, de l'agence Nestenn de Montreuil. De quoi renforcer l'attrait pour le neuf dans ce département, qui, impacté par le Grand Paris et l'arrivée des jeux Olympiques de 2024, est celui qui enregistre la plus forte hausse des mises en vente en Ile-de-France (+56 % sur un an selon l'Observatoire du Logement de l'Adil 75).

A **Aubervilliers**, la mise en service, le 31 mai dernier, de deux nouvelles stations de métro de la ligne 12 (Aimé-Césaire et Mairie-d'Aubervilliers) contribue à maintenir une pression forte sur les prix, tous marchés confondus. *« Sur le secteur de la mairie, les beaux logements partent à 6 000 €/m²,* confie Karim Mebrouk, directeur de l'agence Century 21 Immo Conseil. *Nous avons récemment vendu un studio de 28 m² avec balcon pour 170 000 €. »* Les investisseurs se tournent davantage vers le quartier Aimé-Césaire, où les prix sont légèrement plus faibles, entre 4 400 et 4 500 €/m². Dans le neuf, les prix avoisinent les 5 500 €/m².

Autre eldorado remarqué par les investisseurs, la ville de **Saint-Denis**. Le quartier Pleyel, collé au futur village olympique, est amené à devenir le futur Châtelet-les Halles du nord-est francilien dès 2024. Une nouvelle station doit sortir de terre et sera reliée aux lignes 14, 15, 16 et 17 du nouveau métro ainsi qu'au RER D. Les logements neufs se négocient rarement sous les 6 500 €/m². Dans l'ancien, le quartier de la Plaine devient le marché de report des Pantinois en manque d'espace, selon les agents immobiliers. Ainsi, un T4 en duplex de 82 m² situé avenue du Président-Wilson s'est récemment vendu pour 460 000 € à un couple de Pantinois.

Car à **Pantin** la gentrification a fait son œuvre, et les prix, surtout dans le neuf, sont très hauts : *« Ils dépassent largement les 7 000 €/m² »*, confie Matthieu Boniak, directeur commercial de Cogedim Paris Métropole. L'ancien n'est pas en reste, avec un mètre carré qui peut grimper à 9 000 € pour les appartements et jusqu'à 11 000 € pour les maisons. Les biens situés vers les bords du canal de l'Ourcq sont les plus prisés par les acheteurs, et, sans surprise, les plus chers. Il faut se rendre avenue Jean-Jaurès, non loin du périphérique, pour trouver les appartements les plus abordables, sous les 4 000 €/m².

Même constat à **Saint-Ouen**, où dans l'ancien le mètre carré dépasse de plus en plus souvent les 8 500 €, comme pour cet appartement de 65 m² rue Charles-Schmidt, vendu 569 500 € à un couple de Parisiens. *« L'encadrement des loyers en vigueur depuis un an a fait beaucoup de mal aux investisseurs, qui sont moins nombreux »*, confie Atief Butt, directeur de l'agence Century 21 Wilson Immobilier. Les acheteurs sont davantage à la recherche d'une résidence principale dans le quartier des Docks, le centre-ville ou encore le quartier des Rosiers.

Mais la palme en matière de prix dans le 93 revient à **Montreuil**, où les prix des appartements anciens, qui dépassent 7 600 €/m² en moyenne, peuvent facilement atteindre 10 000 €/m². *« Une nouvelle clientèle émerge, ciblant des biens haut de gamme. Ces acheteurs ont des budgets relativement élevés pour le secteur du sud-est parisien »*, remarque Mohand Kaci, de l'agence Nestenn de Montreuil. Si le quartier de la mairie et l'ensemble du Bas-Montreuil demeurent très demandés,

FABRICE DEMESSENCE

NOUVEAU
À ASNIÈRES-SUR-SEINE

Villa Paul Déroulède

APPARTEMENTS NEUFS DE 2 ET 3 PIÈCES

Au coeur du quartier Bac, laissez-vous séduire par un esprit village

- Proche de la mairie et à **850 m* de la gare d'Asnières-sur-Seine** pour bénéficier des commerces et services du quotidien
- Un **environnement rare**, préservé de l'agitation de la rue et pensé comme un réel écrin de verdure

ESPACE DE VENTE
20 AVENUE DE L'EUROPE À BOIS-COLOMBES
Du mardi au vendredi de 14h à 19h et samedi de 11h à 12h et de 14h à 19h

VILLADEROULEDE-ASNIERES.FR

0 800 715 730 Service & appel gratuits

Sefri Cime

*Source : Google Maps - SEFRI-CIME ACTIVITÉS ET SERVICES, RCS Paris B 487 950 081 - Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance - Document et informations non contractuels - Architecte : Agence Cussac Architectes - Perspectiviste : Virtual Building - Conception : markus - 05/2022

le quartier de la Boissière connaît un nouvel attrait, notamment chez les investisseurs. C'est que la ligne 11 doit arriver dès 2023 sur le territoire. On y trouve encore quelques rares opportunités d'achat sous les 5 000 €/m², ainsi que quelques opérations neuves sous les 6 000 €/m² grâce à l'instauration, par la mairie, d'une charte pour maîtriser les prix.

Une mesure également en vigueur à **Romainville**, qui sera elle aussi bientôt traversée par la ligne 11. La commune est devenue en quelques années le marché de report des Parisiens, mais également des acheteurs désespérés par les prix aux Lilas, à Montreuil ou à Pantin. En cinq ans, les prix ont progressé de plus de 30 % dans la ville, et le mètre carré moyen dans l'ancien se rapproche des 5 000 €, avec des pics à 6 000 €, voire plus, près de la place Carnot, là où la future station de métro sortira de terre.

