

L'OB

SPÉCIAL IMMOBILIER

RÉALISER SON PROJET

Paris Ile-de-France



**Concilier rêves
et réalité**

P. 3

**Les villes attractives
pour vivre et travailler**

P. 8

**Et si on avait eu tort
de quitter la ville?**

P. 12

**Financement: la fin
du crédit bon marché**

P. 16

**La lutte contre les
«passoires thermiques»**

P. 20

**Surélever, une idée
qui fait son chemin**

P. 24

**Investir dans
les villes moyennes**

P. 26

**Logement social :
l'exclusion des plus pauvres**

P. 28

**Construction :
le bois gagne du terrain**

P. 30

**Tous les prix
quartier par quartier**

P. 33

Junot

18^e



Paris 18^e - Montmartre
 Bel atelier d'artiste en triplex de 143 m² au sol. Vaste pièce de vie avec 6 m de hauteur sous plafond, 3 chambres. Prix sur demande
 Junot Montmartre : 01 42 55 20 00
 Exclusivité

Paris 10^e - Bonne Nouvelle
 Au 5^e étage asc., sublime 5 pièces meublée et rénovée par architecte de 125 m² avec terrasse de 20 m². Belles prestations. Loyer : 6 500 € CC
 Junot Location & Gestion : 01 86 64 08 68

9^e



10^e



18^e



Paris 9^e - Avenue Frochot
 Magnifique appartement de 148 m² sur jardin arboré. Réceptions, salle à manger, 3 chambres dont 1 suite. Beaux volumes. Prix sur demande
 Junot 9^e : 01 53 21 81 21

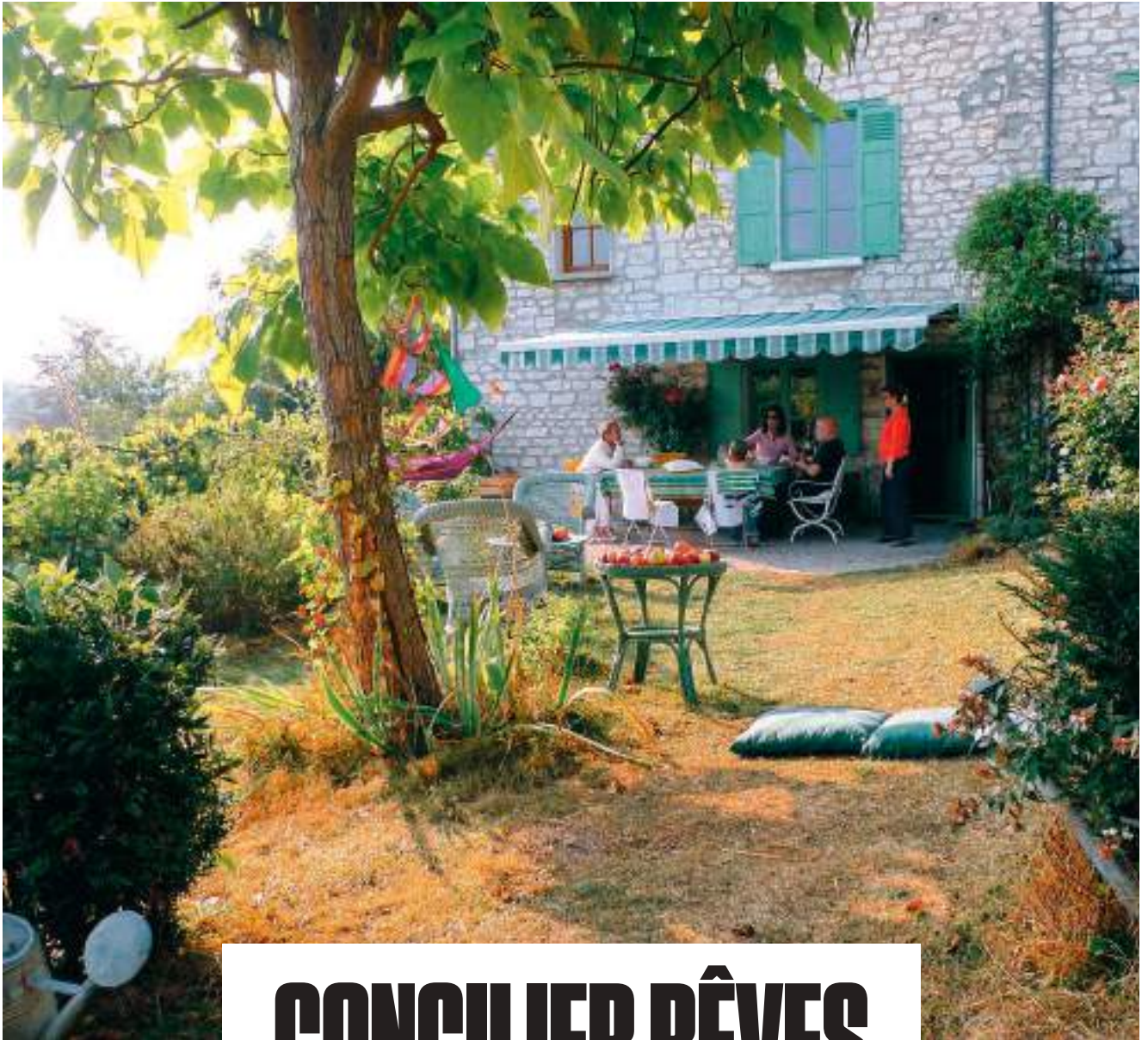
Paris 18^e - Haut Montmartre
 Au dernier étage, bel appartement traversant de 115 m² au sol avec salon cathédrale, cuisine US et 4 chambres. Belle luminosité. 1 380 000 €
 Junot Montmartre : 01 42 55 20 00

MAISON FAMILIALE
 DEPUIS 1984

VENTE
 LOCATION
 GESTION

Junot.fr

15 AGENCES À PARIS
 ET NEUILLY



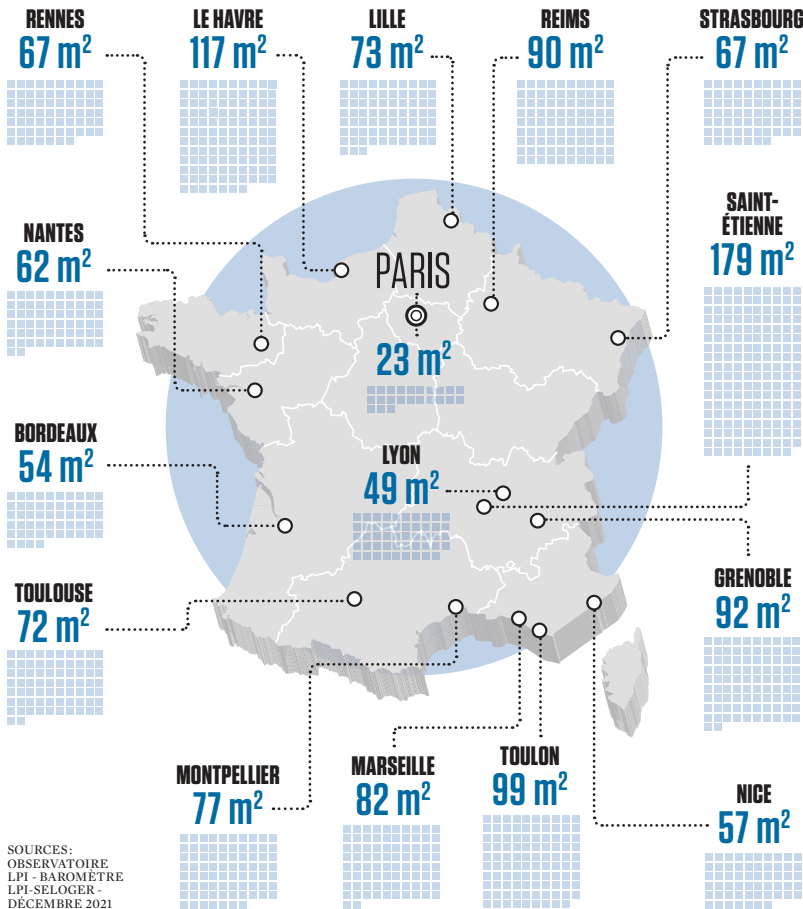
CONCILIER RÊVES ET RÉALITÉ

Après une année 2021 record, le marché immobilier poursuit sur cette lancée. Acheter fait toujours rêver les Français. Mais entre les prix très élevés, des conditions d'emprunt plus strictes et les désillusions inhérentes aux déménagements, mieux vaut bien réfléchir à son projet

Par YVES LE GRIX

QUELLE SURFACE POUR 266 800 € ?

Prix moyen d'un logement ancien en France



SOURCES :
OBSERVATOIRE
LPI - BAROMÈTRE
LPI-SELOGER -
DÉCEMBRE 2021

Qui l'eût cru, au début de la pandémie, quand certains observateurs prédisaient un effondrement du marché immobilier ? L'année 2021 s'est terminée sur le chiffre record de 1,19 million de ventes en France et sur des prix moyens en hausse de 9 % sur un an, selon les notaires. Les valeurs des biens anciens ont augmenté dans toutes les villes de plus de 100 000 habitants – sauf à Paris où les tarifs ont légèrement baissé – et dans la plupart de celles de plus de 50 000 habitants. Le montant moyen d'une transaction en France atteint aussi un niveau jamais vu : 267 500 € en moyenne pour une maison et 227 900 € pour un appartement. Le prix du mètre carré a particulièrement flambé dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et dans les Hauts-de-France. Parmi les villes en pointe, Angers et Tours, réputées pour leur qualité de vie, ont enregistré des hausses de

tarifs de 17 %. « Il faut souligner que 2021 a été une année "anormale" pour l'immobilier, avec un rattrapage post-confinement dans les premiers mois et un effet d'anticipation pour 2022, précise David Ambrosiano, président du Conseil supérieur du Notariat. Mais les chiffres du quatrième trimestre 2021 confirment un marché dynamique et solide. »

Franchir le pas de l'achat

Le faible coût du crédit a été cette fois encore un élément déterminant. Le niveau très bas des taux d'intérêt a encouragé les primo-accédants à franchir le pas. Et il a permis à ceux qui finançaient leur nouvelle acquisition en vendant leur premier logement de concrétiser leur projet de « vivre mieux », rendu plus aigu par les confinements. « Cela s'est souvent traduit par la vente d'un bien situé en hypercentre pour acheter un logement plus spacieux

doté, dans la plupart des cas, d'un espace extérieur – jardin, terrasse ou balcon – dans une agglomération de taille moyenne, afin de gagner en confort et en qualité de vie », explique Laurent Vimont, président du réseau Century 21.

Une hausse des taux imminente

Cette santé éclatante de l'immobilier va-t-elle perdurer en 2022, abstraction faite du contexte ukrainien, aux effets encore imprévisibles ? Après un mois de janvier hésitant, le marché semble repartir sur des bases dynamiques. Et cela même si, dans la plupart des grandes villes, la hausse des prix s'est calmée. « Nous constatons un peu partout en France un redémarrage particulièrement dynamique de l'activité », observe Olivier Alonso, président du réseau d'agences Nestenn. Mais si la confiance dans la pierre, qui en fait toujours la valeur refuge par excellence, ainsi que la possibilité de financer une acquisition à moindre coût dopent toujours les envies d'achat des Français, les mentalités ont évolué... Résultat, chez les candidats à l'accession à la propriété, comme chez les investisseurs, le temps est désormais à davantage de réflexion et à des arbitrages. Certes, tout ont épargné pendant la pandémie, et l'immobilier reste au cœur de leurs préoccupations. Un tiers des acquéreurs a d'ailleurs opté l'an dernier pour l'investissement locatif, le placement pierre constituant pour beaucoup d'entre eux un complément de retraite, et cette tendance devrait persister. Nombreux sont celles et ceux qui investissent dans une petite surface, en particulier dans les villes moyennes, où le rendement est attractif. D'autant que le dispositif Action cœur de ville (voir p. 26) permet aujourd'hui de financer des travaux de rénovation des logements dans plus de 200 de ces villes moyennes.

Mais, pour ceux qui recherchent une résidence principale, de nombreuses questions se posent. D'abord, au sujet du financement, sur lequel apparaissent quelques nuages pour les moins fortunés des candidats à l'acquisition : s'alignant sur la Banque centrale européenne, qui doit faire face à l'inflation et va resserrer le taux d'intérêt, les banques devraient bientôt relever celui des emprunts immobiliers (voir p. 16). Une hausse limitée, mais qui exclura certains premiers acheteurs du marché, déjà frappés par les restrictions de l'accès au crédit. Or, y compris à la campagne, les primo-accédants locaux sont ➤

**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 1^{er} 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.

➔ souvent repoussés loin de la métropole de leur région par le niveau des prix, aggravé un peu partout par une gentrification galopante. Une situation exacerbée pour ceux qui habitent non loin du bord de mer ou à proximité des lieux de villégiature touristiques où, comme à Paris, Français et Européens font flamber l'immobilier de luxe.

Écarts entre les biens

Mais quels que soient les revenus, la fin espérée de la pandémie, ou sa moindre gravité, entraîne aussi et avant tout une réflexion chez les acheteurs sur leurs projets de vie. Si la peur du virus et les confinements ont déclenché chez les citoyens d'irrépressibles envies de vert et d'espaces dévolus au télétravail, le Covid refluant, chacun aujourd'hui s'interroge... On se remet ainsi à trouver des bienfaits à son lieu de vie, on s'inquiète au contraire d'un éventuel déménagement : quid de l'accueil dans une nouvelle ville, de l'emploi dans une région moins dynamique, de la vie culturelle, du déracinement, des parents âgés, des incertitudes du télétravail sur le court ou le moyen terme ? Le rêve était né

de l'impulsion donnée par la situation sanitaire, aujourd'hui, la réalité s'impose, parfois douloureusement (voir p. 12). Car il n'est pas si simple de trouver un bien de rêve accessible en ville : l'exigence de qualité primant, les écarts entre les biens se sont creusés.

Cette conséquence de la flambée des prix rend plus aiguë encore la faiblesse de l'offre de logements neufs, dont les atouts – isolations phonique et thermique, extérieurs, stationnement – correspondent pourtant à l'air du temps. « *Toutefois, les choses vont mieux sur le plan des attributions de permis de construire, il y a un début de renversement de tendance*, observe Franck Rolloy, à la tête du promoteur Promogim. *Mais cela reste vraiment tendu au niveau de l'offre, face à une demande très forte ; à cela s'ajoute l'augmentation des coûts techniques et du foncier, ce qui se répercute sur les prix et pénalise les primo-accédants.* » « *La demande se déplace géographiquement, avec des acquéreurs qui veulent échapper aux prix élevés*, constate Vincent Ego, directeur général de Cogedim. *La conséquence, c'est que le télétravail va se développer.* »

Or l'exigence est indissociable de ces attentes et va rattraper le marché de l'ancien. Tout à leur mission d'enclencher la rénovation énergétique des logements, les législateurs ont ciblé en priorité les « passoires thermiques », en contraignant les propriétaires à rénover les logements classés G avant 2025 et avant 2028 pour ceux étiquetés F sous peine de ne pouvoir les louer (voir p. 20). « *Or une grande partie des propriétaires de ces logements sont des petits bailleurs ne possédant qu'un bien et pour qui la location constitue un complément de retraite. Ceux qui ne pourront payer les frais de rénovation vont devoir les vendre, asséchant encore le parc locatif* », explique Jean-François Morineau, directeur délégué chez BNP Paribas Immobilier. Si l'élection présidentielle ne devrait avoir aucun impact sur le marché immobilier, les problèmes rencontrés par le logement entre le manque d'offres, des prix en surchauffe et la rénovation imposée du parc existant constituent bel et bien une source de mécontentement grandissante. Une vraie bombe à retardement à court terme dans l'opinion. ■



▲ Les confinements et la peur du Covid ont poussé les citoyens à s'éloigner des villes.

Daniel FÉAU

BELLES ADRESSES - À PARIS ET AILLEURS



Daniel FÉAU *Victor Hugo*



Paris XVI^e - Place d'Iéna - 3 150 000 €

Dans un immeuble haussmannien, appartement rénové de 212 m² offrant une belle hauteur sous plafond. Il comprend une double réception avec une vue dégagée sur la place d'Iéna, une salle à manger, une cuisine équipée et trois suites dont une avec dressing. Une chambre de service. Réf : 5620901 - Tél : 01 45 53 25 25



Daniel FÉAU *Saint-Honoré*



Paris VIII^e - Place François I^{er} - 4 900 000 €

Au quatrième étage d'un magnifique immeuble dont la façade en pierre de taille est ornée de statues, élégant appartement de 233 m² bénéficiant de balcons. Il comprend une double réception, une salle à manger, une cuisine équipée, une bibliothèque et trois chambres dont une suite parentale. Un studio. Réf : 5373682 - Tél : 01 53 53 07 70



Daniel FÉAU *Saint-Germain*



Paris VI^e - Monnaie - 2 400 000 €

Dans un immeuble du XVIII^e siècle avec ascenseur et gardien, élégant appartement de 137 m² offrant 4 mètres de hauteur sous plafond. Il se compose d'une entrée, d'un salon, d'une cuisine d'îlot et de deux suites dont une avec hammam. Réf : 6708451 - Tél : 01 44 07 30 00



Daniel FÉAU *Neuilly*



Neuilly-sur-Seine - Madrid - 3 870 000 €

Au troisième étage d'un bel immeuble des années 1930, élégant appartement de 291 m² offrant des vues dégagées sur le parc de la Folie Saint-James et la Défense. Il comprend un double-séjour exposé ouest, une salle à manger, une cuisine d'îlot et quatre suites dont une avec dressing. Un parking. Réf : 6501512 - Tél : 01 47 45 22 60

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE *



▲ Orléans, dynamique et charmante, connaît un véritable succès.

EMPLOI ET LOGEMENT

LES COMMUNES ATTRACTIVES POUR VIVRE ET TRAVAILLER

Il y a les villes où le chômage est faible mais le prix de l'immobilier, très élevé. Celles, à l'inverse, où l'emploi est rare mais la pierre, abordable. Et, enfin, celles qui ont tout pour elles : des logements bon marché et du travail

Par LUDOVIC CLERIMA

Les grandes métropoles n'ont plus la cote... surtout chez les cadres. Le site de recrutement Cadremploi le constatait déjà à l'été 2021 : 82 % des personnes interrogées dans un sondage disaient vouloir quitter Paris, et un tiers d'entre elles avaient déjà commencé leurs recherches. Des salariés en quête de mètres carrés supplémentaires, voulant se mettre au vert, non loin d'un bassin d'emploi actif. Bref, un lieu qui leur permettrait d'avoir un grand logement et ➔

KAUFMAN  BROAD

Jusqu'au 8 avril

LE MOIS

Exceptionnel

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE ET ÉCONOMISEZ JUSQU'À 35 000 €*

Du 8 mars au 8 avril, découvrez une sélection de programmes à conditions exceptionnelles, pour habiter ou investir au meilleur prix, partout en France. **À nos côtés, vous allez aimer l'expérience du neuf.**

0 800 544 000 Service & appel gratuits

kaufmanbroad.fr

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 - Architecte : Axel LETELLIER, Perspectiviste : Habiteo. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle, laissée à la libre interprétation de l'artiste et susceptible d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle).* Cet exemple d'économie maximale est réalisé pour l'acquisition du lot A402 d'un montant de 660 000 € en TVA 20% sous la forme d'une remise de 35 000 € pour le programme « Villa Dolce » à Saint-Laurent du Var. Détail des conditions dans nos espaces de vente. Offre valable sur certains programmes pour tout contrat de réservation signé entre le 8 mars 2022 et le 8 avril 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. Economie 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. Document non contractuel - OSWALD ORB - 02/2022.

➔ de bonnes opportunités professionnelles. Une gageure ? Même pas.

Le site de recherche d'emplois Meteojob et le courtier en crédit immobilier Meilleurtaux ont ainsi passé au crible les villes françaises les plus attractives en matière d'emploi et de logement. L'étude, publiée en janvier, mesure le nombre d'offres d'emploi en CDI rapporté au nombre d'habitants, ainsi que le

EMPLOI ET IMMOBILIER, LE BON ÉQUILIBRE

Rang	Classement des villes	Nombre d'offres de CDI pour 100 habitants	Prix au m ²
1	Mulhouse	6,29%	1795 €
2	Orléans	7,22%	2 601 €
3	Dijon	6,47%	2 670 €
4	Rouen	5,87%	2 942 €
5	Saint-Etienne	3,36%	1 487 €
6	Le Mans	4,45%	1 859 €
7	Limoges	4,19%	1 648 €
8	Tours	5,86%	3 076 €
9	Metz	5,45%	2 576 €
10	Besançon	5,39%	2 214 €
11	Grenoble	5,56%	2 876 €
12	Clermont-Ferrand	4,74%	2 359 €
13	Caen	5,81%	2 897 €
14	Perpignan	2,30%	1 586 €
15	Lille	5,42%	3 751 €
16	Angers	5,31%	3 258 €
17	Bordeaux	7,16%	5 022 €
18	Rennes	5,07%	4 127 €
19	Nîmes	2,83%	2 119 €
20	Reims	3,87%	2 944 €
21	Nantes	5,23%	4 264 €
22	Le Havre	2,89%	2 271 €
23	Aix-en-Provence	5,38%	4 699 €
24	Strasbourg	4,57%	4 052 €
25	Toulouse	3,72%	3 732 €
26	Lyon	5,28%	5 513 €
27	Toulon	2,00%	2 672 €
28	Marseille	2,48%	3 283 €
29	Montpellier	2,27%	3 427 €
30	Nice	2,47%	4 673 €
31	Paris	4,34%	11 377 €

SOURCE : METEJOJB - MEILLEURTAUX

pouvoir d'achat immobilier, dans 31 villes. Surprise : sur le podium trône Mulhouse, suivie d'Orléans et de Dijon, loin, très loin, devant les grandes métropoles régionales comme Lyon, qui arrive à la vingt-sixième place du classement, ou encore Paris, bon dernier. « Ce classement montre que les villes moyennes commencent à offrir de belles opportunités, avec des taux en CDI très élevés, ainsi que des prix au mètre carré qui restent abordables. Ces surfaces seraient tout à fait impossibles à financer dans les grandes métropoles », indiquent Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux, et Marko Vujasinovic, président de la start-up CleverConnect, tous deux à l'origine de l'étude.

Ainsi, Mulhouse propose six offres d'emploi en CDI pour 100 habitants et permet, avec un prix au mètre carré de 1 795 € en moyenne, de s'offrir un bien de 83 m² avec une mensualité de 620 €, pour un prêt sur 20 ans à 1,05 % (avec un apport de 8 %). A Orléans, ce sont les Franciliens qui dynamisent le marché : « Ils s'y installent depuis le début du Covid », constate Marko Vujasinovic. « Le prix du mètre carré y est très alléchant, à 2 601 €. De quoi ravir les nouveaux arrivants », ajoute Maël Bernier. La vigilance est de mise dans certains territoires, notamment dans le sud de la France où des villes comme Perpignan et Toulon offrent un pouvoir d'achat immobilier élevé mais un bassin d'emploi très limité. Quant à Marseille, Montpellier ou Nice, si le cadre de vie peut faire rêver, le rapport entre le pouvoir d'achat immobilier et les offres d'emploi est défavorable, comme le montre l'étude.

Un engouement pour les petites villes

La pandémie continue néanmoins de redessiner en douceur le marché français. Comme le constate la Fnaim, les prix progressent de 8 % en province sur l'année 2021, entraînés par les maisons (+ 9,3 %). « Le marché des maisons et celui des villes moyennes, petites ou rurales ont nettement profité de la crise sanitaire, au contraire de Paris, où l'élan a été stoppé net », indique la Fnaim. La Roche-sur-Yon, avec une hausse de 20 % des prix au mètre carré, et Brest, qui voit ses prix progresser de 17,6 %, sont parmi les villes où les prix ont le plus augmenté en 2021. Des communes où il fait bon acheter. La première, car la Vendée est connue pour être l'un des départements avec le plus faible taux de chômage

– notamment autour des Herbiers, terre de quasi-plein emploi. La Roche-sur-Yon et Brest sont aussi proches des grandes métropoles régionales (Nantes pour la première, Rennes pour la seconde) et donc du travail potentiel.

Une recomposition du territoire ?

La mobilité résidentielle, comme l'observe le Conseil supérieur du Notariat, se fait au profit des communes en périphérie des grandes villes : « Ce constat a d'abord été ressenti pour les maisons anciennes autour de la capitale, indique Notaires de France dans leur note de conjoncture. Les Parisiens ayant témoigné une tendance marquée à partir vers des petites villes, essentiellement situées dans des départements limitrophes. [...] Autour de la métropole lyonnaise, dès le deuxième semestre 2020, les Lyonnais ont davantage orienté leurs départs vers des villes de moins de 3 500 habitants situées dans les départements limitrophes (Isère, Ain, Loire). » Autre marché de report lyonnais attractif, Villefranche-sur-Saône. Cette commune de 36 000 habitants est située à seulement vingt minutes en TER de Lyon. Les prix de l'immobilier y demeurent inférieurs à ceux de la préfecture régionale, avec un mètre carré sous les 3 000 € en moyenne. La ville possède de nombreux atouts, comme un bassin d'emploi local actif, avec près de 5 000 entreprises sur son territoire, des infrastructures (hôpital, polyclinique, cinéma...) et des établissements d'enseignement supérieur.

Cette amorce de recomposition du territoire profite, pour l'instant, essentiellement aux télétravailleurs, comme l'observent les chercheurs du programme POPSU Territoires, programme de recherche et d'étude sur les villes de demain, lancé par le ministère de la Cohésion des territoires : « La généralisation de pratiques de trois jours de télétravail par semaine ou plus permet à certains ménages de s'installer dans des territoires plus éloignés, dans des espaces ruraux ou dans des pôles urbains secondaires [...]. Attention, néanmoins, le télétravail ne s'adresse qu'à une partie restreinte de la population active, estimée de 20 à 30 %, et ne concerne pas tous les corps de métiers. » De quoi nuancer les annonces d'un « exode » des salariés vers les villes moyennes : « On ne trouve pas les traces d'une réorientation géographique massive des populations à venir, et donc pas de recomposition majeure des flux vers des espaces isolés, hors des aires d'attraction des villes », précisent les chercheurs. ■

Avec Pitch Immo,
Du 28 février au 15 avril
prenez le parti
de la **propriété**

Je vote
pour!

VOTRE APPORT PERSONNEL OFFERT

Jusqu'à

20 000 €*

Nous vous aidons pour votre achat immobilier
grâce à des avantages exclusifs

Je suis pour la propriété

Renseignez-vous dès maintenant sur notre sélection d'appartements sur
proprio.pitchimmo.fr

Paris - Lyon - Nice - Aix-en-Provence - Montpellier - Toulouse - Bordeaux

0 800 123 123

Service & appel
gratuits

PSYCHO

ET SI ON AVAIT EU TORT DE QUITTER LA VILLE ?



Depuis deux ans, les citadins fuient les plus grandes agglomérations, Paris en tête, en quête d'une meilleure qualité de vie. Mais l'herbe est-elle plus verte ailleurs ? Certains ont vécu des désillusions

Par AGNÈS MOREL

Le confinement fut le déclic. Que faisait-elle dans cette vie qui ne lui plaisait plus totalement ? Pendant deux mois, tout cela lui trotta dans la tête. Elle voulait quitter Paris et sa grisaille, élever ses enfants au grand air. Cela paraissait simple : il suffisait de motiver son conjoint, de se convertir au télétravail et de trouver une maison où s'installer avec sa tribu... Mais, un an après, Olivia se demande encore si elle a fait le bon choix en s'installant ailleurs. A l'évidence, elle ne s'est pas vraiment faite à sa nouvelle vie dans le Centre-Val de Loire et hésite même à retourner à Paris, d'autant que le virus semble décroître.

Des témoignages comme celui-là, on en connaît tous. Si la pandémie a été l'occasion pour de nombreux citadins de quitter les grandes agglomérations et de s'installer dans des territoires où, pour le prix d'un 2-pièces à Paris, on peut s'offrir une maison, les notaires pressentent des déceptions, bien qu'il soit encore trop tôt pour estimer le nombre de personnes concernées : « On ne pourra les compter qu'au moment des réinscriptions à l'école ou s'il y a un retour des biens sur les marchés locaux », précise Thierry Delesalle. « Or, pour l'instant, c'est très léger », note Eric Allouche, à la direction du réseau ERA, qui cite quelques cas anecdotiques dans des villes qui avaient été submergées par les arrivées de Parisiens, comme Chartres ou Nogent-le-Rotrou.

Car malgré l'accompagnement proposé en théorie par les agences immobilières pour les aider à choisir un point d'ancrage adapté ➡➡

21



**N'ATTENDEZ
PAS L'ENVIE
DE NATURE
POUR FAIRE
ESTIMER
VOTRE BIEN**

**FIXONS
ENSEMBLE
LE PRIX
POUR UNE VENTE
RÉUSSIE**

CENTURY 21[®]

PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS

“Le télétravail mène à plus de solitude”



MONIQUE ELEB,
PSYCHOLOGUE
ET SOCIOLOGUE,
SPÉCIALISTE DE
L'HABITAT ET DE
L'ARCHITECTURE

« Qui a pu se permettre de quitter

les grandes villes? Essentiellement des cadres qui pouvaient travailler chez eux. S'ils espèrent que ce déménagement leur apportera un mieux-être, ils se trompent. Cela mène en réalité à plus de solitude, notamment s'ils sont en télétravail, sans interactions avec leurs collègues, dans un quartier uniquement résidentiel. Je milite pour inciter les collectivités à mixer les usages et à créer de nouveaux espaces partagés, comme les tiers-lieux, les cafés, les jardins... qui permettent aux habitants de se rencontrer. Sinon, les nouveaux arrivants se retrouveront certes dans un plus grand espace, au vert, etc. mais face à eux-mêmes et dans l'incapacité de construire de nouveaux liens. Ce qui risque d'occasionner beaucoup de déceptions. »

➔ à leurs besoins, la plupart des partants, éprouvés par les confinements successifs, ont dû se précipiter pour prospecter et acheter dans des marchés immobiliers locaux en hausse. « Il fallait réagir vite. On a visité cinq maisons en deux week-ends avant de trancher », raconte Olivia. D'où, souvent, le choix d'un lieu que l'on connaît déjà : la ville où l'on passe l'été, celle où l'on a grandi ou étudié, où l'on a des attaches amicales ou familiales. Un lieu rassurant et surtout... idéal. « Il y a une idéalisation du lieu, qui n'est pas vu tel qu'il est, confirme Alberto Eiguer, psychiatre et auteur de “l'Inconscient de la maison” (Dunod, 2004). Qu'attend-on de ce territoire? Qu'en connaît-on? » Une commune qui est agréable pour les grandes vacances, par exemple, peut être très différente le reste de l'année, après le départ des estivants. En est-on conscient? Pas sûr.

Or, deux ans après les premiers départs, les causes de déception sont multiples : accueil mitigé des résidents locaux, mauvaise desserte en transports, distance des



écoles, faiblesse des salaires, moindre vie sociale et culturelle, désertification médicale, rigueur de l'hiver, etc. Rien d'extraordinaire – d'autant que les locaux, eux, s'en accommodent – mais autant d'inconvénients que les nouveaux venus n'avaient peut-être pas anticipés avant leur emménagement.

Déménager, une source de stress

Concrètement, moins de transports en commun gonfle fortement le budget déplacements de la famille, avec l'achat d'une seconde voiture, au détriment des dépenses de loisirs : c'est à prendre en compte, vu le prix du carburant. « Mais lorsqu'on se lance dans un tel projet il y a un biais de confirmation, c'est-à-dire que l'on n'entend que ce qui va dans son sens », analyse la psychiatre Marie-Claude Gavard. D'autant qu'en cette période d'incertitudes se lancer dans un déménagement était sans doute aussi le moyen de reprendre le contrôle de sa vie. D'où la tentation du rêve parfait...

Si la déception est tellement douloureuse, c'est aussi que déménager n'est pas anodin : choisir une nouvelle ville, y trouver un logement, préparer sa famille, régler l'administratif, quitter ses repères, tisser des liens sur place mobilise d'énormes ressources psychiques. Le déménagement est d'ailleurs la troisième cause de stress et de mal-être, selon un sondage Ifop, après le décès ou le divorce. « C'est particulièrement le cas lorsqu'on ne le fait pas de son plein gré », témoigne Marie-Claude Gavard, qui cite des patients au bord de la rupture : « Le conjoint qui n'était pas à l'initiative du déménagement déteste la maison, avec l'entretien qu'elle nécessite chaque week-end : tondre la pelouse, réparer le portail, etc. » Une dimension souvent omise lorsqu'on rêve d'une maison individuelle. « Celui qui se résigne au choix de l'autre se sent perdu, regrette ses amis, le changement est total. »

De quoi nous interroger sur notre capacité de changement : y a-t-il un âge limite pour changer d'environnement? Reste-t-on attaché à son mode de vie urbain? Y a-t-il des régions plus clémentes envers les citadins? Faut-il avoir des enfants pour bien s'insérer? Ou un travail très prenant pour ne pas trop réfléchir? Pas vraiment. Si certains trouvent l'apaisement en quittant une ville polluée, un travail qui ne leur correspond plus, des trajets inutiles, pour d'autres ce n'est pas le cas. « Ce qui serait illusoire, c'est de croire que déménager nous apportera forcément un mieux-être. Or ce n'est pas miraculeux. Si je ne vais pas bien, n'y a-t-il pas aussi quelque chose à travailler en moi-même? », interroge le psychiatre Alberto Eiguer.

Attention, enfin, à ne pas conclure trop vite à l'échec : rien d'anormal à ce que notre ancienne vie nous manque. Tout changement peut prendre plusieurs années, surtout en période de Covid. « Peut-être est-il possible d'organiser des sorties dans les grandes villes ou d'inviter ses proches en week-end », propose Marie-Claude Gavard. Et si vraiment on ne sent pas à sa place, rien n'interdit de rebondir ailleurs, en ayant bien en tête ses attentes et ses besoins. ■

“Rien ne s'est passé comme prévu”

A 48 ans, Séverine, assistante, et Christian, technicien de production, sont partis vivre dans le Morbihan.




« Nous installer en Bretagne, c'était un projet qui me faisait rêver depuis que j'y avais passé un été. Nous nous sentions de plus en plus mal en région parisienne, alors, en 2020, Christian a demandé sa mutation, et je me suis mise en disponibilité pour passer mon permis. Nous avons été hébergés par mes parents le temps de vendre notre T4 de Fosses, dans le Val-d'Oise. Mais rien ne s'est passé comme prévu. La vente a pris du retard et, pour payer le crédit, j'ai dû travailler en intérim dans l'agroalimentaire... dans un environnement hostile aux Parisiens. Nous n'étions pas plus heureux, c'était même pire. Et puis tout s'est débloqué : j'ai pu toucher le chômage, réussir le permis, trouver un poste en mairie... Et nous avons enfin trouvé une maison dans notre budget, car, en deux ans, l'immobilier breton avait flambé. »

CONTRAT DE GARANTIES



by **CAFPI**

CAFPI S'ENGAGE POUR LE FINANCEMENT DE VOTRE PROJET IMMOBILIER

-  **Bénéficiez des meilleurs conseils** pour la recherche de votre financement
-  Profitez d'un **accompagnement personnalisé** sur **toutes les étapes** de votre projet
-  Obtenez votre **certificat de faisabilité** et préparez votre recherche immobilière en toute sérénité.

ÉTUDE GRATUITE & SANS ENGAGEMENT



Obtenez votre **avis de faisabilité** en 3 minutes sur **CAFPI.FR**

CAFPI 
EXPERT EN CRÉDITS



CRÉDIT IMMO



REGROUPEMENT DE CRÉDITS



CRÉDIT PRO



CRÉDIT INTERNATIONAL



ASSURANCE EMPRUNTEUR



CRÉDIT CONSO



Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt ; s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. » CAFPI, S.A.S. au capital de 11 395 600 euros - Siège social : 28, route de Corbeil - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - SIREN N° 510 302 953 - RCS ÉVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RCIQB N° 57437750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr - Crédit photo : Africa Studio/Shutterstock

MEMBRE DE L'



LA FIN DU CRÉDIT TRÈS BON MARCHÉ

S'alignant sur la Banque centrale européenne, les banques devraient bientôt relever les taux des emprunts immobiliers. Une hausse contenue, mais qui exclura tout de même certains primo-accédants

Par AGNÈS LAMBERT



Ce qui n'était qu'un pressentiment s'est mué en certitude : les taux des crédits immobiliers sont désormais sur une courbe ascendante. Alors, certes, en janvier encore, les banques ont prêté en moyenne à 1,07 % toutes durées confondues, d'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, un niveau exceptionnellement faible depuis deux ans. Mais la fête est finie. Pour preuve, le rendement de l'emprunt d'Etat à dix ans – le taux auquel la France lève de l'argent sur les marchés financiers et qui sert de baromètre à tous les autres crédits – grimpe en flèche depuis le début de l'année. Surtout, les voyants commencent à clignoter du côté de la Banque centrale européenne (BCE). En raison de l'inflation, Christine Lagarde, présidente de l'institution, a laissé entendre, début février, qu'elle n'excluait plus une éventuelle hausse de ses taux directeurs en 2022 – les taux auxquels

les banques commerciales empruntent ou placent des liquidités auprès de la BCE et qui déterminent toute la chaîne du crédit. « Les banques prêtent à des taux très attractifs depuis deux ans, car, pour simplifier, elles ont plus intérêt à prêter qu'à placer leurs liquidités à court terme à des taux nuls, voire négatifs », résume Olivier Lendrevie, président du courtier Cafpi. Et d'ajouter : « Lorsque la BCE relèvera ses taux directeurs, la pression sera moindre, ce qui permettra aux banques de remonter le taux de leurs crédits immobiliers pour reconstituer leurs marges. »

La question n'est donc pas de savoir si emprunter coûtera plus cher dans quelques mois, mais à quel point. « La remontée sera lente et progressive dans un contexte de concurrence forte entre les établissements », analyse Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis. Les barèmes des banques ont déjà augmenté de 0,10 %

en moyenne début février. « Nous attendons une hausse supplémentaire de l'ordre de 0,25 point d'ici à l'été. Cela représente un surcoût de 22,50 € par mois pour un emprunt de 200 000 € », indique Sandrine Allonier, directrice des études de Vousfinancer.

Des conséquences sévères

L'impact semble donc limité. Mais cette hausse aura cependant des conséquences sévères pour les emprunteurs dont le dossier est un peu « limite ». Car les banques sont de plus en plus réticentes à proposer un financement aux particuliers dont le taux d'endettement dépasse 35 % – en clair, lorsque les mensualités de remboursement du crédit excèdent 35 % des revenus. En effet, depuis le 1^{er} janvier, le Haut Conseil de Stabilité financière (HCSF), l'autorité chargée de la surveillance du système financier, prévoit des sanctions pour les banques ne respectant pas ce ratio, avec une tolérance pour 20 % de leurs dossiers.

Pour certains emprunteurs, principalement primo-accédants, un écart de taux de 0,10 ou 0,20 point suffira à faire basculer leur taux d'endettement au-delà de 35 %. C'est le cas pour un salarié de 35 ans gagnant 2 000 € net par mois et empruntant 150 000 € sur vingt ans. « Il peut emprunter aujourd'hui à 1,10 % hors assurance, soit un taux d'endettement de 34,85 % en incluant l'assurance de prêt. Mais si le coût du crédit monte à 1,20 %, son dossier ne passe plus, car le taux d'endettement grimpe à 35,15 % », calcule Cécile Roquelaure.

Tout n'est pas perdu cependant pour ce type de dossier. En effet, les banques peuvent proposer des solutions techniques comme la mise en place de mensualités progressives plutôt que fixes. Cela permet aux emprunteurs en début de carrière et promis à une belle progression de revenus

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	1,12 %	905,7 €	13 022 €	1,27 %	1 180,1 €	33 224 €	1,47 %	1 195,6 €	58 675 €
Boursorama	1,10 %	904,4 €	12 784 €	1,30 %	1 183,5 €	34 041 €	1,60 %	1 214 €	64 187 €
Caisse d'Épargne Rhône-Alpes	1,09 %	903,7 €	12 664 €	1,24 %	1 176,7 €	32 409 €	1,35 %	1 178,8 €	53 634 €
Crédit agricole Ile-de-France	1,41 %	925,1 €	16 509 €	1,56 %	1 213,3 €	41 186 €	1,77 %	1 238,2 €	71 472 €
Crédit du Nord	1,25 %	914,3 €	14 580 €	1,40 %	1 194,9 €	36 776 €	1,65 %	1 221,1 €	66 320 €
Crédit mutuel de Bretagne	1,15 %	907,7 €	13 381 €	1,35 %	1 189,2 €	35 407 €	1,60 %	1 214 €	64 187 €
Fortuneo	1,03 %	899,7 €	11 949 €**	1,17 %	1 168,8 €	30 512 €**	1,23 %	1 162,1 €	48 639 €**
HSBC *	1,10 %	904,4 €	12 784 €	1,15 %	1 166,5 €	29 970 €	1,30 %	1 171,8 €	51 547 €
La Banque postale	0,90 %	891,2 €	10 409 €	1,00 %	1 149,7 €	25 937 €	1,17 %	1 153,9 €	46 156 €
LCL	1,32 %	919 €	15 422 €	1,45 %	1 200,6 €	38 150 €	1,66 %	1 222,5 €	66 748 €
Société générale	1,05 %	901 €	12 188 €	1,25 %	1 177,8 €	32 680 €	1,35 %	1 178,8 €	53 634 €
Société marseillaise de Crédit	1,15 %	907,7 €	13 381 €	1,25 %	1 177,8 €	32 680 €	1,45 %	1 192,8 €	57 832 €

Enquête réalisée mi-février pour un couple de moins de 35 ans avec des revenus de 60 000 € et 10 % d'apport (*20 % d'apport demandé chez HSBC).
Taux, mensualités et coût du crédit hors assurance et hors négociation (**sans caution Crédit Logement, assurance emprunteur).

SOURCE : « L'OBS »

de contracter un prêt en restant dans la limite des 35 %. Mais tous les candidats à l'emprunt ne peuvent y prétendre.

Dans d'autres cas, les banques acceptent de financer un dossier dont le taux d'endettement est supérieur à 35 % dans la limite de la marge prévue par le HCSF. « Ces dérogations concernent les résidences principales dans 80 % des cas. Si vous cherchez à financer un investissement locatif ou une résidence secondaire, cela reste plus compliqué », explique Olivier Lendrevie. Les chances d'obtenir ce sésame varient non seulement d'une banque à l'autre, en fonction des dossiers supérieurs à 35 % déjà financés, mais aussi d'une région à l'autre. « En Ile-de-France, où les dossiers proches de 35 % sont nombreux en raison du niveau élevé des prix de l'immobilier, une banque augmente ses taux de 0,10 point à 0,20 point pour les emprunteurs qui dépassent ce seuil de 35 % », constate Sandrine Allonier.

L'apport fait la différence

Le nombre d'aspirants à la propriété essayant un refus devrait donc augmenter dans les prochains mois. « Le travail d'un courtier consiste aussi à expliquer à certains clients que leur dossier est trop juste. Mais nous leur donnons des pistes pour revoir leur copie afin qu'ils reviennent mieux armés quelques mois plus tard », indique Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage. Il s'agit généralement de « nettoyer » ses comptes en faisant

la chasse aux découverts et aux incidents de paiement ou en remboursant ses crédits à la consommation par anticipation.

Mais c'est surtout le montant de l'apport qui fait la différence. Car quelques milliers d'euros supplémentaires suffisent parfois à respecter le seuil fatidique des 35 % de taux d'endettement. « Les emprunteurs peuvent bien entendu dans leurs placements pour constituer leur apport. Mais il ne faut

pas hésiter à faire appel à la solidarité familiale via des donations des parents ou des grands-parents », rappelle Ludovic Huzieux. Les banques sont d'ailleurs extrêmement réticentes à financer des dossiers sans apport, y compris lorsque le taux d'endettement est contenu. « Il est indispensable d'avoir au minimum 10 % d'apport, confirme Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux. Mais c'est encore mieux avec 15 %. » ■

Les ex-malades ont le droit à l'oubli

Le 17 février, le Sénat a adopté à son tour, après l'Assemblée nationale, la proposition de loi portée par la députée Patricia Lemoine (Agir ensemble) qui révisé l'assurance emprunteur pour les prêts immobiliers. Jusqu'ici, les personnes qui avaient souffert d'un cancer ou d'une hépatite C étaient obligées d'attendre dix ans après le dernier traitement pour ne pas avoir à mentionner leur maladie à l'assurance emprunteur. Le délai est désormais ramené à cinq ans. « C'est autant d'années gagnées sans refus ou surprime à payer », analyse Astrid Cousin, porte-parole du courtier Magnolia.fr, qui souligne que ce droit à l'oubli concerne un grand nombre

d'acquéreurs : près de 400 000 cancers sont détectés en France chaque année. Deuxième avancée : la suppression du questionnaire médical (poids, taille, habitudes de vie, état de santé...) en cas de souscription d'un prêt inférieur à 200 000 € par quotité (400 000 € pour un couple), dont le remboursement sera effectif avant le 60^e anniversaire de l'assuré. Cette mesure concernera les jeunes de moins de 40 ans, souffrant d'une pathologie (diabète, cancer, maladies respiratoires...). « Une bonne nouvelle pour ces assurés, mais le système étant solidaire, les assureurs seront tentés d'augmenter les tarifs pour l'ensemble des clients, poursuit Astrid Cousin, qui attend les décrets d'application. Le risque également, c'est que les banques soient plus sélectives et, au moindre doute, refusent le prêt. » **A. M.**

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



PARIS VI^e - Notre-Dame-des-Champs

Superbe appartement haussmannien familial et de réception, rénové et traversant. Trois chambres, bureau, climatisation. DPE : D/D. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3 390 € - 4 630 € (2021).

bonaparte@barnes-international.com

3 900 000 €



DEAUVILLE - Triangle d'Or

Hôtel particulier de prestige rénové et décoré avec soin, offrant un vaste salon avec une terrasse de 28 m² et 4 chambres. Prestations haut de gamme. DPE : D/E.

DPE ANCIENNE VERSION.

deauville@barnes-international.com

2 184 000 €



PARIS IV^e - Beaureillis

En dernier étage d'un immeuble d'angle, duplex d'exception de 140 m² (Loi Carrez) et 205 m² au sol au cœur du Marais historique. Beaux volumes, charme de l'ancien. Possibilité 3 chambres. DPE : C/D. DPE ANCIENNE VERSION.

lemarais@barnes-international.com

2 450 000 €



PARIS XVIII^e - Damrémont

Dans un immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, appartement baigné de lumière composé d'un vaste séjour et de 3 chambres. DPE : E/E. DPE ANCIENNE VERSION.

martyrs@barnes-international.com

1 190 000 €



NANTES - Centre / Quartier Cathédrale

Dans un immeuble haussmannien très lumineux, appartement rénové de 177 m² comprenant 4 chambres. Vue dégagée sur la cathédrale de Nantes. Idéalement situé. DPE : E/E. DPE ANCIENNE VERSION.

nanteslabaule@barnes-international.com

868 000 €



NEW YORK - Quartier Financier

Spacieux appartement avec vue dégagée depuis le balcon privé au cœur du quartier financier. Profitez des nombreux services offerts par Southbridge Towers, y compris une salle de sport, un terrain de basket extérieur et des aires de jeux pour enfants.

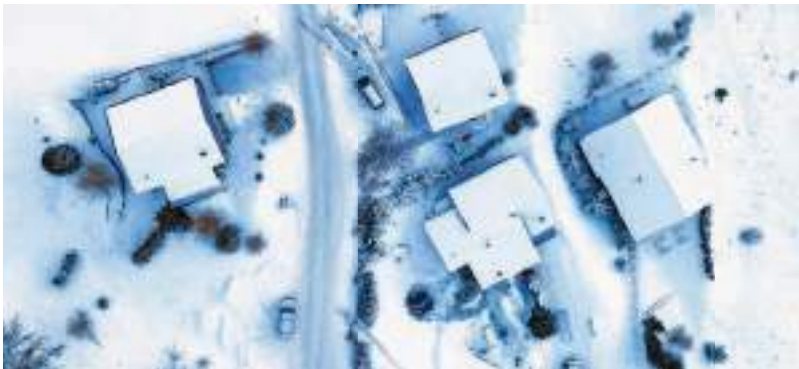
newyork@barnes-international.com

695 000 \$



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

RÉGLEMENTATION

LA LUTTE CONTRE LES "PASSOIRES THERMIQUES" BOULEVERSE TOUT

Avec le nouveau diagnostic de performance énergétique, les logements mal notés sont bien plus nombreux que prévu. Pour les louer, leurs propriétaires devront faire des travaux... s'ils en ont les moyens

Par JULIETTE ABRIANI

En matière de climat, le mieux serait-il l'ennemi du bien ? C'est ce que craignent des professionnels du logement après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience. Car si l'objectif vertueux du texte n'est contesté par personne – « lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » –, ils sont nombreux à craindre qu'il entraîne une forte chute du nombre de biens à louer. Cette peur se fonde sur le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) sur lequel s'appuie la loi. C'est lui qui va conditionner la possibilité de louer ou pas un logement : à partir de janvier 2025, les pires « passoires thermiques » ne pourront plus être mises en location, une interdiction qui va encore se durcir au fil du temps (voir encadré).

Etablir un classement

Dans ce nouveau DPE, les deux critères climat et énergie sont regroupés sous une seule étiquette, mais le classement du logement sera établi sur sa plus mauvaise performance. Or le volet climat, qui privilégie les énergies décarbonées (non émettrices de CO₂), peut plomber un DPE. « Un logement classé D hier peut passer à G s'il est chauffé au gaz », explique Benoît Fauchard, secrétaire général du réseau Fnaim. Le ►►



▲ Passer à l'énergie solaire est une option, à condition de trouver les financements.



GARANTIE EMPRUNTEUR MACIF

Profitez de meilleurs tarifs et garanties pour votre assurance de prêt.

Optimisez votre budget tout en protégeant votre famille.

En optant pour l'assurance emprunteur de la Macif, vous pouvez économiser 10 000 €⁽¹⁾ sur le coût de votre crédit immobilier avec de meilleures garanties. En plus, la Macif s'occupe de toutes les démarches de changement auprès de votre banque !

Calculez vos économies au **04 78 62 60 00**⁽²⁾ ou sur **www.garantie-emprunteur-macif.fr**



La Macif,
c'est vous.



Scannez ici
pour en savoir plus

(1) **Changement d'assurance de prêt immobilier sous conditions. Exemple d'économies selon profil de l'emprunteur au 01/01/2022.** Pour un couple de 34 ans, chacun employé, non-fumeur, et assuré à 100 % en Décès/Incapacité/Invalidité, empruntant ensemble 170 000 € au taux de 1,20 % sur une durée de 20 ans. Le coût des intérêts du crédit est de 21 300 €. Le coût moyen d'une assurance emprunteur proposée par la banque est de 19 040 € sur la durée du prêt, soit un TAEA de 1,01% pour le couple. Le coût de la Garantie Emprunteur Macif s'élève à 7 296 € sur la durée du prêt, soit un TAEA de 0,42 % pour le couple. Économie réalisée supérieure à 10 000 €, soit l'équivalent de plus de 0,50 % de taux de crédit.

(2) Coût selon opérateur.

Crédit photo : Sigrid Olsson / PhotoAlto / GraphicObsession



Le **contrat Garantie Emprunteur** distribué par la Macif est assuré par **Apivia Macif Mutuelle**, mutuelle régie par le Livre II du code de la mutualité, adhérente à la Mutualité Française. SIREN : 779 558 501. Siège social : 17-21 place Etienne Pernet - 75015 PARIS cedex 15.

MACIF - MUTUELLE ASSURANCE DES COMMERÇANTS ET INDUSTRIELS DE FRANCE ET DES CADRES ET SALARIÉS DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE. Société d'assurance mutuelle à cotisations variables. Entreprise régie par le Code des assurances. Siège social : 1 rue Jacques Vandier 79000 Niort.

➔ total des « passoires thermiques » (les logements étiquetés F ou G) pourrait donc se révéler beaucoup plus élevé que l'administration ne l'estime. « *L'Etat évoque 4,8 millions de logements, mais ce nombre a été établi sans prendre en compte les DPE vierges existants et les DPE "ancienne version", qui ne mesuraient pas le taux d'émission de gaz à effet de serre*, prévient la présidente de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis), Danielle Dubrac. *La réalité pourrait approcher les 10 millions de logements.* » « *C'est catastrophique pour les bailleurs privés* », s'indigne Christophe Demerson, président de l'Union nationale des Propriétaires immobiliers (UNPI), qui évoque un « *calendrier pas tenable* » pour réaliser les travaux nécessaires à améliorer les performances énergétiques : « *Le risque est que les propriétaires baissent les bras, ne fassent pas de travaux et vendent leur bien avec une forte décote.* »

Une bonne nouvelle pour de potentiels investisseurs locatifs ? Sans doute pour les plus solides financièrement, qui vont pouvoir, comme le dit l'adage, « acheter au son du canon puis vendre au son du violon » après avoir remis les logements aux normes. Mais cela ne concernera qu'une minorité d'entre eux. Car les banques, déjà ultra-prudentes dans la distribution de crédits, ont augmenté leurs exigences au regard de cette nouvelle donne énergétique. « *Elles s'inquiètent de devoir financer un bien qui va perdre de sa valeur, aussi elles demandent que soit intégré dans le plan de financement le montant des travaux nécessaires*, constate Olivier Lendrevie, président du courtier Cafpi. *S'il s'agit d'un achat de résidence principale, elles sont prêtes à le financer, mais vont demander des gages de sécurité plus importants, comme un niveau d'apport personnel élevé.* »

Inquiétude des bailleurs sociaux

Les propriétaires et futurs propriétaires privés ne sont pas les seuls concernés par les nouvelles règles imposées par la loi. Chez les bailleurs sociaux, l'inquiétude est forte également. « *Nous avons à ce jour une vraie difficulté à estimer le nombre précis de "passoires thermiques" après la mise en place du nouveau DPE*, relève un expert de l'Union sociale pour l'Habitat (USH), le porte-parole du mouvement HLM. *Mais, sur la base d'un état des lieux réalisé précédemment, il est établi que 76 000 logements classés G devront être réhabilités avant 2025, 365 000 (nombre cumulé) avant 2028 et*

Le calendrier des rénovations

- **1^{er} septembre 2022.** Réalisation d'un audit énergétique pour la vente des logements classés F ou G. Deux scénarios possibles : l'un qui propose la réalisation de travaux par étapes pour atteindre la classe B du DPE et l'autre qui permet d'y parvenir en réalisant les travaux en une seule fois. Les coûts respectifs figureront sur l'audit, ce qui permettra à l'acquéreur de voir ce qui l'attend.
 - **A compter du 25 août 2022.** Les loyers des « passoires thermiques » ne pourront plus être augmentés.
 - **1^{er} janvier 2025.** Interdiction de mise en location des logements indécents et étiquetés G.
 - **1^{er} janvier 2028.** Interdiction de louer les logements classés F.
 - **1^{er} janvier 2034.** Interdiction de louer les logements classés E.
- A noter : les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valides jusqu'au 31 décembre 2022 ; les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 seront valides jusqu'au 31 décembre 2024.