Avec l'envolée des prix aux abords de Paris, les acquéreurs s'éloignent un peu plus dans le département pour obtenir de l'espace. **La Courneuve** en profite : *« Les volumes des ventes sont bons, et nous manquons de produits,* précise Karim Mebrouk, chez Century 21. *Tout se vend, surtout les maisons à 350 000 € près de la gare du RER ou de la station de métro de la ligne 7. »* Les investisseurs se reportent également sur ce territoire, qui, même s'il est concerné par l'encadrement des loyers, propose des prix si abordables qu'il est encore possible d'obtenir un rendement brut de 6 % à 7 % par endroits dans l'ancien et de 3,5 % dans le neuf, où les prix sont souvent inférieurs à 5 000 €/m².

L'attrait est identique à **Noisy-le-Grand**, où les prix avoisinent les 4 000 €/m² dans l'ancien et les 6 000 €/m² dans le neuf. *« On trouve encore des maisons à 450 000 € dans la ville, près des bords de Marne, pour une centaine de mètres carrés »*, indique Alexandra Rethoré, de l'agence L'Adresse Cœur de Ville. Les investisseurs lorgnent le quartier de la future station du Grand Paris Express, qui sortira de terre dès 2025. La ville, à l'image de l'ensemble du département, n'a pas fini de voir ses prix s'orienter à la hausse, et son paysage urbain se transformer.

VAL-DE-MARNE
L'accalmie

Entre 2020 et 2021, le prix moyen du mètre carré dans le Val-de-Marne, marché de report de la capitale, a progressé de plus de 10 %. Une hausse due pour grande partie à l'engouement soudain des Parisiens pour les maisons avec jardin et les appartements avec terrasse ou au moins une vue dégagée ou la proximité d'un espace vert, et à une offre qui s'est vite révélée insuffisante. Autre raison de cette inflation, l'amélioration des transports, avec la ligne 15 du Grand Paris, prévue pour 2025, et le T9, qui relie dorénavant la porte de Choisy à Orly en 30 minutes. Mais cette année la hausse a ralenti : selon Meilleurs Agents, elle atteint à peine 2 %, avec un prix moyen de 5 190 €/m². Et dans certaines villes le marché est calme, les prix stagnent et l'offre est supérieure à la demande, comme à Cachan, à Vitry-sur-Seine ou au Kremlin-Bicêtre, où le mètre carré en centre-ville ne dépasse plus la barre des 6 000 €. Pourtant, les vendeurs, emballés par la récente hausse des prix, ont souvent du mal à revenir à la réalité. Or *« les biens surestimés ne se vendent pas »*, explique Laurent Surville, de l'agence Laforêt au Kremlin-Bicêtre. Dans le centre de la commune, un 106-m² estimé à 620 000 € mais mis en vente à 745 000 € est ainsi sur le marché depuis huit mois.

A **Ivry-sur-Seine**, le prix moyen s'est stabilisé à 5 000 €/m², et, malgré la proximité de Paris et la présence de la ligne 7 du métro, les ventes sont plus longues à se conclure. Par exemple, une meulière de 95 m² sur 192 m² de terrain proposée à 667 000 €, pour laquelle il y aurait eu il y a quelques mois une trentaine d'appels en une journée, ne s'est vendue qu'au bout d'un mois. *« La crainte des conséquences de la guerre en Ukraine freine les investisseurs, qui se montrent attentistes »,* observe Yoni Bensimon, du Cabinet Nicolas.

A l'inverse, dans les villes situées en bord de Marne ou à proximité du bois de Vincennes, toujours aussi prisées, la pénurie demeure, et les ventes restent rapides. Comme au **Perreux-sur-Marne**, où les prix ont progressé de 6 % en un an et où *« les acquéreurs peinent à trouver des biens »,* selon Patrice Pietrogiovanna, de l'Agence du Viaduc. Une meulière de 100 m² sur 160 m² de terrain s'y est vendue dans la journée à 730 000 €. Même chose à **Nogent-sur-Marne**, recherchée pour sa bonne desserte en transports et ses écoles réputées. Les prix y ont toutefois baissé de 2,5 % en un an, ils s'affichent en moyenne à 6 400 €/m² selon la chambre des notaires de Paris. *« Les belles maisons à plus de 1 million d'euros en centre-ville ou en bord de Marne sont très recherchées mais de plus en plus rares à la vente »,* remarque Brigitte Barbier, de l'agence Annie Carrère - Arthurimmo. Résultat, même les biens à rénover se vendent sans négociation, comme cette maison de 1930, de 160 m² sur 260 m² de terrain, nécessitant 150 000 € de travaux, vendue dans la journée à 1 170 000 €.

Saint-Maur-des-Fossés, la ville aux huit villages dans une boucle de la Marne, qui compte quatre stations du RER A et d'excellentes écoles, est la plus demandée. En hausse de 2 % sur un an, les prix s'affichent en moyenne à 6 314 €/m² selon Meilleurs Agents. *« Le cœur de la demande porte sur les meulières à moins de 15 minutes à pied des transports, d'au moins 130 m² sur 500 m² de terrain à plus de 1 million d'euros,* observe Aline Guérin, de l'agence Orpi Berec. *Mais elles sont de plus en plus difficiles à trouver. »*

On enregistre les plus fortes hausses de prix à **Champigny-sur-Marne** : il faut compter en moyenne autour de 5 000 €/m², contre 4 000 €/m² en 2020. Depuis le changement de bord de la municipalité, qui a modifié la politique d'urbanisme, et la construction de la gare de la ligne 15 du Grand Paris, les investisseurs sont de plus en plus nombreux, attirés par un rendement locatif brut autour de 5 %, et les Parisiens affluent dans cette commune qui bénéficiait déjà des RER A et E. On trouve un grand choix de maisons

▲ A Nogent-sur-Marne, les acquéreurs se heurtent à une pénurie de biens.

BENJAMIN GIRETTE/HANSLUCAS

VANEAU

VENDEZ
LOUEZ
ESTIMEZ
VOTRE BIEN

01
PARIS XV
Cambronne • 113 m² • 3 ch • **PRIX : 1 300 000 €**
Vaneau Sèvres-Lecourbe l +33 (0)1 44 49 70 70

02
PARIS II
Quartier Montorgueil • 77 m² • 1 ch • **PRIX : 935 000 €**
Vaneau 9ème l +33 (0)1 48 00 89 89

03
CANNES
Port de Cannes • 108 m² • 3 ch • **PRIX : 1 990 000 €**
Vaneau Cannes Croisette l +33 (0)4 93 94 91 76

04
PARIS VII
Vaneau - Varenne • 85 m² • 3 ch • **PRIX : 1 600 000 €**
Vaneau Bac - St-Germain l +33 (0)1 45 55 46 63

www.vaneau.fr

25 AGENCES I LOCATION I GESTION LOCATIVE I VIAGER I INTERNATIONAL
GESTION DE PATRIMOINE I NEUF I BUREAUX & COMMERCES

VANEAU
Luxury Real Estate

➽ à plus de 600 000 €, comme cette maison de 150 m² sur 670 m² de terrain, dans le quartier du Plant, partie à 670 000 €.

Avec ses parcs, ses bords de Seine et son réseau de transports en commun, **Choisy-le-Roi** est une ville qui ne manque pas d'atouts. Dans le quartier des Gondoles Nord, une maison de 110 m² sur 365 m² de terrain s'est vendue 450 000 €, soit 100 000 € de plus qu'en 2020. *« La demande reste forte et les biens manquent »,* constate Patrick Gizzi, de l'agence Abithéa.

SEINE-ET-MARNE
De nombreux atouts

En **Seine-et-Marne**, les Parisiens ne tiennent plus le marché : *« Contrairement à l'an dernier, les ventes se font à nouveau majoritairement à des locaux »,* explique Damien Boufflers, chez Guy Hoquet l'Immobilière Bellifontaine. A **Fontainebleau**, ville dynamique où l'on profite d'une belle offre culturelle et de balades en forêt agréables, un 2-pièces de 50 m2 coûte environ 200 000 €, et un 3-pièces de 70 m², 300 000 €. A 5 minutes de là, **Héricy** a de quoi plaire : une gare, un bourg charmant et des bords de Seine relaxants. Une maison de 200 m² de moins de 15 ans, avec un terrain 2 300 m², vient de s'y vendre 700 000 €. On y trouve aussi de petites maisons en bon état de 70 m² avec 700 m² de parcelle pour 280 000 €. A **Nemours**, les maisons de 100 à 160 m² coûtent environ 250 000 €. La commune qui monte dans l'agglo est **Bourron-Marlotte**, grâce au cachet de ses maisons anciennes. L'une d'elles, de 180 m² avec 1000 m² de terrain, rénovée récemment, vient d'être achetée pour 660 000 €. En termes de transports, de culture et de bonne ambiance, **Chelles**, située en bord de Marne et à 20 minutes de Paris, est une incontournable. En centre-ville, une maison de 5 pièces de 100 m² avec 400 m² de jardin s'échange pour 450 000 à 500 000 €. Sylvain Roux, de l'agence Arthurimmo.com locale, conseille le quartier de Chantereine, où elles sont même à 400 000 €.

ESSONNE
Un département accessible

Le marché immobilier essonnien n'a rien perdu de son énergie grâce à des prix modérés et à l'amélioration progressive de l'offre de transport. **Evry-Courcouronnes** est l'une des communes où cette tendance se fait le plus ressentir. *« Ses quatre gares et son réseau de bus sont depuis longtemps ses arguments phares »,* rappelle Cédrik Asnar, directeur d'Orpi APF. Sans oublier une vie associative, commerçante et culturelle soutenue par plus de 60 000 habitants. Ici, un 3-pièces de 65 m² s'échange pour 160 000 € en moyenne. A proximité et avec des avantages et des tarifs similaires, deux autres choix sont courants : **Ris-Orangis**, moins animée mais plus proche de Paris, et **Corbeil-Essonnes**, avec son centre-ville mignon. On y trouve en outre plus de maisons, à 300 000 € au minimum pour 80 m² à rafraîchir. Un peu plus au nord, **Viry-Châtillon** plaît à ses habitants. *« En ce moment, la plupart des clients sont déjà du coin, et souhaitent rester »,* souligne Thierry Lapart, de l'agence Orpi du Golf de Viry. Ce qui les séduit ? Les transports, mais aussi les équipements sportifs et le lac. Un pavillon de 134 m² sur 530 m² de terrain est parti à 475 000 €. Ses vendeurs, jeunes retraités, se sont offert dans la foulée un 5-pièces de 94 m² avec balcon donnant sur le lac pour 252 000 €.

▲ Le parc du château de Saint-Germain-en-Laye.