1,2 million (toujours en cumulant) avant 2034. » Les conséquences de la réforme du DPE, avec la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre, seront violentes, puisque, précise-t-il, « *deux tiers des logements de ce parc sont chauffés au gaz* ». Quant au coût unitaire attendu pour une remise à niveau énergétique, il est important : sur la base de rénovations conduites entre 2016 et 2021 sur 26 000 logements, l'USH a chiffré à 38 000 € au moins, et jusqu'à plus de 40 000 €, la réhabilitation globale par logement collectif.

Des solutions existent, mais elles sont encore insuffisantes. Du côté des aides financières pour les particuliers, on trouve notamment MaPrimeRénov', en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022, et les primes énergie, comme celle délivrée par l'opérateur PrimesEnergie.fr, dirigé par Nicolas Moulin. « *Des programmes de rénovation énergétique globaux permettent d'obtenir des aides lorsque le gain d'énergie est de 55 % minimum*, explique ce dernier. *Un audit*

approfondi, réalisé avant et après travaux, permet de vérifier l'économie réalisée; la subvention versée couvre 50 % du montant des travaux pour un ménage "classique" et 70 % pour un ménage "précaire". » Une aide qui est très sollicitée, puisque PrimesEnergie finance 35 000 particuliers par mois.

Réfléchir à d'autres solutions

Pour aider à la rénovation thermique du logement, il est aussi possible de recourir à un prêt rénovation, comme celui lancé par la Banque postale : ce dispositif permet aux ménages les plus modestes de financer des travaux de rénovation énergétique grâce à un emprunt à un taux fixe de 2 %, et de rembourser seulement à la revente du bien ou au moment du décès de l'emprunteur. Des courtiers, comme Vousfinancer, réfléchissent à d'autres solutions pour permettre aux propriétaires de payer les travaux. Parmi les réponses possibles, détaille Sandrine Alonnier, directrice des études de Vousfinancer, se trouve le « *crédit hypothécaire, qui permet d'emprunter jusqu'à 75 000 €* », le « *crédit consommation, qui peut être complété d'un prêt aidé* », ou encore « *le regroupement de crédits (à la consommation, auto, immobilier) en un seul, pour une mensualité réduite grâce à un allongement de la durée du prêt qui peut même permettre de dégager une enveloppe de trésorerie* ». La Fnaim, elle, milite pour que le plafond du déficit foncier soit doublé quand il y a réalisation de travaux de rénovation énergétique, en échange d'un engagement du bailleur à louer son logement pendant une durée longue, sur le modèle du dispositif Denormandie.

Pour les bailleurs sociaux aussi la situation est complexe : pénalisés par la réduction des loyers de solidarité (qui compense la baisse des APL), ils sont confrontés à un problème de financement et considèrent que, sans soutien fort de l'Etat, ils ne pourront parvenir à rénover le parc HLM. « *Nous ne demandons pas de prêts, car les prêts doivent être remboursés*, a lancé récemment le président des offices HLM, Marcel Rogemont. *Nous demandons de vraies aides.* » Et la présidente du mouvement HLM et ancienne ministre du logement, Emmanuelle Cosse, de renchérir, appelant le futur gouvernement à réitérer un « *quoi qu'il en coûte* » consacré à la transition écologique, pour mener à bien le défi que représentent la rénovation thermique des logements et l'atteinte des objectifs de la loi Climat. Le message à l'attention des candidats sera passé. A voir s'il sera (un peu) entendu. ■

Troyes La Champagne, un cadre de vie idéal

À la recherche de mètres carrés supplémentaires dans un cadre de vie de qualité ? À 1 h 30 de Paris-Est, Troyes La Champagne a bien des atouts à faire valoir.

À moins de 200 km de Paris, Nancy et Reims, Troyes La Champagne se définit par sa taille humaine et sa douceur de vivre. Situé aux portes de l'Île-de-France, au sud de la Champagne, ce territoire au bois baigné par la Seine vaut vraiment le détour.

Un attrayant marché de l'immobilier

Maisons à pans de bois ou hôtels particuliers rénovés en appartements, usines du XIX^e reconverties en lofts, maisons avec jardin en ville ou en pleine campagne, le panel des habitations proposées permet d'envisager tous les projets de vie.

Le prix médian du m² pour les maisons anciennes est de 1850 euros. Il est de 1500 € pour les appartements anciens*. Du côté des bailleurs, les projets de construction de logements individuels font la part belle aux petites maisons. Idéales pour les jeunes couples.

Nature et patrimoine

Une balade s'impose dans cette agglomération troyenne au centre de laquelle rayonne Troyes dont le cœur historique a la forme d'un bouchon de champagne.

Ville d'Art et d'Histoire, la capitale historique des Comtes de Champagne invite à remonter le temps avec ses maisons colorées, ses nombreuses églises, sa basilique en dentelle de pierre, ses ruelles pavées, ses jardins intimes, sa majestueuse cathédrale et ses bâtiments industriels reconvertis. Le cadre de vie est fascinant.

Troyes et son agglomération, c'est surtout la campagne à la ville. Ses 81 communes offrent de grands espaces à explorer et les lacs d'Orient, du Temple et d'Amance s'étalent sur 5 000 hectares dans

le Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

Vélovoie des lacs et du canal de la Seine, voie verte des Viennes, il est très facile de prendre la clé des champs. D'autant plus que la Maison du Vélo à la gare et 12 stations de location de vélos électriques ont été mises en service.

Saviez-vous que l'Aube est le deuxième département français producteur de champagne ? A la sortie de Troyes se dresse d'ailleurs le terroir de Montgueux, le « Montrachet de la Champagne ».

Quant à la cuisine locale, elle est authentique et gourmande : de la fameuse andouillette AAAAA, aux chocolats d'un champion du monde, en passant par le fromage de Chaource.

Dynamique économique et vitalité étudiante

Sur le plan économique, Troyes Champagne Métropole impulse avec ses partenaires une vraie dynamique : Technopole de l'Aube de 70 ha pour les entreprises innovantes, parc d'activités du grand Troyes de 160 ha, parc logistique de l'Aube de 20 ha, hôtel d'entreprises et politique active de soutien à l'artisanat local.

Desservie par les autoroutes A5 et A26, elle est aussi la capitale européenne des magasins d'usines, héritages de son passé textile flamboyant. De grandes marques et leurs productions perpétuent cette tradition localement.

Avec 12 000 étudiants, 28 établissements, plus de 170 formations et 10 filières d'excellence, Troyes Champagne Métropole est également un pôle régional d'enseignement supérieur et de recherche. L'illustration d'une belle vitalité tournée vers l'avenir.

*Source : site officiel des notaires de France.



soyez#fierdetroyes.fr

paris-jetequitte.com/ville-troyes



Troyes la Champagne – La Marque



▲ Des copropriétés exploitent leur toiture pour créer des mètres carrés.

Les maisons aussi

Réaliser une surélévation de sa maison permet de gagner de l'espace – cela évite parfois de devoir déménager –, mais aussi de valoriser son bien dans l'objectif d'une vente future. Gros avantage par rapport à une copropriété, on peut prendre la décision seul. Bien sûr, il est impératif de contacter les services de l'urbanisme pour vérifier que cette surélévation est possible, et il faudra le plus souvent obtenir un permis de construire. Si la superficie totale de votre maison après les travaux dépasse 150 m², il vous faudra aussi vous adjoindre le concours d'un architecte. Le coût de l'opération de surélévation varie entre 2 000 et 3 000 €/m².

URBANISME

SURÉLEVER, LA BONNE IDÉE !

Face au manque de logements et de foncier dans les villes, l'ajout d'un étage aux immeubles existants est une solution de plus en plus adoptée. D'autant que les règles ont été assouplies

Par NATHALIE COULAUD

Suréléver un immeuble est une opportunité très intéressante. Elle permet de créer des logements sans avoir besoin de foncier, de plus en plus rare et donc cher dans les villes. La vente des droits à construire ou des logements construits sur sa toiture permet aussi à l'immeuble en copropriété de bénéficier d'une importante rentrée d'argent : si elle varie fortement en fonction des prix immobiliers dans la ville et de la configuration du bâtiment, les spécialistes avancent une fourchette comprise entre 2 000 et 5 000 €/m². De quoi financer par exemple des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie.

« A Paris, environ 10 % des parcelles pourraient faire l'objet d'une surélévation, indique-t-on à la mairie. La ville incite les copropriétaires à passer à l'action avec l'objectif de créer

10 000 logements par an. » Pour la société Héméa, qui met en relation des architectes et des entreprises de bâtiment avec des particuliers, il serait même possible de suréléver 11 500 immeubles à Paris, et de créer ainsi 40 000 logements. D'autres villes encouragent aussi ce type de travaux, notamment Marseille et Lyon.

L'unanimité n'est plus nécessaire

Sur le plan réglementaire, les principaux obstacles à la surélévation ont disparu. La loi Alur du 24 mars 2014 a ainsi supprimé le coefficient d'occupation des sols, qui fixait une densité maximale sur chaque parcelle. Cela a permis d'ouvrir de nouveaux droits à construire. D'autre part, les règles de vote dans les copropriétés ont été allégées. L'unanimité des copropriétaires n'est plus néces-

saire : la majorité pour voter est celle dite « de l'article 26 », à savoir un vote de plus de 50 % des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des millièmes de copropriété. Si le projet se situe en zone de droit de préemption urbain, c'est-à-dire presque tous les centres-villes, elle est même abaissée à celle « de l'article 25 », c'est-à-dire la majorité de l'ensemble des copropriétaires. Et, dans ce cas, il existe encore la possibilité, sous certaines conditions, de voter en deuxième lecture à la majorité « de l'article 24 » (la majorité des copropriétaires présents et représentés). Enfin, les copropriétaires du dernier étage n'ont plus de droit de blocage comme auparavant, mais bénéficient d'une priorité pour acheter les droits à construire ou les logements créés. « Avant la vente, le syndic notifie aux copropriétaires du dernier étage l'intention de vendre et le prix. Les copropriétaires concernés ont ensuite deux mois pour se prononcer », résume Eric Audineau, avocat au barreau de Paris.

Encore faut-il réaliser toutes les études nécessaires et convaincre ensuite les copropriétaires de voter les travaux en assemblée générale. « Rares sont les copropriétés qui se lancent par elles-mêmes, la plupart font appel à un promoteur », indique maître Audineau. Ils sont nombreux sur ce marché (Eficim, Un Toit dans le Ciel, Esprimm, Iroko Surélévation...). Mais, même en faisant appel à ce type de professionnel, l'opération implique de voter la création d'un lot pour la surélévation, la cession de ce même lot, et l'autorisation de construire. Enfin, l'intervention d'un géomètre et d'un notaire est indispensable. ■

EMILE GARCIN

PROPRIÉTÉS



MIGÈVE - Rochebrune, à proximité des pistes de ski, chalet de 106 m² sur un terrain de 600 m². Salon avec cheminée et balcon, salle à manger, cuisine ouverte, toilettes, garage. Réf: HES-1044-CP/Prix: 1.100.000€ (CPE-D)

Emile Garcin Megève

+33 4 28 28 28 00 - megeve@emilegarcin.com



COÛT-DE-BRETAGNE - Proche du centre-ville et de la gare TGV, dans un parc de 5.700 m², élégante propriété du XVIII^e de 600 m². Réceptions, 12 chambres, dépendance. Réf: BRE-1000-IGA/Prix: 1.800.000€ (CPE-D)

Emile Garcin Bretagne

+33 1 47 11 18 18 - bretagne@emilegarcin.com



PROCHE ARLES - SAINTES-MARIES-DE-LA-MER - À 30 min de la mer, domaine de 115 ha au cœur du Parc Naturel Régional de Camargue. Hacienda, maison de gardien, piscine. Réf: SPA-803-140/Prix: 2.200.000€

Emile Garcin Alpilles & Avignon

+33 4 90 92 01 98 - provence@emilegarcin.com



BIARRITZ - Dans résidence de standing, au 3^eme étage, appartement 40 m² avec magnifique vue sur la mer et les plages de la Chambre d'Iroubaix. 1 chambre. Parking privé, cave. Réf: BI-1001-GR/Prix: 500.000€

Emile Garcin Biarritz

+33 3 59 01 59 99 - biarritz@emilegarcin.com



PARIS 4^{ème} - PLACE DES VOSGES - Dans un bel hôtel particulier, au 2^eme étage, appartement récent de 76 m². Réceptions, 2 chambres, 2 salles de bains, grande cave, parking en sous-sol. Réf: PLM-1089-IE/Prix: 1.300.000€ (CPE-D)

Emile Garcin Paris Le Marais

+33 1 44 49 05 06 - parislemarais@emilegarcin.com



PROCHE GRIMAUD - Dans un site privilégié avec magnifiques vues, propriété sur plus de 2 hectares avec vignes et bois. 6 suites, Salle de sport, sauna, ancienne chapelle. Réf: STZ-1074-IC/Prix: 3.300.000€ (CPE-AC)

Emile Garcin Saint-Tropez

+33 4 94 94 78 20 - saint-tropez@emilegarcin.com



MARRAKECH - LA PALMIERAIE - Dans un parc d'un hectare, magnifique propriété de 500 m². Salon avec cheminée, salle à manger, 6 chambres, pool house et piscine chauffée. Réf: MAR-106-1F/Prix: 3.700.000€

Emile Garcin Marrakech

+33 3 534 31 42 42 - marrakech@emilegarcin.com



BRUXELLES - IXXELLES - Face aux Bains d'Ixelles, Hôtel particulier de 875 m² avec jardin. Réceptions, 4 chambres, appartement de sénior. Caveau, garage, parking. Réf: BRU-0325-1F/Prix: nous consulter (CPE-D)

Emile Garcin Bruxelles

+32 2 201 94 00 - bruxelles@emilegarcin.com



LEVALLON-SUR-SEINE - QUARTIER LOUISE MICHEL, au 3^eme étage d'une belle copropriété, appartement de 126 m². Réceptions, 3 chambres, 2 salles de bains, balcon filant, parkings, cave. Réf: HES-1033-1MG/Prix: 1.600.000€ (CPE-D)

Emile Garcin Neuilly-sur-Seine

+33 1 47 11 18 18 - neuilly@emilegarcin.com

www.emilegarcin.fr





▲ A Blois, le dispositif a contribué à réduire la vacance locative.

INVESTISSEMENT

LE RETOUR EN GRÂCE DES VILLES MOYENNES

Le programme Action cœur de ville, qui vise à redynamiser les centres-villes de 234 communes, parvient à séduire les investisseurs. Il devrait connaître une nouvelle mouture dès 2023

C'est la revanche des territoires. Lancé en 2018, le plan national Action cœur de ville semble toucher sa cible et redynamiser les centres désertés des 234 villes moyennes faisant partie du dispositif. Pour ce faire, tous les leviers sont mobilisés, de l'implantation de commerces au retour d'antennes de services publics en passant par le logement. « Au total, ce sont près de 67 000 logements qui ont été rénovés ou réhabilités dans le cadre d'Action cœur de ville. Nous avons dépassé notre objectif initial de 60 000 », se félicite Rollon Mouchel-Blaisot, le directeur du programme. Avec ce dispositif, les particuliers ont la possibilité d'investir dans des biens à rénover ou à réhabiliter. Ils sont soutenus par Action Logement, l'Agence nationale de l'Habitat et les collectivités territoriales.

Action Logement finance les travaux de réhabilitation des logements et des parties communes dans la limite de 1 000 €/m² de surface habitable. Le financement se compose d'un prêt à 0,25 %, complété d'une subvention. Cette dernière dépend de la zone géographique où se situe le logement (A, A bis, B1, B2, C). « En contrepartie, l'investisseur doit louer au moins 80 % des loge-

ments réalisés, sans dépasser les plafonds du loyer intermédiaire pendant neuf ans », précise Vera Lizaraburu, directrice des programmes nationaux chez Action Logement Services. Une aide que l'investisseur peut cumuler avec différents dispositifs d'investissement locatif : Denormandie, Malraux, Cosse ancien, Déficit foncier. Enfin, en cas de loyer impayé, la garantie Visale (une caution que le futur locataire peut demander à Action Logement) protège le propriétaire gratuitement dans la limite de 36 mensualités. « Les investisseurs achètent en moyenne 4 logements dans le cadre d'Action cœur de ville », souligne Vera Lizaraburu.

Des chiffres encourageants

A la clé ? Un patrimoine qui se valorise et une bonne rentabilité pour les investisseurs malins. A Rambouillet, par exemple, une opération d'acquisition-amélioration d'un immeuble de 4 logements dégradés à 300 000 €, auxquels s'ajoutent 300 000 € de travaux, peut permettre de dégager un rendement brut de 3,9 %, avant application d'éventuels avantages fiscaux. Mais ce type de placement s'adresse en priorité aux investisseurs aguerris... et patients. Les pro-

jets de réhabilitation sont longs et complexes, même si les particuliers peuvent profiter de l'appui technique des assistants à maîtrise d'ouvrage d'Action Logement. De plus, cela demande une connaissance assez fine du marché local. Car si certaines villes, sur les 234 du dispositif, tirent leur épingle du jeu, d'autres peinent encore à renouer avec l'attractivité.

Mais, dans l'ensemble, Action cœur de ville est une réussite. En moyenne, les ventes de logements dans les communes du programme ont progressé de 14 % en 2020. Dans certaines villes comme Chambéry, Pau, Lisieux ou encore Besançon, les prix de l'immobilier ont augmenté de plus de 20 % entre 2018 et 2020. A Chartres, Blois ou Etampes, la vacance locative est désormais comprise entre 0 % et 3 % dans le parc privé. Le succès est tel que l'Agence nationale de la Cohésion des Territoires, à l'origine du programme, planche déjà sur une nouvelle version du dispositif pour la période 2023-2026. Les quartiers des gares et entrées de ville pourraient être inclus dans les « cœurs de ville », permettant ainsi le renouveau complet de ces communes que l'on croyait perdues. **L. G.**

“Redonner vie à un beau bâtiment”



DANIEL GERMAIN,
64 ANS, INVESTISSEUR
EN LOCAUX
PROFESSIONNELS

Dans quel projet avez-vous investi ?

J'ai pu rénover un immeuble chargé

d'histoire en plein cœur de Chartres, ma ville, avec deux arrêtés de sinistre, et le transformer en 6 appartements familiaux sociaux, avec un futur restaurant au rez-de-chaussée.

En quoi le dispositif Action cœur de ville vous a-t-il aidé ?

Cela m'a permis d'absorber le coût de l'opération, qui se chiffre à 2,5 millions d'euros. J'ai pu la financer à l'aide des subventions d'Action cœur de ville, de fonds propres et d'un prêt bancaire. L'objectif n'est pas de dégager une rentabilité importante, mais de redonner vie à un beau bâtiment et le conserver pour le léguer à mes enfants.

LE JARDIN DU FUTUR : VOS PLANTES DEVIENDRONT VOTRE ASSAINISSEMENT !

Que ce soit dans la cuisine, la salle de bain ou les toilettes, vous produisez des eaux usées toute la journée. Ce sera l'un des points majeurs du jardin du futur : vos plantes et vos fleurs deviendront votre solution d'assainissement !

Le Jardin d'Assainissement® Aquatiris offre une solution d'épuration des eaux usées esthétique, respectueuse de l'environnement et économique. Sans fosse, ni vidange, ni odeur, ce dispositif utilise le principe de la phytoépuration. Un système de traitement des eaux usées grâce à des filtres plantés de roseaux, d'iris et de végétaux semi-aquatiques. Adapté à la campagne, le Jardin d'Assainissement® Aquatiris est idéal pour toutes les maisons individuelles non raccordées au tout-à-l'égout.

A noter que l'installation correspond à une durée de vie équivalente à celle de la maison, un atout non négligeable en cas de revente. Une évidence pour quiconque souhaite gagner en confort et en efficacité !

Plus d'informations sur aquatiris.fr



LOGEMENT SOCIAL

LES PLUS PAUVRES NE SONT PAS PRIORITAIRES

Les bailleurs sociaux doivent faire un choix parmi les 2 millions de foyers sur leurs listes d'attente, tout en cherchant un équilibre financier

Par AGATHE RANC

C'est un des paradoxes du logement social : ceux qui en auraient le plus besoin sont aussi ceux qui ont le plus de difficultés à y accéder. Les ménages aux ressources les plus faibles se retrouvent dans les faits souvent bloqués dans un parc privé qui flambe, dans des hôtels ou des hébergements d'urgence où ils passent parfois des années. C'est ce que pointaient, dans un rapport publié au printemps 2020, six associations – Secours catholique, ATD Quart-Monde, Habitat et Humanisme, la Fondation Abbé-Pierre, Droit au logement opposable (Dalo), Solidarités nouvelles pour le logement. Ainsi, si le taux moyen de succès des demandeurs de logements sociaux est de 25 %, les foyers disposant de moins de 500 € par mois par unité de consommation n'ont que 18 % de chances d'obtenir un logement dans l'année.

Un accès au compte-gouttes

Complexité du processus de demande, bailleurs frileux qui souhaitent s'assurer des rentrées de loyers, faible rotation dans les zones en tension, inadéquation entre les logements disponibles et les besoins des demandeurs... « Il existe de véritables barrières à l'accès au logement social pour les plus démunis », regrette Michel Platzer, du réseau logement d'ATD Quart-Monde. Claire Exertier, qui dirige un centre d'héberge-



▲ Plus de constructions serait un début de réponse.

ment et de réinsertion sociale (CHRS) de l'association à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), l'observe au quotidien : « Si deux dossiers sont présentés pour un logement, le plus solvable sera retenu. Il arrive aussi que certaines aides pourtant régulières, comme l'allocation aux adultes handicapés [AAH], ne soient pas prises en compte. » Une mère

de deux enfants, prioritaire au nom du Dalo, a ainsi dû passer plus de trois ans au CHRS, faute d'obtenir un logement, alors qu'elle n'a jamais cessé d'enchaîner les contrats de ménage. « A chaque fois, il y avait un dossier moins fragile en face », explique Claire Exertier, qui constate : « La chaîne est bloquée. L'accès à un logement social se fait au compte-gouttes. Les demandeurs passent des années dans des CHRS. Derrière, d'autres passent des années à l'hôtel ou dans la rue faute de pouvoir accéder à un de ces centres... »

Des revenus très faibles

Du côté des bailleurs, on explique avoir à arbitrer entre plus d'une dizaine de profils prioritaires, dans un contexte de paupérisation des demandeurs. « En 2020, 44 % de nos nouveaux locataires avaient des ressources inférieures à 20 % du plafond PLUS [prêt locatif à usage social : 24 316 € pour une personne seule en Ile-de-France, 21 139 € dans les autres régions métropolitaines], pour 30 % en 2019 », observe Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat, filiale de la Caisse des Dépôts, qui gère 196 000 logements sociaux. Elle estime que la construction de nouveaux logements serait un début de réponse : 87 000 ont été mis en chantier en France en 2020, moins de 100 000 en 2021 – pour un objectif de 120 000 fixé par le ministère du Logement. Encore faut-il que ces logements neufs soient adaptés à la demande ! Parmi les 2 millions de foyers en attente d'un logement social, 75 % ont des ressources inférieures au plafond des logements PLAI (financés par le prêt locatif aidé d'intégration), c'est-à-dire des revenus très faibles, ce qui implique d'avoir des appartements aux loyers très bas à leur proposer... Or ces chantiers sont les plus difficiles à équilibrer financièrement. En Ile-de-France, ils représentaient 58 % des constructions neuves en 2000, pour 27 % en 2018.

Afin de faciliter l'accès des ménages modestes au logement social, l'Union sociale pour l'Habitat, porte-parole du mouvement HLM, plaide notamment pour la suppression de la baisse des APL et la suppression de la réduction de loyer de solidarité, qui a déstabilisé les bailleurs sociaux. Les associations suggèrent, elles, de revoir « l'architecture générale du système », explique Michel Platzer. Par exemple, en modulant le loyer en fonction des ressources du demandeur, charge à l'Etat de compenser le reste. « Ce serait une vraie révolution dans la façon de concevoir le logement social. » ■

LA CULTURE DE LA QUALITÉ

Pour des logements durables



LE PLESSIS-ROBINSON | 92

DECouvrez NOS RESIDENCES EN ÎLE-DE-FRANCE ET SUR LA CÔTE D'AZUR

Des appartements idéalement situés, bien pensés et aux espaces extérieurs généreux.



PARIS | 20



L'HAÿ-LES-ROSES | 94



LE ROURET | 06

Toutes nos offres sont sur emerige.com

01 78 05 45 07



▲ Les performances d'isolation peuvent être quinze fois supérieures à celles du béton.

CONSTRUCTION

LE BOIS GAGNE DU TERRAIN

Pourvu de nombreuses qualités, ce matériau a le vent en poupe, et la tendance devrait perdurer. Mais toutes les réalisations ne se valent pas. Quelles précautions faut-il prendre pour en tirer le meilleur ?

Le secteur de la construction bois plie, mais ne rompt pas malgré la pandémie. Il représentait 6,5 % de l'ensemble de la production de logements en 2020, contre 6,3 % en 2018, selon l'Observatoire national de la Construction Bois. « On a multiplié par quatre le nombre de constructions en dix ans », constate François Duchaine, le PDG des Constructeurs du Bois. Et cela malgré un contexte où les prix sont à la hausse, poussés par la crise des matières premières : « Les coûts de construction pour du collectif vont augmenter de 5 %, et, pour les maisons en bois, on est plus proches des 10 % à 20 % ».

Matériau léger et rapide à installer, le bois est un isolant thermique dont les performances sont dix à quinze fois supérieures à celles du béton. Il régule l'humidité, ce qui permet d'améliorer la qualité de l'air intérieur. Le bois est aussi un atout de poids dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. Son empreinte carbone est en effet très inférieure à celle des autres matériaux de construction, qu'il s'agisse de sa production, de sa transformation ou de son acheminement jusqu'aux chantiers. Avec la nouvelle réglementation environnementale (RE2020), entrée

en vigueur le 1^{er} janvier dernier, qui fixe de nouveaux objectifs en matière de performance énergétique et de réduction de l'empreinte carbone des constructions neuves, l'engouement pour le bois devrait donc se confirmer : « Cette norme va encourager le recours aux matériaux biosourcés, dont le bois, qui est un gros stockeur de carbone », assure Julien Pemezec, président du promoteur Woodeum.

Attention au greenwashing

Mais toutes les constructions ne se valent pas. On ne profite pleinement des performances du bois que si l'ossature, les poteaux et les poutres sont réalisés dans cette matière. « Il faut se méfier des promoteurs qui parlent de construction bois alors que seuls les bardages sont en bois. C'est du greenwashing », dénonce François Duchaine. Posé en façade, le bois est plus sensible à l'humidité et donc à la dégradation esthétique, à moins qu'il soit entretenu régulièrement. « Les particuliers peuvent appliquer une couche de lasure, mais il faudra en remettre tous les ans. Le mieux est de se tourner vers les huiles écologiques », conseille Pierrick Malenfant, vice-président de l'association Architectes & Particuliers.