YVELINES
Retour des négociations

Dans les Yvelines, la concurrence commence à s'amenuiser. Une aubaine pour les acheteurs restants. Certes, les prix ont beaucoup augmenté ces dernières années… mais ils sont désormais négociables. Dans les beaux immeubles des beaux quartiers de **Saint-Germain-en-Laye**, la cote tourne autour de 10 000 €/m². Elle descend à 6 000 €/m² dans le quartier Bel-Air, avec le lycée international à proximité. Autre secteur intéressant : Fourqueux, commerçant et bien desservi. Une maison de 200 m² avec piscine et jardin de 800 m² y est partie pour 1 million d'euros. La petite ville de **Maule** mérite le détour : vie culturelle active, établissements scolaires, marchés le samedi, commerces de bouche de qualité, ainsi qu'une bonne mixité sociale, avec des quartiers de maisons bourgeoises et des lotissements appréciés des primo-accédants. *« Et, avec la volonté locale de continuer à construire, la ville va se développer encore »,* ajoute Guillaume Collet, dirigeant d'Arcana Immobilier. Une maison de 200 m² avec sous-sol total vient de s'y vendre pour 750 000 €, et on y trouve des maisons mitoyennes de 90 à 100 m² pour 300 000 €. Si l'on souhaite faire construire, il faut prévoir 200 000 € pour un terrain de 600 m² et 300 000 € pour y poser 150 m² habitables. Si vous ne trouvez pas votre bonheur ici, cherchez du côté de **Mareil-sur-Mauldre**, très similaire.

VAL-D'OISE
Un attrait qui se confirme

Ce département de la grande couronne, où les prix ont le moins augmenté en un an, répond aux critères des jeunes actifs. Il est le seul dans lequel le volume des ventes d'appartements reste stable et où la ruée sur les maisons s'estompe. La progression des prix se poursuit lentement, il faut compter autour de 3 000 €/m² en copropriété et près de 322 000 €, en moyenne, pour un pavillon.

Une ville de mixité calme, c'est sans doute pour cette réputation que le président Macron réélu a choisi **Cergy** pour son premier déplacement. C'est aussi ce qui attire des acheteurs venus de la petite couronne, qui y trouvent des maisons autour de 300 000 €, d'autant qu'une augmentation de la fréquence des RER est prévue pour la rentrée. *« Il y a davantage de biens,* explique Stéphane Chaillé, qui dirige l'agence Orpi de la ville, *avec des vendeurs qui reviennent sur le marché et des livraisons de programmes neufs. La baisse des prix des appartements s'amorce. »* Son confrère d'**Argenteuil**, Loïc Gilibert, note que *« si les prix des appartements stagnent, ceux des maisons ont augmenté de 1,5 % depuis le début de l'année ».* On en trouve à partir de 250 000 €. L'une d'elles, des années 1980, située à 10 minutes de la gare, de 100 m² avec 250 m² de jardin, s'est vendue 360 000 €. Egalement dans le top 5 des communes du département de plus de 20 000 habitants pour leur attractivité, **Bezons** enregistre une progression des prix des maisons de plus de 8 % en un an. Ainsi, il faut compter autour de 359 000 € en moyenne. Sa marina, où 200 appartements neufs viennent d'être livrés, à des prix allant de 6 000 à 7 000€/m², contribue à la réputation de **Cormeilles-en-Parisis**, fière d'inaugurer son lycée en septembre. *« Nous vendons surtout des maisons entre 400 000 et 800 000 €,* indique Grégory Girault, conseiller immobilier Keymex, *souvent au prix en raison de la rareté des offres. »* Telle cette meulière de près de 150 m² dans le centre, à 679 000 €. ■

MOULU PHILIPPE / HEMIS.FR

ESPACES
ATYPIQUES

Défense de ne pas entrer

Villa d'architecte, en vente
sur espaces-atypiques.com

Le réseau d'agences spécialisé dans l'immobilier atypique

#BIENSDEXPRESSION#ESPACESATYPIQUES

CRÉDIT SUR LA PENTE ASCENDANTE

Les taux des prêts ne cessent de grimper, ce qui met certains acquéreurs en difficulté

Par **AGNÈS LAMBERT**

Coup dur pour les acheteurs : les taux des crédits immobiliers ont entamé leur remontée. En mai, les banques ont prêté à 1,37 % en moyenne sur 20 ans d'après l'Observatoire Crédit Logement, contre 0,99 % en décembre. Le principal coupable est tout désigné : le taux de l'emprunt d'Etat de référence sur le marché français, l'OAT 10 ans, est passé de 0,20 % fin décembre à plus de 1,50 % début juin, incitant les réseaux bancaires à revoir leurs conditions d'octroi de prêts. *« Les banques révisent leur barème de plus en plus souvent, au minimum deux fois par mois au lieu d'une seule »,* note Cécile Roquelaure, la directrice des études d'Empruntis, qui constate un taux moyen sur 20 ans de 1,55 % début juin en Ile-de-France. Cette situation est peu confortable pour les emprunteurs. *« Il faut être réactif, car les offres de prêt sont valables 8 à 10 jours seulement »,* souligne Sandrine Allonier, la directrice des études de Vousfinancer, qui observe des hausses comprises entre 0,20 point et 0,75 point depuis le début de l'année selon les établissements. Et le mouvement n'est pas terminé, alors que la Banque centrale européenne laisse entrevoir une prochaine hausse de son taux directeur. *« Souvenez-vous : en 2014, l'OAT 10 ans évoluait aux environ de 1,50 %, comme aujourd'hui, mais les taux des crédits immobiliers atteignaient 3 %. Le niveau actuel des taux des crédits reste donc faible d'un point de vue historique »,* rappelle Sandrine Allonier.