Attention également aux vertus « naturelles » que l'on confère au bois. Comme tout produit de construction, s'il n'est pas garanti comme étant non traité, il est constitué de matériaux transformés, comme le précise l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (Ademe). Il peut contenir des additifs permettant d'améliorer ses performances ou faciliter sa mise en œuvre, comme des retardateurs de feu ou des produits antiparasitaires (insecticides et fongicides). « Il suffit alors d'une mauvaise mise en œuvre des matériaux sur le chantier, comme une ventilation mal conçue, pour créer ou accentuer les pollutions et contribuer à la dégradation de la qualité de l'air dans le bâtiment », ajoute l'Ademe. D'où l'importance pour les particuliers de se tourner vers des professionnels qui cumulent les labels comme la certification HQE, qui assurent qu'ils font le choix de matériaux non seulement à faible impact environnemental, mais également bons pour la santé. Gare également à la provenance du bois. Les traitements utilisés dans le bois des pays de l'Est sont bien plus nocifs pour l'homme que ceux qui sont utilisés en France. Pour leurs opérations, Les Constructeurs du Bois privilégient ainsi le bois issu des massifs vosgiens. **L. C.**

Compétences, exclusivité, passion.

Notre offre immobilière est aussi variée que vos exigences



ENGEL & VÖLKERS

Finest real estate worldwide

VENTE • LOCATION • GESTION LOCATIVE • COMMERCIAL

www.evparis.fr • +33 (0)1 45 64 30 30

Coup de chance ! NESTENN RECRUTE

Réaliser le rêve d'une vie, sera votre mission.
Révéler votre talent, sera la nôtre !

Que vous soyez débutant ou confirmé en immobilier,
Nestenn recrute sur toute la **France métropolitaine**, ainsi qu' :

- en **Corse**
- en **Guadeloupe**
- au **Portugal**
- à **l'Île Maurice**
- en **Nouvelle-Calédonie**
- en **Floride**

Postuler sur www.nestenn.com



nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

PARIS

Île-de-France

Paris P. 36

Hauts-de-Seine P. 46

Seine-Saint-Denis P. 50

Val-de-Marne P. 52

Yvelines P. 56

Seine-et-Marne P. 58

Essonne P. 60

Val-d'Oise P. 62



PARIS - ÎLE-DE-FRANCE

UNE RÉSILIENCE SURPRENANTE

Le marché repart fortement sur le haut de gamme, avec des prix réajustés pour le reste. Les tarifs se calment en périphérie, où la demande reste forte et l'offre insuffisante dans le neuf

Par YVES LE GRIX

Donné moribond au début de la crise sanitaire, avec des prix en baisse l'an dernier, le marché parisien a retrouvé des couleurs. « *Le Covid ne semble plus être un sujet qui influe sur le comportement de nos clients* », note Alexis Caquet, directeur général du siège parisien de la société Engel & Völkers. Le nombre des ventes a bondi en un an et se situe 11 % au-dessus de la moyenne annuelle de ces dix dernières années. La tendance, très légèrement en baisse sur les prix (-1,6 % en un an, fin décembre), a permis à de nouveaux acheteurs de concrétiser leur souhait. D'après les avant-contrats, les notaires anticipent un prix moyen au mètre carré de 10 550 € en avril, ce qui limiterait la baisse annuelle des prix à 0,8 %. Au final, et par rapport au point haut de novembre 2020, les prix au mètre carré ne perdraient que 310 € et 2,9 % en un an et demi. On est loin de la catastrophe annoncée. En tête, le marché du haut de gamme, dont la santé éclatante s'explique d'abord par le fait que, selon Roger Abecassis, directeur du

groupe Consultants Immobilier, « *depuis le Covid, l'obsession des grandes fortunes est de bien se loger* ». Et elles sont prêtes à y mettre le prix. « *Le luxe a résisté à la crise sanitaire et a même progressé, car les acheteurs étrangers qui n'ont pu venir ont été remplacés par des acquéreurs français* », confirme Sébastien Kuperfis, directeur général du groupe Junot. « *La clientèle internationale possède un budget entre 5 et 10 millions d'euros pour acquérir des pied-à-terre de rêve avec vue* », estime de son côté Laurent Demeure, PDG de Coldwell Banker Europa Realty. « *Il y a aussi une demande pour des biens rénovés et décorés par des architectes, ou à rénover pour en faire des cocons sur mesure* », relève Amandine Coquerel, fondatrice de l'agence immobilière et agence de création d'intérieur Archik.

Le réajustement des prix à la baisse a surtout frappé le ventre mou du marché, celui des biens de standing sans cachet particulier. « *Le marché de l'appartement familial standard, en étage intermédiaire, sans vue ni terrasse, avec 3 chambres, d'une surface infé-*

rieure à 150 m², n'a pas suivi l'envolée des biens de luxe », remarque Nicolas Pettex, directeur général de Daniel Féau Conseil Immobilier. La demande restant supérieure à l'offre, ces biens, une fois au bon prix, se vendent rapidement. Autre explication du rebond du marché : selon les notaires, les économies réalisées pendant les confinements incitent certains parents à faire des donations à leurs enfants en vue de l'acquisition d'un logement. Enfin, toujours selon les notaires, certains investisseurs acceptent des rendements très faibles pour avoir la sécurité d'une adresse parisienne, ou prennent leurs bénéfices en Bourse pour acheter dans la capitale. En revanche ce qui est préoccupant, c'est le nombre réduit de catégories d'acheteurs à Paris : les métiers de la finance, de la technologie, les professions libérales aisées, les héritiers... Le reste des acquéreurs se situe à la marge.

Cette embellie parisienne est en fait celle de l'Ile-de-France tout entière, malgré un quatrième trimestre un peu mou, qui n'a pas empêché un record d'activité en 2021 avec 182 000 logements anciens vendus, au-dessus des 180 300 ventes de 2019 (+1 %) et bien plus que les volumes de vente de 2020 (+12 %), selon les notaires d'Ile-de-France.

Vers une normalisation

En 2021, le volume de ventes des maisons a augmenté de 20 % par rapport à la moyenne des dix dernières années, et celui des appartements, de 18 %. Une fois encore, les hausses de prix les plus fortes s'observent pour les maisons (+7 % en un an). « *On peut noter la solidité des Hauts-de-Seine dans l'immobilier de prestige, grâce à une demande renforcée pour de plus grandes surfaces et des espaces extérieurs* », relève Thibault de Saint-Vincent, PDG de Barnes. Les facteurs qui ont soutenu le marché et dynamisé les ventes sont toujours présents : démographie, besoins en

“De nombreux stocks de logements ont été liquidés”



THIERRY DELESALLE,
PRÉSIDENT DE
LA COMMISSION
DES STATISTIQUES
IMMOBILIÈRES
DU GRAND PARIS

Quel avenir voyez-vous pour le marché

immobilier du Grand Paris ?

En 2020 et en 2021, les acquéreurs ont déferlé dans les villes du Grand Paris. Cela devrait désormais se calmer, car

déménager, cela pose parfois plus de problèmes que cela n'en résout. Cela peut supposer de devoir éventuellement changer d'emploi, si l'on ne peut pas télétravailler, ou d'établissement scolaire pour les enfants. Autre problème, de nombreux stocks de logements ont été liquidés, notamment dans la grande couronne. Or les constructions nouvelles se raréfient, ce qui crée des tensions, tant sur le marché de la petite que sur celui de la grande couronne, car la demande augmente. Mais il n'y a pas vraiment de risque de blocage du marché, car au printemps il y a toujours une arrivée importante de biens nouveaux sur le marché.

PROPOS RECUEILLIS PAR DOMINIQUE THIÉBAUT

logement, épargne de précaution et confiance dans la pierre. La crise sanitaire et ses restrictions, le développement du télétravail ont aiguisé l'appétit des acheteurs. Des conditions de crédit encore favorables et une accumulation d'épargne ont permis de concrétiser des projets (désir d'espace et de verdure, possibilité de télétravailler). Les ménages ont plus que jamais le souhait de devenir propriétaires. Les taux d'intérêt sont toujours très attractifs, malgré une légère hausse en ce début d'année. Dans la capitale, dont l'image patrimoniale reste forte, une nouvelle clientèle arrive : expatriés, « brexiters », étrangers, provinciaux... Les studios et les 2-pièces sont toujours recherchés par les investisseurs, pour des pied-à-terre, pour les enfants qui font des études. Le très haut de gamme et le luxe flambent littéralement. Au final, malgré quelques tensions sur les taux d'intérêt, après trois années de plein régime, l'activité devrait retrouver un rythme plus serein et normal. Les premiers indicateurs font état d'une bonne résistance du marché, avec des avant-contrats assez nombreux en février,

qui devraient se transformer en ventes au printemps. Même si la loi Climat risque de déstabiliser le marché locatif.

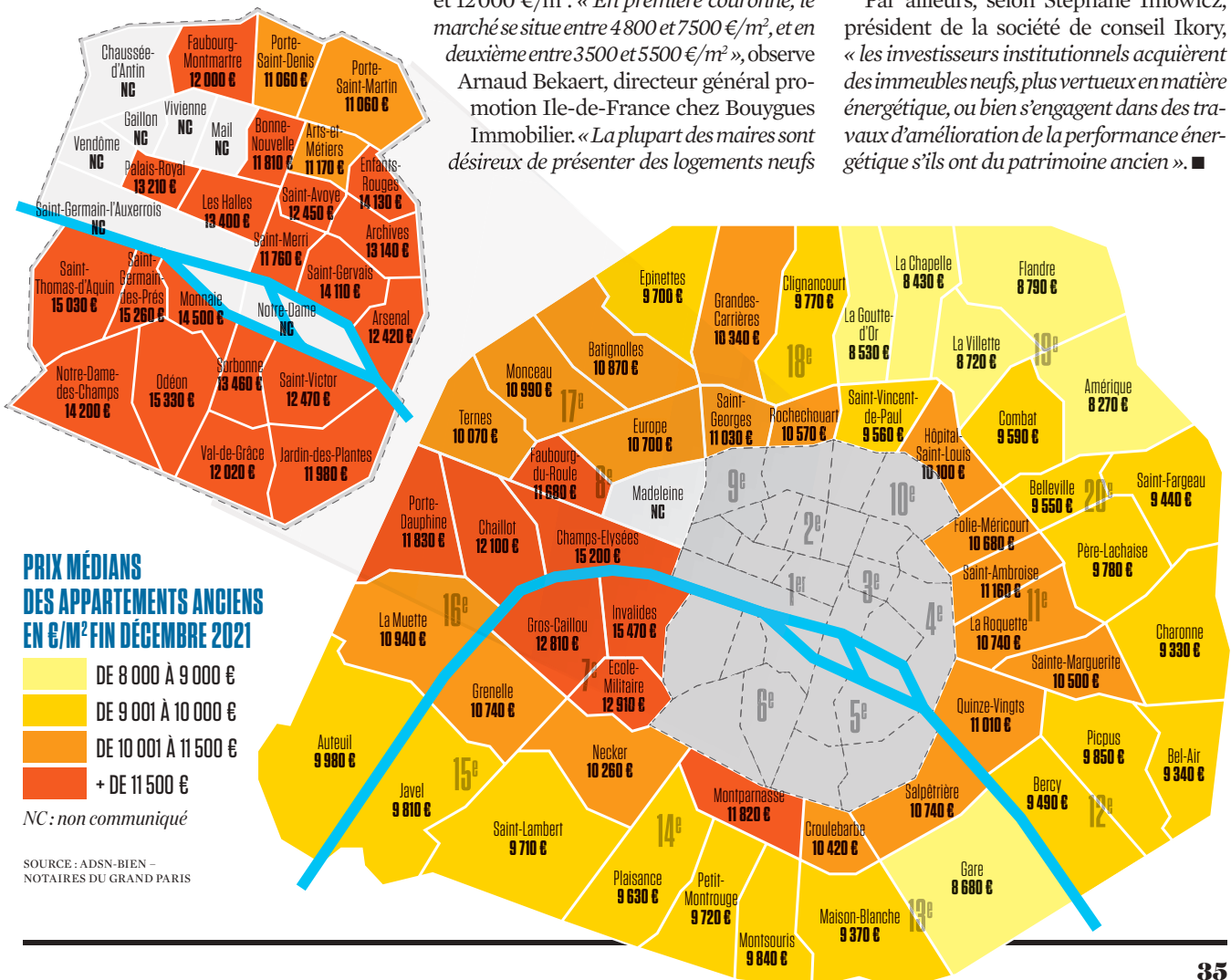
Pas assez de neuf

En périphérie, le marché est dynamique dans tous les départements. Certaines villes sont portées par le Grand Paris Express et les prochains jeux Olympiques, d'autres par l'environnement et la qualité de vie. Les prix des maisons et de la grande couronne ont ainsi enregistré de fortes hausses de prix. Le tassement du quatrième trimestre 2021 pourrait annoncer une normalisation, dans un contexte porteur mais où les incertitudes se renforceraient sur les taux. Seul bémol : les difficultés rencontrées par les acteurs du logement neuf pour faire émerger une offre suffisante, un paradoxe au moment où l'ancien, confronté aux impératifs de rénovation énergétique, va coûter de plus en plus cher. Actuellement, l'offre est rare à Paris, en dehors de programmes d'Emerige, Icade ou Franco Suisse. En Ile-de-France, il y a des écarts importants dans le neuf, entre 3 000 et 12 000 €/m². « En première couronne, le marché se situe entre 4 800 et 7 500 €/m², et en deuxième entre 3 500 et 5 500 €/m² », observe Arnaud Bekaert, directeur général promotion Ile-de-France chez Bouygues Immobilier. « La plupart des maires sont désireux de présenter des logements neufs

à prix maîtrisés, mais le processus est souvent long », estime Patrice Pichet, PDG du groupe Pichet. « Les acheteurs, explique William Truchy, directeur général chez Kaufman & Broad, sont prêts à s'éloigner pour avoir un vrai bel espace extérieur : terrasse, balcon, jardin ; c'est le critère indispensable dans le monde post-crise sanitaire. Mais il leur faut absolument un accès rapide aux transports ! »

« Avec le développement du télétravail, on doit raisonner au niveau de la Métropole et non plus d'une seule ville », estime Olivier Bokobza, président des activités de promotion chez BNP Paribas Real Estate. Autre piste côté investissement : « Il faut encourager le Pinel vert », estime Alexis Moreau, directeur général de Pitch Immo. Le groupe Ogic va proposer un dispositif d'achat partiel. « Mis au point avec Acqer et In'li, il est destiné aux exclus du crédit (indépendants, artisans, seniors, malades) qui pourront acheter une partie de leur logement (au moins 4 %) avec leur apport personnel. Le reste appartiendra à un investisseur, In'li, qui leur louera », explique Virginia Bernoux, directrice générale chez Ogic.

Par ailleurs, selon Stéphane Imowicz, président de la société de conseil Ikory, « les investisseurs institutionnels acquièrent des immeubles neufs, plus vertueux en matière énergétique, ou bien s'engagent dans des travaux d'amélioration de la performance énergétique s'ils ont du patrimoine ancien ». ■





▲ L'île de la Cité, dans le 1^{er} arrondissement.

PARIS LES ÉCARTS SE CREUSENT ENCORE

Les acheteurs aux budgets les plus importants sont présents, mais plus exigeants que jamais, et les investisseurs sont parfois refroidis par les travaux de mise aux normes énergétiques

Par VALÉRIE FERRER, MARGAUX GABLE, NICOLE GEX,
ROBERT KASSOUS et YVES LE GRIX

PARIS-CENTRE (1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e ARRONDISSEMENTS) Une vigueur retrouvée

Appartements
anciens

8 900 – 20 800 €/m²

Dans le cœur du vieux Paris – où les véhicules de transit n'auront plus le droit de pénétrer sauf exception à partir de la fin de 2023 ou le début de 2024 – l'offre est rare et les prix élevés, malgré un réajustement à la baisse de 4,4 % en 2021, selon les notaires de Paris-Ile-de-France, avec un prix moyen de 12 500 €/m². « **Ce début d'année est marqué par la confirmation et l'accentuation de deux tendances que nous observons depuis le second semestre 2021 : le retour des acquéreurs internationaux d'une part, et la vigueur retrouvée du marché des appartements familiaux** », note Magali Benhaim, chez Engel & Völkers. A condition que les biens soient à leur juste valeur. « *Les appartements classiques hors de prix ne sont même pas visités* », constate Nathalie Naccache, chez Keller Williams Fortis Immo. Autour de la rue de Rivoli, la nouvelle poste du Louvre et l'ancienne Samaritaine dopent les prix. Rue du Pont-Neuf, un 5-pièces de 130 m² a été acquis 13 000 €/m², et rue Montmartre, dans le quartier des Halles, un 6-pièces de 130 m² n'a mis que trois mois pour se vendre, à 14 600 €/m². « *Les beaux appartements en étage élevé peuvent monter assez haut* », remarque Nathalie Naccache. Boulevard de Sébastopol, non loin du Châtelet, un beau 3-pièces de 84 m², avec une vue dégagée, a atteint en effet 17 900 €/m². Les petites surfaces intéressent toujours les investisseurs : rue Molière, près de la Comédie-Française, un studio de 14 m² s'est négocié 14 100 €/m². Plus au nord, près des Grands Boulevards, le quartier Montorgueil est toujours coté, mais un 2-pièces de 60 m², rue Saint-Sauveur, a mis huit mois à trouver un acheteur à 11 700 €/m². Quant au Sentier, il est inégal. Rue Sainte-Anne, un joli studio bien situé peut atteindre 15 000 €/m². Mais un 5^e étage haussmannien classique vaudra 12 500 ou 13 000 €/m².

Dans le Marais, le marché est loin d'être fluide. « *Il y a peu de nouvelles offres et les prix sont souvent trop élevés, aussi de nombreux appartements ont du mal à se vendre* », observe Romaric Wargnier, directeur d'une agence Vaneau. « *Un bien classique dans le Marais se négocie en ce moment 14 000 à 15 000 €/m², explique Margot Royer-Bocquillon, de Paris Marais Sotheby's International Realty. Et 16 000 à 17 000 €/m² au 5^e étage*

4^e ARRONDISSEMENT

Ce secteur central a toujours ses adeptes, mais les biens surévalués ne sont même pas visités.

étage avec ascenseur, un bien de 183 m² en parfait état, avec une vue magnifique sur le Luxembourg, a été vendu 35 000 €/m² à un acheteur étranger. Les grandes surfaces en étage bas, sur des axes bruyants, ou les appartements manquant de luminosité voient cependant leur prix baisser. « Globalement, la moyenne des ventes se situe à 15 500 €/m² », observe Romain Sarkisian, chez Vaneau. L'écart de prix entre les biens classiques et les biens rares se creuse encore. Les acheteurs à la recherche de leur résidence principale, avec un réel projet d'acquisition, sont très actifs, de même que les provinciaux à la recherche d'un pied-à-terre. « On assiste au grand retour des acquéreurs étrangers, en particuliers américains et libanais », constate Bruno Vallery-Radot, chez Daniel Féau.

7^e ARRONDISSEMENT
Toujours un must

Appartements anciens ▶ 10 700 – 24 000 €/m²

Eternel deuxième au classement des prix, selon les notaires, en hausse de 2,2 % en un an, à 13 300 €/m², le 7^e arrondissement, de Saint-Germain au Gros-Caillou et au Champ-de-Mars, reste un must pour les familles françaises aisées et les acquéreurs étrangers. « L'essentiel des ventes se négocie entre 15 000 et 18 000 €/m² à Saint-Germain, et entre 13 000 et 16 000 €/m² au Gros-Cail- lou », note Amandine Cruz, chez Vaneau Real Estate. « Dans l'ensemble, le marché est très actif. Nous avons constamment ▶▶

avec un balcon. » Au top des recherches : « La rue de Bretagne et le haut Marais, les abords de la place des Vosges et le quartier Saint-Paul », note Emmanuel de Poulpique, chez Daniel Féau. Les vues dans le Marais se paient très cher : « Rue du Parc-Royal, un duplex au 6^e et dernier étage avec ascenseur, de 96 m² avec 10 m² de terrasse et une vue sur tout Paris, s'est vendu 25 900 €/m² », souligne Numa Privat, chez Junot Marais. Côté République/Arts-et-Métiers, les prix sont plus abordables : un 3-pièces de 84 m², rue Meslay, s'est vendu 11 800 €/m².

5^e ARRONDISSEMENT
Reprise tonique

Appartements anciens ▶ 9 700 – 18 300 €/m²

Dans le quartier Latin, les prix se sont sérieusement érodés l'an dernier, enregistrant la plus forte baisse des quartiers parisiens : 8,5 %. Le 5^e reste toutefois le quatrième arrondissement le plus cher de Paris, à 12 340 €/m² en moyenne. Mais le marché est tonique en ce début d'année : le gros du marché classique se vend autour de 13 000 €/m², comme ce 16-m² rue de la Collégiale, vendu 219 000 €/m². C'est un peu moins cher au rez-de-chaussée et dans les bas étages ; et au-delà en étage élevé avec vue, comme ce 111-m² vendu 15 900 €/m² rue Buffon. « Studios et appartements familiaux, tout se vend en ce moment, dont pas mal de pied-à-terre destinés ensuite aux enfants quand ils seront étudiants », constate Patricia Cariou, chez Monge Patrimoine. Les appartements proches de l'établissement scolaire Henri-IV sont toujours aussi demandés. Et les acheteurs étrangers – italiens et asiatiques notamment – reviennent.

6^e ARRONDISSEMENT
Au sommet

Appartements anciens ▶ 11 000 – 23 900 €/m²

C'est toujours le secteur le plus cher de Paris, à 13 980 €/m² en moyenne, selon les notaires (+ 1,3 % en un an). Le marché est encore plus dynamique qu'au dernier trimestre 2021, car la demande est toujours très supérieure à l'offre. « Les prix se maintiennent pour la plupart des appartements et continuent d'augmenter pour les surfaces les plus recherchées : 60 à 80 m² avec 2 chambres, 100 m² avec 3 chambres, ainsi que les biens d'exception avec des vues sur des jardins ou des monuments », explique Sophie Henry, chez Junot Rive Gauche. Ainsi, au dernier



▲ Square Samuel-Rousseau, dans le 7^e arrondissement.



9^e ARRONDISSEMENT

La rue des Martyrs est prisée pour ses commerces de bouche et l'ambiance parisienne typique qui y règne.

► des demandes d'acheteurs, mais ceux-ci deviennent de plus en plus exigeants au fur et à mesure que les prix montent. Pour vendre au prix le plus fort, l'appartement doit être parfait et sans le moindre défaut. Sinon le vendeur doit faire des concessions », analyse Linda Owens, chez Junot. « La proximité du Champ-de-Mars se paie cher », relève Stéphanie Abib, chez Grenelle Immobilier. Avenue de La Bourdonnais, un 100-m² sur avenue et cour mais sans extérieur a atteint 18 000 €/m². « Nous observons une proportion de plus en plus importante d'expatriés à la recherche d'un appartement familial. Il s'agit d'expatriés d'Asie, tenus éloignés trop longtemps de leurs familles, mais aussi de "brexiters" », remarque Sophie Lerner, chez Engel & Völkers. « Plusieurs ventes ont été réalisées par des New-Yorkais », remarque Manuela Baron, chez Emile Garcin. « Le fossé s'est creusé entre les biens moyens et le haut de gamme : dans les étages élevés avec une vue, les prix sont très élevés », note Marc de Bayser, chez Daniel Féau. Boulevard de La Tour-Maubourg, un 124-m² avec un balcon et une vue sur les Invalides, à rénover, a atteint 25 000 €/m².

8^e ARRONDISSEMENT Pas de baisse

Appartements anciens ▶ 9 200 – 21 500 €/m²

Bien que le triangle d'or, entre Etoile, Alma et les Champs-Élysées, ait souffert ces deux dernières années de l'absence d'acheteurs étrangers, le 8^e est le seul secteur de la rive droite qui n'a pas baissé l'an dernier, à 11 810 €/m² en moyenne, selon les notaires. Il reste le cinquième arrondissement

le plus cher de Paris. « Toutefois, les acheteurs français sont aussi intéressés par le triangle d'or », assure Pascale Constans, chez Sotheby's International Realty. Un 197-m² en excellent état, au 2^e étage d'un ancien hôtel particulier, entre rue et cour d'honneur, avec plus de 4 mètres de hauteur sous plafond, a été acquis à plus de 22 000 €/m². Place Beauvau, un 140-m² s'est négocié 2,4 millions d'euros. Le quartier animé de l'Europe, limitrophe des Batignolles, est apprécié : rue de Florence, un bien de 156 m² au rez-de-chaussée, avec une cour privative de 40 m², s'est vendu 1 550 000 €, soit 9 900 €/m². Plus près de Villiers, rue de Naples, un appartement à refaire, au 5^e étage avec ascenseur, a été acheté 12 800 €/m² par un investisseur.

9^e ARRONDISSEMENT Saint-Georges et les Martyrs ont la cote

Appartements anciens ▶ 8 700 – 15 400 €/m²

Les prix de l'ancien quartier des artistes et des banquiers d'affaires, devenu cher aux jeunes familles de cadres aisés, ont arrêté leur course folle : ils ont même baissé de 4 % en 2021 pour se situer en moyenne à 10 800 €/m², au septième rang des arrondissements les plus chers. « Les quartiers les plus recherchés sont toujours les mêmes, autour de la place Saint-Georges, là où il y a le plus beau bâti, et autour de la rue des Martyrs pour les commerces de bouche et les bonnes tables, l'ambiance parisienne et bohème », explique Christophe Thibaudau, chez Daniel Féau Conseil Immobilier. Sont appréciés aussi « l'avenue Trudaine,

autour de 14 000 €/m² » (selon Régis Besse, chez Engel & Völkers) et « la Nouvelle-Athènes, le square Moncey, les rues d'Aumale et de La Rochefoucauld, entre 13 000 et 15 000 €/m² » (selon Cyril Durieu, chez Vaneau). Les prix de certaines ventes rue des Martyrs se hissent très haut, comme ce 151-m² à rénover, acquis 17 000 €/m², ou ce 41-m² avec terrasse vendu 18 400 €/m². « Les biens familiaux partent à des prix très hauts s'ils sont en parfait état, bien situés, en étage élevé et avec un ascenseur », précise Guillaume Laporte, chez Junot. Rue Condorcet, un bien au premier étage sur cour n'a pas dépassé 13 200 €/m². Les petites surfaces peinent un peu plus à trouver preneur, car l'offre est plus importante qu'avant et les investisseurs moins présents. Dans l'est et le sud, vers Cadet et les Grands Boulevards, le marché tourne autour de 12 000 €/m².

10^e ARRONDISSEMENT Un emplacement déterminant

Appartements anciens ▶ 7 900 – 14 500 €/m²

Le marché du 10^e a connu une accélération en ce début d'année, et le volume des transactions est nettement supérieur à celui de l'année dernière. Si, selon SeLoger, le prix moyen est de 10 417 €/m², « l'écart se creuse de plus en plus entre un bien avec des défauts et un appartement bien situé et sans travaux », commente Frédéric Fleury, de l'agence Laforêt Paris 10. Rue Chaudron, un 43-m² a été vendu 386 000 € (soit 8 970 €/m²) car des travaux étaient à prévoir. Si, plus que jamais, l'état du bien conditionne le prix, l'emplacement est déterminant. « Dans les quartiers très ►►

DEVENEZ
PROPRIÉTAIRE À
CHELLES

Les Jardins
D'ALICE



Venez découvrir les nouvelles disponibilités !

RENDEZ-VOUS EN **ESPACE DE VENTE**

1 AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND

01 42 24 00 00

pichet.fr

 **PICHET**

➔ prisés du bas du 10^e, vers la rue de Paradis et la rue des Petites-Ecuries, ou le canal Saint-Martin, les biens se vendent vite et cher », ajoute Sophie Neama, chez Barnes 10^e et 19^e. « Le prix moyen dans le secteur Poissonnière-République se situe autour de 11 500 €/m², bien plus en cas d'étage élevé, hauteur sous plafond, vue et surtout extérieur », explique Christophe Ouvriev, chez Junot. Rue de Metz, un-32 m² au 5^e étage, en parfait état, bien décoré et avec une verrière, a trouvé preneur pour 14 300 €/m².

11^e ARRONDISSEMENT

République, Bastille, Charonne toujours prisés

Appartements anciens ▶ 8 400 – 14 400 €/m²

Les quartiers prisés comme République, Bastille et Charonne affichent un prix médian de 11 200 €/m² selon les notaires, les valeurs pouvant descendre à 10 000 €/m² vers Père-Lachaise et Nation. « Mais le gros du marché en état correct se situe autour de 12 000 €/m², et un bien rare vers le Marais peut atteindre 13 500 €/m², voire au-delà pour de l'exceptionnel », note Sébastien Mouton, chez Barnes Paris Est. « La population, jeune et dynamique, rechigne face aux biens qui ont des défauts ou nécessitant quelques travaux, sans balcon ou à un étage élevé sans ascenseur, ce qui fait baisser leurs prix. Mais cela n'est pas nouveau », détaille Samuel Berrih, de l'agence Keller Williams B-Family. Les appartements

en bon état et bien situés se vendent vite, comme ce 52-m² avec un balconnet, rue de la Pierre-Levée, acquis 580 000 €. Mais le nouveau diagnostic de performance énergétique pourrait être une bombe à retardement. « Nous avons perdu au moins 50 % d'investisseurs. Ils n'appellent plus pour les annonces de biens classés F et G », déplore Éléonore Crevon, de Laforêt. D'autant plus qu'à Paris, où la rénovation reste difficile, la question énergétique est centrale pour les acheteurs.

12^e ARRONDISSEMENT

Marché dynamique à Aligre

Appartements anciens ▶ 7 600 – 13 500 €/m²

La vie de village de l'arrondissement séduit plus que jamais. Secteur à la mode et dynamique, il draine une population jeune et avec un bon budget. Toutefois, les disparités perdurent. « Du côté du marché d'Aligre, les prix oscillent entre 11 000 et 12 000 €/m², ils descendent à 10 000 €/m² en moyenne à l'est, vers Daumesnil », confie Éléonore Crevon, de Laforêt. Les biens lumineux, sans défauts et bien situés se vendent comme des petits pains. Comme ce T3 de 65 m², rue Crozatier, au dernier étage et sans travaux, avec une cave et une terrasse, qui a trouvé un acheteur à 13 300 €/m². « Dans le 12^e, l'offre va de l'haussmannien au loft, en passant par des surfaces plus atypiques, ce qu'on ne trouve pas forcément dans d'autres arrondissements », précise David Muller, de

l'agence Villaret Immobilier Aligre. Passage de la Main-d'Or, une maison de 112 m² s'est vendue en seulement trois semaines à 1 380 000 €.

13^e ARRONDISSEMENT

Une situation stable

Appartements anciens ▶ 6 300 – 13 400 €/m²

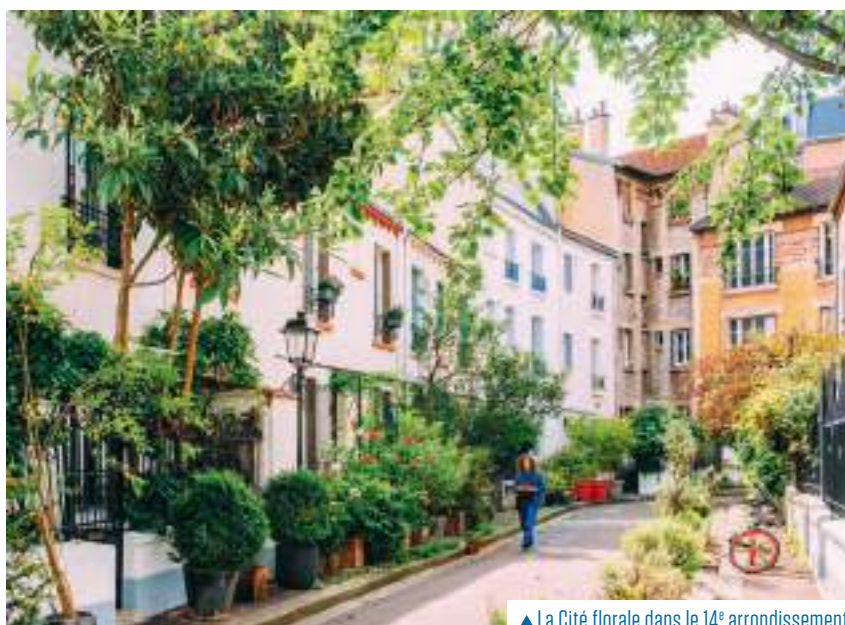
Le 13^e reste sage, dernier arrondissement de la rive gauche au classement des prix des notaires, à 9 850 €/m² en moyenne. Le quartier Croulebarbe est le plus recherché avec, pour les maisons, la Butte-aux-Cailles. Aux Gobelins, un 48-m² des années 1960, au 5^e étage avec ascenseur, s'est vendu 500 000 €, un prix logique aujourd'hui pour ce type de bien. « Les négociations sont longues, les acquéreurs hésitent, et les ventes qui aboutissent concernent des petites surfaces jusqu'à 60 m², pour des investisseurs mais aussi pour des primo-accédants », constate Olivier Quénot, chez Laforêt. Des surfaces équivalentes se sont vendues 8 400 €/m² à Jeanne-d'Arc, dans une résidence des années 1970, mais à 12 300 €/m² dans du récent vers Bobillot. Boulevard Arago un 3-pièces sur cour s'estime autour de 11 000 €/m². « Sur le trottoir d'en face, dans le 5^e arrondissement, il faudrait compter 13 000 €/m², indique Catherine Lenoir, chez Daniel Féau Conseil Immobilier. Mais les prix restent stables, quels que soient les biens. » Les appartements familiaux peinent à trouver preneur, mais aux Peupliers une maison de 195 m², avec beaucoup de travaux à faire, mais 200 m² de jardin, s'est négociée 1 950 000 €.

14^e ARRONDISSEMENT

Plus de montants délirants

Appartements anciens ▶ 8 000 – 14 600 €/m²

Cet arrondissement se situe juste au-dessus de la ligne des 10 000 €/m², en baisse de 2,2 % sur un an, mais certains biens se vendent 10 % en deçà des prix de l'an dernier ! « De nombreux vendeurs tentent d'obtenir des montants délirants, mais les acheteurs ne commencent à s'y intéresser souvent qu'après la deuxième baisse de prix », constate Gilbert Chouchana, directeur d'agences Laforêt. Le quartier Pernety souffre un peu, un plafond semblant atteint, avec des prix stabilisés entre 10 000 et 11 000 €/m². Un 3-pièces récent de 76 m² vient d'y être acquis pour 780 000 €, ➔



▲ La Cité florale dans le 14^e arrondissement.

VANEAU



VENDEZ
LOUEZ
ESTIMEZ
VOTRE BIEN



PARIS XVI

01 Victor Hugo • 97 m² • 3 ch • **PRIX : 1 664 000 €**
Vaneau Trocadéro | +33 (0)1 47 04 28 00

PARIS IV

02 Bastille - St Paul • 68 m² • 1 ch • **PRIX : 1 050 000 €**
Vaneau Marais | +33 (0)1 42 74 16 16

PARIS VI

03 Marché St-Germain • 81 m² • 2 ch • **PRIX : 1 799 000 €**
Vaneau Luxembourg | +33 (0)1 44 41 41 41

PARIS XV

04 Saint-Charles • 110 m² • 3 ch • **PRIX : 1 872 000 €**
Vaneau Saint-Charles | +33 (0)1 45 79 79 45

www.vaneau.fr

25 AGENCES | LOCATION | GESTION LOCATIVE | VIAGER | INTERNATIONAL
GESTION DE PATRIMOINE | NEUF | BUREAUX & COMMERCE

VANEAU
Luxury Real Estate



15^e ARRONDISSEMENT

Près du périphérique et pourtant pourvu de nombreux jardins, comme le parc Georges-Brassens, le quartier ne manque pas d'atouts.

➔ soit 10 200 €/m². « Il se serait sans doute vendu 12 000 €/m² il y a un an », souligne Gilbert Chouchana. Le gros du marché se situe autour de 9 000 €/m² à Montparnasse, Denfert et la mairie. Près du parc Montsouris, rue Emile-Dubois, un 84-m² au 12^e étage, avec une belle vue, s'est vendu 1 040 000 €.

15^e ARRONDISSEMENT La force tranquille



8 200 – 14 600 €/m²

Tous les voyants sont au vert dans le plus grand arrondissement parisien. Après avoir enregistré une baisse des ventes l'an passé ainsi qu'un fléchissement des prix de l'ordre de 2 %, le 15^e se stabilise, à 10 800 €/m² en moyenne selon les notaires. « Ce secteur présente l'avantage de posséder des parcs, les berges de la Seine et d'être proche du périphérique : des arguments de poids pour ceux qui désirent à la fois de la verdure et pouvoir quitter la capitale rapidement », constate Franck Bernard, chez Capifrance. Les surfaces de 60 m² environ sont particulièrement demandées par une clientèle de quadragénaires. « Ils souhaitent une vue dégagée et pas de nuisances sonores. De plus en plus s'inquiètent de savoir si un hôpital est à proximité. Et certains misent déjà sur les JO de 2024 », poursuit Ronan

Lebas, directeur de l'agence Stéphane Plaza Motte-Picquet. Surtout dans la partie nord, proche du 7^e arrondissement : « Là, les prix avoisinent les 14 000 €/m², et une terrasse avec vue sur la tour Eiffel peut largement dépasser ce prix », explique Jérôme Le Sidaner, chez Barnes. En descendant vers le sud, les valeurs baissent un peu, à 11 500 ou 12 000 €/m² vers Commerce ou Félix-Faure pour un bien sans défaut. Le quartier Convention est à 10 000 €/m² en moyenne, et la Porte de Vanves à 8 500 €/m².

16^e ARRONDISSEMENT Un havre pour les familles



8 800 – 17 200 €/m²

Le 16^e a baissé de 3,1 % l'an dernier, à 10 810 €/m² selon les notaires. Mais ses atouts traditionnels (beaux immeubles, écoles, sortie rapide de Paris...) tentent toujours de nombreuses familles. Le nord de l'arrondissement oscille entre 13 000 et 15 000 €/m² vers Passy, le Trocadéro et Victor-Hugo. « Dans les belles avenues, les biens de qualité mais à refaire sont à 13 000 ou 13 500 €/m², le gros du marché étant à 14 000 €/m² », note Bérénice Miliotis, d'une agence Guy Hoquet. « On attend que les acheteurs découvrent le quartier Pergolèse-Malakoff, toujours à la peine et pourtant en pleine transformation avec les travaux de la

Porte Maillot et l'installation de belles infrastructures : des hôtels, des bureaux, des restaurants, des salles de sport... », remarque Fabrice d'Hallo, chez Junot. « Au Trocadéro, les vues sur la tour Eiffel atteignent toujours des sommets », souligne Léa Mitrani, chez Marc Foujols Immobilier. Avenue Marcel-Proust, à Passy, un 150-m² a atteint 18 100 €/m². Mais dans le village de Passy, une surface familiale standard coûte autour de 12 000 €/m², constate Ludovic Marie, chez Engel & Völkers. Plus au sud, le quartier Jasmin, grâce à l'ouverture de restaurants et de commerces et au charme de ses maisons, « est un nouveau village à part entière qui a beaucoup de succès et qui est un peu moins cher que Passy », note Olivia Castaing, chez Junot. « Côté Auteuil, les prix varient entre 11 000 et 14 000 €/m², avec une forte demande pour le village d'Auteuil, la proximité des écoles influant sur les tarifs », note Alexandre Louvet, chez Vaneau Real Estate. Enfin, les maisons dans les villas du quartier (Molitor, Montmorency, hameau Boileau...) sont toujours recherchées, selon Sophie Mennesson-Berg, chez Daniel Féau.

17^e ARRONDISSEMENT Côté Monceau ou côté Asnières



8 300 – 15 300 €/m²

Dans le quartier de la Plaine-de-Monceaux, les prix varient entre 11 000 et 18 000 €/m², selon l'adresse, l'étage, l'ensoleillement et bien sûr l'état. « Le parc Monceau est l'épicentre du secteur, dont les deux pôles d'attraction sont les quartiers autour du métro Villiers, très en vogue, et de la place des Ternes, centrale et bien desservie », remarque Nicolas Martin-Caget, chez Daniel Féau. Dans le secteur Courcelles-Wagram, « un 84-m² au 3^e étage avec ascenseur, en bon état, se vend autour de 13 000 €/m² », selon Roxane Fender, chez Junot Courcelles. Les Batignolles sont aussi très appréciées des jeunes familles. « Rue Truffaut, un 70-m² en parfait état, avec 3 chambres, au 3^e étage sans ascenseur, a été acheté par une famille à 920 000 €, soit 13 000 €/m² », relève Elodie Lacarrière, chez Junot Monceau. Tout près, aux Epinettes, une maison de 100 m², avec un extérieur et 3 chambres, en très bon état, a été acquise 1 350 000 € par une famille du quartier qui cherchait plus grand. Le prix moyen baisse à mesure que l'on s'éloigne du parc Monceau et que l'on se rapproche de la Porte d'Asnières et de la Porte de Champerret. Mais ce sera certainement

moins vrai dans un ou deux ans, quand les travaux des boulevards des maréchaux et du tramway seront achevés.

18^e ARRONDISSEMENT Territoire de contrastes



7 100 – 15 100 €/m²

Le marché du 18^e a accusé une baisse de prix de 4,8 % selon la chambre des notaires, et sa moyenne se situe à 9 750 €/m². Les prix aux Abbesses sont supérieurs, entre 12 000 et 13 000 €/m² pour un bien classique. « L'activité a repris depuis trois mois, tout comme dans les quartiers Ramey, Lamarck-Caulaincourt et Jules-Joffrin. Mais les biens avec des défauts sont plus pénalisés qu'avant », observe Brice Moysse, chez Immopolis. A l'inverse, les prix continuent d'exploser lorsqu'il y a une vue dégagée en dernier étage, dans un immeuble avec ascenseur, comme pour ce duplex de 168 m², rue Montcalm, près de la mairie, aux deux derniers étages d'un immeuble moderne, avec terrasses de plain-pied et un toit-terrasse paysager de 76 m², vendu 16 800 €/m². « Les investisseurs sont de retour et cherchent à acheter des petites surfaces afin de continuer à profiter des taux. Ils sont regardants sur la classe énergétique qui ne doit pas être en G », constate Julien Delebarre, de l'agence Junot Abbesses.



▲ Porte de Bagnole, dans le 20^e arrondissement.

Comme pour ce 31-m², rue des Trois-Frères, vendu 380 000 €. A l'est, plus populaire, d'importants chantiers de rénovations et d'aménagements sont en cours, en prévision des JO de 2024. Les îlots du marché de l'Olive, de la halle Pajol et le pourtour de l'église Saint-Bernard restent, de loin, les zones les plus recherchées dans la partie est du 18^e. « Côté Marx-Dormoy ou la Goutte d'Or, la fin d'année a été calme. Nous observons de l'activité en ce début d'année, mais les prix stagnent et la reprise est fragile », commente Jonathan Boccara, chez Stephane Plaza Immobilier. Dans ce quartier aux immeubles modestes, les nouvelles normes énergétiques inquiètent propriétaires et locataires.

19^e ARRONDISSEMENT Le moins cher



6 300 – 12 700 €/m²

Le 19^e est redevenu l'arrondissement le moins cher de Paris, à 9 500 €/m² en moyenne selon les notaires – même si certains secteurs n'ont rien à envier aux quartiers du cœur de Paris. Les prix ont augmenté de 31 % en dix ans, mais ils font encore le grand écart, entre 6 000 €/m² près de la Porte de la Chapelle et presque 13 000 €/m² sur certains îlots haussmanniens autour du parc des Buttes-Chaumont. « Si nous sommes sûrs que les prix ne baisseront pas, nous manquons néanmoins de recul pour ce début d'année », note Benoît Martin, chez Laforêt Laumière. Très recherchées, les maisons de la Mouzaïa sont rares sur le marché. Les abords du canal de l'Ourcq ont la cote, mais attention aux immeubles construits après-guerre et dans les années 1970, car l'obligation de mise aux normes pourrait faire grimper la facture de rénovation et bloquer le marché, selon les professionnels.

20^e ARRONDISSEMENT La fin de l'euphorie ?



7 200 – 12 700 €/m²

Dans cet arrondissement, la crise sanitaire commence à laisser des traces. Alors que les prix n'en finissaient pas de grimper (+ 37,4 % en dix ans), le prix moyen des transactions est depuis plus de trois mois en recul de 2,3 %. Il faut quand même compter 9 800 €/m² en moyenne pour un appartement, et près de 11 000 €/m² pour

“Une mauvaise surprise pour les petits bailleurs”



NATHALIE COUZIGOU-SUHAS, NOTAIRE
À PARIS

Constatez-vous déjà un impact auprès des bailleurs privés de l'obligation de rénovation des

logements étiquetés F et G, contenue dans la loi Climat ?

C'est une mauvaise surprise pour de nombreux bailleurs qui avaient économisé pour acheter une petite surface afin que le loyer complète leur retraite et qui ne s'attendaient pas à devoir payer des travaux de rénovation énergétique, avec souvent 10 000 à 20 000 € de frais, sans compter qu'ils ne pourront pas louer leur bien pendant le temps des travaux. On n'a pas assez mesuré la situation patrimoniale de ces bailleurs, dont beaucoup, ne roulant pas sur l'or, sont inquiets de cette situation.

Il faut trouver pour eux une solution d'accompagnement. D'autant plus que cela pourrait geler une partie du marché locatif.

une maison. « Le marché de ce début d'année ressemble beaucoup à celui de la fin de 2021 : il y a toujours un grand manque de biens. On sent de la part des vendeurs et des acquéreurs un attentisme certain avec une grande anxiété sur l'avenir. Les seuls projets qui aboutissent sont motivés par un besoin pressant d'habitat, dû à une mutation ou une évolution familiale », remarque Henri Sadkowski, de l'agence Arthurimmo Odyssee. Dans le secteur Pyrénées-Ménilmontant, un 3-pièces de 52 m² à rénover, au 3^e étage d'un immeuble de 1970 avec un ascenseur, un balcon sur jardin, un emplacement de parking et une cave, s'est vendu 500 000 €. Concernant la note énergétique, les professionnels constatent une inquiétude. « Les acquéreurs craignent des coûts de travaux importants dans les années à venir et une difficulté à revendre les biens moins bien notés. Même si on peut difficilement le quantifier aujourd'hui, il est évident que cela va peser sur les prix », conclut Henri Sadkowski. ■

APPARTEMENTS

	A rénover	Rénové	Haut de gamme	Loyer/mois
1^{er} Prix et loyers en €/m ²				
Les Halles	9 540	12 710	18 870	29,0
Palais-Royal	10 080	14 710	22 750	33,1
Place Vendôme	10 910	14 580	24 780	34,0
2^e Saint-Germain-l'Auxerrois	10 860	17 890	27 180	28,3
Montorgueil / Saint-Denis	8 870	15 010	17 350	31,6
Sentier	8 630	13 820	16 070	32,1
3^e Vivienne / Gaillon	8 400	14 910	18 220	34,8
Rambuteau / Fracs-Bourgeois	9 410	16 790	20 660	31,2
Réaumur	8 820	14 840	18 400	34,1
4^e Temple	9 150	16 330	19 350	30,7
Arsenal	8 850	11 180	18 020	35,8
Notre-Dame	12 890	12 910	27 220	33,9
Saint-Gervais	11 350	11 400	25 820	32,3
5^e Saint-Merri	9 630	10 290	23 280	32,1
Jardin-des-Plantes	8 270	14 520	20 970	33,7
La Sorbonne	9 800	12 180	18 990	34,6
Saint-Victor	8 660	13 890	22 690	33,2
6^e Val-de-Grâce	8 950	13 510	21 070	31,7
Monnaie	10 870	14 850	21 950	36,8
Notre-Dame-des-Champs	10 200	14 520	21 680	33,4
Odéon	13 410	16 550	28 320	38,0
Rennes	10 810	14 020	21 740	35,0
7^e Saint-Germain-des-Prés	12 530	16 410	25 920	34,8
Ecole-Militaire	11 690	16 520	26 480	37,1
Gros-Cailou	10 520	14 750	22 370	32,4
Invalides	12 020	16 090	27 390	33,0
8^e Saint-Thomas-d'Aquin	11 420	15 630	26 470	33,1
Elysées / Madeleine	9 010	15 600	21 530	31,9
Europe	7 980	10 950	20 560	30,0
Parc Monceau	8 790	10 130	19 470	32,4
Saint-Philippe-du-Roule	7 120	10 000	16 510	32,5
9^e Triangle d'or	10 010	17 600	30 120	28,4
Clichy / Trinité	9 970	12 050	17 080	30,9
La Fayette / Richer	6 090	10 360	15 510	30,7
Provence / Opéra	8 760	10 940	16 020	30,4
10^e Trudaine / Rochechouart	9 010	11 020	16 840	28,1
Château-d'Eau / Lancry	8 820	11 400	16 010	29,5
Grange-aux-Belles / Terrage	7 980	10 250	14 170	28,8
Louis-Blanc / Aqueduc	7 250	10 020	14 010	24,7
Porte Saint-Denis / Paradis	8 050	10 980	14 950	29,8
Saint-Vincent-de-Paul / Lariboisière	7 150	9 830	13 570	29,6

APPARTEMENTS

	A rénover	Rénové	Haut de gamme	Loyer/mois
11^e Prix et loyers en €/m ²				
Bastille / Popincourt	8 550	11 010	14 260	27,8
Belleville / Saint-Maur	8 140	10 420	13 070	29,3
Nation / Alexandre-Dumas	8 380	10 890	14 290	30,1
12^e République / Saint-Ambroise	9 210	11 980	15 220	29,8
Aligre / Gare-de-Lyon	8 210	11 890	19 360	28,7
Bel-Air	7 770	11 020	13 620	26,2
Jardin-de-Reuilly / Bercy	8 430	11 250	14 110	26,6
13^e Nation / Picpus	9 510	10 180	14 920	27,5
Bibliothèque / Dunois / Jeanne-d'Arc	5 770	9 470	12 640	25,3
Butte-aux-Cailles / Mouchez	5 440	8 990	12 560	22,4
Croulebarbe	6 500	10 550	14 830	22,6
Olympiades / Choisy	6 180	9 490	13 380	28,5
14^e Salpêtrière	7 420	11 840	17 790	23,1
Didot / Porte-de-Vanves	8 170	11 880	15 440	23,7
Jean-Moulin / Porte-d'Orléans	7 890	8 200	13 890	28,3
Montparnasse / Raspail	8 430	13 080	19 920	28,4
15^e Montsouris / Dareau	5 630	12 520	18 080	24,9
Cambronne / Garibaldi / Necker	8 220	9 980	13 950	24,9
Citroën / Boucicaut / Javel	9 390	12 020	16 100	24,5
Dupleix / La Motte-Picquet / Grenelle	9 150	11 550	15 400	30,6
16^e Pasteur / Montparnasse	9 450	11 680	16 630	27,0
Auteuil	9 440	12 560	18 790	26,4
Chaillot	8 840	11 880	17 260	25,1
La Muette	9 180	12 780	18 940	29,7
17^e Porte Dauphine	10 010	13 700	19 120	25,2
Batignolles / Cardinet	8 960	11 520	16 320	24,1
Courcelles / Wagram	9 510	12 640	18 110	24,7
Pereire / Malesherbes	8 760	10 850	17 620	27,2
18^e Ternes / Maillot	7 980	9 020	14 460	20,9
Goutte-d'Or / Château-Rouge	6 010	8 940	11 100	22,1
Grandes-Carrières / Clichy	8 390	11 630	17 060	27,0
La Chapelle / Marx-Dormoy	6 250	8 550	11 260	25,3
19^e Montmartre	9 920	13 020	19 460	25,4
Buttes-Chaumont / Manin / Jaurès	7 080	9 520	13 320	23,1
Danube / Place-des-Fêtes	6 675	9 230	13 230	21,4
Saint-Fargeau / Pont-de-Flandre	5 805	7 890	11 892	21,4
20^e Secrétan	7 590	10 020	14 490	26,8
Belleville / Pelleport / Télégraphe	7 035	9 360	12 792	24,0
Charonne / Saint-Blaise	6 960	9 800	13 458	24,1
Gambetta / Amandiers	7 290	9 610	13 380	23,1
Réunion / Père-Lachaise	7 335	9 250	12 990	24,4

MODE D'EMPLOI

La cote immobilière 2022 de « l'Obs », élaborée par **Efistat Consultants**, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par **SeLoger**, **MeilleursAgents** et **les notaires**. Elle permet de déterminer les **prix d'achat** et **de vente** (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les **loyers** mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction :

- ▶ de la **localisation** (ville, arrondissement ou quartier significatif) ;
- ▶ de l'**état actuel** : à **rénover** (avec travaux de remise aux normes), **rénové** (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou **haut de gamme** (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ;
- ▶ des **fourchettes des prix constatés** : **min** (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et **max** (pour

maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard.

Pour une estimation en ligne, avec plus de critères, d'un loyer dans 1500 villes et quartiers, consulter la calculatrice exclusive disponible sur nouvelobs.com/immobilier.

D. THIÉBAUT ET M. BENEZZAR

Beaujour

À ISSY-LES-MOULINEAUX



Des appartements
haut de gamme de 25 à 130 m²
avec balcons, loggias et terrasses à tous les étages

Éligible



VOTRE FUTUR 3 PIÈCES À PARTIR DE 543 000 €.**

Pour en savoir plus, scannez-moi et retrouvez tous les plans d'appartements 3D et leurs prix.

**RENDEZ-VOUS DANS
NOTRE ESPACE D'ÉMOTIONS**

Rue Camille Desmoulins / Esplanade du Foncet,
Issy-les-Moulineaux

beaujour-issy.fr

0 800 715 730

Services
& appels gratuits

Co-réalisation

**Sefri
Cime**

**nigo
PROMOTION**



▲ A Vanves, le prix d'une maison peut atteindre 14 000 €/m².