Mais un écart de 0,10 ou 0,20 point peut faire basculer le dossier pour de nombreux acheteurs. *« Les taux moyens sur 20 ans s'établissent aujourd'hui à 1,35 %, soit 0,40 point de plus que fin 2021. Cela se traduit par une hausse de la mensualité de 4 % »,* analyse Olivier Lendrevie, le président de Cafpi. Les emprunteurs qui ne peuvent absorber cette hausse en restant sous le taux d'endettement maximal autorisé de 35 % doivent donc revoir leurs ambitions à la baisse, ou réduire le montant emprunté en augmentant leur apport. *« L'apport moyen est ainsi passé de 15 % en 2021 à 20 % depuis le début de l'année »,* note Olivier Lendrevie.

Autre difficulté pour les emprunteurs : le taux d'usure. Il correspond au niveau maximal auquel les banques peuvent accorder un prêt, en incluant le taux nominal du crédit, les frais de garantie et de dossier et l'assurance emprunteur. Il s'établit depuis le 1er avril à 2,40 % pour les prêts sur 20 ans et plus. Or, avec un taux nominal de 1,50 % sur 20 ans, on peut facilement atteindre, par exemple pour un emprunteur de plus de 40 ans fumeur ou ayant eu un problème de santé, pour qui l'assurance sera onéreuse, un taux annuel effectif global frôlant les 2,40 % du taux d'usure. *« Nous estimons qu'un dossier sur trois doit être abandonné ces dernières semaines en raison du taux d'usure. C'est un vrai handicap pour les emprunteurs »,* remarque Olivier Lendrevie. *« Il devient crucial de faire jouer la concurrence, car obtenir 0,10 point de moins sur le taux nominal du crédit peut permettre de rester sous le taux d'usure, et donc d'obtenir son financement »,* conclut Cécile Roquelaure. ■

À QUEL TAUX PEUT-ON EMPRUNTER ?

Banques	POUR UN CRÉDIT DE 150 000 € SUR 15 ANS			POUR UN CRÉDIT DE 250 000 € SUR 20 ANS			POUR UN CRÉDIT DE 300 000 € SUR 25 ANS		
	Taux fixe	*Mensualités*	*Coût total du crédit*	*Taux fixe*	*Mensualités*	*Coût total du crédit*	*Taux fixe*	*Mensualités*	*Coût total du crédit*
BNP Paribas	1,52 %	932,50 €	17 844 €	1,85 %	1 247 €	49 286 €	2,12 %	1 289,20 €	86 749 €
Boursorama	1,76 %	948,80 €	20 780 €	1,24 %	1 176,70 €	32 409 €	1,44 %	1 191,40 €	57 411 €
Caisse d'Epargne Ile-de-France	1,65 %	941,30 €	19 430 €	1,85 %	1 247 €	49 286 €	1,90 %	1 257 €	77 103 €
Crédit agricole Ile-de-France	1,81 %	952,20 €	21 395 €	1,98 %	1 262,30 €	52 962 €	2,20 %	1 301 €	90 293 €
Banque populaire Rives de Paris	1,37 %	922,40 €	16 025 €	1,50 %	1 206,40 €	39 527 €	1,65 %	1 221,10 €	66 320 €
BRED	1,54 %	933,80 €	18 087 €	1,67 %	1 226 €	44 242 €	1,75 %	1 235,40 €	70 610 €
Crédit du Nord	1,50 %	931,10 €	17 601 €	1,55 %	1 212,10 €	40 909 €	1,60 %	1 214 €	64 187 €
HSBC	1,75 %	948,10 €	20 657 €	1,80 %	1 241,20 €	47 880 €	1,95 %	1 264,30 €	79 282 €
Fortuneo	0,78 %	883,30 €	8 995 €	1,08 %	1 158,70 €	28 083 €	1,41 %	1 187,20 €	56 149 €
La Banque postale	1,31 %	918,30 €	15 301 €	1,42 %	1 197,20 €	37 325 €	1,57 %	1 209,70 €	62 910 €
LCL	1,50 %	931,10 €	17 601 €	1,64 %	1 222,50 €	43 407 €	1,74 %	1 233,90 €	70 180 €
Société générale	1,65 %	941,30 €	19 430 €	1,85 %	1 247 €	49 286 €	1,95 %	1 264,30 €	79 282 €

Enquête réalisée début juin pour un couple de moins de 35 ans avec des revenus annuels de 80000 € et 10 % d'apport (20 % d'apport demandé chez HSBC). Taux, mensualités et coût du crédit hors assurance et hors négociation.

SOURCE : « L'OBS »

« J'AI ASSURÉ MON PRÊT AVEC **AGIPI EMPRUNTEUR.**
LES **GARANTIES** SONT **EXCELLENTES**
ET LE **PRIX** EST **COMPÉTITIF.**
C'EST LA FORCE DU CONTRAT AGIPI. »

MAXIME R. DIRIGEANT D'ENTREPRISE
ADHÉRENT AGIPI DEPUIS 2021

La loi sur l'assurance emprunteur vous permet de changer de contrat à tout moment. Faites comme Maxime, assurez vos prêts avec l'assurance AGIPI Emprunteur et profitez de plus de 30 ans d'expérience.
Retrouvez-nous sur **agipi.com** ou contactez un agent AXA.