HAUTS-DE-SEINE TOUJOURS DYNAMIQUE

Le département attire plus que jamais les acheteurs en mal d'espace. Les prix sont désormais stabilisés

Par MARTINE DENOUE, ROBERT KASSOUS, AGNÈS LAMBERT, AGNÈS MOREL et FRANÇOIS SIMONESCHI

Dans le département le plus cher de l'Ile-de-France, le mètre carré se vend en moyenne 7 276 € d'après MeilleursAgents, soit précisément le même niveau que trois mois auparavant, et 1,8 % de plus sur un an. Mais, si les prix ne grimpent plus, ils ne subissent pas, comme à Paris intra-muros, un léger repli. Car l'attractivité des Hauts-de-Seine est toujours d'actualité, en raison des nombreux atouts du département : un bon réseau de transports en commun, de bonnes écoles, une qualité de vie agréable. « Il est vrai que certains acheteurs se reportent vers le Val-d'Oise ou les Yvelines. Mais les Hauts-de-Seine restent le marché de report naturel pour une majorité de Parisiens à la recherche d'espace », souligne Olivier Bracke, chez Bracke Immobilier à Courbevoie. La pandémie a même renforcé la demande, en particulier sur le marché des maisons. « Nous

avons de plus en plus de clients parisiens à la recherche d'une maison avec un grand terrain en deuxième couronne à l'ouest de Paris, voire un peu plus loin. Le besoin d'espace et d'extérieur ne se dément pas », constate Bérengère Confavreux, directrice commerciale de Junot. Et si certains acheteurs semblent attentistes en ce début d'année électorale, le marché demeure dynamique dans la plupart des communes. Les biens présentés au bon prix se vendent rapidement, y compris dans des immeubles jusque-là jugés moins séduisants. « Les nombreux immeubles des années 1970 redeviennent attractifs car ils sont généralement dotés de terrasses ou de larges balcons », explique Thomas Bertin, directeur de deux agences Laforêt. On voit aussi revenir la clientèle étrangère, en particulier dans les communes de l'ouest du département, où les écoles internationales sont nombreuses.

ANTONY Pour tous les budgets

Appartements anciens

3 500 – 7 900 €/m²

Préservée des constructions hautes et essentiellement pavillonnaire, Antony s'adresse à une diversité de budgets : il faut compter à partir de 3 000 €/m² aux Baconnets et jusqu'à 7 000 €/m², voire plus, dans le triangle d'or local, dans un rayon de 800 mètres autour la gare RER centrale. « Depuis le dernier trimestre 2021, les prix ont atteint un "plafond de raison". On peut toujours trouver une belle meulière ou une maison des années 1960-1970, rénovée voire agrandie, de 80 à 150 m², avec un petit jardin, dans les quartiers Fenzy et Rabelais, près de l'ex-N20 et de la rue commerçante Mounié, entre 650 000 et 850 000 € », affirme Lionel Malvaud, directeur de l'agence Orpi Antony Immo. Quant au neuf, dans le futur quartier Jean-Zay, certes conçu comme piétonnier, aéré et végétalisé, face au parc de Sceaux et à côté de la station Croix-de-Berny, il peut atteindre des prix... quasi parisiens : 8 500 €/m² !

ASNIÈRES-SUR-SEINE Le succès des maisons

Appartements anciens

4 000 – 9 600 €/m²

Selon MeilleursAgents, le prix moyen atteint 7 200 €/m², soit 0,7 % de plus en un an. Le marché des maisons reste actif, principalement entre 1 et 2 millions d'euros, et les ventes se dénouent rapidement, comme pour cette maison de 120 m² rue Lehot, dotée

d'un tout petit extérieur, partie en quelques jours au prix du mandat, soit 870 000 €. « Les Parisiens recherchent avant tout des maisons ou des appartements de charme dans l'ancien », observe Christophe Desrolles, chez Orpi. Le secteur gare et mairie reste le plus prisé, entre 8 000 et 8 500 €/m², et jusqu'à 9 000 €/m² dans le récent. « Les prix y sont désormais identiques à ceux de Bécon à Courbevoie. Les acheteurs cherchent indifféremment dans les deux communes », constate Olivier Decamus, d'Imax. Aux Philosophes, il faut compter 500 €/m² de moins, comme pour ce 27-m² rue de Prony, vendu 190 000 € (7 000 €/m²).

BAGNEUX

L'atout métro



Appartements anciens

3 700 – 6 900 €/m²

Enfin, le métro est arrivé à Bagneux à la mi-janvier. A terme, la station Lucie-Aubrac de la ligne 4 sera connectée avec celle du Grand Paris. Une aubaine pour les promoteurs, notamment Nexity et Woodeum, qui se pressent dans l'écoquartier Victor-Hugo, à des prix variant entre 5 100 et 6 900 €/m². Les primo-accédants parisiens apprécient cette commune proche de la capitale. S'ils respectent les conditions de ressources, les résidents de Bagneux peuvent même acheter du neuf à prix maîtrisé. La nouvelle desserte continue de stimuler le marché, même si on enregistre un léger ralentissement depuis la fin de l'année. « Dans l'ancien, les biens situés à moins de 10 minutes à pied du métro partent à 5 000 €/m² environ. Pour les plus éloignés, les prix passent à 4 000 €/m². Dans le secteur pavillonnaire proche de la station de métro Barbara, en limite de Montrouge, il faut déboursier environ 800 000 € pour s'offrir une maison », constate Nadir Chefirat, à la tête de l'agence MyHouse Immobilier.

BOULOGNE-BILLANCOURT

Retour au calme



Appartements anciens

6 600 – 12 700 €/m²

Le marché atterrit en douceur, avec des prix en hausse de 1,1 % sur un an, soit, d'après MeilleursAgents, 9 100 €/m². « Les ventes prennent un peu plus de temps qu'avant, en particulier pour les biens sans terrasse ou balcon, qui font l'objet d'une négociation », indique Thomas Veber, chez Paris Ouest Sotheby's International Realty. Boulogne-

Nord reste le secteur le plus recherché, à 10 000 €/m² en moyenne. « Les prix se stabilisent entre 7 000 et 8 000 €/m² dans le quartier Silly-Gallieni et à 10 000 €/m² aux Passages », note Pierre-Henry Munier, de L'Adresse. Rue de Sèvres, à l'angle de l'avenue du Maréchal-Juin, un 46-m² dans un immeuble des années 1990 a trouvé preneur pour 370 000 € (8 000 €/m²). Dans le quartier récent des Rives-de-Seine, les acheteurs déboursent 10 000 €/m², notamment pour les petites surfaces, comme ce studio de 23 m² en bon état avenue Pierre-Lefauchoux. Les maisons à partir de 2 millions d'euros sont très recherchées mais rares sur le marché.

CLAMART

Ralentissement à prévoir



Appartements anciens

4 200 – 7 900 €/m²

Petite ville agréable du département, avec ses jolies maisons, son bois et ses commerces, Clamart a vu sa population augmenter, et, depuis la pandémie, ses prix s'envoler. « Nous avons bien ressenti l'arrivée des Parisiens en mal d'espace et de verdure l'an dernier. Mais le marché fonctionne par à-coups. Si les maisons de 120 m² avec jardin trouvent vite preneur à partir de 1 million d'euros, les appartements se retrouvent en concurrence avec des maisons situées à 20 kilomètres », souligne Frédéric Garrigoux, chez Century 21. Les prix médians atteignent 6 110 €/m² pour un appartement et 7 450 €/m² pour une maison. Sans surprise, le centre-ville et ses meulières, le secteur gare, où une ancienne zone d'entrepôts se transforme en nouveau quartier, ou encore le Petit-Clamart sont les plus en vue. Allée du Bel-Air, une meulière en bon état de 130 m² avec 400 m² de terrain s'est vendue 1,3 million d'euros. De nombreux programmes neufs, proposés entre autres par BNPPI, Bouygues, Coffim, Eiffage, Franco Suisse, Nexity ou Verrecchia, sont en vente autour de 6 000 €/m².

CLICHY

Les acheteurs ont la main



Appartements anciens

5 100 – 9 600 €/m²

Longtemps mal aimée, Clichy prend sa revanche et se repense en profondeur. Limitrophe de Levallois-Perret et de Paris, la ville multiplie les projets : pas moins de 15 programmes neufs sont en cours (dont

CLICHY

Pas moins de 15 programmes neufs sont en cours dans cette commune qui se transforme.



ceux de BNPPI, Coffim, Cogedim, Nexity, Ogic, Woodeum...), plus d'une dizaine viennent d'être livrés. Certains quartiers comme celui, très prisé, de la gare sont en plein changement. Le prix moyen est de 7 550 €/m² pour un appartement et de 8 600 €/m² pour une maison. Les secteurs en vogue sont actuellement la gare, l'entrée de ville, où la ligne 14 arrive désormais, et le quartier Général-Leclerc. Les gros travaux se concentrent derrière l'hôpital Beaujon et les berges de Seine, qui verront à terme un nouveau quartier. « Clichy séduit toujours les primo-accédants ou les Parisiens qui veulent s'agrandir avec un meilleur cadre de vie. Nous avons du stock, mais constatons un certain attentisme depuis le début d'année. Les acheteurs ont clairement la main », constate Alexis Lamey, chez Century 21 Calmette. Allées Gambetta, un appartement de 60 m² à refaire dans un immeuble bien entretenu de 1940 s'est vendu 525 000 € avec un box. ➔

COLOMBES

Place au neuf



Appartements anciens

3 200 – 7 600 €/m²

Depuis quelques années, Colombes a entamé un profond renouvellement de son habitat. Pas moins de 17 programmes neufs (BNPPI, Franco Suisse, Nexity, Pichet...) sont en cours de commercialisation sur toute la ville. Kaufman & Broad, dans son programme Les Jardins d'Enghien, avenue de Stalingrad, propose des appartements du studio au 4-pièces, à partir de 284 000 € pour un 2-pièces de 41 m². « Très bien desservie, Colombes continue d'attirer nombre de Parisiens, pour ses appartements avec terrasse comme pour ses pavillons », souligne Pierre Lebrun, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier. Le centre-ville, les Vallées, la Petite-Garenne et Hoche sont très recherchés. Il faut compter entre 3 200 et 7 600 €/m² pour un appartement et de 3 900 à plus de 11 000 €/m² pour une maison avec jardin. Une maison de ville en très bon état, en plein centre, de 111 m² avec garage et jardin, est partie sans négociation pour 1 010 000 €. « En misant, chaque fois que c'est possible, sur le renouvellement de son parc immobilier, Colombes veut attirer et être une alternative compte tenu des soucis que posent les diagnostics de performance énergétique (DPE) à d'autres communes », explique un élu à l'urbanisme de la ville.

COURBEVOIE

Une cote stable



Appartements anciens

5 300 – 9 800 €/m²

Courbevoie séduit toujours, mais les prix ne grimpent plus. « Ils sont stabilisés depuis un an, sauf pour les studios et petits 2-pièces, qui continuent à s'apprécier », précise Olivier Bracke, chez Bracke Immobilier. « A Bécon, il faut compter 7 500-8 000 €/m² dans l'ancien et jusqu'à 9 000 €/m² dans le moderne », ajoute Olivier Decamus, d'Imax. Rue Joseph-Méry, un 50-m² dans un immeuble des années 1930 s'est vendu 365 000 € (7 300 €/m²). Côté gare, les acheteurs déboursent 7 000 €/m² dans l'ancien et 8 000 €/m² dans le récent. Rue de Bezons, au pied des commerces, un 80-m² avec parking dans un immeuble des années 2000 est parti à 660 000 €. Au Faubourg-de-l'Arche, proche de la Défense, les prix sont stables, à 8 000 €/m². Les maisons du quartier République-Kilford partent vite et sans négociation, pour un budget minimal de 1,2 million d'euros.



▲ Les prix d'Issy-les-Moulineaux ont augmenté de 20 % en cinq ans.

FONTENAY-AUX-ROSES

Une ville en vue



Appartements anciens

3 700 – 6 600 €/m²

Entourée par Châtillon, Bagneux, Sceaux et Clamart, Fontenay-aux-Roses, accessible de Paris par la ligne 13 puis le T6, suscite de plus en plus l'intérêt des acheteurs. Les prix y sont bien plus bas que dans les communes voisines : 4 950 €/m² en moyenne pour un appartement et 6 200 €/m² pour une maison. Les secteurs Parc-Centre-Ville et Perrenches-Val-Content sont les plus prisés. « L'immobilier de la ville se porte bien en ce début d'année. Les acquéreurs viennent de Paris et des communes limitrophes, Montrouge ou Issy-les-Moulineaux. Ils cherchent des surfaces plus grandes et d'extérieurs pour beaucoup moins cher », note Cynthia Frair, chez Stéphane Plaza Immobilier. Rue Boucicaut, un 2-pièces de 55 m² avec balcon, dans une résidence des années 1960, s'est vendu 289 000 €.

GENNEVILLIERS

En pleine mutation



Appartements anciens

2 900 – 6 200 €/m²

Avec des prix de 3 000 à 7 800 €/m² pour un appartement ou une maison, Gennevilliers est l'une des communes les moins chères autour de Paris. Les gros travaux entamés voilà quelques années visant à désenclaver la ville commencent à porter leurs fruits et pourraient bien changer son image. L'hypercentre reste le plus prisé, mais d'autres quartiers, tels que le Luth, le Fossé-de-l'Aumône, les Agnettes et les Grésillons, vont bénéficier du prolongement de la ligne T1, de la ligne 15 et du futur T10. « De nouvelles infrastructures, des commerces et un centre commercial permettront de redynamiser la ville et de rendre l'immobilier encore plus attractif », explique Marisa, de l'Agence du Pavillon.

ISSY-LES-MOULINEAUX

Ça grimpe encore



Appartements anciens

6 300 – 11 800 €/m²

L'arrivée prochaine de deux nouvelles gares dans le cadre du Grand Paris donne un nouveau souffle au marché de cette ville proche de la capitale. Les prix, qui ont pris plus de 20 % sur ces cinq dernières années, continuent à grimper. Quatre secteurs attirent les acheteurs : Corentin-Celton, Mairie-d'Issy, pour la proximité des métros, Val-de-Seine et Fort-d'Issy, en pleine mutation. Il faut compter entre 6 280 et 11 800 €/m² pour un appartement et de 5 370 à 17 460 €/m² pour une maison. « Si 2021 a été globalement une bonne année, nos acheteurs actuels sont dans l'attente. Nous avons pas mal de dossiers en cours mais non finalisés. Nous sommes plus inquiets que l'année dernière, d'autant que les nouvelles normes DPE vont obliger les acheteurs à être plus regardants », explique Franck Beasse, chez Century 21 Immod'Issy. Dans le nouvel écoquartier des Bords-de-Seine, un 4-pièces de 80 m² avec terrasse et double parking s'est vendu 875 000 €.

LEVALLOIS-PERRET

Une reprise annoncée



Appartements anciens

7 200 – 12 700 €/m²

Les prix sont ici quasiment les mêmes que ceux de la capitale. Il faut compter de 7 200 à 12 660 €/m² pour un appartement et jusqu'à 13 300 €/m² pour les très rares maisons en vente. Les secteurs du centre-ville et de la mairie, autour du parc de la Planchette et de la rue Trézel, restent les plus recherchés, avec leurs immeubles début XIX^e et Art déco. « Après un net coup d'arrêt au dernier trimestre, nous sentons une légère reprise en ce début d'année », explique Julien Martin, chez Stéphane Plaza Immo-

bilier Levallois. Rue Victor-Hugo, dans un immeuble de 2015, un 66-m² en très bon état avec balcon et cave s'est vendu 619 000 €. Quatre programmes neufs sont en cours et seront livrés d'ici à 2024. « *La sortie de crise du Covid et l'après-élections devraient permettre une bonne reprise du marché* », conclut Julien Martin.

MALAKOFF

L'effet Grand Paris

Appartements anciens ▶ 5 200 – 9 300 €/m²

En lisière de Paris, entre Montrouge et Vanves, Malakoff conserve un marché actif. Et cette petite commune de 2,1 km² constate déjà les effets du Grand Paris sur les prix : sur ces deux dernières années, ils ont augmenté de 4,2 %, et les professionnels notent un alignement sur ceux des communes voisines. Il faut compter 7150 €/m² en moyenne pour un appartement et près de 8000 €/m² pour une maison. Côté neuf, les programmes sont rares. Dans celui de Cogedim, 3 petits immeubles de 4 étages, un appartement de 84 m² avec terrasse et parking est en vente à 556 000 €. Le centre-ville et le quartier Etienne-Dolet attirent beaucoup de familles des 14^e et 15^e arrondissements, mais le quartier Clos-Monthonlon, qui était jusque-là délaissé, bénéficiera de la ligne 15 et devrait voir sa cote monter. Dans l'hypercentre, un 4/5-pièces de 85 m² dans un immeuble ravalé en 2019 vient d'être vendu par Capifrance pour 610 000 €.

MONTRouGE

Retour des négociations

Appartements anciens ▶ 5 700 – 10 600 €/m²

Dans cette commune limitrophe de Paris, le marché résidentiel a fait preuve d'une grande vitalité. Mais « *depuis l'automne les acheteurs ont tendance à négocier, et les stocks s'étoffent* », observe Thierry Saal, à la tête de deux agences Century 21. Dans l'ancien, selon l'état du bien et sa localisation, il faut compter entre 6500 et 8500 €/m². « Le quartier des Ecrivains, en limite de Bagneux, profite du prolongement de la ligne 4 du métro, avec la station Barbara. Des promoteurs comme Erisma, Sofaprom et Franco Suisse signent des programmes entre 9000 et 11000 €/m². Avec près de 50 000 habitants, Montrouge compte seulement 800 maisons. Rares à la vente, celles-ci s'arrachent pour 800 000 € au minimum.

NANTERRE

Opération séduction

Appartements anciens ▶ 4 000 – 7 600 €/m²

L'ex-bastion communiste se transforme pour séduire, et les prix, qui étaient très bas à côté de ceux des villes voisines – Puteaux, Courbevoie, Colombes et La Garenne-Colombes – ont quasiment rattrapé leur retard. Il faut désormais compter de 3990 à 7670 €/m² pour un appartement et de 3890 à 9690 €/m² pour une maison. Le centre-ville, le secteur Mont-Valérien et le quartier des Musiciens sont les plus recherchés. Beaucoup de constructions viennent effacer les grandes barres des années 1950 à 1970. Dans le quartier des Groues, une ancienne friche de la SNCF laissera place à un nouveau quartier, avec logements, écoles, commerces et bureaux, le tout desservi par la ligne 15. « *Le début d'année est en dents de scie, mais les affaires devraient reprendre après le printemps électoral. Il y a beaucoup de constructions neuves qui attirent les investisseurs pour les locations universitaires et les primo-accédants, qui achètent plus grand pour moins cher* », explique Gwénaél Cholière, de Century 21. Rue des Suisses, un 4-pièces en triplex en parfait état, de 75 m² avec balcon et box, s'est vendu 480 000 €.

NEUILLY-SUR-SEINE

Prime aux espaces extérieurs

Appartements anciens ▶ 8 400 – 16 100 €/m²

Les prix se stabilisent à 11 500 €/m², d'après MeilleursAgents, après une année 2021 très dynamique : le calme, la verdure et les espaces extérieurs, nombreux à Neuilly, ont contribué à animer le marché. « *Il faut compter 15 000 €/m² pour les beaux appartements donnant sur la place Winston-Churchill* », précise Pierre Sambron, chez Sotheby's International Realty Paris Ouest. Avenue Achille-Peretti, un duplex de 120 m² habitables aux derniers étages a trouvé preneur dans la journée pour 1,585 million d'euros. « *Les rez-de-jardin et les terrasses de plain-pied sont plus que jamais recherchés* », ajoute Catherine van Aal, chez Barnes. Les logements haussmanniens ont aussi leurs adeptes, comme ce 91-m² rue Edmond-Bloud, avec vue sur le jardin de la mairie, vendu 1,3 million d'euros. « *La demande reste soutenue pour les maisons de 3 à 5 millions, en particulier dans le quartier de la mairie, recherché par les familles* », note Anne-Laure Antoine, chez Daniel Féau.

VANVES

Un bon début d'année

Appartements anciens ▶ 5 400 – 9 600 €/m²

Après une chute des transactions qui s'est accompagnée d'une baisse des prix d'environ 3 % à 5 % au dernier trimestre 2021, l'activité reprend. Il faut compter de 5450 à 9600 €/m² pour un appartement, et jusqu'à 14000 €/m² pour une maison. La future ligne 15 terminera le maillage de la ville, déjà bien desservie par les lignes 12 et 13 du métro. « *Le marché est dynamique en ce début d'année. Les secteurs Saint-Rémy, Plateau-de-Vanves et du lycée Michelet sont les plus prisés, mais les nouvelles constructions autour de la ligne 5, vers le Clos-Monthonlon, attirent également acheteurs et investisseurs*, souligne Ahlem Adjemi, de Stéphane Plaza Immobilier. *Notre inquiétude actuelle concerne la note énergétique, qui n'est pas claire ; les acheteurs ne sont pas trop au courant et finissent par hésiter.* » Rue Mansard, une maison en bon état de 150 m² avec 155 m² de jardin s'est vendue 1 270 000 €. ■

“La hausse des prix des maisons devrait se poursuivre”



GUY DURAND,
PRÉSIDENT DE LA
CHAMBRE DES NOTAIRES
DES HAUTS-DE-SEINE

« La typologie des acheteurs dans les Hauts-de-Seine reflète l'envolée des

prix de ces vingt dernières années : il s'agit majoritairement de cadres (à 53 % pour les appartements et à 61 % pour les maisons) de 30 à 49 ans (61 % pour les appartements et 84 % pour les maisons). Ces familles déboursent en moyenne 714 000 € pour une maison, soit 6,2 % de plus sur un an à fin septembre 2021. Et nos indicateurs montrent que la tendance haussière devrait se poursuivre. Les prix devraient en revanche se stabiliser pour les appartements, dans la lignée du marché parisien. Ce ralentissement a d'ailleurs déjà commencé : la hausse des prix des appartements s'établit à 4 % sur un an et seulement 1,8 % sur un trimestre dans le département. »

SEINE-SAINT-DENIS

L'ASSAGISSEMENT

Toutes les villes enregistrent un ralentissement de la hausse des prix, mais pas dans les mêmes proportions. Les primo-accédants peuvent trouver de bonnes affaires

Par JULIETTE DÉMAS



▲ A Aubervilliers, les acheteurs de résidences principales sont les bienvenus.

Normalisation », « allongement des délais de vente », « équilibre » : en Seine-Saint-Denis, qui a connu il y a deux ans la plus forte hausse de prix en France (+ 8,6 % en moyenne sur l'année, soit davantage qu'à Paris), les spécialistes de l'immobilier disent reprendre leur souffle. En 2021, la tendance s'est ralentie, pour atteindre une augmentation plus modeste de 4 %, mais qui dénote toujours l'attractivité du département. Derrière ces chiffres encourageants se cachent toutefois de fortes disparités. Les communes comme Aubervilliers, Bobigny ou La Courneuve connaissaient des augmentations de prix à deux chiffres, quand d'autres, comme Villepinte ou Gagny, ont eu une croissance presque nulle, voire négative. Sans surprise, les villes les plus proches de la capitale et qui y sont les mieux reliées attirent une population de Parisiens et de primo-accédants. L'accessibilité de la région promet de se renforcer dans les mois à venir, mais les dynamiques locales commencent à se modifier après plusieurs années de hausse à grande vitesse. Les prix aux abords des stations du Grand Paris déjà en activité commencent à se stabiliser, et les acheteurs se tournent désormais vers des quartiers plus périphériques, là où les travaux débutent à peine, et dans les nombreuses zones en rénovation urbaine. Enfin, si l'encadrement du prix des loyers dans plusieurs communes de la Seine-Saint-Denis a mis un coup de frein aux achats de petites surfaces par les investisseurs, il reste de nombreuses bonnes occasions pour les primo-accédants et acquéreurs à la recherche d'une résidence principale.

AUBERVILLIERS

En cours d'embellissement

Appartements anciens

1 600 - 6 000 €/m²

Si l'encadrement des loyers a réduit la rentabilité des investissements locatifs, la ville accueille à bras ouverts les acheteurs qui cherchent une résidence principale. Deux nouvelles stations de métro vont venir s'ajouter aux deux qui sont déjà en activité dans cette commune qui présente l'avantage d'être limitrophe de Paris. Dans le centre, un appartement de 40 m² s'est vendu 180 000 €. « Le quartier de la mairie concentre 80 % de la demande, mais le sud-est a de plus en plus de succès. A l'ouest, les zones proches de la Plaine sont en phase de réhabilitation et s'embellissent rapidement », explique Thomas Renou, à l'agence Orpi Actifs Invest.



MONTREUIL

Limitrophe de Paris, bientôt desservie par une deuxième ligne de métro, la commune reste très demandée.

AULNAY-SOUS-BOIS

De nombreux pavillons

Appartements anciens ▶ 1 700 – 5 300 €/m²

La commune attire les Parisiens du 19^e arrondissement, qui profitent des accès autoroutiers (A1 et A3), du RER B et de la proximité du RER E. « *Contrairement à ce que les gens pensent, la ville est essentiellement pavillonnaire. Le centre-ville, avec ses petits commerçants, est directement à côté de la gare, et l'offre d'écoles est variée* », explique Aurélie Lorenzo, à l'agence Tilt. Le prix des appartements a augmenté de 37,5 % en cinq ans, celui des maisons, de 19 %. Il faut compter 400 000 € pour une maison de 3 chambres avec jardin.

DRANCY

Petits prix en hausse

Appartements anciens ▶ 1 900 – 4 700 €/m²

A Drancy, « *il reste des maisons un peu partout, mais les quartiers de la Mare, le centre et le secteur Henri-Barbusse sont les plus recherchés* », souligne Michael Giampietri, à l'agence Era Sweet Home Immobilier. Depuis la gare de RER B, il faut 25 minutes pour rejoindre Nation. Le futur métro 15 permettra de rejoindre la Défense en 21 minutes, et le

tram T1 viendra désenclaver le quartier des Quatre-Routes. Les prix restent modestes, mais ont augmenté de 5,8 % sur l'année : dans le secteur Paris-Campagne, un 2-pièces de 45 m² à rafraîchir s'est vendu 140 000 €.

MONTREUIL

Toujours la cote

Appartements anciens ▶ 3 000 – 11 200 €/m²

Le « 21^e arrondissement de Paris » est cher, mais toujours aussi demandé, avec ses quatre stations de la ligne 9 du métro et le projet de prolongement de la ligne 11. « *Les acheteurs recherchent la proximité de la capitale et vont d'abord s'installer du côté de la mairie, un quartier qui n'a rien à envier à Paris en termes d'infrastructures et de services* », assure Fabrice D'Agostini, directeur de l'agence Century 21 Boissière. Un T3 de 38 m² s'est vendu 270 000 €, au moment où les prix commencent à se stabiliser.

NOISY-LE-SEC

Des pièces en plus

Appartements anciens ▶ 2 000 € – 5 700 €/m²

Après un fort engouement ces deux dernières années, le marché de Noisy s'est calmé. Dans cette commune desservie par le RER E et qui bénéficiera du prolongement du T1, il reste beaucoup de bâtisses classées. « *C'est une ville très dynamique, avec une mairie engagée, une médiathèque, un conservatoire... Le centre est en plein renouvellement, et on peut tout faire à pied*, explique Yasmine Aboudil, à l'agence Habitat Immobilier. Avec le budget d'un T1 à Paris, on trouvera un 4-pièces avec terrasse ici. » Une maison de 107 m² avec 354 m² de terrain s'est vendue 483 000 €.

SAINT-DENIS

Du haussmannien abordable

Appartements anciens ▶ 1 900 – 6 200 €/m²

L'encadrement des loyers et le resserrement des conditions de crédit ont mis un coup de frein au marché dionysien. « *Les Parisiens viennent aujourd'hui chercher de belles surfaces et le charme de l'ancien : des 3-pièces dans des immeubles haussmanniens à des prix inabordable sur Paris* », explique Sabrina Amrouche, à l'agence Orpi Aii. Le secteur de la future gare Pleyel est particulièrement demandé, comme celui de la Porte-de-Paris, où un 31-m² s'est vendu 190 000 €. Le centre-

ville attire également. « *Il y a beaucoup de commerces de proximité et d'animation...* », souligne Sabrina Amrouche.

SAINT-OUEN

En manque d'offres

Appartements anciens ▶ 3 400 € – 11 300 €/m²

Quand les prix se stabilisent à Paris, ils font de même à Saint-Ouen. « *Il y a des acquéreurs, assure Nawal Abri, chez Century 21. Ce qui manque, ce sont les vendeurs!* » Les Parisiens du 18^e ou du 19^e viennent chercher ici une vie de quartier : le projet d'une nouvelle Halle gourmande et festive, le quartier des Docks et le village olympique attirent les acheteurs. « *Côté écoles, il y a de tout : de la crèche aux lycées en passant par un établissement Montessori* », reprend l'experte. Garibaldi et le centre-ville sont recherchés pour la proximité des commerces, et les plus petits budgets pourront trouver un bien dans le quartier de la mairie ou du RER C, où un 45-m² s'est vendu 325 000 €. ■

“Le Grand Paris Express, accélérateur d'urbanisation”



THIERRY MEIGNEN,
SÉNATEUR, CONSEILLER
MUNICIPAL
DU BLANC-MESNIL

Le Blanc-Mesnil est dynamique sur le plan des ventes. Comment cela

se traduit-il dans la ville ?

Plusieurs équipements publics ont été construits : 2 groupes scolaires, et nous aurons bientôt un nouveau campus trilingue de la maternelle au baccalauréat. La piscine va doubler sa capacité, le théâtre a été rénové pour accueillir plus de spectateurs. Nous travaillons aussi à l'accueil de commerces de bouche de qualité.

Quels sont les effets du Grand Paris Express sur Le Blanc-Mesnil ?

C'est un accélérateur d'urbanisation qui donne une attractivité nouvelle à des quartiers aujourd'hui éloignés des transports. Cela se traduit par des projets autour des nouvelles gares, comme la construction d'un quartier innovant et écologique près de la ligne 16.



▲ A Cachan, il faut être patient pour trouver une grande surface avec terrasse.

VAL-DE-MARNE

UN NOUVEL ÉQUILIBRE

Le marché semble reprendre son souffle, même s'il reste tendu. L'offre est plus importante que l'année passée et les négociations reprennent

Par CAROLINE MATHAT

À la sortie du premier confinement, les Parisiens se sont précipités sur les maisons ou les appartements avec terrasse ou vue dégagée dans ce département qui bénéficie d'un bon réseau de transports en commun (et qui sera le premier à être desservi par le Grand Paris Express avec la ligne 15 prévue en 2025), de l'accès aux autoroutes A4, A86 et A6, des bords de Marne et de 2 600 hectares d'espaces verts, soit 22 m² par habitant. Jusqu'à l'an dernier, les ventes étaient rapides, l'offre, insuffisante, et les prix augmentaient. Aujourd'hui, même si le marché reste tendu dans quelques villes, l'offre est plus importante, et les prix se stabilisent en moyenne autour de 5 500 €/m². Les acheteurs

prennent davantage leur temps, et les négociations ont repris. D'autant plus que, dans certaines villes comme Cachan, Joinville ou Maisons-Alfort, les maisons d'au moins 100 m² avec 300 m² de terrain sont proposées autour de 1 million d'euros. La proximité des transports et les biens avec un extérieur sont toujours privilégiés, de même qu'une bonne connexion Internet et la possibilité d'avoir un bureau. A Villejuif ou à Champigny, les biens situés à 10 minutes au maximum des gares du Grand Paris séduisent autant les particuliers que les investisseurs. A Villiers-sur-Marne, certains propriétaires attendent pour vendre, persuadés que leur bien va prendre de la valeur avec le Grand Paris.

CACHAN

Des acheteurs sur liste d'attente

Appartements anciens

4 000 – 7 700 €/m²

Après une accalmie au second semestre 2021, le marché a repris depuis le début de l'année. Les prix tournent autour de 5 600 €/m². « L'offre et la demande s'équilibrent, et nous n'avons pas eu autant de biens en portefeuille depuis cinq ans, constate Sarah Fournier, de l'Agence du Centre. Mais nous avons une liste d'attente sur les grandes surfaces avec terrasse. » Les Parisiens sont séduits par l'esprit campagne du Coteau et ses maisons à 5 minutes de la future gare des lignes 14 et 15 du Grand Paris Express. Depuis janvier, la barre du million d'euros est dépassée pour une maison de 200 m² sur 300 m² de terrain, du jamais-vu à Cachan. Comme pour cette maison de 1930, rénovée en 2010, de 228 m² sur un terrain de 350 m², à 1 095 000 €.

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

La campagne en ville

Appartements anciens

2 600 – 6 100 €/m²

Située en bord de Marne, desservie par le RERA, la ville est boostée par le Grand Paris. Après une accalmie en fin d'année dernière, le marché a repris en janvier, et les prix se stabilisent autour de 4 000 €/m² dans l'ancien.

“L’offre de transport sera l’une des plus riches de la région”



MICHEL PLATERO,
PRÉSIDENT DE LA
FNAIM DU GRAND PARIS

« Le département attire de plus en plus les Parisiens en quête de verdure, et les prix

ont augmenté de plus de 13 % en dix ans. Avec 6 stations de la ligne 14 et 12 stations de la ligne 15 du Grand Paris, qui vont s’ajouter aux 3 lignes de métro, 6 lignes de RER et 2 lignes de tramway, l’offre de transport sera l’une des plus riches de l’Île-de-France. Récemment, l’association Villes et Villages où il fait bon vivre a établi son palmarès, fondé sur des critères comme l’accessibilité, l’éducation, l’emploi, le niveau de vie, la sécurité, le logement, l’environnement, la fiscalité... Parmi les 500 villes sélectionnées, 39 font partie du Val-de-Marne, dont Cachan et Champigny, où l’augmentation des prix a dépassé 30 % en cinq ans, et Maisons-Alfort et Villiers, où elle a dépassé 18 % en deux ans. »

« Les Parisiens affluent à Cœuilly, dans l’est de la commune, qui allie la ville et la campagne, à quelques minutes du RER A de Villiers », observe Sophie Marques, de l’agence Orpi CCI. Le ticket d’entrée pour une maison de 120 m² sur 300 m² de terrain est de 400 000 €. Pour une maison de 130 m² sur 750 m² avec piscine, un couple a déboursé 620 000 €. Les investisseurs préfèrent les abords de la ligne 15, pour un rendement entre 4 % et 5 %. Un studio de 24 m² de 2014, acquis à 149 500 €, se loue 600 € par mois.

JOINVILLE-LE-PONT L’attrait des bords de Marne



Appartements anciens ▶ 4 100 – 8 100 €/m²

L’accès à l’A4, les bords de Marne et le RERA attirent toujours autant. « Après une augmentation de plus de 45 % depuis 2016, les prix se stabilisent, souligne Manon Bracq, de l’agence Orpi Berec. Mais le marché reste tendu. » Un 3-pièces de 2015 de 70 m² au pied

du RER, avec parking et balcon, s’est négocié 555 000 €. Les maisons avec 3 chambres et un bureau sont au cœur des demandes, et il faut prévoir au moins 900 000 € pour 100 m² sur 300 m² de terrain près des transports. A Polangis, à 10 minutes du RER, des Parisiens ont versé 1 450 000 € pour une propriété de 1900 de 130 m² sur une parcelle de 500 m² avec berge privée sur la Marne.

MAISONS-ALFORT La ville des familles



Appartements anciens ▶ 4 200 – 8 500 €/m²

Les bords de Marne, la ligne 8 du métro, le RER D, un esprit village en centre-ville, de bonnes écoles et de nombreux commerces, un mètre carré à 6 200 € en moyenne... A Maison-Alfort, tout est réuni pour attirer les familles. Le marché s’équilibre, et les délais de vente se sont allongés, passant de dix jours à un mois. « Les Parisiens acceptent de franchir le périphérique mais privilégient le métro au RER », constate Stéphane Lorenzini, chez Orpi Berec. Les 3-pièces avec terrasse sont au cœur des demandes. L’un d’eux, de 2015, de 78 m² avec 15 m² de terrasse et un parking, proche de la Marne et du métro, a coûté 570 000 €. Les maisons à plus de 1 million d’euros à Charenton-le-Pont trouvent acquéreur. En deçà, il faudra envisager des travaux. Une maison d’architecte en parfait état, de 150 m² sur 480 m² de terrain, s’est négociée 1 190 000 €.

VILLEJUIF Une station très cotée



Appartements anciens ▶ 3 500 – 7 700 €/m²

La ligne 7 du métro est le principal atout de la ville. A ses abords, le mètre carré se négocie autour de 5 200 €. « Les Parisiens apprécient les maisons à proximité du métro, même si les prix ont flambé », explique Christophe Brigant, de l’agence HC Immobilier. Il est difficile d’en trouver à moins de 800 000 €, et la barre symbolique du million d’euros est souvent dépassée. En centre-ville, au pied du métro, une maison de 1930, en parfait état, de 200 m² sur 300 m² de terrain, s’est vendue 1 050 000 €. A l’ouest, secteur en devenir, la ligne 14, dont le terminus sera l’aéroport d’Orly en 2024, sera en interconnexion avec la ligne 15 du Grand Paris. De quoi séduire les investisseurs, d’autant que le neuf y est proposé autour de 6 000 €/m², contre 8 000 €/m² près du métro.

VILLIERS-SUR-MARNE Place à la jeunesse



Appartements anciens ▶ 2 800 – 6 400 €/m²

Dans cette ville qui bénéficie d’un accès direct à l’A4 et du RER, et où le mètre carré dans l’ancien se situe en moyenne à 4 500 €, la population rajeunit. Les meilleures proches de la gare de 100 m² sur 300 m² de terrain autour de 500 000 € sont très demandées. « Avec le Grand Paris, les Parisiens sont de plus en plus nombreux et tirent les prix vers le haut », indique Cécile Pereira, de l’agence Orpi PIV. Pour une maison de 1900 de 134 m² sur 686 m² de terrain avec une dépendance, une famille n’a pas hésité à déboursé 735 000 €, malgré 150 000 € de travaux à prévoir. Les investisseurs apprécient un rendement autour de 5 %. En centre-ville, un studio de 1930 de 25 m² acquis pour 148 000 € se loue 680 €/mois, soit 5,5 % brut de rentabilité. ■



VILLEJUIF

Pour trouver une maison à proximité du métro, mieux vaut disposer d’un budget supérieur à 800 000 €.

APPARTEMENTS

Prix et loyers en €/m²

	A rénover	Rénové	Haut de gamme	Loyer/mois
HAUTS-DE-SEINE				
Antony	3 520	5 400	9 360	19,9
Asnières-sur-Seine	3 980	7 230	13 930	21,9
Bagneux	3 720	5 110	8 960	20,0
Bois-Colombes	4 870	6 840	11 970	21,2
Boulogne-Billancourt	6 640	9 150	17 930	26,8
Bourg-la-Reine	4 220	5 930	10 290	20,1
Châtenay-Malabry	3 390	4 770	9 920	19,7
Châtillon	4 560	6 250	10 080	21,1
Chaville	4 220	5 600	10 270	20,4
Clamart	4 210	6 080	11 320	20,9
Clichy	5 080	7 570	13 550	24,3
Colombes	3 230	5 550	10 990	20,3
Courbevoie	5 340	7 560	14 830	23,3
Fontenay-aux-Roses	3 690	4 950	9 540	19,1
Garches	4 510	6 220	11 970	21,6
La Garenne-Colombes	5 230	7 180	13 300	21,4
Gennevilliers	2 910	4 420	7 820	18,6
Issy-les-Moulineaux	6 280	8 960	17 430	25,4
Levallois-Perret	7 190	9 850	13 350	27,9
Malakoff	5 180	7 200	12 300	23,4
Marnes-la-Coquette	4 970	6 810	13 130	18,8
Meudon	3 410	6 530	13 540	21,1
Meudon-la-Forêt	1 990	3 770	8 310	20,8
Montrouge	5 740	8 110	15 790	24,7
Nanterre	3 980	5 680	9 650	21,3
Neuilly-sur-Seine	8 440	11 460	26 540	30,9
Le Plessis-Robinson	3 660	5 650	9 790	20,2
Puteaux	5 670	8 020	14 450	24,5
Rueil-Malmaison	4 040	6 280	11 900	21,6
Saint-Cloud	5 690	7 530	16 030	24,5
Sceaux	4 920	6 530	13 150	20,8
Sèvres	4 410	6 350	12 740	21,3
Suresnes	4 830	7 570	13 610	23,9
Vanves	5 450	7 260	14 000	23,7
Vaucresson	4 100	5 410	13 600	19,2
Ville-d'Avray	2 900	3 780	5 560	16,6
Villeneuve-la-Garenne	1 890	2 850	6 970	18,3

SEINE-SAINT-DENIS

Aubervilliers	2 180	4 160	6 470	19,8
Bagnole	2 910	6 320	12 660	21,5
Bobigny	1 910	3 270	5 580	18,5

APPARTEMENTS

Prix et loyers en €/m²

	A rénover	Rénové	Haut de gamme	Loyer/mois
Clichy-sous-Bois	4 320	7 570	16 260	24,3
La Courneuve	1 690	3 060	6 270	17,6
Les Lilas	4 460	7 240	13 680	22,5
Livry-Gargan	1 760	3 000	5 640	17,1
Montreuil	3 230	7 220	13 100	22,4
Noisy-le-Grand	2 150	4 280	6 860	18,3
Noisy-le-Sec	1 920	3 470	7 510	18,3
Pantin	3 260	6 750	13 230	22,0
Le Pré-Saint-Gervais	3 680	6 730	14 460	24,0
Le Raincy	2 440	4 160	8 600	17,9
Romainville	3 280	5 500	10 190	18,8
Rosny-sous-Bois	2 120	3 910	7 570	18,0
Saint-Denis	2 150	4 380	6 340	19,8
Saint-Ouen	4 030	7 000	13 650	21,4
Stains	1 430	2 620	5 160	18,3
Villemomble	2 170	3 750	6 710	18,0
Villepinte	1 610	3 000	4 760	16,8
Villetaneuse	1 530	2 850	4 650	16,8

VAL-DE-MARNE

Alfortville	3 160	5 690	9 790	20,4
Arcueil	3 570	5 880	11 360	21,0
Boissy-Saint-Léger	1 900	3 310	6 510	16,9
Bonneuil-sur-Marne	2 300	3 920	7 230	17,7
Bry-sur-Marne	2 870	5 120	11 880	18,9
Cachan	3 390	5 630	10 940	20,3
Champigny-sur-Marne	2 170	4 000	7 530	18,5
Charenton-le-Pont	5 120	9 280	23 890	24,9
Créteil	2 280	4 030	9 550	18,0
Fontenay-sous-Bois	3 070	6 450	12 490	22,3
Fresnes	2 210	3 700	8 770	16,4
Gentilly	3 860	6 290	12 480	22,0
L'Haÿ-les-Roses	2 610	4 230	8 570	18,2
Ivry-sur-Seine	3 320	5 540	10 510	22,6
Joinville-le-Pont	3 520	5 960	13 200	22,3
Le Kremlin-Bicêtre	3 750	6 100	10 670	23,1
Maisons-Alfort	3 610	6 270	12 390	20,6
Nogent-sur-Marne	3 840	6 810	15 490	22,5
Saint-Mandé	6 500	10 230	25 790	27,0
Saint-Maur-des-Fossés	3 750	6 020	13 070	19,6
Saint-Maurice	3 240	6 910	22 500	23,7
Villejuif	2 130	3 570	6 870	17,0
Vincennes	6 050	10 020	22 320	26,6
Vitry-sur-Seine	2 640	4 300	8 330	18,7

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS						MAISONS			
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/ mois	Prix standard		Loyer/ mois
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
SEINE-ET-MARNE										
Brie-Comte-Robert	2 430	3 210	3 010	4 290	4 640	5 490	14,8	2 100	4 360	13,6
Combs-la-Ville	2 010	2 710	2 530	3 790	4 150	4 970	14,9	1 990	4 260	14,2
Coulommiers	1 710	2 340	2 180	3 160	3 420	4 050	13,6	1 260	3 070	13,1
Dammarie-les-Lys	1 540	2 280	2 090	3 200	3 480	4 130	14,4	1 560	3 620	16,1
Fontainebleau	1 530	2 010	1 890	2 640	2 830	3 330	11,3	2 090	4 150	13,8
Lagny-sur-Marne	2 330	3 270	3 040	4 510	4 890	5 800	16,2	2 250	5 200	17,7
Meaux	1 770	2 670	2 450	4 040	4 510	5 460	15,3	1 640	4 110	15,3
Melun	1 570	2 480	2 180	3 520	3 890	4 690	14,8	1 490	3 570	15,3
Nemours	1 380	2 220	1 940	3 520	4 030	4 990	12,7	1 160	3 110	11,9
Ozoir-la-Ferrière	2 720	3 500	3 240	4 390	4 700	5 510	16,6	2 220	4 620	17,2
Pontault-Combault	2 710	3 500	3 240	4 530	4 920	5 830	16,9	2 280	4 980	18,1
Provins	1 460	2 130	1 910	3 020	3 350	4 050	11,7	980	3 240	11,8
Torcy	2 470	3 250	2 990	4 340	4 760	5 690	16,3	2 150	4 420	16,3
YVELINES										
Conflans-Sainte-Honorine	2 510	3 280	3 020	4 310	4 700	5 610	16,6	2 230	5 070	18,0
Fontenay-le-Fleury	2 350	3 260	2 960	4 480	4 950	5 950	16,1	2 660	5 600	19,5
La Celle-Saint-Cloud	3 600	4 430	4 160	5 710	6 220	7 390	11,9	2 100	4 420	14,7
Le Chesnay	4 420	5 620	5 220	7 080	7 600	8 940	20,2	4 260	9 790	25,7
Le Vésinet	4 880	6 270	5 800	7 990	8 620	10 180	19,3	5 020	12 440	23,0
Maisons-Laffitte	4 710	6 040	5 600	7 610	8 170	9 600	19,0	4 270	11 320	20,3
Mantes-la-Jolie	1 200	2 340	1 960	3 380	3 700	4 430	14,6	1 470	3 680	16,0
Marly-le-Roi	3 070	3 970	3 670	5 120	5 540	6 560	16,3	3 520	8 440	18,4
Poissy	2 730	3 930	3 530	5 270	5 750	6 840	17,4	2 650	6 420	19,4
Rambouillet	2 790	3 770	3 440	4 900	5 310	6 290	15,8	2 350	5 730	15,7
Saint-Germain-en-Laye	3 860	7 120	6 040	10 040	10 950	13 050	19,7	4 100	11 520	21,6
Saint-Rémy-lès-Chevreuse	3 400	4 370	4 040	5 730	6 250	7 450	18,5	2 620	5 780	20,0
Versailles	5 820	7 900	7 200	10 210	11 020	13 010	19,0	5 160	12 710	22,1
Viroflay	4 450	5 610	5 220	6 800	7 210	8 380	18,8	4 350	10 640	22,4
ESSONNE										
Chilly-Mazarin	2 100	2 620	2 450	3 670	4 110	5 000	15,9	2 050	4 870	18,7
Corbeil-Essonnes	1 520	2 230	1 990	3 090	3 400	4 080	14,9	1 580	3 730	16,4
Etampes	1 390	2 180	1 920	3 060	3 370	4 050	13,6	1 400	3 380	13,1
Gif-sur-Yvette	3 370	4 220	3 940	5 540	6 060	7 230	17,5	2 720	5 740	20,7
Evry-Courcouronnes	1 610	2 200	2 000	3 050	3 380	4 080	14,9	1 760	3 640	16,4
Longjumeau	2 100	2 850	2 600	3 900	4 290	5 150	15,9	2 200	4 590	17,8
Massy	2 450	3 550	3 180	4 840	5 300	6 340	17,8	2 580	6 100	21,7
Palaiseau	3 280	4 150	3 860	5 550	6 110	7 330	17,0	2 560	5 970	19,9
Ris-Orangis	1 590	2 100	1 930	2 870	3 160	3 810	14,7	1 860	3 910	16,2
Savigny-sur-Orge	2 060	3 000	2 690	4 130	4 530	5 420	15,7	2 140	4 960	17,3
Viry-Châtillon	1 990	2 780	2 520	3 800	4 180	5 010	15,6	2 010	4 720	17,3
VAL-D'OISE										
Argenteuil	2 170	3 380	2 970	4 780	5 280	6 360	17,8	2 170	5 000	20,6
Cergy	2 230	2 930	2 700	4 130	4 610	5 600	15,8	2 080	4 350	17,7
Eaubonne	2 660	3 420	3 160	4 670	5 170	6 240	17,5	2 640	5 910	19,9
Enghien-les-Bains	4 300	5 620	5 180	7 300	7 920	9 390	19,8	3 760	9 140	20,5
Franconville	2 170	2 880	2 640	3 900	4 290	5 140	16,1	2 190	5 440	18,6
Montmorency	2 810	3 870	3 520	5 160	5 620	6 700	17,3	2 850	6 670	19,0
Pontoise	1 900	3 010	2 640	4 320	4 790	5 780	16,2	2 110	4 990	17,3
Saint-Ouen-l'Aumône	2 060	2 920	2 630	3 980	4 370	5 230	14,4	1 920	4 150	18,3
Sarcelles	1 370	2 070	1 840	3 130	3 540	4 350	16,2	1 700	3 870	17,0

YVELINES

VERS UN RALENTISSEMENT ?

Les futures installations du Grand Paris participent de l'attractivité indéniable du département. Seule ombre au tableau, les biens commencent à manquer

Par AGNÈS MOREL

Depuis deux ans, les Yvelines ont connu une activité soutenue grâce aux Parisiens qui se sont installés dans des villes bien desservies, où le cadre de vie est agréable et dont le bassin d'emploi est dynamique. Les prix ont donc augmenté dans tout le département jusqu'à atteindre, selon les notaires, un prix moyen de 6 820 €/m². Une hausse qui bénéficie aussi à des villes auparavant délaissées comme Sartrouville ou Les Mureaux. Les maisons à Limay ont augmenté de 13 % cette année, et les appartements à Mantes-la-Jolie de 18 %. Si les maisons avec jardin attirent

toujours, les appartements sont également prisés des Parisiens, incitant les Yvelinois à opter pour des communes plus abordables (Jouars-Pontchartrain, Houdan).

« Depuis l'automne dernier, on sent un tassement des prix et du volume des transactions », avertit cependant Yann Pezeron, porte-parole de la chambre des notaires de Versailles, avec +1,4 % de ventes seulement en 2021. Le manque de biens freine dans leur projet les acquéreurs, qui s'effraient du niveau très élevé des prix et pourraient attendre une baisse, provoquant ainsi un ralentissement de l'activité.

VERSAILLES

Le must

Appartements anciens ▶ 4 500 – 10 000 €/m²

Avec son château, ses gares et ses lycées réputés, c'est la commune la plus chère du département (8 600 €/m² selon Meilleurs-Agents), mais les prix tendent à se stabiliser. S'il y a peu de biens en stock, la demande afflue, soutenue par les Parisiens qui continuent à acheter des appartements familiaux à Notre-Dame, Saint-Louis et dans le centre historique qui frôle les 10 000 €/m². « Quar-



▲ Rambouillet est appréciée pour son ambiance village à 35 minutes de Paris.



POISSY

Dans les quartiers qui bordent la Seine, les maisons sont très recherchées et les prix s'en ressentent.

tier de l'Ermitage, à 5 minutes de la rue de la Paroisse, un beau 5-pièces de 90 m², avec de grands volumes, dans une résidence avec jardin, s'est vendu 792 000 € », relève Jean-Baptiste de Malleray, directeur d'Orpi Agence centrale versaillaise. Les maisons sont rares et chères : impossible d'en trouver à moins de 1,2 million d'euros. A noter : le potentiel du plateau de Satory, qui sera bien desservi en 2030 grâce aux projets du Grand Paris.

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE Sur la deuxième marche du podium

Appartements anciens ▶ 3 500 – 11 000 €/m²

Très prisée pour son cadre de vie agréable, la commune a vu ses prix bondir. A 8 200 €/m², c'est la deuxième ville la plus chère du département. Au pied du château, à 20 minutes en RER de Charles-de-Gaulle-Etoile, le centre se vend entre 8 000 et 10 000 €/m². Pour trouver plus grand, les familles franchissent la N13 et cherchent à Bel-Air, près de la gare SNCF et du lycée international, ou bien à Schnapper, voire à Aurore. Très peu de maisons, et il faut pouvoir investir au moins 1,5 million d'euros – ou bien se reporter sur Marly-le-Roi et Le Pecq. A noter : le tram T3 devrait arriver à la fin de l'année.

RAMBOUILLET Pour les familles

Appartements anciens ▶ 2 500 – 5 500 €/m²

Entre l'Eure et Paris, à 35 minutes de Montparnasse en train, Rambouillet est idéale pour les familles en quête d'espaces verts. Mais, sous l'effet de la demande, les prix ont atteint 4 100 €/m² en moyenne. Avec vue sur le château, les maisons en meulière sont très chères (rien à moins de 850 000 €), un peu moins à Beau-Soleil, proche de la gare, et du côté de la Clairière : « On y trouve encore des maisons des années 1980 entre 370 000 et 500 000 € qui se vendent en quelques jours », assure Cécile Forney, de l'agence Côté Clairière, qui conseille, pour un budget moindre, de s'orienter vers les villages environnants : Hermeray, Orphin, Gazeran, Orcemont.

MAISONS-LAFFITTE Chic et cher

Appartements anciens ▶ 4 000 – 9 000 €/m²

A 14 minutes de la Défense, Maisons-Laffitte séduit les cadres à la recherche de standing. Problème : après deux ans de fortes transactions, la pénurie de maisons et d'appartements avec balcon ralentit le marché. Si le quartier du parc est hors de prix, on trouve encore quelques maisons autour de 1 million d'euros. Ne pas négliger les appartements des années 1960 et 1970, entre 4 500 et 6 400 €/m². Dans le sud, un 5-pièces de 120 m², en bon état, avec stationnement et un grand balcon, est affiché 750 000 €.

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX La ville nouvelle appréciée

Appartements anciens ▶ 2 500 – 5 000 €/m²

Bien desservie (à 35 minutes de Paris en train ou avec le RER C), cette commune a gagné en attractivité. Deuxième pôle économique de l'ouest de l'Île-de-France (avec Bouygues, Renault, BMW...), elle est prisée par les familles parisiennes pour son université, sa base de loisirs, sa nature et ses équipements sportifs. Résultat : un prix moyen de 4 433 €/m², plus pour les appartements récents de la ville nouvelle ou le quartier de la gare en cours de rénovation. Pour un pavillon de 5 pièces avec un jardin, il faut prospecter à Manet, Sourderie ou Plan-de-l'Église, qui proposent des maisons à partir de 450 000 €. Leur prix a grimpé de 10 %.

POISSY En plein boom

Appartements anciens ▶ 2 600 – 6 000 €/m²

Poissy, qui accueillera prochainement le centre Porsche et le centre d'entraînement du PSG, est dynamique et l'accès à Paris sera renforcé par le RER E et le tram 13. De quoi faire augmenter les prix (aujourd'hui à 4 300 €/m² en moyenne). Aux Sablons, un 3-pièces de 78 m², avec un balcon, dans une copropriété des années 1960, s'affiche à 250 000 €, et une maison de 110 m², sur une parcelle de 400 m², à 590 000 €. Mais l'on trouve plus abordable à Saint-Exupéry ou à la Bruyère. Les quartiers Abbaye et Noailles, en revanche, sont les plus chers.