Illustration : Jérémie Guneau - Agence : LES CYCLISTES

AGIPI

Association d'assurés engagés

AGIPI est une association d'assurés pour l'épargne, la retraite, l'assurance emprunteur, la prévoyance et la santé, partenaire d'AXA. Elle propose des solutions répondant aux besoins essentiels de la vie : protection de la famille, de l'activité professionnelle, du patrimoine et de la retraite et souscrit ses contrats d'assurance de groupe auprès d'AXA France Vie, 313 Terrasse de l'Arche, 92727 Nanterre Cedex.
AGIPI regroupe aujourd'hui plus de 650 000 adhérents. AGIPI – 12 avenue Pierre Mendès France - 67300 Schiltigheim - Siren 307 146 308

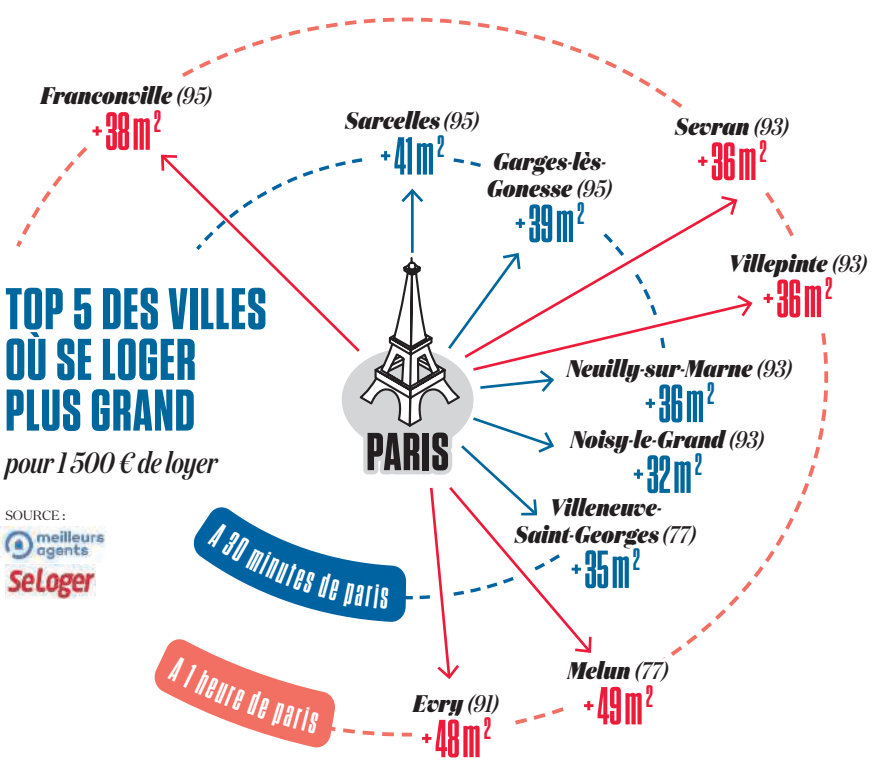
LOCATION
S'ÉLOIGNER POUR S'AGRANDIR

Depuis la pandémie, les locataires parisiens sont de plus en plus nombreux à quitter la capitale pour gagner des mètres carrés. Si la majorité d'entre eux reste en Ile-de-France, d'autres n'hésitent plus à quitter la région

Par **LUDOVIC CLERIMA**

Il n'y a pas que les propriétaires qui souhaitent gagner en superficie et se mettre au vert. La pandémie poursuit son travail de remodelage du marché immobilier, et le segment de la location n'est pas en reste. *« Les divers confinements ont amené les Parisiens à se questionner sur leur habitat. De nombreux locataires ont quitté la capitale, mais ne sont pas allés bien loin, puisqu'on retrouve beaucoup d'entre eux en petite et en grande couronne, dans des départements tels que les Hauts-de-Seine ou l'Essonne »,* souligne Brice Cardi, président du réseau L'Adresse. Un constat confirmé par les données publiées par l'Insee en novembre 2021 : *« Lorsqu'ils quittent la capitale, les ménages parisiens restent majoritairement (58 %) en Île-de-France, et plutôt en petite couronne (46 %). Plus d'un quart des Parisiens quittant la capitale s'installent à moins de 10 kilomètres de Paris et près de la moitié à moins de 20 kilomètres. »* Il faut dire qu'il n'est pas nécessaire de s'éloigner davantage pour y gagner significativement en termes de surface. Selon une étude réalisée par le portail d'agences immobilières SeLoger, on peut bénéficier, en s'installant dans une ville située à moins de 30 minutes de Paris, de 21 m² supplémentaires en moyenne pour un loyer de 1 500 €. A Noisy-le-Grand, le gain s'élève même à 32 m². La palme revient à Sarcelles, où l'on peut bénéficier de 41 m² en plus tout en étant à 24 minutes en Transilien de gare de Nord. En s'éloignant un peu plus, à moins d'une heure du centre de la capitale, les locataires peuvent même se loger dans des maisons. L'Essonne offre les plus belles opportunités en la matière. A Evry, on peut espérer un gain d'espace de l'ordre de 48 m².

Reste que, selon Jean-Michel Camizon, président de l'observatoire des loyers Clameur, l'allongement *« des délais de mise en location en Ile-de-France est le signe d'un marché locatif francilien plus difficile. Il progresse peu pour les appartements et recule pour les maisons »*. Fort de ce constat, l'observatoire table sur une autre hypothèse : celle d'un départ des locataires parisiens qui le peuvent vers d'autres régions : *« Il semble que l'arbitrage pour les locataires ne soit pas tant de Paris et la première couronne vers la deuxième couronne, mais en direction d'autres régions. On peut faire l'hypothèse que si un ménage déménage tout en restant locataire, il le fera en cherchant un changement de cadre de vie un peu marqué, et un loyer moins élevé, en quittant l'Ile-de-France. La Bretagne semble en particulier être une région très attractive »*, souligne Jean-Michel Camizon. Il faut dire que cette région offre des prix intéressants. Elle est même celle qui affiche le loyer moyen le plus bas du pays pour un T2 (10,64 €/m², contre 20,14 €/m² à Paris), selon les données de Clameur publiées le 31 mai 2022. Mais, outre l'attractivité de certains territoires, c'est davantage l'attachement à un lieu d'origine qui semble animer ces mouvements migratoires : *« Les ménages parisiens s'installant en province sont 27 % à retourner dans leur région de naissance »*, constate l'Insee dans son étude. ■



Compétences, exclusivité & passion

Notre offre immobilière est aussi variée que vos exigences

ENGEL&VÖLKERS

Finest real estate worlwide

VENTE • LOCATION • GESTION LOCATIVE • COMMERCIAL

www.evparis.fr • +33 (0)1 45 64 30 30

LOCATION UNE BOURSE POUR DÉMÉNAGER

Besoin d'une pièce en plus ou de vous rapprocher de votre lieu de travail ? Si vous êtes locataire du parc social francilien, vous pouvez désormais échanger votre logement

Par **NATHALIE COULAUD**

En octobre 2018, la bourse Echanger Habiter a été créée afin de permettre aux locataires du parc social d'Ile-de-France d'échanger leur logement. Désormais, 36 bailleurs sociaux participent à cette opération, dont Batigère, CDC Habitat, Immobilière 3F, Paris Habitat, Seqens ou encore la RIVP Habitat. *« Voilà une initiative dont tous les bailleurs et bien sûr les locataires se félicitent. Plus de 1800 locataires ont déjà procédé à un échange, et plus de 600 échanges sont en cours. Environ 17 000 annonces sont proposées »,* se réjouit Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat. La Haute-Savoie, la métropole lyonnaise et la Gironde ont mis en place des services équivalents.

Comment fonctionne cette bourse ? Le locataire candidat à un échange s'inscrit sur la plateforme (echangerhabiter.fr), rédige une annonce présentant son logement puis prend contact avec les locataires qui seraient d'accord pour échanger. Les locataires s'organisent ensuite pour la visite des logements concernés. Une fois qu'ils sont d'accord pour procéder à l'échange, leur dossier est soumis à une commission du bailleur social, qui le valide en fonction de ses critères d'attribution. Toutefois, l'échange n'est pas soumis à la décision d'une commission si les logements à échanger appartiennent à un même bailleur, sont situés dans un même ensemble immobilier et que l'échange accroît la surface du logement pour l'une des deux familles qui compte au moins trois enfants. Tous les locataires des bailleurs participant au dispositif peuvent utiliser ce service, sauf dans quelques cas, notamment si leur bail est régi par la loi de 1948, si une procédure pour trouble de jouissance est engagée par le bailleur ou si leur logement est loué en colocation. Si les dossiers sont validés, chacun des locataires devra signer un nouveau contrat de location. Les déménagements ainsi que les états des lieux d'entrée et de sortie doivent avoir lieu le même jour.

Depuis la publication de l'annonce jusqu'à l'emménagement dans le logement échangé, tout le processus met donc le locataire volontaire fortement à contribution. *« Mais ces démarches reposent sur un engagement réel du binôme de locataires, ce qui permet de tester leur motivation afin que tout se passe bien jusqu'au bout »,* estime Anne-Sophie Grave. Les locataires doivent également avoir à l'esprit que le loyer et les charges vont changer car ils correspondront à ceux du nouveau logement. Il leur faut donc bien regarder ce qui est indiqué sur l'annonce. Les bailleurs peuvent cependant accorder une baisse de loyer au cas par cas si l'échange permet une meilleure occupation du parc. Si des travaux d'embellissement ou de remise en état sont à réaliser, le locataire doit les prendre à sa charge. En revanche, s'il s'agit de travaux de sécurité, ils seront à la charge du bailleur. ■

"Ce dispositif apporte de la fluidité"

NADIA BOUYER, DIRECTRICE GÉNÉRALE D'ACTION LOGEMENT

« Dans un secteur aussi réglementé que l'attribution d'un logement social, la bourse d'échange permet une souplesse très appréciée par les locataires comme par les bailleurs. En effet, le système fonctionne que le logement appartienne au contingent prévu de l'Etat, la collectivité locale ou Action Logement. Autrement dit, un locataire qui habite un des logements réservés par la préfecture, par exemple, n'est pas obligé de trouver un autre logement appartenant au contingent de l'Etat. Il peut échanger avec tous les locataires ayant inscrit leur logement sur la plateforme. Lorsque le locataire partira et que le logement sera de nouveau libre, il retournera dans son contingent d'origine. Cela permet une plus grande fluidité dans l'occupation du parc et facilite la mobilité des locataires, ce qui est très important notamment pour des raisons professionnelles. Nos enquêtes d'opinion montrent la grande satisfaction du public : 82 % des personnes recommandent l'utilisation de cette bourse d'échange. »

MICHEL GAILLARD/REA - MATHILDE MAZARS/REA

RÉGLEMENTATION
LE POIDS DU DPE

Le diagnostic de performance énergétique est un indicateur essentiel pour les candidats à l'achat. Mais quelles sont les conséquences d'une mauvaise note ?

Par **AGNÈS MOREL**

Alors que le marché immobilier ralentit en Ile-de-France, les mauvais diagnostics de performance énergétique (DPE), dont la mention est désormais obligatoire dans toutes les annonces, sont un frein supplémentaire à l'achat. *« En dessous de la note E, les acquéreurs ne viennent pas visiter le bien »,* déplore Gilles Parent, fondateur des agences Parent dans les Hauts-de-Seine. Et cela est vrai aussi bien pour les investisseurs, qui seront bientôt empêchés de mettre en location les biens les plus mal notés, que les acquéreurs qui souhaitent se loger, inquiets pour leur portemonnaie, déjà mis à mal par la hausse des taux de crédit et des coûts de l'énergie. Car plus le DPE est mauvais, plus la consommation et les factures d'énergie seront élevées. Or, la majorité du parc est mal notée, *« qu'il s'agisse de bâtiments haussmanniens, des années 1930 ou d'après guerre »,* avertit Stanko Trifunovic, directeur technique de l'Association des Responsables de Copropriété. *« On s'attend à une explosion des charges l'hiver prochain »,* ajoute Roselyne Conan, directrice de l'Agence nationale pour l'Information sur le Logement.

Mais faut-il écarter définitivement les biens qui ont un mauvais DPE ? Difficile à dire, car, si le diagnostiqueur préconise des rénovations pour améliorer la consommation énergétique d'un logement, il ne mentionne clairement ni le budget nécessaire aux travaux ni le gain espéré. De quoi perturber les acheteurs, qui doivent boucler leur financement : à quel montant peuvent-ils s'attendre ? *« Pour un logement classé E qui a besoin d'une rénovation complète pour viser un C (isolation des murs et des combles, double-vitrage, VMC, chaudière...), il faut compter 30 000 à 50 000 € »,* estime Sylvain Bessonneau, responsable de l'observatoire DPE à l'Agence de la Transition écologique (Ademe).

Mais est-il toujours possible d'« upgrader » un bien ? Certains logements qui ne pourront pas être isolés de l'extérieur ni équipés d'une chaudière économe ne verront pas leurs performances évoluer et resteront des passoires thermiques. *« Un bien noté F ou G n'obtiendra jamais un A,* explique Yannick Ainouche, directeur du réseau de diagnostic Ex'im. *Mais en entamant des travaux simples (double-vitrage, chaudière...), vous pourrez vite gagner une lettre et économiser 15 % au moins sur votre facture. »*

Il faut aussi savoir qu'il n'est pas toujours suffisant de réaliser des travaux uniquement dans son appartement : *« Pour que ce soit efficace, il faut envisager une rénovation globale en commençant par l'enveloppe de l'immeuble »,* prévient Sylvain Bessonneau. Ce qui implique de faire voter les travaux en assemblée générale des copropriétaires. Irréalisable ? Non. Daniel Picot, président du conseil syndical d'une résidence à Rambouillet, a mené, avec ses 145 voisins, une rénovation complète en s'adressant à Ile-de-France Energies, un bureau d'études qui les a aidés à choisir les entreprises, à mobiliser aides et crédits bancaires et à suivre les douze mois de chantier, terminés en 2021. *« Pour mon 99-m², cela m'a coûté 24 000 €, aides déduites,* explique-t-il. *Résultat de l'opération : un meilleur confort thermique, une baisse de 25 % de la facture de chauffage, ainsi que 10 % d'augmentation du prix des logements. Et le DPE est passé de D à B. »* ■

Les passoires thermiques inondent le marché

D'après les résultats d'une étude menée conjointement par SeLoger et Meilleurs Agents, la perspective de ne plus pouvoir louer les biens dont le DPE affiche une note F ou G semble avoir déjà incité de nombreux propriétaires à se débarrasser de leur logement. Dans la capitale, on relève en effet un fort afflux d'appartements énergivores parmi les annonces immobilières : + 34,3 % sur un an, alors que pour les logements notés A à E la hausse n'atteint que 12,8 %. *« Une explication à ce boom des mises en vente d'appartements parisiens étiquetés F/G pourrait tenir au faible taux de propriétaires résidents, auquel fait mécaniquement écho la surreprésentation des investisseurs locatifs dans la capitale »,* avance-t-on chez SeLoger. Mais Paris n'est pas la seule métropole à avoir connu une explosion des mises en vente de passoires thermiques : la hausse du nombre d'appartements énergivores proposés à la vente en 2021 atteint 28,3 % à Strasbourg, 23,5 % à Lyon et 20,6 % à Nice.

MICHEL GAILLARD/REA

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE ET **ÉCONOMISEZ JUSQU'À 35 000 €***

Que vous optiez pour une maison ou un appartement, investir dans l'immobilier reste une valeur sûre et même le placement préféré des Français ! Entre économies et fiscalité avantageuse, les acquéreurs sont de plus en plus nombreux à être séduits. Et pourquoi pas vous ?

Jusqu'au 30 juin, profitez de conditions exceptionnelles pour habiter ou investir, parmi une large sélection d'adresses, partout en France.

À nos côtés, vous allez aimer l'expérience du neuf.

0 800 544 000 Service & appel gratuits

kaufmanbroad.fr

*Cet exemple d'économie maximale est réalisé pour l'acquisition du lot A504 d'un montant de 1 766 000 € en TVA 20 % sous la forme d'une remise de 35 000 € pour le programme « Cour du Dôme » à Toulouse. Détail des conditions dans nos espaces de vente. Offre valable sur certains programmes pour tout contrat de réservation signé entre le 01/06/2022 et le 30/06/2022 inclus, selon les stocks disponibles sur la période, suivi d'une réitération par acte notarié au plus tard à la date fixée dans le contrat de réservation. Économie consentie sous la forme d'une réduction du prix d'acquisition ou de frais de notaire offerts ou toute autre prestation d'aménagement offerte dans les biens acquis. Le montant et la nature de l'économie varie en fonction du programme et de la typologie du logement et est actualisé en fonction du montant du taux de la TVA applicable. Offre non cumulable avec toutes autres offres commerciales passées, en cours ou à venir, et hors prix maîtrisés ou encadrés. Liste des programmes éligibles disponible en espace de vente. Crédit photo : Getty Images. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 127, avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex. - **OSWALD**ORB - 05/2022.