CONFLANS-SAINTE-HONORINE Ça monte

Appartements anciens ▶ 2 600 – 4 700 €/m²

La ville est très prisée des Parisiens. Les maisons avec jardin ont vu leur prix grimper : impossible d'en trouver une avec 3 chambres dans le Vieux-Conflans ou à Chennevières à moins de 400 000 €. Sur les quais de Seine, une maison de 130 m² avec 4 chambres, sur un terrain de 450 m², s'affiche ainsi à 500 000 €. Les petits budgets se reportent sur le Plateau-Carno et Fin-d'Oise. ■

“Un environnement vert et favorable”



BARBARA CASTILLO RICO, RESPONSABLE DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES CHEZ MEILLEURSAGENTS

« Depuis 2020, nous observons un regain de l'attractivité dans la grande couronne. Mais les Yvelines, où les prix ont toujours été élevés, n'est pas le département francilien qui permet aux Parisiens de gagner le plus de surface. Il séduit les cadres de Paris ou des Hauts-de-Seine, à la recherche d'un environnement vert et favorable pour leurs enfants. Ce qui explique qu'il souffre peu de la concurrence du Val-de-Marne, qui affiche pourtant des prix plus bas et une meilleure desserte en transports. »



▲ La ville médiévale de Moret-sur-Loing propose de jolies résidences secondaires.

SEINE-ET-MARNE L'ATTRAIT D'UNE MAISON À LA CAMPAGNE

Le territoire comble les acheteurs en quête d'espace et de verdure, tout en étant bien desservi par les transports

Les confinements ont déclenché chez de nombreux Franciliens de nouvelles envies : plus d'espace, une vue dégagée et de la verdure. Mais les prix dans la première couronne les obligent à s'éloigner. Certains se dirigent alors vers la Seine-et-Marne, où ils peuvent obtenir, pour le même montant, deux à trois fois plus de surface dans un environnement de qualité. Doté d'une bonne desserte en transports (RER A, B, D et E, Transilien K, P et R, deux gares TGV, aéroport de Roissy-CDG), le département possède en outre un précieux atout : un parc immobilier constitué à près de 60 % de maisons, selon l'Insee. Et cela suscite plus que jamais l'intérêt des acquéreurs. Conséquence, la Seine-et-Marne a connu l'an dernier la plus forte hausse des prix immobiliers en Ile-de-France + 6,5 %. « Cette hausse est portée essentiellement par les maisons, dont les ventes vont jusqu'aux deux tiers en Seine-et-Marne, qui reste un

grand département agricole avec des secteurs très ruraux », selon les Notaires du Grand Paris. A Chelles, Meaux et Melun, qui regroupent 41 % de la population du département, les maisons de 100 m² sur 300 m² de terrain se négocient autour de 400 000 €. Les petites villes de campagne comme Ozoir-la-Ferrière, Moret-sur-Loing ou La Ferté-sous-Jouarre n'ont jamais été autant demandées. Toutefois, depuis le début de l'année, même si le marché reste tendu, les agents immobiliers constatent un ralentissement de cette hausse des prix.

CHELLES Active et sportive

Appartements anciens ▶ 2 500 - 5 500 €/m²

A Chelles, ville labellisée « active et sportive » et dotée de 642 hectares d'espaces verts, le prix du mètre carré, qui s'établit

autour de 3 675 €, a grimpé de 10 % en deux ans. « Avec la liaison directe entre Chelles et la Défense en RER E, qui sera mise en service fin 2022, les acheteurs parisiens et venant de la première couronne affluent, en quête de biens avec extérieur proches de la gare », observe Eric Laurent, de l'agence l'Adresse. Une maison de 1960, de 120 m² sur 600 m² de terrain, s'est négociée 640 000 €. Un 3-pièces de 2010, de 65 m² avec 100 m² de terrasse, a trouvé preneur pour 310 000 €, avec 50 000 € de travaux à prévoir. L'investissement locatif offre une rentabilité de 3,5 % à 4,5 %. Pour ce studio de 35 m² acquis 132 000 € avec 20 000 € de travaux et loué 480 € par mois, le rendement sera de 3,7 %.

LA FERTÉ-SOUS-JOUARRE Dix demandes pour une offre

Appartements anciens ▶ 1 400 - 3 500 €/m²

Dans cette ville de campagne traversée par la Marne, proche de Disneyland, à 1 heure de Paris par l'A4 et 40 minutes en train, le marché a explosé. « Nous avons dix demandes pour une offre, et trois acquéreurs sur quatre viennent de Paris ou de première couronne pour s'offrir un cadre de vie de qualité », explique Vincent Ernould, de l'agence Orpi Actif Transaction. Une famille a quitté Rosny-sous-Bois pour une maison de 80 m² sur 350 m² de terrain à 180 000 € et 30 000 € de travaux à venir. Des Parisiens en télétravail ont choisi une meunière de 180 m² sur 800 m² de terrain dans l'hypercentre à 380 000 €. Et la demande de terrains à bâtir est en hausse. En 2021, 72 permis de construire ont été délivrés, contre 56 en 2019.

“Le marché immobilier est en pleine expansion”



MARC JULIEN,
PRÉSIDENT DU
GROUPEMENT
AGENCES RÉUNIES
ET FONDATEUR
DE PIERRE INVEST

« Avec le regain d'activité dû à la

décentralisation, l'évolution de villes moyennes comme Meaux ou Melun, l'installation de Marne-la-Vallée, pôle économique et étudiant, la Seine-et-Marne a connu depuis 1975 la plus forte augmentation de sa population, passant de 700 000 habitants à 1 450 000. La grande superficie de ce département et la faible densité de population permettent de pallier la crise du foncier. Depuis la sortie du confinement, avec le développement du télétravail, le marché immobilier est en pleine expansion, et les prix ont augmenté de 9,3 % selon MeilleursAgents. Avec 2 647 nouveaux logements en 2020, le 77 reste le troisième département le plus commercialisateur d'Ile-de-France, et, avec 138 communes éligibles à la loi Pinel, les investisseurs affluent. »

MEAUX

Affluence à la gare



Appartements anciens

▶ 1 800 – 5 000 €/m²

Avec un parc en bord de Marne, Meaux offre le dépaysement à 30 minutes de Paris en train. Les prix augmentent d'environ 5 % par an, et le mètre carré se situe aujourd'hui autour de 2 700 €. « Les Parisiens primo-accédants veulent la proximité de la gare et un extérieur pour 300 000 € environ », souligne Antoine Rizzo, de l'agence ADM Immobilier. Dans l'hypercentre, un 3-pièces de 1900, de 95 m² avec une cour de 20 m², est proposé à 230 000 €, avec 100 000 € de travaux. Un couple de Parisiens a préféré une maison de 120 m² sur 300 m² de terrain à 440 000 €. Les investisseurs ciblent les petites surfaces près de la gare. Un 2-pièces de 1900, de 28 m² loi Carrez mais 50 m² au sol, acquis pour 145 000 €, se loue 730 € par mois, soit 6 % de rendement.

MELUN

De nombreux parcs



Appartements anciens

▶ 2 100 – 4 300 €/m²

En bord de Seine, dotée de plusieurs parcs, Melun séduit grâce à un cadre de vie de qualité, à 1 heure de Paris par l'A4 ou l'A6 ou 25 minutes en train. Après 10 % de hausse en deux ans, le mètre carré atteint 2 700 € en moyenne. « Les biens proches de la gare sont au cœur des demandes », constate Christophe Happart, de l'agence Happart Immobilier. Un couple nogentais a vendu un 3-pièces 400 000 € pour acquérir une maison de 1900 en centre-ville, de 150 m² sur 250 m² de terrain, à 305 000 € et 120 000 € de travaux. Certains sortent de la ville et se dirigent vers Vaux-le-Pénil, Rubelles ou La Rochette, où des Parisiens ont déboursé 350 000 € et 50 000 € de travaux pour une maison de 150 m² sur 500 m² de terrain.

MORET-SUR-LOING

Télétravail et villégiature



Appartements anciens

▶ 2 200 – 3 200 €/m²

Dans cette ville médiévale en bord de Loing et en lisière de la forêt de Fontainebleau, à 50 minutes de la capitale en train, 50 % de la clientèle vient de Paris et de la région parisienne. Elle est aussi un marché de report de Fontainebleau, avec des meulières de 100 à 130 m² sur 600 m² de terrain à partir de 350 000 €. Des Parisiens en télétravail ont déboursé 490 000 € pour une maison de 180 m² sur 2 400 m² de terrain avec piscine à 15 minutes de la gare. « On assiste aussi au retour des résidences secondaires », constate Frédéric Sicot, de l'agence Orpi Moret Immobilier. Tel cet ancien corps de ferme du XIX^e siècle, de 130 m² sur 400 m² de terrain, avec dépendances, négocié à 350 000 €.

OZOIR-LA-FERRIÈRE

Des ventes rapides



Appartements anciens

▶ 2 700 – 5 000 €/m²

Marché de report du Val-de-Marne, Ozoir, banlieue bourgeoise de la Seine-et-Marne, au cœur d'une forêt, est à 45 minutes de Paris avec le RER E. Dans cette ville très recherchée pour le campus privé Sainte-Thérèse, le marché est tendu. Les maisons de 130 m² sur 500 m² de terrain ont augmenté de 100 000 € en trois ans et se négocient à partir de 500 000 €. « Les ventes

se font rapidement, parfois en 24 heures », constate Thibaud Lebreton, de l'agence Orpi Lebreton. Cette maison de 2017, de 135 m² sur 450 m² de terrain, avec une piscine, s'est vendue 559 000 € dans la journée. Un rendement autour de 4,5 % attire de plus en plus d'investisseurs. Un 2-pièces de 42 m² avec 7 m² de terrasse vendu 205 000 € se loue 740 €/mois, soit 4,3 % de rendement.

PONTAULT-COMBAULT

Des budgets jamais vus



Appartements anciens

▶ 2 700 – 5 300 €/m²

Dans cette ville située à la campagne, desservie par la Francilienne et à 40 minutes de Saint-Lazare en RER E, les biens à proximité de la gare ont augmenté de 15 % en deux ans. Une maison de 80 m² sur 180 m² de terrain, mitoyenne d'un côté, acquise pour 290 000 € en 2019, s'est ainsi revendue 335 000 € en 2021. Les maisons individuelles récentes, de 130 m² sur 300 m² de terrain, démarrent à 400 000 €. « Nous avons de plus en plus une clientèle en télétravail, venant du 94 ou proche 93, avec des budgets jamais vus ici », constate Arnaud Clément, d'AK Immo. Une maison de 2017, de 145 m² sur 545 m² de terrain, a atteint 649 000 €. **C.M.**



MELUN

Les prix ont augmenté de 10 % en deux ans, grâce à un cadre de vie séduisant.

ESSONNE

RETOUR AU CALME

Alors que l'attrait pour le vert ne semble plus suffire à convaincre les acheteurs de s'installer dans le département, la hausse des prix commence à marquer le pas

Par STÉPHANE LAGARETTE



▲ Animée et bien desservie, Corbeil-Essonnes reste appréciée des acquéreurs.

Après une hausse des tarifs de 4 % sur un an, le marché du département connaît ses premiers signes de ralentissement. « *Il ne s'agit peut-être que d'une pause, après le rythme effréné que nous avons connu, mais ce début d'année a été indéniablement plus calme que d'habitude* », analyse Thierry Lapart, directeur d'agence et président du groupement Orpi de l'Essonne. De Massy à Corbeil-Essonnes, où la densité urbaine est la plus forte, les acheteurs sont un peu moins nombreux qu'avant, mais toujours aussi motivés. En particulier s'ils arrivent à dénicher un bout de jardin proche d'une gare ou d'un arrêt de tram. Le sud du département, pourtant beaucoup plus vert, séduit moins en ce moment. Après deux années fastes, les aficionados du secteur semblent aujourd'hui rassasiés. Et la hausse des prix du carburant n'aide pas. Ainsi, à Angerville, à l'extrême sud du département, une maison de 2016 en parfait état, de 4 pièces sur 88 m², avec un terrain de 330 m², a pu être achetée pour 210 000 € seulement. Du côté de Paris-Saclay, deux communes ont cependant le vent en poupe, grâce à leur équilibre entre services et quiétude : Orsay et Gif-sur-Yvette, toutes deux labellisées « Villes et villages où il fait bon vivre » par l'association du même nom.

CORBEIL-ESSONNES

Toujours dynamique

Appartements anciens ▶ 1 500 – 3 700 €/m²

Bien desservie par les transports en commun, animée et commerçante, la ville reçoit encore suffisamment d'acquéreurs pour que les stocks aient du mal à se reconstituer. « *Les mises en vente sont ralenties par les incertitudes du moment, élection en tête* », rappelle Cédrik Asnar, directeur de l'agence Orpi APF. Un 4-pièces haut de gamme de 80 m², avec terrasse de 54 m² donnant sur la Seine, dans un bâtiment des années 1920 réhabilité dans les années 1990, est parti en un clin d'œil à 255 000 €. Pour une maison en parfait état de 120 m² plus excentrée, il faut compter 290 000 €.

ÉTAMPES

En perte de souffle

Appartements anciens ▶ 1 400 – 3 700 €/m²

Les secteurs reculés dans les terres sont désormais à la peine, et Étampes, au cœur de la zone la plus rurale du département,

voit ses ventes s'essouffler, malgré ses liaisons TER et RER. Il faut compter environ 150 000 € pour un 3-pièces de 65 m² des années 1970 en bon état, ou 240 000 € pour une maison de 80 m² de la même époque. On en trouve de plus confortables dans les lotissements des années 2000. L'une d'entre elles, de 2007, affichant 160 m², avec 8 pièces et un terrain de 120 m², est partie à 302 000 €.

ÉTRÉCHY

Offre et demande à l'équilibre



Appartements anciens

▶ 2 400 – 4 700 €/m²

Les tarifs sont désormais stabilisés, et cela devrait durer : les stocks se sont reconstitués, acheteurs et vendeurs sont à l'équilibre. Une maison de plain-pied, de 4 pièces et 80 m² habitables, sur un grand terrain de 2 000 m², construite en 1977 mais bien entretenue, a été négociée à 284 000 €, au prix du marché. De bonnes affaires sont à chercher en ce moment dans la campagne environnante, où la concurrence se fait rare. À La Ferté-Alais, une belle bâtisse de 106 m², dotée de 3 chambres, en bon état, avec le cachet des années 1920, s'est vendue 260 000 €.

ORSAY

Fin de stocks



Appartements anciens

▶ 3 300 – 6 800 €/m²

Dans cette commune très familiale, une jolie maison de plus de 130 m² avec 4 chambres près de la gare peut se vendre facilement autour de 480 000 €. Mais « nous n'avons plus de stock, constate Emmanuel Aubert, directeur de l'agence Orpi Orsay. *Tout part en moins d'un mois.* » Bonne piste : dans le quartier de Mondétour, un peu excentré, les maisons sont moins chères... et, surtout, les terrains sont plats. L'une d'entre elles, de 80 m² avec combles aménageables, assortie de 500 m² de terrain, s'y est vendue 340 000 €. Sur le créneau des appartements, un 2-pièces de 50 m² en bon état avec parking coûte 240 000 €.

RIS-ORANGIS

Moins chère que ses voisines



Appartements anciens

▶ 1 600 – 3 500 €/m²

Tranquille et bien pourvue en commerces, la ville est appréciée pour ses infrastructures scolaires. Lesquelles devraient être en mesure d'accueillir, à la prochaine rentrée,

“Nous allons créer 2500 logements familiaux”



DAVID ROS,
MAIRE D'ORSAY

Orsay est en tête des communes d'Ile-de-France de 10 000 à 20 000 habitants dans le classement

des « Villes et villages où il fait bon vivre ». Quels sont ses atouts ?

D'abord la bonne réputation de notre lycée, et la présence de l'université Paris-Saclay. L'hôpital, les deux gares RER et les espaces domaniaux ont aussi pesé dans la balance. Enfin, notre équipement sportif, qui date de la création de la fac, dans les années 1970, quand l'argent coulait à flots, est digne d'une ville de 50 000 habitants.

Ces arguments ont-ils un impact sur les prix de l'immobilier ?

Ils ont pris encore plus de poids pendant la ruée sur le vert, après le confinement. Du coup, les prix ont augmenté... Pour satisfaire la demande, nous allons créer 2 500 logements familiaux, dont 30 % de social, dans le quartier Corbeville, pour passer à 25 000 habitants d'ici à dix ans.

près de 600 lycéens supplémentaires. Les tarifs de Ris-Orangis sont pourtant légèrement en retrait par rapport à ceux de ses voisines. Il faut compter environ 150 000 € pour un 4-pièces de 80 m² des années 1970 en bon état, avec ascenseur, balcon et parking, dans une résidence bien entretenue. Les primo-accédants y recherchent aussi

des maisons de 90 m² en moyenne, avec 200 m² de terrain, qu'ils paient environ 240 000 €, sans les travaux.

SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

Les écarts se creusent



Appartements anciens

▶ 1 800 – 4 000 €/m²

Les différences de prix se sont encore accentuées entre les quartiers populaires et les plus cotés. Au Bois-des-Roches, les appartements des années 1960, vieillissants et nécessitant de grosses rénovations énergétiques, valent autour de 1 800 €/m². « Et ils sont encore à la baisse », souligne Erwan Doutey, directeur de l'agence Laforêt. Dans le même temps, dans la Vallée-de-l'Orge, les tarifs dépassent les 2 500 €/m², comme pour ce 63-m² en parfait état, dans une copropriété de 1973 rénovée en 2019, vendu 168 000 €. Les constructions des années 2000 peuvent même dépasser 3 000 €/m². On trouve aussi des maisons des années 1960-1970, à remettre au goût du jour, à 250 000 € pour une centaine de mètres carrés.

VIRY-CHÂTILLON

Bientôt le tram



Appartements anciens

▶ 2 000 – 4 600 €/m²

L'ouverture de la ligne de tram 12 devrait relier très prochainement la ville à la gare de Massy. « Jusqu'à présent, il fallait prendre la voiture pour rejoindre le train », remarque Thierry Lapart, directeur de l'agence Orpi du Golf de Viry. Pour l'instant, une maison des années 1970 de 150 m² en centre-ville coûte environ 345 000 €. Au même prix, on peut trouver un appartement plus récent mais moins grand. Comme ce 92-m² avec une terrasse de 15 m², dans un immeuble de 1999 proche du lac, qui s'est vendu 350 000 €. ■



VIRY-CHÂTILLON

A 345 000 €, on peut trouver une maison ancienne en centre-ville.



▲ Le centre de Montmorency est apprécié pour son ambiance de village.

VAL-D'OISE DES ENVIES D'ESPACE

L'attrait de la campagne et le besoin de logements plus grands font venir beaucoup de Parisiens, de plus en plus nombreux à vouloir changer d'horizon

Par NICOLE GEX

Coons en vogue, Enghien-les-Bains et Montmorency, à vingt minutes en train de la gare du Nord, constituent la vitrine du département, tout comme L'Isle-Adam, une dizaine de stations plus loin sur la ligne H du Transilien. Car si les acheteurs aspirent à un coin de verdure, la proximité d'une gare reste un critère prioritaire. Dans le Val-d'Oise, où le prix moyen du mètre carré s'établit à 3060 €, en augmentation de 4,7 % sur un an, ces deux communes sont celles aussi où il se négocie au plus haut : 5 490 €/m² pour Enghien-les-Bains, 3970 €/m² pour Mont-

morency, vient ensuite Corneilles-en-Parisis à 3860 €/m², qui se distingue également par une augmentation du volume de ses ventes de 40 %. Dans un département où les terres agricoles représentent 46 % du territoire, ce sont des petites villes au nord, quasi rurales, à proximité de l'Oise, qui enregistrent la plus forte progression de transactions. 72 % pour Champagne-sur-Oise, plus de 40 % pour Presles, Luzarches et Chaumontel, où l'on peut encore trouver de vieux corps de ferme ou une maison au milieu des champs. L'attrait pour la campagne n'explique pas tout, comme le démontre Jérôme Dhont, de la

chambre interdépartementale des notaires : « Le flux de Parisiens s'accélère. Pour le prix d'un 50-m² dans la capitale, ils peuvent acheter une jolie maison. Les biens se raréfiant, les acquéreurs élargissent leurs recherches et les locaux s'éloignent, chassés par la montée des prix. » Margency, au dynamisme d'une ville nouvelle, et Andilly, un coquet village aux luxueuses propriétés, se placent bien dans ce classement. Franconville et Sannois tirent leur épingle du jeu grâce à de grosses copropriétés qui affichent des prix raisonnables, de 2 500 à 3 000 €/m², tout comme Argenteuil, qui bénéficie, en outre, de sa proximité avec Paris.

ARGENTEUIL Un marché équilibré

Appartements anciens

2 200 - 5 800 €/m²

Entre les acquéreurs du Val-d'Oise qui veulent se rapprocher de Paris, ceux de la capitale ou des Hauts-de-Seine qui cherchent une maison, ceux qui partent pour la campagne... les rotations à Argenteuil entretiennent l'activité du marché. « L'offre et la demande se sont équilibrées ces derniers mois », se satisfait Loïc Gilibert, qui y dirige deux agences Orpi, mais il alerte sur le risque de refus de prêt. Dans le quartier le plus demandé, Orge-

mont-Colonies, proche de la gare, une meulière de 120 m² habitables sur 450 m² de terrain s'est vendue 485 000 €.

CORMEILLES-EN-PARISIS

En pleine expansion

Appartements anciens ▶ 2 900 – 5 600 €/m²

Ses maisons, entre Seine et forêt, attirent des Parisiens en quête d'une superficie plus grande. La fourchette est large : de 400 000 € pour un petit pavillon en pierre de 80 m² à rafraîchir avec jardin à 900 000 € pour une maison d'architecte avec un petit terrain. « C'est une ville pavillonnaire, mais il n'y a pas assez d'offres », constate Grégory Girault, conseiller pour Keymex Immobilier. Le nouveau quartier de la Marina apportera 1 200 logements à l'horizon 2030, dont 700 livrables en 2024, proposés par Bouygues, Cogedim, Kaufman & Broad, Nexity ou Promogim, avec des commerces et un groupe scolaire. Et déjà, le premier lycée d'enseignement général de la commune sera inauguré en septembre prochain.

L'ISLE-ADAM

Un environnement privilégié

Appartements anciens ▶ 2 700 – 6 400 €/m²

Des résidences avec loggia ou balcon conviennent aux primo-accédants, comme celle du parc de la Faisanderie, autour de 3 000 €/m², ou celle du bois de Boulogne, plus arborée, où un 3-pièces se vend plutôt 3 500 €/m². Au centre-ville, une maison design des années 1980 rénovée, de 140 m² sur 400 m² de terrain, s'est vendue 540 000 €. « C'est un marché à flux tendu, il y a une certaine surenchère sur les prix », expliquent Delphine Pradaude et Emilia Pruvot, directrices de Stéphane Plaza Immobilier. Au parc de Cassan, au sein d'une résidence privée avec piscine et tennis, une maison de 160 m² peut atteindre 700 000 € et dans les quartiers les plus huppés, de belles demeures traditionnelles dépassent le million.

LE PLESSIS-BOUCHARD

Résidentiel et tranquille

Appartements anciens ▶ 2 900 – 5 000 €/m²

Résidentiel, Le Plessis-Bouchard plaît à ceux qui cherchent la tranquillité. Il y a de l'offre en matière de maisons dans cette commune appréciée pour son cœur de village. « Elle

Aux portes du Vexin

Pour un meilleur cadre de vie, la transhumance de ceux qui fuient la capitale et ses abords se poursuit, et Cergy concentre nombreux de ces demandes. « C'est une ville dense mais verdoyante avec son parc derrière la préfecture. Et très vite, à vélo, on se retrouve dans le Vexin », souligne Stéphane Chaillé, directeur des agences Orpi de Cergy et Magny-en-Vexin. Rares, les maisons se vendent rapidement : l'une d'elles, de 165 m², de construction récente et haut de gamme, a été acquise 534 000 €, tandis qu'un pavillon de 77 m² dans un quartier plus populaire a trouvé preneur pour 265 000 €. Les appartements avec extérieur sont également recherchés, pour un prix au mètre carré de 3 030 € en moyenne, soit une hausse de 4,5 % en un an. Boisé et proche des étangs, Saint-Christophe est de plus en plus apprécié. Un 68-m² en rez-de-jardin s'y est vendu 236 000 €. « Avec ses écoles et des infrastructures qui permettent aux enfants d'y aller seuls, Vauréal n'est plus un marché de report et les prix rattrapent ceux de Cergy », relève Stéphane Chaillé. A Magny-en-Vexin et autour, on trouve des maisons de caractère de 250 000 à 355 000 € pour une centaine de mètres carrés et des terrains à bâtir, 125 000 € pour 1 000 m² à Vienne-en-Arthies.

est desservie par la même gare que Franconville, très fréquentée », observe Jaime Dos Santos, gérant de deux agences Century 21, qui note la stabilité de prix « déjà hauts ». On dénicher de petits pavillons des années 1950 entre 300 000 et 340 000 € et de plus grandes maisons, des années 1980, entre 400 000 et 500 000 € dans les secteurs proches de la gare ou en lisière de Saint-Leu-la-Forêt.

MONTMORENCY

De belles propriétés

Appartements anciens ▶ 2 800 – 6 100 €/m²

Le Bas-Montmorency reste le secteur le plus prisé pour sa proximité avec la gare d'Enghien-les-Bains, à vingt minutes de la gare du Nord, ainsi que le centre, apprécié pour son ambiance village. « Les acheteurs de Paris et de la première couronne viennent pour avoir, à budget égal, plus d'espace. Une pièce ou deux de plus, surtout lorsqu'ils télétravaillent », précise Larisa Minov, de Century 21 Premier Cygne. Les maisons se vendent en

un ou deux jours. Comme ce petit pavillon des années 1950, avenue Charles-de-Gaulle, parti à 700 000 € et cette maison plus ancienne, rénovée, acquise pour 730 000 €.

TAVERNY

Pour tous les budgets

Appartements anciens ▶ 2 500 – 5 300 €/m²

Ici, les maisons ont une âme, que ce soit les meulières des années 1900, entre 400 000 et 500 000 €, ou les hôtels particuliers Napoléon III, de 800 000 à 1,2 million d'euros. « C'est une ville que l'on peut s'approprier avec gourmandise, que l'on vienne de Paris ou de la première couronne, avec ses commerces de qualité, ses écoles, son cinéma, son théâtre et une municipalité très active en matière de culture », s'enthousiasme Catherine Marmet, de Val-d'Oise Immobilier. Deux gares, dont celle de Vaucelles, relie Paris en moins de quarante minutes et un centre aquatique olympique devrait accueillir le public au printemps 2023. ■



L'ISLE-ADAM

Il fait bon vivre dans cette charmante ville, à condition d'y mettre le prix.

L'AVEZ-VOUS EN TÊTE ?

Le prix de votre
bien immobilier.

ESTIMATION OFFERTE

Pour 2022,
donnez vie à vos envies !

Nous sommes là pour
vous faciliter l'**immobilier**.

L'**estimation professionnelle** de votre
bien immobilier est **offerte** dans plus de
6000 communes en France couvertes
par les **450 agences immobilières** du
Groupe Nestenn.

Retrouvez notre estimateur en ligne sur
www.nestenn.com

Vous pouvez également vous rendre
à **l'agence Nestenn la plus proche de
chez vous**.

88 agences
Nestenn
à **Paris** et en
Île-de-France

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION

Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/03/2022.

nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES