

Que dit l'économie cette semaine ?

LES IDÉES
DE JEAN TIROLE
PRIX NOBEL 2014

Challenge

www.challenges.fr

«Nous aurons
des résultats
début 2015»

SYLVIA PINEL,
MINISTRE DU LOGEMENT



Spécial

Immobilier

p.59

LA BAISSSE S'INSTALLE

Loi Duflot, loi Pinel : ce qui a changé, ce qui va changer

LES PRIX ET LES LOYERS
DANS 50 VILLES



François Perle/Alta

IMMOBILIER 2014

La baisse des prix s'installe

Un crédit à négocier sans délai

Le Pinel, bien plus rentable que le Dufflot

Dans le dédale fiscal des plus-values

Rentabiliser sa résidence principale

La check-list du vendeur

P. 60

P. 66

P. 68

P. 70

P. 72

P. 74

Investir au Portugal pour sa retraite

Les prix à Paris, par arrondissement

Les prix en banlieue parisienne, par ville

Les prix dans les villes

à une heure de Paris

Les prix en province, par ville

P. 76

P. 78

P. 85

P. 92

P. 94

IMMOBILIER

2014

LA BAISSSE S'INSTALLE

Manifeste dans les campagnes et la plupart des villes depuis trois ans, le recul des transactions et des prix est désormais marqué aussi en zones tendues, notamment à Paris. Pour relancer le marché durablement, les banques doivent maintenant être moins sélectives.

C'est fou, le nombre de médecins qui se penchent sur ce grand malade qu'est le logement ! Fin août, c'était aux docteurs Manuel Valls et Sylvia Pinel de tenter une nouvelle intervention pour le ranimer. Leur prescription ? Un subtil mélange d'aide aux jeunes ménages à travers un prêt à taux zéro (PTZ)

amélioré, de soutien aux investisseurs avec l'élargissement de ce qu'on appelle désormais « le Pinel », et d'une dose de social avec la hausse des crédits aux HLM. Le traitement sera coûteux – 1,3 milliard d'euros –, mais il devrait permettre un rétablissement début 2015 (*lire l'interview ci-contre*).

Il faut souhaiter aussi qu'il soit plus efficace que les potions précédentes... En 2007, le « docteur » Nicolas Sarkozy avait déjà fait du logement sa « priorité », lui administrant un gros shoot d'argent public. Le malade avait frémi, mais son état s'était aggravé avec la crise de 2009. En 2012, la jeune interne Cécile Duflo fermait la salle de shoot et prescrivait une diète sévère. A son départ, en mars dernier, elle laissait un malade mal en point avec des transactions gelées et une construction en net recul. Du coup, cette année encore, le cru 2014 sera inférieur à celui de l'année précédente, avec autour de 600 000 transactions dans l'ancien et moins de 300 000 logements construits.

Pourtant, la France, avec ses 66 millions d'habitants, a besoin de construire. Chaque année, elle doit augmenter son parc d'au moins

500 000 logements. Pas seulement parce que c'est une promesse de campagne de François Hollande : elle doit aussi renouveler son parc actuel, car ses 27 millions de résidences principales vieillissent un peu plus chaque année. Il faudrait normalement renouveler au moins 1% du parc chaque année, c'est-à-dire bâtir plus de 270 000 logements par an. S'y ajoutent deux autres paramètres, le dynamisme des naissances et la multiplication des divorces, qui contribuent à « créer » plus de 230 000 ménages supplémentaires par an, qu'il faut bien loger. Les besoins sont donc fixés à 500 000 logements annuels : 270 000 à renouveler et 230 000 à prévoir. Avec moins de 300 000 construits, la crise du logement n'est pas près de s'arrêter !

Une exception européenne

Ces besoins insatisfaits expliquent en partie le paradoxe actuel : après la flambée spectaculaire (+ 157%) du prix de ses logements entre 1997 et 2007, la France est un des seuls pays d'Europe à avoir échappé à un krach immobilier, contrairement à l'Espagne, à l'Angleterre, à l'Irlande, à la Grèce... Une situation ►►►

SUR LA MÊME TENDANCE



Alors que le prix moyen au m² des appartements anciens baisse depuis quatre ans, celui des maisons est en train de se stabiliser.



Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

“ Les premiers résultats de nos mesures seront visibles début 2015 ”

Challenges. Le gouvernement a annoncé un certain nombre de mesures pour relancer le logement. Quel délai vous donnez-vous pour obtenir des résultats ?

Sylvia Pinel. Je suis convaincue que les résultats seront visibles d'ici peu. De premiers signes de relance apparaissent déjà, avec une légère augmentation des permis de construire. Cela devrait s'amplifier début 2015, lorsque toutes nos mesures seront opérationnelles. Certaines, sur la simplification par exemple, demandent de la concertation et donc du temps, mais la plupart sont d'application immédiate. C'est le cas, par exemple, de l'abattement sur

les plus-values en cas de vente de foncier privé, de l'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ) et de l'assouplissement du dispositif d'investissement locatif [le Pinel. NDLR].

Ces mesures seront-elles suffisantes ?

Oui, car nous les avons choisies en fonction de leur impact. Certes, la situation du secteur est très dégradée : depuis 2008, les mises en chantier sont en baisse constante. Mais le logement est une priorité du gouvernement, et nous allons relancer la construction parce que cela répond à un triple objectif : améliorer l'emploi, aménager le territoire et lutter contre les inégalités.

Les mesures de relance coûtent cher.

Comment faire, à dépense constante ?

Ces mesures répondent à un impératif social et économique. Elles participent à la relance de l'activité, et donc à l'emploi. Elles généreront à terme des recettes fiscales. Nous allons mobiliser 750 millions d'euros auprès des bailleurs sociaux pour rénover le parc de logements sociaux sur trois ans. Nous avons aussi obtenu des moyens pour certaines mesures, comme le PTZ, qui arrivait à expiration à la fin de l'année. Nous avons fait passer son budget de 820 millions à 1 milliard, ce qui nous permet d'avoir un objectif de ▶

► 80 000 PTZ, contre 40 000 distribués l'an dernier. Ce sont des améliorations des outils existants, et je pense qu'il est possible d'en obtenir de bons résultats.

Challenges. On a parlé du « détricotage » de la loi Alur de Cécile Duflot et de son plafonnement des loyers. Mais la loi est loin d'avoir disparu...

Sylvia Pinel. La loi Alur a été adoptée le 28 mars. C'est une loi très vaste, qui nécessite une centaine de décrets d'application. Mais nous serons pragmatiques et nous sortirons les décrets en fonction de leur utilité et des conditions techniques. L'encadrement des loyers en est un bon exemple. Alur prévoit que l'encadrement des loyers ne sera appliqué que lorsque des données fiables seront disponibles auprès des observatoires de marchés locaux. Or il faut en moyenne deux ans pour monter de tels observatoires. Aujourd'hui, seul celui de Paris répond à ces conditions. Pour Lille, ce sera peut-être en 2015...

Quelque 200 000 investisseurs ont disparu en deux ans.

Comment restaurer la confiance ?

Il faut s'adapter aux besoins des Français. Exemple avec le dispositif d'investissement locatif : nous avons modifié les zonages et élargi les possibilités de location aux ascendants-descendants (*lire page 68*). Vous savez, je vis dans un département voisin de la Haute-Garonne : beaucoup de parents veulent investir pour leurs enfants lorsqu'ils étudieront à Toulouse. Avant, ils ne pouvaient pas bénéficier du dispositif. Maintenant, ils le pourront et contribueront à augmenter l'offre de logements intermédiaires. Par la suite, cela permettra de loger des personnes qui viennent du logement social ou des jeunes qui quittent la maison de leurs parents.

Dans les zones tendues, les terrains sont chers. Comment en libérer pour construire à prix abordable ?

Nous avons pris de nouvelles mesures fiscales pour faciliter la vente de terrains par les particuliers (*lire page 70*). L'État et ses opérateurs, de leur côté, n'ont pas atteint les objectifs de libération du foncier que nous avons fixés. Nous allons les aider à arbitrer leurs cessions en faveur du logement, grâce à l'intervention d'une commission que nous avons créée. Quant aux communes, elles devront arbitrer, car elles ont l'obligation de construire au moins 25% de logements sociaux. Si elles ne le font pas, l'État appliquera fermement les pénalités prévues par la loi SRU. ■



Henriette/Réa

« Les mesures de relance annoncées à la fin de l'été par Manuel Valls vont dans le bon sens. Elles permettent notamment de resolvabiliser la clientèle modeste et les jeunes ménages. »

Christian Louis-Victor, président de l'Union des maisons françaises.

►►► singulière qu'une étude récente de l'agence Standard & Poor's attribue à la « faiblesse de l'offre », et qui se manifeste surtout dans ce qu'on appelle les zones tendues : les grandes villes, la région parisienne et la Côte d'Azur. Alors que, dans les campagnes, ces trois dernières années, prix et transactions se sont effondrés, les marchés tendus, où les acheteurs sont nombreux, ont mis du temps à amorcer leur reflux. « Mais même sur ces marchés, désormais, les prix baissent avec régularité », confirme Sébastien de Lafond, PDG de MeilleursAgents.

Un vendeur pour 0,5 acheteur

Cette société a mis au point un indicateur de tension qui compare le nombre d'acheteurs actifs à celui des vendeurs. La chute de cet « indice de tension » est spectaculaire : en 2011, au pic du marché, il y avait en France trois acheteurs actifs pour un seul vendeur. Aujourd'hui, il n'y a plus que 0,5 acheteur par vendeur. A Paris, marché tendu par excellence, le rapport est passé de six pour un en 2011, à un acheteur pour un vendeur. « Or, chaque fois qu'il y a moins de deux acheteurs par vendeur, les prix reculent... », constate Sébastien de Lafond. De

fait, depuis quelques mois, même Paris baisse : son prix moyen est même repassé sous la barre des 8000 euros le m².

Pour les acheteurs qui veulent devenir propriétaires à Paris – et qui ont les moyens de l'être –, c'est une occasion inespérée. La baisse des prix sur trois ans, comprise entre 3% (chiffres des notaires) et 8% (chiffres des agents), s'ajoute à celle des taux de crédit (*lire page 66*) et permet de gagner, au total, 20% de capacité d'achat. Pour les futurs propriétaires marseillais, le gain atteint même 22% sur trois ans.

Appréciable... mais pas suffisant, comme le constate Laurent Vimont, PDG de Century 21 : « En septembre, les volumes de vente d'appartements ont encore reculé de 8%. Quant aux délais de vente, ils ont augmenté de onze jours en France, et de quinze sur Paris, un record ! »

Un crédit à 1,9% sur dix ans

Le problème, en réalité, n'est plus de trouver le bon logement au bon prix. C'est d'avoir le bon profil pour décrocher son financement. Le recours au crédit reste en effet nécessaire dans plus de huit cas sur dix. Si le futur propriétaire rentre dans les critères de choix des banques, il aura droit au tapis rouge, avec des taux incroyablement bas. Et qui ont encore baissé cet été : 2,35% sur vingt-cinq ans, 2,10 à 2,20% sur quinze ans, et même... 1,9% sur dix ans. Mais les établissements financiers ont tellement relevé leurs exigences qu'ils ne peuvent plus prêter qu'à une petite partie de la population. « Peut-être 30 à 40% », reconnaît, sous le couvert de l'anonymat, un grand banquier de la place. En fait, ne peuvent plus emprunter aujourd'hui que deux catégories d'acheteurs. Celle, très étroite, des ménages déjà propriétaires, qui cumulent épargne préalable, bon salaire et emploi stable. Ceux-là achètent rarement, et plutôt un logement ancien dans un centre-ville. Les banques courtisent aussi certains primo-accédants. « Nous avons tous dû adapter notre offre. Et aujourd'hui, en Ile-de-France, 80% des programmes sont configurés pour correspondre à la capacité d'achat de cette clientèle », reconnaît Guy Nafilyan, président ►►►

►►► de Nafilyan & Partners. Comment s'explique cette soudaine passion des banques pour ces jeunes couples qu'elles refusaient naguère de financer? Ces clients ont un gros avantage, répond Norbert Fanchon, président du constructeur Gambetta : « Ils sont solvables, grâce au PTZ. » Son groupe construit des programmes autour de 2500 euros le m² à Saint-Ouen, de 2800 euros à Aulnay et de 3800 euros à Aubervilliers. Parfait pour ces emprunteurs qui peuvent décrocher jusqu'à 89700 euros de prêt à taux zéro.

Moitié moins d'investisseurs

D'autres ont carrément déserté ce marché. Ce sont les investisseurs découragés par le durcissement de la législation (la loi Alur), l'alourdissement de la fiscalité des plus-values et des loyers, la hausse des impôts locaux et la baisse des incitations fiscales... « L'encadrement des loyers décidé par l'ancienne ministre Cécile Duflot a été le coup de grâce. De plus, il nie la réalité du marché : dans la plupart des zones tendues, les loyers sont orientés à la baisse depuis deux ans », rappelle Jean-François Buet, le président de la Fnaim.

En deux ans, le nombre des investisseurs achetant pour louer a diminué de moitié, dans le neuf et dans l'ancien, privant le marché d'au moins 200 000 mises en location. « Les

Bruno Lévy/Challenges



« A Paris, le prix moyen va baisser de 3% cette année : on est déjà à 7900 euros le m², alors qu'on dépassait les 8500 euros en juin 2011. Cela dit, les forces qui empêchent le marché de plonger sont puissantes : des taux bas et une croissance démographique élevée. »

Sébastien de Lafond, PDG de MeilleursAgents.

faire revenir demandera du temps et, surtout, de la constance », prévient Denys Brunel, président de la Chambre des propriétaires, qui regroupe 12000 bailleurs.

Pourtant, la ministre Sylvia Pinel l'affirme, elle veut faire croître l'offre locative privée, un parc qui représente, avec ses 6 millions de logements, plus de 55% du marché de la location. Avec sa loi (lire

page 68), elle espère faire passer le nombre des investisseurs dans le neuf de moins de 35000 cette année à plus de 55000 l'an prochain. Une offre abondante de locations serait le meilleur moyen de faire baisser le montant des loyers. Ce serait nettement plus efficace, en tout cas, que le plafonnement des loyers voulu par l'ancienne ministre Cécile Duflot.

Eric Tréguier

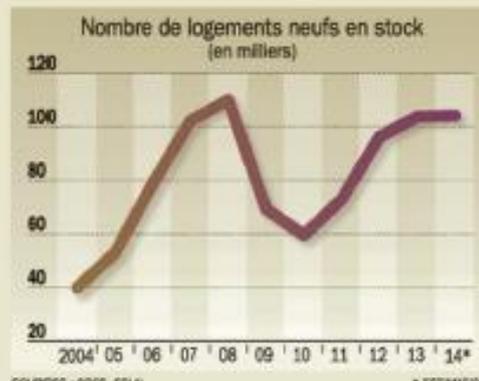
DES SIGNES ENCOURAGEANTS POUR LES ACQUÉREURS



Le taux moyen des crédits sur quinze ans a encore baissé sur un an, atteignant les records des années 1940!



Le volume de crédits, qui avait fortement chuté depuis 2011, est reparti à la hausse. Mais les banques restent très sélectives...



Les stocks de logements neufs se stabilisent, mais à un niveau très haut. Le dispositif Duflot n'a pas réussi à motiver les investisseurs.

Sous la direction d'Yves Le Grix, enquêtes de Jessica Agache-Gorse, Maya Blanc, Laurence Boccara, Catherine Bocquet, Joanna Blognini, Sophie Bonis, Mathilde Brasiler, Anne-Lise DeFrance, Oriane Dupont, Rémy de Michelis, Valérie Ferrer, Nicole Gex, Béatrice Girard, Pauline Janicot, Robert Kassous, Myriem Lahidely, Agnès Lambert, Claire Lefebvre, Elisabeth Lelogeais, Estelle Levresse, Caroline Mathat, Aurore Merchin, Marie Pellefigue, Barbara Rousset, Anaïck Salaun-Guéry, Caroline Seurat, Liza Telfizian. Tableaux : Dominique Thiébaud.

Un crédit à négocier sans délai

Malgré les réticences des banques, les emprunteurs ont tout intérêt à profiter des taux planchers pour acheter... ou économiser quelques années.

On n'avait jamais vu cela depuis les années 1940! Jamais, de mémoire d'emprunteur, les taux des crédits immobiliers n'ont été aussi bas. Mais jamais, également, il n'avait été aussi difficile de décrocher un prêt.

Il y a d'abord eu la crise financière de 2009, qui a tendu les plans de financement. Ensuite, la réglementation (dite « de Bâle III »), qui a rendu les banquiers paranoïaques : « En quatre ans, le temps de traitement d'un dossier est passé de moins de deux semaines à un mois! » s'énerve Joël Boumendil, le président du courtier ACE.

Enfin, il y a eu la loi Hamon, qui a remis en cause l'assurance emprunteur, ce qui est aussitôt devenu un enjeu pour les banques. Cette garantie, qui couvre le remboursement des mensualités en cas de décès ou d'invalidité du souscripteur, est en effet, pour elles, une véritable manne. Sa rentabilité dépasserait



Quelle que soit l'année de souscription et le taux initial, renégocier aujourd'hui son crédit immobilier permet de faire de substantielles économies.

les 50%! Mais avec la baisse des taux et la diminution du montant des intérêts du prêt, cette assurance a fini par paraître hors de prix : 5 000 euros en moyenne. La loi Hamon permet désormais d'aller chercher ailleurs une assurance équivalente et moins chère. Mais les banquiers font de la résistance et

conditionnent de plus en plus l'attribution de leur meilleur taux à la souscription de l'assurance. Une vente forcée souvent officieuse, mais qui tend les rapports entre banquiers et emprunteurs.

Malgré ces lourdes contraintes, il faut absolument profiter de ces taux planchers. « Même lorsqu'on a déjà un emprunt en cours, précise Maël Bernier, de Meilleurtaux.com. Les simulations de rachats de crédit représentent d'ailleurs plus de 40% de notre activité. »

Avant, la règle était qu'il fallait se faire racheter son prêt par un autre établissement dès les premières années, avant d'avoir payé un maximum d'intérêts à l'établissement prêteur. « Mais la baisse des taux est telle que l'opération devient intéressante dans presque tous les cas », explique Sandrine Allonier, de Vousfinancer.com (voir graphique ci-contre). Y compris pour ceux qui ont souscrit leur prêt il y a huit ou dix ans!

E. T.

LES OFFRES DE QUINZE GRANDES BANQUES POUR UN PRÊT DE 200 000 EUROS

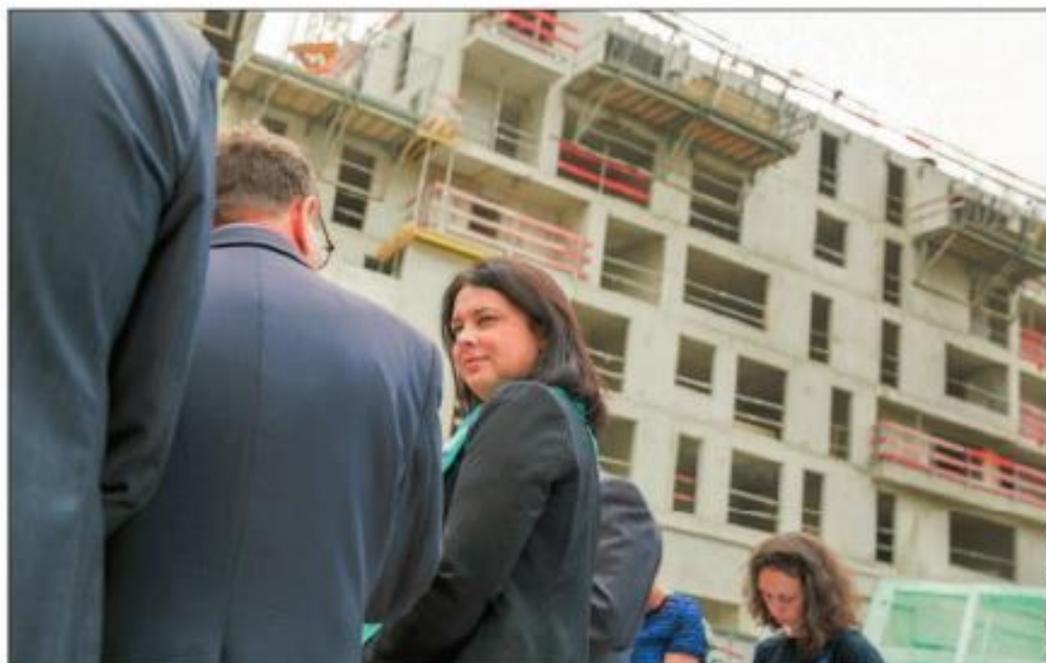
Banque	sur 15 ans			sur 25 ans		
	Taux fixe sur 15 ans ⁽¹⁾	Mensualités assurance incluse ⁽²⁾ (en euros)	Coût total du crédit ⁽²⁾ (en euros)	Taux fixe sur 25 ans ⁽¹⁾	Mensualités assurance incluse ⁽²⁾ (en euros)	Coût total du crédit ⁽²⁾ (en euros)
Banque populaire Atlantique	2,30%	1370	246570	2,85%	988	296368
Banque populaire Val de France	2,40%	1379	248253	3,40%	1046	313666
BNP Paribas Ile-de-France	2,30%	1370	246570	3,20%	1024	307307
Caisse d'épargne Côte d'Azur	2,70%	1407	253348	3,45%	1051	315268
Caisse d'épargne Ile-de-France	2,30%	1370	246570	2,90%	993	297916
Caisse d'épargne Rhône-Alpes Lyon	2,40%	1379	248253	3,10%	1014	304157
Crédit agricole Ile-de-France	2,50%	1389	249944	3,10%	1014	304157
Crédit du Nord Ile-de-France	2,40%	1379	248253	3,20%	1024	307307
Crédit mutuel Bretagne	2,25%	1365	245731	2,87%	990	296986
Crédit mutuel Nancy	2,85%	1422	255921	3,50%	1056	316874
HSBC	2,30%	1370	246570	3,15%	1019	305730
La Banque postale	2,30%	1370	246570	2,75%	978	293287
LCL	2,50%	1389	249944	3,15%	1019	305730
Société générale	2,40%	1379	248253	3,00%	1003	301027
Société marseillaise de crédit	2,25%	1365	245731	3,05%	1009	302590

(1) Taux fixe au 6-10-2014, hors assurance et garantie pour un prêt à taux fixe avec 20% d'apport personnel.
 (2) Coût de l'assurance : 0,33% du capital restant dû.

Le Pinel remet du baume au cœur des investisseurs

Le nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif sera plus souple que son prédécesseur, le Duflot. Et, surtout, plus attractif.

Jubilation! Enfin, les professionnels se débarrassent du Duflot, un nom qui finissait par déclencher des réactions épidémiques. L'assouplissement de ce dispositif d'investissement locatif défiscalisé, annoncé par le Premier ministre Manuel Valls en août, était assurément une bonne occasion de le rebaptiser. De fait, il se nomme désormais Pinel. Ce qui semble satisfaire tout le monde. « *Il est à même de rassurer les investisseurs* », note François Payelle, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). « *Il va redonner confiance aux investisseurs* », assure Gilles Hautrive, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier. Le soulagement est perceptible aussi chez les conseillers en gestion de patrimoine. « *Même si, sur le fond, les changements ne sont pas spectaculaires, sur la forme, le message délivré par le Premier ministre tranche avec tout ce qui avait été dit auparavant par Cécile Duflot* »,



Sylvia Pinel, en visite sur le chantier du Plateau, à Ivry-sur-Seine, le 4 septembre. Les mesures de la ministre devraient susciter de vifs débats lors du vote de la loi de Finances 2015, en fin d'année.

remarque Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thesaurus. L'ambiance est d'autant plus légère que, dans la foulée, le Premier ministre a annoncé l'enterrement (sauf à Paris) du dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi Alur.

Trois durées d'engagement

Un vent nouveau soufflerait-il sur l'investissement immobilier en cette fin d'année? Assurément. Même si, à l'heure où nous écrivons, le Pinel n'a pas encore été entériné (loi de finances pour 2015).

Mais qu'est-ce qui change au juste? Rappelons tout d'abord que, avec le Duflot, l'investisseur bénéficiait d'une réduction d'impôts de 18% du montant de son achat, dans la limite de deux plafonds: un plafond de prix au mètre carré de 5500 euros et

un plafond global d'investissement de 300 000 euros, soit 54 000 euros au total. En contrepartie, il fallait louer son bien pendant neuf ans au moins, respecter des plafonds de loyer et trouver des locataires dont les revenus ne dépassent pas certains montants.

Parmi les changements, l'investisseur pourra désormais choisir entre plusieurs durées d'engagement: six, neuf ou douze ans. « *Cet assouplissement est très important, lance Daniel Znaty, directeur immobilier de l'Union financière de France (UFF). Nos clients revendent rarement après la période de défiscalisation et gardent leur bien en moyenne quinze ans et demi, ce qui prédit un bel avenir au Pinel sur douze ans.* » Sur six ans, l'intérêt est plus limité. « *La pierre est un investissement à long terme et*

AMÉLIORATION EN VUE



En chute libre depuis trois ans, les ventes de logements neufs aux investisseurs devraient repartir grâce au dispositif Pinel.

vendre après six ans de détention ne permet pas de réaliser une belle plus-value, explique Christine Vassal-Largy. Malgré tout, cette souplesse peut ponctuellement servir à des particuliers qui ont, par exemple, la préoccupation de logement pour un enfant étudiant. »

En principe, la réduction d'impôt devrait s'établir à 12% sur six ans, 18% sur neuf ans et 21% sur douze ans, calculée sur les mêmes bases que pour le Duflot. Si ce n'est que le plafond de prix au mètre carré pourrait être porté de 5500 à 7500 euros. « Ce serait un élément positif pour l'investissement en région parisienne », note Daniel Znaty.

Parmi les autres nouveautés, il faut également signaler la possibilité de louer à un ascendant/descendant, option inexistante dans le dispositif Duflot, mais qu'offrait son prédécesseur, le Scellier. La mesure, selon les professionnels, jouera sur l'affectif de l'investisseur, rassuré de savoir qu'en cas de besoin, il pourra reprendre son logement pour en faire bénéficier un parent ou un enfant.

Un nouveau zonage

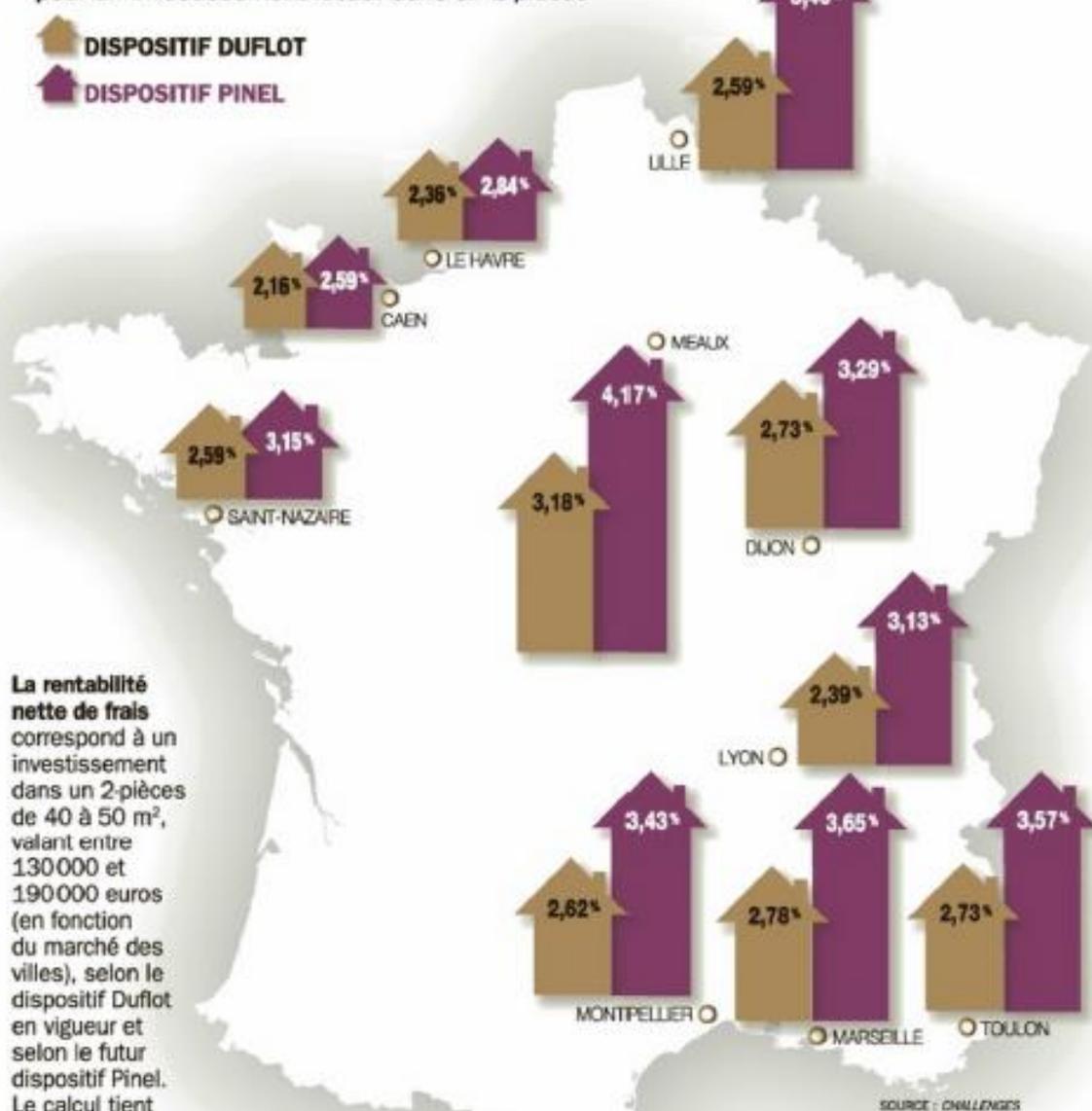
Du côté des conditions de location, pas de réel changement. Les plafonds de ressources et de loyer imposés (modulés selon la superficie du logement) continuent de varier selon la zone géographique du bien. Rappelons que pour bénéficier du dispositif Pinel, il doit se situer en zone éligible (A bis, A et B1, la zone B2 étant accessible sur dérogation seulement).

Ce zonage est important car il détermine notamment les plafonds de loyer qu'il est possible de pratiquer. Or, dans ce domaine, la donne change pour certaines villes. Depuis le 1^{er} octobre, un nouveau zonage est en effet entré en vigueur, qui a pour vocation de « s'adapter plus finement aux réalités des marchés immobiliers locaux ». Un toilettage qui apparaît purement technique mais qui permet à des villes comme Lille, Lyon, Marseille, Aix-en-Provence, Montpellier, Toulon de passer de la zone B1 à la zone A. Même chose pour des villes de la banlieue parisienne comme Meaux, Rambouillet, Fontainebleau... Conséquence ? Au lieu de 10 euros le

JUSQU'À 30% DE RENTABILITÉ EN PLUS

Rendement annuel net de frais et avant impôts pour un investissement locatif dans un 2-pièces

 **DISPOSITIF DUFLOT**
 **DISPOSITIF PINEL**



La rentabilité nette de frais correspond à un investissement dans un 2-pièces de 40 à 50 m², valant entre 130 000 et 190 000 euros (en fonction du marché des villes), selon le dispositif Duflot en vigueur et selon le futur dispositif Pinel. Le calcul tient compte des changements de zonage apportés par la nouvelle loi. L'absence de Paris de cette carte s'explique par le manque de biens proposés en Duflot ou en Pinel dans la capitale.

mètre carré, le plafond de loyer passe à 12,42 euros le mètre carré. Il en va de même pour certaines communes de la zone B2 qui grimpent en zone B1 et qui deviennent, du coup, éligibles au Pinel sans dérogation. Exemple, Dijon, Le Havre, Caen, Mulhouse, Reims, Nîmes, Perpignan, Amiens... où un loyer de 10 euros pourra être demandé (contre 8,69 euros jusqu'à maintenant). Assurément, ces villes devraient y gagner une meilleure rentabilité (voir carte ci-dessus). Attention tout de même : « Si la zone A se justifie pleinement pour Lyon où l'on constate des loyers de marché autour de 13-14 euros le

mètre carré, on comprend moins la pertinence de ce reclassement pour une ville comme Montpellier », signale Daniel Znaty, de l'UFF. Dans cette dernière, hormis Port-Marianne, aucun quartier ne peut supporter un loyer à 12,42 euros le mètre carré. Même chose à Lille et Marseille, où les loyers excèdent rarement 11 euros le mètre carré. Prudence ! Ce n'est pas parce que le dispositif Pinel autorise tel ou tel plafond de loyer qu'il sera possible de l'appliquer. Mieux vaut le savoir pour éviter des déconvenues. Et ne pas se laisser bercer par les arguments de vendeurs parfois peu scrupuleux.

Colette Sabarley

Le dédale fiscal des plus-values

En deux ans, les gains réalisés à la revente d'un bien immobilier ont été soumis à cinq régimes fiscaux différents. Mise au point.

C'est un véritable labyrinthe qu'ont créé les décisions successives de François Fillon, Manuel Valls et François Hollande : en deux ans, les plus-values immobilières auront connu cinq régimes fiscaux différents ! Aussi, pas question aujourd'hui de louter les dernières péripéties des lois de finances et autres instructions fiscales, les conséquences en sont trop lourdes pour les patrimoines.

CE QUI A CHANGÉ

Instauré au cours de l'été 2013, l'abattement exceptionnel de 25% accordé sur les plus-values réalisées dans le cadre de la vente d'un logement (hors résidence principale) a pris fin le 31 août dernier. Un cadeau passé inaperçu, et qui « n'a eu au-

Pour créer un « choc foncier », Manuel Valls veut aligner la fiscalité des terrains à bâtir sur celle des biens immobiliers.

cun effet sur les volumes de transactions », constate Bernard Cadeau, président du réseau d'agences immobilières Orpi.

Le régime qui lui a succédé n'est guère plus incitatif : les plus-values sont désormais soumises à l'impôt sur le revenu à 19% et aux prélèvements sociaux à 15,5%, soit une imposition totale de 34,5%. Un abattement par année de détention au-delà de la cinquième s'applique selon deux barèmes spécifiques. D'abord, un barème pour l'impôt sur le revenu, avec un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième, et de 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention. Ensuite, pour les prélèvements sociaux, un abattement d'1,65% pour chaque année de détention entre la cinquième et la vingt-

et unième, d'1,60% pour la vingt-deuxième année de détention, et de 9% pour les suivantes. Attention : s'ajoute, depuis le 1^{er} janvier 2013, pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une taxe progressive, qui varie de 2% (de 60 000 à 100 000 euros de plus-value) à 6% (au-delà de 260 000 euros).

CE QUI VA CHANGER

Reprenant la même méthode, cette fois afin de créer un « choc foncier », le Premier ministre Manuel Valls a décidé d'aligner la fiscalité applicable aux terrains à bâtir sur celle des biens immobiliers. En conséquence, la plus-value est exonérée au bout de vingt-deux ans pour l'imposition sur le revenu, et de trente ans pour les prélèvements sociaux. De plus, un nouvel abattement exceptionnel de 30% s'applique, dès lors que la promesse de vente est signée entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015, et que la cession définitive « intervient au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant » la promesse de vente.

Ce nouveau dispositif a été précisé dans une instruction fiscale parue au *Bulletin officiel des finances publiques-impôts* du 10 septembre 2014. Cependant, « l'abattement ne s'applique pas en cas de vente du terrain à un membre de sa famille », précise Olivier Rozenfeld, président du groupe Fidroit. Et ce même dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI), dans le cas où un membre de la famille est associé, même pour une part ».

Comme la surtaxe de 2 à 6% sur les plus-values supérieures à 50 000 euros ne s'applique pas sur les terrains à bâtir, ceux-ci bénéficient donc du niveau de taxation le plus faible des actifs immobiliers. Il ne reste plus qu'à la loi de finances 2015 d'entériner ce dispositif. **Virginie Grolleau**

Une fiscalité allégée aussi en cas de donation

Fin août, le Premier ministre Manuel Valls a également annoncé un allègement de la fiscalité sur les donations, avec la création d'un abattement de 100 000 euros jusqu'à fin 2015. Problème : « Nous ne connaissons pas encore précisément ses modalités d'application », indique Thierry Delesalle, notaire à Paris. Pour l'instant, cet allègement doit s'appliquer aux donations de terrains à bâtir – à condition que ceux-ci fassent l'objet d'une construction – et aux donations d'un logement neuf à ses enfants ou petits-enfants. « Cela va encourager la solidarité intergénérationnelle, d'autant que, du fait de l'allongement de la durée de la vie, les enfants

héritent de moins en moins souvent de leurs parents », estime Thierry Delesalle. Actuellement, les donations sont exonérées par tranche de 100 000 euros tous les quinze ans en ligne directe, par parent et par enfant, auxquelles s'ajoutent les exonérations sur les liquidités, dans la limite de 31 875 euros. Les donations de cash par les grands-parents à leurs petits-enfants sont aussi exonérées à hauteur de 31 875 euros. Les mesures devraient être inscrites dans le projet de loi de finances pour 2015. Celle-ci devrait permettre de définir plus précisément les conditions de construction et régler, par exemple, celles liées à la réserve d'usufruit. Aussi, pour l'instant, mieux



Thierry Delesalle, notaire à Paris : « L'allègement fiscal sur les donations va encourager la solidarité intergénérationnelle. »

vaut-il attendre d'en savoir plus avant de se livrer à des arbitrages dans son patrimoine. ■

Rentabiliser sa résidence principale en la louant

Pas la peine de déménager pour tirer des revenus de son habitation ! Voici quatre solutions originales, dont certaines échappent même à l'impôt.

Avec l'arrivée dans la boîte aux lettres des avis de taxe d'habitation et de taxe foncière, de nombreux propriétaires font la grimace. Sans parler des factures d'énergie en hausse avant l'arrivée de l'hiver et des charges de copropriété, voire des travaux à prévoir... Difficile à gérer, notamment pour ceux qui voient leurs revenus stagner ou baisser lors d'un départ à la retraite par exemple. Heureusement, des solutions existent pour tirer profit de sa résidence principale. Sans qu'elles deviennent un réel complément de revenus, elles permettent cependant de se constituer une petite cagnotte pour faire face aux imprévus. Le maître mot ? La location. Pas besoin de déménager, il s'agit de tirer le meilleur parti de son logement : c'est la chambre laissée vide par un enfant devenu grand que l'on peut louer à un étudiant. C'est la cave mal rangée que l'on peut vider pour en faire une solution de stockage. C'est la chambre d'amis qui peut accueillir des touristes le week-end ou le cadre de vie « vintage » qui peut servir de lieu de tournage d'un film... Tour d'horizon.

POUR DES TOURNAGES

Avec son style années 1970-1980, la maison de Michèle Suc, à Créteil, dans le Val-de-Marne, a servi depuis quinze ans de décor pour des publicités, clips et films tels que *Podium*, *Lol*, *Camille redouble...* « Etant à la retraite, j'avais besoin de rentrées financières pour compléter mes revenus, explique-t-elle. Le cinéma, c'est une ambiance jeune qui me permet d'entretenir du lien et correspond à mon caractère. » C'est aussi une affaire qui fait vivre les alentours : des voisins louent leur



« A la retraite, j'avais besoin de rentrées financières. J'ai donc décidé de louer mon appartement pour des films. A une époque, on tournait beaucoup de publicités, car les budgets étaient plus élastiques, aujourd'hui moins. J'aime beaucoup cette ambiance, mais il faut savoir être patient. Et surtout, en étant sur place, je sers souvent d'accessoiriste, car je sais où tout se trouve. »

Michèle Suc, propriétaire d'une grande maison années 1970 à Créteil (Val-de-Marne).

voiture ou des chambres dans leur maison aux membres de l'équipe de tournage.

Mais « il faut vraiment avoir de la place », précise-t-elle. Minimum 150 m² pour accueillir les équipes de tournage. Et être patient : les équipes peuvent rester entre un et huit jours. Les tarifs varient selon le caractère de la maison, sa superficie et le type de réalisation. Comptez en moyenne 1000 euros par jour pour un shooting photo, et entre 1000 et

2000 euros la journée pour un film. Cinédécors, 007Production, eLux, 20000 Lieux... Plusieurs agences se sont positionnées sur cette niche. Elles sont payées directement par la production une fois la location validée. Attention : la sélection est rude. La décoration et l'agencement jouent un rôle déterminant. « Les demandes sont très variables, explique Julia Blanc, de 20000 Lieux. On peut passer d'un logement de standing moyen, pour une série

télévisée type Navarro, à des logements très haut de gamme. » Comme la plus grande partie des producteurs s'intéressent à Paris, l'activité se concentre avant tout en région parisienne.

UNE PARTIE DE LA MAISON

Faites-vous partie des 30% de foyers français à disposer d'une chambre vide ? Si c'est le cas, cette pièce inutilisée peut devenir très rentable. Les étudiants et les jeunes actifs (stagiaires, saisonniers...) sont nombreux à chercher un toit temporaire. Ainsi, Maryline Charbonnet loue une chambre indépendante dans le jardin de sa maison à Vitry-sur-Seine, dans le Val-de-Marne, à 650 euros par mois. Le locataire bénéficie de sa propre douche et kitchenette. « On se voit mais on n'habite pas ensemble, affirme-t-elle. Je rencontre plein de monde et même pour les enfants, c'est enrichissant. »

Le site spécialisé Chambrealouer.com recommande de fixer le montant des loyers en tenant compte de la surface, de l'emplacement et des prestations (une salle de bains réservée au locataire, par exemple). Bon à savoir : en dessous d'un certain seuil, pas besoin de déclarer ces revenus fonciers. Il faut respecter scrupuleusement le plafond annuel de 183 euros le m² en Ile-de-France et de 134 euros en province.

UNE CAVE OU UNE DÉPENDANCE

Une cave à moitié vide, un grenier inutile, une dépendance inoccupée... Bon nombre de propriétaires disposent de surfaces inutilisées. Ces espaces négligés sont très recherchés par des personnes vivant dans des petites surfaces. Cela s'appelle du « costockage ». Le loyer au mètre carré est inférieur de 20 à 30% par rapport à une surface habitable classique, mais l'investissement est nul. Une cave de 5 m² à Paris se loue facilement 100 euros par mois.

« La proximité avec la demande et la facilité d'accès du bien sont primordiales, souligne Adam Levy-Zauberman, cofondateur du site Costockage.fr. Le propriétaire doit être parfaitement transparent sur

la qualité du bien. Il a le droit de proposer une cave humide mais il faut le préciser dans l'annonce. »

Le niveau de contrainte est très faible : le propriétaire donne ses clés au locataire et ne le revoit plus ensuite, sauf s'il le souhaite. Jean-François, propriétaire d'une cave de 14 m² à Paris, préfère donner rendez-vous à ses deux costockeurs une fois par mois, par mesure de sécurité : « J'ai trouvé ça assez astucieux, car j'ai un espace vide qui ne sert à rien », explique-t-il. A noter : l'assurance et la prise en charge des paiements sont des services gratuits de Costockage.fr.

A DES TOURISTES

« L'idée de louer notre résidence principale nous est venue à la suite de vacances en Corse où nous avions loué une maison. Habitant dans une région touristique en Bretagne, nous avons pensé que nous pouvions faire de même avec notre maison », explique Stéphanie.



« Louer la dépendance de ma maison m'a permis de faire des petits travaux de peinture et de revêtement des sols pour améliorer le logement. Avec mes enfants, nous en profitons également pour accueillir des amis et de la famille. »

Maryline Charbonnet, propriétaire d'une villa avec chambre indépendante à Vitry sur Seine.

En dessous du plafond annuel de 183 euros le m² en Ile-de-France et 134 euros en province, les revenus fonciers ne sont pas imposables.

Airbnb, Sejourning, Abritel... nombreux sont les sites qui proposent de louer à des touristes.

Si la réglementation est stricte, notamment à Paris, sur les conditions de location meublée temporaire, les règles sont plus souples lorsqu'il s'agit de la résidence principale. « Aucune autorisation de la mairie ou de la copropriété n'est nécessaire », précise Airbnb. Certaines précautions sont cependant utiles : « J'ai envoyé un courrier à mon propriétaire qui n'y a vu aucun inconvénient, à condition que je sous-loue pour une courte durée, explique Marc, locataire dans le XI^e arrondissement de Paris. Et je recommande de prendre une caution car j'ai déjà retrouvé mon appartement dégradé. » La majorité des hôtes qui louent ou sous-louent leur résidence principale sont urbains : « 80% des annonces sont situées dans les grandes villes », indique Julien Delon, fondateur de Sejourning.

Anissa Hammadi et
Candide Lounianguou Ntsika



La check-list du vendeur

Pour améliorer l'information aux acquéreurs, la loi Alur a renforcé les obligations des propriétaires. Un travail lourd en amont, mais qui facilite la vente.

Fini, la pancarte bricolée avec un carton, accrochée de guingois à une fenêtre : mettre en vente un bien immobilier est devenu une affaire sérieuse. La loi Alur (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), du 24 mars 2014, a voulu améliorer l'information des acquéreurs. Pour ce faire, elle a renforcé les obligations des vendeurs. Ils doivent désormais collecter un certain nombre de documents en amont pour pouvoir rédiger leur annonce immobilière et, une fois l'acquéreur trouvé, signer le compromis de vente.

Pour faciliter au maximum la vente, « il faut désormais réunir pas moins de cinq groupes de documents », constate Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier. Tout d'abord ceux relatifs à l'organisation de l'immeuble : le règlement de copropriété avec les états descriptifs de division et ses avenants modificatifs, ainsi que les procès-verbaux des trois dernières assemblées gé-

rales. Viennent ensuite les documents financiers : le montant des charges courantes du budget prévisionnel et hors budget, les sommes dues par le copropriétaire vendeur au syndic, l'état global des impayés au sein de la copropriété et le montant de la quote-part du fonds travaux s'il en existe un. Enfin, il faut se munir du carnet d'entretien de l'immeuble, de l'attestation de surface du bien, du diagnostic technique global de l'immeuble et du plan pluriannuel de travaux. **V. G.**

LES MENTIONS LÉGALES D'UNE NOUVELLE ANNONCE TYPE

Copropriété ou pas.

L'annonce doit préciser si le bien mis en vente est soumis aux règles de la copropriété. Attention : cela vaut aussi pour les maisons en copropriété de sol. Pour la signature du compromis de vente, la loi Alur prévoit aussi la remise à l'acquéreur de la fiche synthétique de la copropriété et de la notice d'information sur les droits du copropriétaire ; ces documents sont en attente de leurs décrets d'application.

Nombre de lots.

L'annonce doit comporter le nombre total de lots de la copropriété. Pour plus de lisibilité, il convient de distinguer le nombre de lots principaux (les appartements) du nombre de lots annexes (caves, parkings, etc.). D'où l'importance de disposer du règlement de copropriété à jour afin de tenir compte des évolutions de l'immeuble (réunion d'appartements, par exemple).

Le prix. En cas de vente par le biais d'un agent immobilier, le prix doit comporter le montant de ses honoraires, mentionné en pourcentage du prix de vente toutes taxes comprises. Cette obligation s'applique si le mandat de vente indique que les honoraires sont à la charge de l'acquéreur. Dans le cas contraire, ou si le bien est vendu entre particuliers, seul le prix de vente est indiqué.

A VENDRE 4-pièces de 80 m² à Vincennes (94)

585 000 euros*

A proximité du RER et du centre-ville, appartement rénové de 4 pièces de 80 mètres carrés au 3^e étage avec ascenseur. Pièce à vivre de 30 mètres carrés avec coin bureau (possibilité 3^e chambre), cuisine indépendante, 2 grandes chambres avec dressing, salle de bains et WC indépendant. Chauffage individuel au gaz. Cave. DPE : D.

Appartement en copropriété.
 • Nombre de lots principaux : 20 ; nombre total de lots : 32. Charges courantes/an : 2 400 euros.
 Pas de procédure en cours.

*dont 5% TTC de frais d'agence.



En cas de procédure. Peu fréquente en pratique, la mention concerne notamment les copropriétés dégradées. Il s'agit des cas où la copropriété fait l'objet d'une procédure avec désignation, le cas échéant, d'un mandataire, d'un administrateur provisoire ou d'un expert. Sinon, il ne faut rien mentionner.

Les charges. Sans doute l'indication la plus importante pour les acquéreurs, car elle peut leur réserver de mauvaises surprises. S'ajoutant aux mensualités de remboursement du crédit, les charges peuvent en effet mettre en péril les budgets les plus serrés. Il faut donc indiquer le montant annuel des charges courantes, hors provisions pour travaux, en additionnant les sommes dues lors des appels trimestriels.

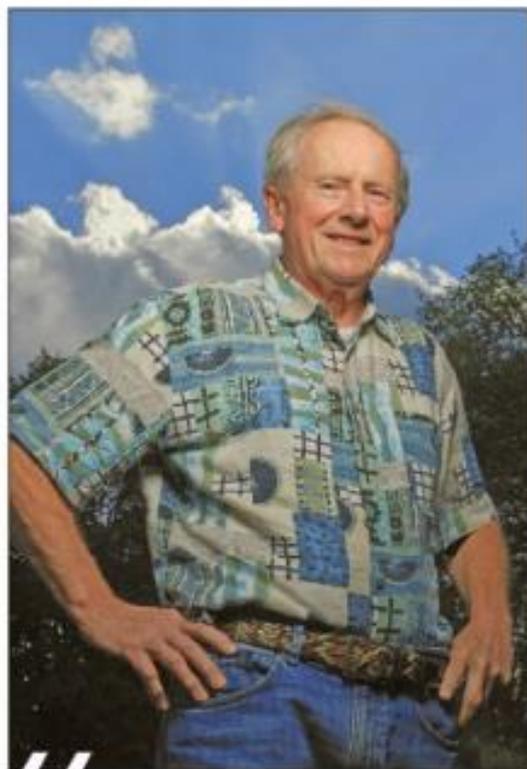
Le Portugal prend un air d'eldorado pour retraités

Prix bas, régime fiscal attractif, immobilier bon marché : le pays a des atouts pour séduire les Français qui sont prêts à passer 183 jours par an au soleil !

En mai dernier, plus de 14 000 personnes ont franchi les portes du Salon de l'immobilier et du tourisme portugais de Paris. Et elles ne sont pas venues en touristes : plus d'un quart d'entre elles comptaient concrétiser un projet immobilier d'ici à la fin 2014. Car à l'heure où le système de retraite français semble à bout de souffle, le Portugal offre, à ses étrangers qui passent une partie de l'année sur place, un climat clémente, des prix bas, un régime fiscal attractif et... un immobilier bon marché. Selon les derniers chiffres de l'association des agents immobiliers (APEMIP), plus de 10 000 biens immobiliers ont ainsi été acquis par des étrangers au cours du premier semestre. Parmi eux, 16% de Français. « Depuis huit mois, il y a une explosion des demandes sur le Portugal sur notre site d'annonces immobilières », confirme Benoît Galy, président-fondateur de Green-acres.com.

3 000 euros le m² à Lisbonne

A l'origine de cet intérêt, le statut fiscal mis en place par le Portugal depuis 2013 : une exonération d'impôt sur le revenu pour les retraités pendant dix ans, à condition de résider au moins 183 jours par an (soit six mois et un jour) dans le pays. Tous les retraités européens peuvent en bénéficier, à l'exception des fonctionnaires. Ceux-ci ne sont en effet pas éligibles à ce régime, car les pensions de retraite publiques restent exclusivement imposables dans l'État de l'organisme payeur. Le Portugal est d'autant plus intéressant qu'il y a de belles affaires immobilières à y faire. « Le pays a été touché de plein fouet par la crise : les prix de l'immobilier ont



Bruno Lévy pour Challenges

« Non seulement la météo est très agréable, mais la qualité de vie est parfaite : les gens sont gentils et l'immobilier y est deux à trois fois moins cher. J'avais voulu acheter dans les Landes, il y a quelques années, mais c'était bien plus cher que mon appartement près de Lagos. »

Jean-Robert Dupont, ex-cadre dans l'assurance.

baissé de 20% en 2012. Ils ont un peu remonté depuis, mais restent historiquement bas », estime Pascal Gonçalves, président de l'agence Maison au Portugal. Les prix sont beaucoup plus intéressants que dans l'Hexagone, que ce soit à Lisbonne ou, plus au sud, en Algarve. Dans la capitale portugaise, il faut

compter entre 3 000 et 6 000 euros le m², suivant les quartiers. « Je loue pour l'instant, non pas parce que je doute de rester longtemps, mais parce que je voudrais trouver une maison ou un immeuble entier à retaper pour y faire plusieurs appartements et les revendre », explique Jacques Stenger, retraité du secteur bancaire qui s'est reconverti dans l'immobilier d'entreprise. « Ici, la communauté française se développe à vitesse grand V, raconte un autre retraité français lisboète. Je viens d'apprendre qu'un grand designer français a acheté un pied-à-terre à Lisbonne. Un grand patron d'une agence de notation française vient aussi de s'y installer. »

350 000 euros une villa à Faro

Mais les seniors français ne s'établissent pas tous dans la capitale : le reste du pays les intéresse également, notamment l'Algarve, l'équivalent portugais de la Côte d'Azur, avec des prix là aussi très attractifs : « Pour 350 000 euros, on peut trouver une maison avec quatre chambres et piscine à Faro, la capitale de l'Algarve », annonce Pascal Gonçalves.

C'est le cas de Jean-Robert Dupont, qui a acheté un appartement avec vue sur la mer dans le sud-ouest de la province : « C'est un endroit magnifique, ensoleillé, sauvage... Avec mon épouse, nous venons fréquemment au Portugal depuis une dizaine d'années et nous aimons tellement ce pays que nous avons décidé de nous y installer. » Jean-Robert n'a pas encore demandé le statut de résident fiscal, mais compte le faire dès l'année prochaine. Sans craindre l'éloignement : « Ma famille et mes amis habitent dans le nord de la France,

mais avec les vols Ryanair, c'est finalement moins loin que la Côte d'Azur ou la Bretagne! » Et de raconter que sa fille, étudiante à Amiens, vient régulièrement passer le week-end à Lagos. « Et puis, si on doit être au Portugal 183 jours par an, ça laisse quand même près de six mois pour retourner en France quand on veut », rappelle Daniel Mavely, un septuagénaire qui vit à Lagos depuis le printemps.

Cours de langue

Ce que tous ces retraités vantent, plus que le régime fiscal ou leur pouvoir d'achat, c'est la qualité de vie : « Tout le monde est vraiment gentil ici : les commerçants, les voisins... Quand on s'adresse aux administrations, on sent que les gens font vraiment tout leur possible pour nous aider, même si on ne parle pas portugais », remarque Daniel Mavely. « Nous sommes aussi partis car lassés par l'instabilité fiscale française », ajoute Dominique Pouplier, propriétaire d'une maison près de Caldas da Rainha. Si parler portugais n'est pas indispensable, car beaucoup de gens par-

lent un peu le français ou l'anglais, ce qui permet de se débrouiller au quotidien, certains seniors s'y sont mis pour s'intégrer dans la vie locale : « C'est assez facile à l'écrit, car les racines latines sont les mêmes, mais plus dur à l'oral, à cause de la prononciation », constate Jean-Robert Dupont, qui travaille son Portugais pour les Nuls depuis quelques mois.

Damien Pelé



Théo Miranda/REA pour Challenges

Je suis retraité depuis cinq ans et me suis installé à Lisbonne en septembre 2013. La vie quotidienne est véritablement moins chère : les restaurants, l'alimentation... Et je loue un appartement de 140 m² en plein cœur de Lisbonne pour 1 300 euros par mois, dans un immeuble ancien réhabilité haut de gamme.

Jacques Stenger, retraité du secteur bancaire.

Challenge^s



numéro
401

A commander au
01-40-26-86-12

RETROUVEZ
NOTRE DOSSIER SPÉCIAL

SALAIRE DES CADRES 2015

- ▶ LES SECTEURS QUI RÉSISTENT
- ▶ LES NOUVELLES RÈGLES DES DRH
- ▶ LES PISTES POUR DÉCROCHER UNE AUGMENTATION
- ▶ ET PLUS DE 1000 FONCTIONS PASSÉES AU CRIBLE

La cote de l'immobilier

Prix et loyers 2014

Comment lire nos tableaux

EVOLUTION

Paris et Ile-de-France : évolution annuelle du 2^e trimestre 2013 au 2^e trimestre 2014.
Province : évolution annuelle du 3^e trimestre 2013 au 3^e trimestre 2014.
Sources : MeilleursAgents.com et Selogger.com, Fnaim, notaires, FPI.



QUARTIERS RÉSIDENTIELS / QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	199 700	388 300	NS	NS	820	1 190

ANCIEN

Biens construits depuis plus de cinq ans et en état courant.

NEUF

Biens de moins de cinq ans.

LOYER

Montants minimal et maximal des loyers mensuels hors charges, y compris meublés.

PRIX
Moyenne des prix couramment pratiqués. Les biens à rénover peuvent se négocier au-dessous du minimum indiqué. Les prix des produits exceptionnels peuvent dépasser le maximum.
NS : non significatif.

TENDANCE



PARIS I^{er} Les étrangers désertent Tuileries et Palais-Royal



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : BANQUE DE FRANCE, LOUVRE, PALAIS-ROYAL, TUILERIES

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	258 100	326 900	NS	NS	720	1 230
2-pièces 40 m ²	378 600	523 000	NS	NS	1 150	1 980
3-pièces 70 m ²	662 500	915 300	NS	NS	2 010	3 460
4-pièces 90 m ²	851 800	1 176 800	NS	NS	2 580	4 440
5-pièces 120 m ²	1 135 700	1 569 000	NS	NS	3 440	5 930

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CHÂTELET, LES HALLES, SÉBASTOPOL, SAINT-DENIS

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	215 100	261 500	NS	NS	600	990
2-pièces 40 m ²	344 200	418 400	NS	NS	960	1 580
3-pièces 70 m ²	602 300	732 200	NS	NS	1 670	2 770
4-pièces 90 m ²	774 400	941 400	NS	NS	2 150	3 560
5-pièces 120 m ²	1 032 500	1 255 200	NS	NS	2 870	4 740

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Dans le Vieux-Paris historique, les prix se sont réajustés, à 9 740 euros le m² en moyenne. Mais ils se stabilisent sur le haut de gamme, vu la rareté de l'offre, pour des emplacements de qualité, achetés en pied-à-terre ou par quelques investisseurs en locatif. Toutefois, des Tuileries au Palais-Royal, les acheteurs étrangers se raréfient.

Le gros du marché du I^{er} se compose de studios, 2 et 3-pièces vendus de 9 000 à 11 000 euros le m². Les grandes surfaces quant à elles dépassent rare-

ment 10 000 euros le m². « Les biens d'un bon rapport qualité prix se vendent rapidement », explique Nathalie Naccache, de

Rue des Petits-Champs, un 5-pièces de 103 m² s'est vendu 1 045 000 euros en un mois et demi. Côté Halles, rue du Pont-Neuf, un 3-pièces de 65 m² s'est négocié en un mois 10 000 euros le m², mais, rue du Jour, un studio de 24 m² a mis six mois pour trouver preneur à 12 000 euros le m². **Yves Le Grix**

TENDANCE : stable



PARIS II^e Montorgueil tient le choc



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : OPÉRA, PLACE DE LA BOURSE, MONTORGUEIL

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	211 800	311 000	NS	NS	700	1 180
2-pièces 40 m ²	310 600	497 500	NS	NS	1 130	1 890
3-pièces 70 m ²	543 600	870 700	NS	NS	1 970	3 310
4-pièces 90 m ²	698 900	1 119 400	NS	NS	2 530	4 260
5-pièces 120 m ²	931 900	1 492 600	NS	NS	3 380	5 680

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : SENTIER, GRANDS BOULEVARDS, BONNE-NOUVELLE, SAINT-DENIS

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	176 500	248 800	NS	NS	590	950
2-pièces 40 m ²	262 400	398 000	NS	NS	940	1 510
3-pièces 70 m ²	494 200	696 500	NS	NS	1 640	2 650
4-pièces 90 m ²	635 400	895 500	NS	NS	2 110	3 410
5-pièces 120 m ²	847 200	1 194 000	NS	NS	2 810	4 540

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Le II^e arrondissement a dépassé le I^{er} au dernier classement des notaires, et, à 9 760 euros le m² en moyenne, devient le deuxième quartier le plus cher de la rive droite. La rue Montorgueil reste une valeur sûre, entre 8 500 et 11 000 euros le m², toujours prisée de la clientèle bo-bo et de quelques investisseurs. Les prix varient toutefois selon la qualité : deux studios de 26 m² ont mis deux à trois mois à se vendre, l'un rue du Croissant, à 220 000 euros, l'autre rue Française, à 280 000 euros.

La rue Réaumur reste une frontière au nord de laquelle les prix baissent : les petites surfaces du Sentier, qui avaient atteint 9 000-10 000 euros le m², sont descendues à 8 000-9 500 euros le m², et les grandes souffrent, à 6 500-8 000 euros le m². Rue Greneta, un duplex de 78 m² a mis quatre mois pour se vendre 705 000 euros. Présenté à 6 000 euros le m², un 150-m² côté Strasbourg-Saint-Denis n'est pas certain de trouver preneur. **Y. L. G.**

TENDANCE : stable



PARIS III^e Les Arts-et-Métiers font le grand écart

-4,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : TURENNE, BRETAGNE, FRANCS-BOURGEOIS						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	261 200	310 000	NS	NS	620	1 180
2-pièces 40 m ²	383 100	458 700	NS	NS	1 000	1 890
3-pièces 70 m ²	670 400	870 000	NS	NS	1 750	3 310
4-pièces 90 m ²	861 900	1 179 000	NS	NS	2 250	4 260
5-pièces 120 m ²	1 149 200	1 560 000	NS	NS	3 000	5 680

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : ARTS-ET-MÉTIERS, RÉPUBLIQUE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	217 700	250 000	NS	NS	520	950
2-pièces 40 m ²	348 200	401 000	NS	NS	830	1 520
3-pièces 70 m ²	609 400	710 000	NS	NS	1 460	2 650
4-pièces 90 m ²	783 500	925 000	NS	NS	1 870	3 410
5-pièces 120 m ²	1 044 700	1 300 000	NS	NS	2 500	4 550

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

On trouve plusieurs marchés dans l'un des quartiers les plus branchés de Paris, huitième au classement des notaires. Le premier autour des rues Saint-Martin et Beaubourg, et des beaux appartements de la rue Quincampoix, entre 9 000 et 11 000 euros le m². Aux Arts-et-Métiers, « les prix montent à 9 000 euros le m², mais avec de forts écarts selon les immeubles », explique

Y. L. G. La rue Notre-Dame-de-Nazareth, à 8 000-9 500 euros le m², profite

de l'animation de la place de la République et du nouveau quartier de la Jeune Rue. Un autre marché, moins actif, est celui, familial, de Sébastopol-Turbigo, à 7 500-9 000 euros le m². À l'est, « le quartier du Carreau du Temple et de Bretagne se vend à 8 500-9 500 euros le m² », constate Eric Dewisme, de l'agence Bastimo. Le Marais historique, bien qu'en baisse, atteint encore 12 000-13 000 euros le m² pour un appartement de caractère.

Y. L. G.

TENDANCE : stable



PARIS IV^e Seuls brillent les bijoux de la place des Vosges

-6,4%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : SAINT-MERRI, SAINT-PAUL, PLACE DES VOSGES, NOTRE-DAME, ÎLE SAINT-LOUIS						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	254 100	337 000	227 100	328 100	710	1 180
2-pièces 40 m ²	372 700	540 000	363 400	468 300	1 140	1 890
3-pièces 70 m ²	652 200	945 000	696 500	901 400	2 000	3 310
4-pièces 90 m ²	838 500	1 280 000	907 400	1 235 500	2 570	4 250
5-pièces 120 m ²	1 118 000	1 740 000	1 261 800	1 720 000	3 420	5 670

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : SULLY-MORLAND, BEAUBOURG, HÔTEL-DE-VILLE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	211 800	253 500	NS	NS	590	950
2-pièces 40 m ²	338 800	405 600	NS	NS	950	1 510
3-pièces 70 m ²	592 900	709 700	NS	NS	1 660	2 650
4-pièces 90 m ²	782 300	912 500	NS	NS	2 140	3 400
5-pièces 120 m ²	1 016 400	1 216 700	NS	NS	2 850	4 540

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Bien qu'ayant subi la plus forte baisse annuelle de la capitale, le sud du Marais reste le quartier le plus cher de la rive droite, à 10 730 euros le m² en moyenne. En dehors des quelques bijoux de la place des Vosges, le seuil de 15 000 euros le m² n'est plus atteint. « Il y a souvent 15% d'écart entre les positions des propriétaires et celles des acheteurs », explique Emmanuel de Poulpique, de l'agence Daniel Féau. Et les acquéreurs internationaux sont rares. » Ce qui valait 14 000 euros le m² se

vend désormais 12 000, et le gros de la demande concerne des 40 à 70 m². Sur les boulevards Bourdon et Henri-IV, le haussmannien a du mal à dépasser 9 000 euros le m². Sur l'île Saint-Louis, les quais de Béthune et d'Orléans valent autour de 25 000 euros le m². Côté neuf, il reste une quinzaine d'appartements dans le programme Nouvelle Vague de Cogedim quai des Célestins, commercialisés entre 10 000 et 17 000 euros le m².

Y. L. G.

TENDANCE : légère baisse



PARIS V^e Etre au Panthéon, un must

-1,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : PANTHÉON, VAL-DE-GRÂCE, LUXEMBOURG, MAUBERT						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	200 600	347 900	NS	NS	700	1 130
2-pièces 40 m ²	294 300	556 640	NS	NS	1 110	1 800
3-pièces 70 m ²	590 000	974 120	NS	NS	1 950	3 150
4-pièces 90 m ²	750 000	1 252 440	NS	NS	2 500	4 050
5-pièces 120 m ²	1 128 000	1 669 920	NS	NS	3 340	5 400

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : GOBELINS, JARDIN DES PLANTES, CENSIER						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	167 200	240 000	NS	NS	580	900
2-pièces 40 m ²	285 000	430 000	NS	NS	930	1 440
3-pièces 70 m ²	510 000	710 000	NS	NS	1 620	2 520
4-pièces 90 m ²	690 000	925 000	NS	NS	2 090	3 240
5-pièces 120 m ²	890 000	1 250 000	NS	NS	2 780	4 320

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Quatrième quartier le plus cher de Paris selon les notaires, à 10 330 euros le m², le quartier latin est en légère baisse. L'offre y est toujours aussi rare, pour cause d'enracinement historique des propriétaires, souvent issus du monde littéraire ou universitaire. Le nord, proche de Notre-Dame, reste coté : certains beaux appartements au sud du boulevard Saint-Michel, face au Luxembourg, peuvent encore atteindre 13 000-14 000 euros le m², tout comme les abords du Panthéon, où les

rues Tournefort et Lhomond restent des musts. Côté Val-de-Grâce, c'est un peu moins cher : rue Henri-Barbusse, un 130-m² s'est vendu 1,5 million. Les prix baissent rue Monge et rue Mouffetard, plus bruyantes. Mais remontent à 11 000-12 000 euros le m² autour de l'église Saint-Médard. L'est et le sud, plus anonymes (boulevards Saint-Marcel, de l'Hôpital), ferment la marche, parfois en deçà de 8 500 euros le m².

Y. L. G.

TENDANCE : stable



PARIS VI^e Même Saint-Germain-des-Prés est touché

-1,1%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : LUXEMBOURG, SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS, ODÉON, SAINT-SULPICE, VAVIN

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	274 100	375 000	NS	NS	720	1 160
2-pièces 40 m ²	402 100	620 000	NS	NS	1 150	1 860
3-pièces 70 m ²	560 000	1 140 000	NS	NS	2 010	3 250
4-pièces 90 m ²	720 000	1 439 000	NS	NS	2 580	4 170
5-pièces 120 m ²	1 080 000	1 918 700	NS	NS	3 440	5 570

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : MONT-PARNASSE, DUROC

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	228 500	319 800	NS	NS	600	930
2-pièces 40 m ²	260 000	511 600	NS	NS	960	1 480
3-pièces 70 m ²	639 700	839 000	1 190 000	1 410 000	1 670	2 600
4-pièces 90 m ²	822 400	1 090 000	1 600 000	2 160 000	2 150	3 340
5-pièces 120 m ²	1 096 600	1 447 000	2 000 000	2 800 000	2 870	4 450

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

A 11 980 euros le m², le quartier le plus cher de Paris se stabilise, variant désormais de 10 000 à 14 000 euros le m². « Les grands appartements souffrent, le marché réel se situant entre 800 000 euros et 2 millions, et non plus entre 2 et 4,5 millions comme il y a deux ans », explique Sylviane Lemarié, de l'agence Littré. La baisse touche même Saint-Germain-des-Prés, les acquéreurs étrangers se faisant rares. Les petites surfaces se négocient de 12 000 à 14 000 euros le m², sauf

défauts. « Dans le VI^e, certains d'entre eux sont réhivitoires : un étage élevé sans ascenseur, le manque de lumière, le bruit, les travaux », explique Sophie Henry, de Junot Investissement. Comme en témoignent les ventes, à 50 mètres l'un de l'autre, d'un 5-pièces de 118 m² au 1^{er} étage à rénover rue Huysmans, à 10 950 euros le m², et d'un 3-pièces de 57 m² au 4^e étage avec ascenseur en parfait état rue d'Assas, à 14 800 euros le m². **Y. L. G.**

TENDANCE : stable

PARIS VII^e Une valeur un peu moins sûre

+0,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : INVALIDES, CHAMP-DE-MARS, RUE DU BAC, VANEAU, SAINTS-PÈRES

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	280 200	443 000	NS	NS	730	1 190
2-pièces 40 m ²	411 000	708 800	NS	NS	1 160	1 910
3-pièces 70 m ²	719 200	1 240 400	NS	NS	2 040	3 340
4-pièces 90 m ²	924 700	1 594 800	NS	NS	2 620	4 300
5-pièces 120 m ²	1 232 900	2 126 400	NS	NS	3 490	5 730

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : RUE DU GROS-CAILLOU, SÉUR

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	233 500	354 400	NS	NS	610	950
2-pièces 40 m ²	373 600	567 000	NS	NS	970	1 530
3-pièces 70 m ²	653 800	992 300	NS	NS	1 700	2 670
4-pièces 90 m ²	840 600	1 275 800	NS	NS	2 180	3 440
5-pièces 120 m ²	1 120 800	1 701 100	NS	NS	2 910	4 580

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Deuxième quartier le plus cher de la capitale, à 11 700 euros le m², le VII^e ne baisse plus. « Le marché s'anime à nouveau depuis la mi-septembre, mais les ventes restent longues à réaliser », observe Paul Abib, de Grenelle Immobilier. Mais l'argument valeur sûre ne suffit plus. « Dans le haut de gamme, ce qui valait 20 000 euros le m² il y a un an en vaut 17 000 aujourd'hui », explique Eric Vincent, de l'agence Emile Garcin. Le moindre défaut est sanctionné : le prix d'un pre-

mier étage à rénover au Gros-CailloU passe sous la barre des 10 000 euros le m². A l'inverse, un beau 250-m² avenue Bosquet en étage élevé, rare sur le marché, peut encore dépasser 13 000 euros le m². Les acquéreurs internationaux sont peu présents. Des Japonais ont toutefois acquis un pied-à-terre de 110 m² à refaire rue de l'Université, pour 12 300 euros le m². Quant aux investisseurs, leur retrait impacte le marché des petites surfaces. **Y. L. G.**

TENDANCE : stable

PARIS VIII^e Le triangle d'or reste surestimé

-4,2%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : FRANÇOIS-P, CHAMPS-ÉLYSÉES, ALMA, FRANKLIN-ROOSEVELT, MONCEAU, MIROMESNIL, GEORGE-V, MONTAIGNE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	207 100	317 600	NS	NS	660	1 180
2-pièces 40 m ²	303 700	508 200	NS	NS	1 050	1 880
3-pièces 70 m ²	531 500	945 000	NS	NS	1 840	3 300
4-pièces 90 m ²	683 400	1 269 000	NS	NS	2 370	4 240
5-pièces 120 m ²	911 200	1 524 600	NS	NS	3 150	5 650

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : EUROPE, GARE SAINT-LAZARE, PLACE DE CLICHY

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	176 000	245 000	NS	NS	550	940
2-pièces 40 m ²	282 000	390 000	NS	NS	880	1 510
3-pièces 70 m ²	491 000	711 500	NS	NS	1 530	2 640
4-pièces 90 m ²	632 000	914 800	NS	NS	1 970	3 390
5-pièces 120 m ²	842 000	1 219 700	NS	NS	2 630	4 520

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Seulement au septième rang des prix des notaires, à 9 710 euros le m², le VIII^e reste le plus cher des quartiers haussmanniens. Le secteur des bureaux, vers la rue La Boétie et le boulevard Haussmann, profite de la baisse, à 10 000-11 000 euros le m² en étage élevé et en bon état. Mais les grands appartements, nombreux, se vendent au compte-gouttes et avec des prix réajustés. « De même, les biens avec défauts, comme un 1^{er}-étage à rénover de 180 m² proposé 1,5 million, attirent

peu d'acheteurs », remarque Laurent Demeure, président de Coldwell Banker. Le quartier Europe - Saint-Lazare reste le secteur le moins prestigieux. Dans le triangle d'or entre l'Alma, l'Etoile et la Concorde, le marché est maigre et surestimé. Le bel haussmannien classique cote 12 500-13 000 euros le m² rue Marbeuf ou rue de La Trémoille, « mais les vendeurs s'obstinent à en demander 14 000 », explique Alexandre Moisset, de Mobilis. **Y. L. G.**

TENDANCE : baisse

PARIS IX^e La Nouvelle Athènes plaît aux jeunes branchés

+2,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : N. D. DE LORETTE, TRINITE, ST-GEORGES, MARTYRS, TRUDAINE, PIGALLE, GRANDS BOULEVARDS, HAUSSMANN, OPÉRA

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	213 700	271 600	NS	NS	630	1 080
2-pièces 40 m ²	313 400	434 600	NS	NS	1 010	1 720
3-pièces 70 m ²	548 400	780 000	NS	NS	1 760	3 020
4-pièces 90 m ²	705 100	1 010 000	NS	NS	2 270	3 880
5-pièces 120 m ²	940 100	1 303 800	NS	NS	3 020	5 170

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : BLANCHE, PLACE CLICHY, BARBÈS, CADET, POISSONNIÈRE, BONNE-NOUVELLE, LIÈGE, FG-MONTMARTRE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	178 100	217 300	NS	NS	530	860
2-pièces 40 m ²	284 900	347 700	NS	NS	840	1 380
3-pièces 70 m ²	498 500	608 400	NS	NS	1 470	2 410
4-pièces 90 m ²	641 000	782 300	NS	NS	1 890	3 100
5-pièces 120 m ²	854 600	1 043 000	NS	NS	2 520	4 140

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Le IX^e a légèrement augmenté, à 8980 euros le m², tout en restant au dixième rang des prix parisiens. Cette hausse s'explique par le fait que ce sont surtout les biens de qualité qui font l'objet de transactions. Rue des Martyrs, un 55-m² au 5^e étage avec ascenseur a même atteint 11 800 euros le m². Selon Barthélemy Parys, de Junot Investissements, « la demande reste forte dans le quartier de la Nouvelle Athènes, animé et doté de beaux immeubles et de bonnes écoles, qui plaît à une

jeune clientèle parisienne branchée ». Le marché actuel se situe à 400 000-500 000 euros pour les petites surfaces, 600 000-650 000 euros pour les 3-pièces, et de 750 000 à 800 000 euros pour les 4-pièces. « Les prix demandés sont encore trop hauts d'au moins 5 à 10% pour les grands appartements, explique Patrick Jubault, de l'agence Minclert. Quant aux étages bas, ils sont bouclés, et les biens médiocres, même pas visités. » **Y. L. G.**

TENDANCE : légère baisse

PARIS X^e Un repaire de bobos rue Beaurepaire

-1,3%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : SAINT-MARTIN, GRANDS BOULEVARDS, SAINT-VINCENT-DE-PAUL, HAUTEVILLE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	184 100	242 300	NS	NS	570	1 040
2-pièces 40 m ²	270 000	387 700	NS	NS	910	1 660
3-pièces 70 m ²	472 500	678 500	NS	NS	1 580	2 910
4-pièces 90 m ²	607 500	872 400	NS	NS	2 040	3 740
5-pièces 120 m ²	810 000	1 163 200	NS	NS	2 720	4 990

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : STALINGRAD, GARE DU NORD, BELLEVILLE, LA CHAPELLE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	153 400	193 900	NS	NS	470	830
2-pièces 40 m ²	245 400	310 200	NS	NS	750	1 330
3-pièces 70 m ²	429 500	542 800	NS	NS	1 320	2 330
4-pièces 90 m ²	552 200	697 900	NS	NS	1 700	2 990
5-pièces 120 m ²	736 300	930 500	NS	NS	2 260	3 990

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Toujours recherché pour son côté central et branché, le X^e arrondissement reste dix-septième au classement des notaires, à 7 580 euros le m² en moyenne, le nord du quartier restant peu coté. Nombreux encore sont les propriétaires à surestimer leur bien alors que le marché a baissé. Le gros des ventes, essentiellement des petites surfaces, se situe à 8 000-8 300 euros le m², « et peut atteindre 9 000-9 500 euros le m² vers le canal Saint-Martin, rue Beaurepaire ou quai de Jemmapes,

observe Gérard Bournel, de l'agence du Canal. Mais les 10 000 euros le m² d'antan sont à oublier, sauf en cas de dernier étage avec vue ». Les quartiers du métro Goncourt et de l'hôpital Saint-Louis, très bobos, ont pris de la valeur : rue Bichat, un 2-pièces sur cour s'est vendu 8 500 euros le m². Les investisseurs étant moins nombreux, l'offre de locations se réduit, pénalisant les nombreux jeunes candidats dans ce quartier. **Y. L. G.**

TENDANCE : légère baisse

PARIS XI^e Oberkampf pâtit du bruit

+0,4%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CIRQUE D'HIVER, BASTILLE, RICHARD-LENOIR, LEDRU-ROLLIN, FAUBOURG-SAINT-ANTOINE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	184 600	251 400	216 100	280 000	620	1 010
2-pièces 40 m ²	270 700	402 200	345 700	390 000	1 000	1 610
3-pièces 70 m ²	473 700	703 800	662 700	765 000	1 750	2 820
4-pièces 90 m ²	609 000	904 900	863 400	1 080 000	1 750	3 630
5-pièces 120 m ²	812 100	1 208 500	1 200 500	1 440 000	3 000	4 830

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CHARONNE, NATION, BELLEVILLE, PÈRE-LACHAISE, GONCOURT

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	153 800	201 100	206 500	240 000	520	810
2-pièces 40 m ²	246 100	321 700	330 400	390 000	830	1 290
3-pièces 70 m ²	430 600	563 000	578 200	630 000	1 460	2 260
4-pièces 90 m ²	553 700	723 900	743 300	838 400	1 870	2 900
5-pièces 120 m ²	521 000	965 200	979 600	1 125 000	2 500	3 870

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Pourtant bobosé et marché de report du centre de Paris, le XI^e n'occupe que le quatorzième rang des prix parisiens, à 8 170 euros le m² en moyenne. « Le marché se fluidifie, constate Eric Dewisme, de Bastimo. Il tourne surtout autour de 8 000-8 500 euros le m², soit 20% en deçà des prix demandés il y a deux ans. » Le triangle Bastille-République-place Léon-Blum reste le plus cher. Le marché des studios de 15 à 20 m² est très calme en raison de la défection des investis-

seurs, la demande portant surtout sur les 40 à 70 m² jusqu'à 9 200 euros le m², et sur quelques appartements familiaux en dessous du million. Dans la grande résidence du Paname, près du Marais, un 80 m² avec balcon et parking se vend 8 800 euros le m² au lieu de 10 000 euros il y a deux ans. Plusieurs « spots » restent en vogue : la rue Amelot, le boulevard Richard-Lenoir, la rue Oberkampf, toutefois en baisse car bruyante. **Y. L. G.**

TENDANCE : légère baisse

PARIS XII^e Une nette baisse d'audience sur les lofts



QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
BERCY, PICPUS, NATION, DAUMESNIL, BASTILLE, GARE DE LYON

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	193 100	248 900	NS	NS	600	950
2-pièces 40 m ²	283 200	398 200	NS	NS	960	1 510
3-pièces 70 m ²	495 600	696 900	NS	NS	1 670	2 650
4-pièces 90 m ²	637 200	910 000	NS	NS	2 150	3 400
5-pièces 120 m ²	849 600	1 140 000	NS	NS	2 600	4 200

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : PORTE DE VINCENNES, MICHEL-BIZOT, PORTE DORÉE, REUILLY-DIDEROT, PORTE DE CHARENTON

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	160 900	201 000	NS	NS	500	760
2-pièces 40 m ²	257 400	325 000	NS	NS	800	1 210
3-pièces 70 m ²	450 500	567 000	NS	NS	1 390	2 120
4-pièces 90 m ²	579 200	723 000	NS	NS	1 790	2 720
5-pièces 120 m ²	772 300	970 000	NS	NS	2 390	3 630

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

A 7 780 euros le m² en moyenne, le XII^e se maintient au quinzième rang parisien, selon les notaires. Le long du faubourg Saint-Antoine, « les prix se sont stabilisés pour les biens sans défauts, qui se vendent toujours auprès d'une clientèle de jeunes professions libérales et de cadres, explique Domenico

Le beau vaut 8 500-9 000 euros le m², voire un peu plus pour un bien d'exception. Le prix du standing moyen en état correct descend à 8 200-

8 300 euros le m², les biens avec défauts sont très négociés, jusqu'à 7 000 euros le m². De même, les grands appartements haussmanniens trop chers restent sur le marché. Si les beaux lofts ont encore la cote - rue de Charonne, un 137-m² s'est vendu 9 000 euros le m² -, d'autres n'ont aucune visite. Quelques acheteurs investissent dans des petites surfaces déjà louées ou les louent en attendant d'y installer leurs enfants.

Y. L. G.

TENDANCE : stable

PARIS XIII^e La BNF attire moins d'investisseurs



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : GOBELINS, SAINT-JACQUES, BOULEVARD ARAGO, BUTTE-AUX-CAILLES, GRANDE BIBLIOTHÈQUE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	174 700	256 300	248 300	326 100	600	990
2-pièces 40 m ²	258 200	410 000	517 700	557 700	960	1 580
3-pièces 70 m ²	448 300	717 500	842 700	870 600	1 670	2 760
4-pièces 90 m ²	576 400	922 500	1 128 700	1 345 300	2 150	3 250
5-pièces 120 m ²	768 500	1 230 000	1 565 000	1 755 600	2 690	4 100

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : MAISON-BLANCHE, CHEVALERET, PLACE DE RUNGIS, TOLBIAC

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	128 000	205 000	220 700	306 000	500	790
2-pièces 40 m ²	212 000	328 000	349 200	481 500	800	1 260
3-pièces 70 m ²	390 000	574 000	618 000	800 600	1 400	2 210
4-pièces 90 m ²	524 000	738 000	794 500	1 029 300	1 790	2 840
5-pièces 120 m ²	698 600	984 000	1 053 400	1 312 200	2 390	3 790

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Seizième au classement des prix parisiens, à 7 590 euros le m², le marché le moins cher de la rive gauche reprend doucement sur les petites surfaces, « mais avec des acheteurs très sélectifs », explique Véronique Le Peron, d'Immo Express Bobillot. Rue de la Butte-aux-Cailles, un studio de 27 m² proposé à 228 000 euros reste sur le marché, la seule offre étant à 200 000 euros. Rue de Tolbiac, le marché varie entre 6 500 et 7 500 euros le m², voire 8 000 euros pour le top.

A Chevaleret, près de la Grande Bibliothèque, « les petites surfaces se vendent à 7 200-7 300 euros le m², mais il y a moins d'investisseurs qu'avant », note Philippe Goujon, d'Immo Express Chevaleret. Le marché des 3-4 pièces reste compliqué. On trouve du neuf à la Butte-aux-Cailles à 11 000-12 300 euros le m² (Plaza Immobilier) et avenue de Choisy à 8 400-10 000 euros le m² pour des studios et 2-pièces (Eiffage).

Y. L. G.

TENDANCE : stable

PARIS XIV^e Les négociations vont bon train



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MONTPARNASSE, MAIRIE, DENFERT-ROCHEREAU, MONTSOURIS

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	197 600	296 200	260 800	280 000	590	1 000
2-pièces 40 m ²	289 800	473 900	485 500	482 000	940	1 600
3-pièces 70 m ²	507 200	829 400	772 500	814 600	1 640	2 810
4-pièces 90 m ²	652 100	1 066 300	966 100	1 047 400	2 110	3 610
5-pièces 120 m ²	869 500	1 421 800	1 320 000	1 480 000	2 810	4 810

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : PERNÉTY, PLAISANCE, ALESIA, PORTE DE VANVES, PORTE D'ORLÉANS

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	164 700	237 000	249 000	306 000	490	800
2-pièces 40 m ²	263 500	379 100	405 300	445 500	780	1 280
3-pièces 70 m ²	461 100	663 500	709 300	779 500	1 370	2 240
4-pièces 90 m ²	592 800	853 100	912 000	1 002 200	1 760	2 890
5-pièces 120 m ²	790 400	1 137 400	1 210 000	1 380 000	2 340	3 850

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Toujours au treizième rang parisien, à 8 390 euros le m² en moyenne, le XIV^e affiche des prix « nettement inférieurs à ceux d'il y a un an », remarque Gilbert Chouchana,

Ce qui se vendait 9 500 euros le m² se vend 8 500. Sauf exception, les 10 000 euros le m² sont à oublier. Le moindre défaut pénalise lourdement la vente : un 60-m² récent au 6^e étage à l'angle Alésia - Général-Leclerc, est ainsi sur le marché depuis quatre mois à 495 000 euros car trop bruyant.

Les acheteurs sont des primo-accédants aidés par leurs parents, des propriétaires qui s'agrandissent et des seniors qui investissent en locatif. Mais tous discutent ferme : un studio rue Francis-de-Pressensé s'est vendu 168 000 euros au lieu de 192 000 euros. Le moins cher se situe porte de Vanves, autour de 7 000 euros le m²; Pernéty se vend 7 500-8 000 euros; Mairie - Daguerre, 8 500-9 000 euros; et Montparnasse, 9 000-9 500 euros le m².

Y. L. G.

TENDANCE : légère baisse

PARIS XV^e Pas de flambée sur le nouveau Beaugrenelle



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MAIRIE, COMMERCE, SUFFREN, SAINT-CHARLES, EMILE-ZOLA, FELIX-FAURE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	203 300	290 800	338 000	359 000	630	960
2-pièces 40 m ²	298 100	465 200	521 700	557 700	1 010	1 540
3-pièces 70 m ²	521 700	814 100	912 900	983 100	1 760	2 690
4-pièces 90 m ²	670 700	1 046 700	1 173 800	1 448 700	2 260	3 460
5-pièces 120 m ²	894 300	1 395 600	1 560 000	1 953 300	3 020	4 610

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : LOURMEL, CONVENTION, BALARD, PORTE DE VERSAILLES

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	169 400	232 600	331 000	341 100	520	770
2-pièces 40 m ²	271 000	372 200	465 500	577 800	840	1 230
3-pièces 70 m ²	474 300	651 300	751 400	912 900	1 470	2 150
4-pièces 90 m ²	609 800	837 400	848 700	1 380 000	1 890	2 770
5-pièces 120 m ²	813 000	1 116 500	1 535 000	1 860 000	2 510	3 690

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Ouzième quartier le plus cher de Paris, avec un mètre carré moyen à 8530 euros, le XV^e est plus dynamique. Les prix se sont stabilisés à 7500-8500 euros le m² au sud de la rue de la Convention, à 8500-9500 euros le m² de la mairie à Charles-Michels, et à partir de 9500 euros le m² vers l'avenue de Suffren, voire jusqu'à 12000 euros le m² pour l'exceptionnel. La flambée attendue du côté du nouveau Beaugrenelle n'a pas eu lieu. Le marché est à deux vitesses. « Les petites et moyennes sur-

faces se vendent vite, remarque Thierry Trumeau, de Quai Ouest. Mais en cas de défauts, les délais sont longs et les offres très basses. » Les prix demandés pour les grands appartements sont, eux, en baisse de 10%. La clientèle : des familles de cadres qui s'agrandissent et s'enracinent dans le quartier. Mais certains bailleurs découragés revendent leur bien. L'offre de neuf reste importante, autour de 12000 euros le m². **Y. L. G.**

TENDANCE : stable



PARIS XVI^e Au sud, les prix se lissent



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : DAUPHINE, FOCH, VICTOR-HUGO, IÉNA, ALMA, TROCADERO, HENRI-MARTIN, LA MUEETTE, PASSY, AUTEUIL

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	209 600	333 100	NS	NS	630	1 100
2-pièces 40 m ²	307 300	513 000	NS	NS	1 010	1 760
3-pièces 70 m ²	537 800	845 000	NS	NS	1 760	3 080
4-pièces 90 m ²	691 500	1 180 000	NS	NS	2 270	3 960
5-pièces 120 m ²	922 000	1 510 000	NS	NS	3 020	5 280

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : BOUGAINVILLIERS, JASMIN, MOLITOR, AV. DE VERSAILLES, EXELMANS, PORTE DE SAINT-CLOUD

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	174 600	266 500	NS	NS	530	860
2-pièces 40 m ²	279 400	426 400	NS	NS	840	1 410
3-pièces 70 m ²	489 000	746 100	NS	NS	1 470	2 460
4-pièces 90 m ²	628 700	959 300	NS	NS	1 890	3 170
5-pièces 120 m ²	838 200	1 279 100	NS	NS	2 520	4 220

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Neuvième du palmarès des notaires, le XVI^e affiche un prix moyen de 9080 euros le m². Après six mois très difficiles, le marché se stabilise. « Les acquéreurs cherchent une valeur financière et plus seulement patrimoniale », explique Bérénice Miliotis, de Victor Hugo Immobilier. « Les surfaces recherchées sont plus petites », note Bertrand de Flaghac, de Jones et Partners. Soit de 80 à 140 m², « mais avec de forts écarts de prix selon la qualité du bien », explique Christophe Ouvriou,

de Junot Investissements. De Dauphine à La Muette, le gros du marché vaut 8500-9000 euros le m², 9000-10000 euros pour les belles adresses, et 7500-8000 euros pour les grands appartements avec défauts. « Dans le sud, les prix se lissent », affirme Roger Abecassis, de Consultants Immobilier : de 8200-9200 euros le m² à Auteuil, de 7500 à 8000 euros vers la porte de Saint-Cloud, et à 8000-8500 euros le m² vers la Maison de la radio. **Y. L. G.**

TENDANCE : légère baisse



PARIS XVII^e Les Batignolles tirent l'activité



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MONCEAU, COURCELLES, TERNES, VILLIERS, WAGRAM, PÉRIÈRE, BATIGNOLLES

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	172 700	285 000	285 900	338 600	640	980
2-pièces 40 m ²	253 300	456 000	445 500	561 800	1 020	1 570
3-pièces 70 m ²	443 300	797 900	674 100	821 600	1 790	2 740
4-pièces 90 m ²	569 900	1 025 900	884 900	1 170 000	2 300	3 530
5-pièces 120 m ²	759 900	1 367 900	1 210 000	1 560 000	3 060	4 700

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : ROME, BROCHANT, CARDINET, LA FOURCHE, GUY-MOQUET

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	143 900	228 000	225 000	275 000	530	780
2-pièces 40 m ²	230 300	364 800	347 200	423 900	850	1 250
3-pièces 70 m ²	403 000	638 300	607 700	687 000	1 490	2 200
4-pièces 90 m ²	518 100	820 700	781 300	891 200	1 910	2 820
5-pièces 120 m ²	690 800	1 094 300	960 000	1 040 000	2 550	3 760

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Le XVII^e reste douzième au classement des notaires, à 8470 euros le m², en légère hausse en raison d'une reprise d'activité aux Batignolles, où de jeunes cadres bénéficiant d'un apport familial se remettent sur le marché. Selon l'état et l'étagé, les prix se stabilisent entre 8000 et 10000 euros le m². « Les biens sans défaut se vendent vite », remarque Marie de Guerry, de l'agence le Village des Batignolles. Le neuf dans la ZAC repart sur des bases de 10000-11000 euros le

m², mais traverser l'avenue de Clichy fait baisser le prix de 1000 euros au m². Sur la plaine Monceau, « le marché reste compliqué au-delà de 1,3 million d'euros », explique Caroline Decroocq, de Junot Investissements. En deçà, l'activité est forte, mais les acheteurs font des offres négociées. Seuls les biens de grande qualité peuvent dépasser les 10000 euros le m². Rue Pierre-Demours, un 48-m² de charme avec balcon s'est vendu 538000 euros. **Y. L. G.**

TENDANCE : stable



PARIS XVIII^e L'écart se creuse entre Montmartre et Môme

-0,4%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MONTMARTRE, ABBESSES, CAULAINCOURT, MAIRE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	157 400	264 400	275 000	390 000	570	1010
2-pièces 40 m ²	230 900	423 100	441 500	521 700	910	1620
3-pièces 70 m ²	404 100	740 400	716 300	912 900	1590	2830
4-pièces 90 m ²	519 600	951 900	998 200	1 178 800	2 040	3 630
5-pièces 120 m ²	692 700	1 269 200	1 228 000	1 565 000	2 730	4 300

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CHÂTEAU-ROUGE, MARK-DORMOY, GUY-MÔQUET, LA FOURCHE, PORTE DE CLIGNANCOURT

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	131 200	211 500	215 700	230 700	470	810
2-pièces 40 m ²	209 900	338 500	333 100	345 200	760	1 290
3-pièces 70 m ²	367 400	592 300	491 600	605 600	1 330	2 260
4-pièces 90 m ²	472 300	761 500	767 500	939 100	1 700	2 910
5-pièces 120 m ²	629 800	1 015 400	914 900	963 100	2 270	3 880

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Le marché frémit à nouveau à Montmartre et aux Abbesses. « Les vendeurs sont plus raisonnables, mais les acheteurs, souvent des jeunes habitant le quartier, sont plus exigeants », note Brice Moysse, d'Immopolis. Le gros du marché se situe de 8 000 à 10 000 euros le m². « Les biens de qualité trouvent preneur, mais le panier moyen des ventes intermédiaires a baissé et les écarts se creusent », constate Martine Kuperfis, de Junot Investissements. Quelques rares affaires

dépassent 12 000 euros le m², comme cette maison de 200 m² à rénover, avec jardin, ou ce 40 m² au 6^e étage avec vue sur les vignes de Montmartre. Parmi les petites surfaces, les 2-pièces de 25 m² sont les plus demandés. Les affaires avec défauts souffrent : rue Charles-Nodier, un 1^{er}-étage de 76 m² à rénover s'est négocié 8 200 euros le m². Autour du métro Guy-Môquet ou de la rue Ramey, les prix varient de 6 500 à 8 000 euros le m². **Y. L. G.**

TENDANCE : légère baisse

PARIS XIX^e Le plancher de Paris baisse sous la pression

-1,1%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : BUTTES-CHAUMONT, MANN, BOTZARIS, MOUZAÏA, JEAN-JAURÈS

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	137 200	199 900	210 600	263 400	560	920
2-pièces 40 m ²	201 200	319 900	321 100	393 300	900	1 460
3-pièces 70 m ²	352 000	559 800	540 800	648 100	1 580	2 580
4-pièces 90 m ²	452 600	719 700	785 500	912 000	2 030	3 290
5-pièces 120 m ²	603 500	959 600	1 023 300	1 215 900	2 700	4 390

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : PLACE DES FÊTES, STALINGRAD, FLANDRE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	114 300	159 900	NS	NS	470	730
2-pièces 40 m ²	182 900	255 900	NS	NS	750	1 170
3-pièces 70 m ²	320 000	447 800	NS	NS	1 310	2 090
4-pièces 90 m ²	411 500	575 800	NS	NS	1 690	2 640
5-pièces 120 m ²	548 600	767 700	NS	NS	2 250	3 510

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

En baisse de prix et d'image, le XIX^e reste le quartier le moins cher de Paris, à 6 480 euros le m² en moyenne. Au moindre défaut, la demande s'effondre. Les acheteurs, surtout des couples jeunes avec enfant, se concentrent sur les surfaces du studio au 3-pièces. « Mais leurs exigences se situent au niveau des prix actuels, plus bas qu'il y a trois ou quatre mois », explique Serge Bouhnik,

et les achats coup de cœur ont disparu. Rue de Belleville, un beau 3-pièces de

47 m², à refaire, s'est vendu 299 000 euros. Les Buttes-Chaumont et les abords tournent autour de 6 800-7 300 euros le m², même si une très belle vue sur le parc peut encore faire monter à 8 500 euros le m². Vers Crimée, les prix tombent à 5 500-6 000 euros le m², voire en deçà. Les immeubles des années 1970 de l'avenue Jean-Jaurès et du canal de l'Ourcq valent 6 200-6 400 euros le m²; le neuf autour de 8 000 euros le m². **Y. L. G.**

TENDANCE : baisse

PARIS XX^e La belle pierre s'effrite rue des Pyrénées

-1,2%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : GAMBETTA, SAINT-FARGEAU, JOURDAIN, MÉNILMONTANT

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	146 600	201 200	225 800	242 800	530	880
2-pièces 40 m ²	215 100	321 900	361 100	389 200	850	1 410
3-pièces 70 m ²	376 400	563 400	632 000	681 100	1 490	2 470
4-pièces 90 m ²	483 900	724 300	812 600	875 800	1 920	3 190
5-pièces 120 m ²	645 200	965 800	1 083 500	1 284 100	2 560	4 240

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : BELLEVILLE, PORTE DES LILAS, SAINT-BLAISE, TÉLÉGRAPHE, AVRON, COURONNES

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	122 200	161 000	200 600	220 700	440	710
2-pièces 40 m ²	195 500	257 500	321 100	353 100	710	1 130
3-pièces 70 m ²	342 200	450 700	589 900	618 000	1 240	1 980
4-pièces 90 m ²	439 900	579 500	794 500	848 700	1 600	2 540
5-pièces 120 m ²	586 600	772 600	1 033 300	1 143 700	2 130	3 390

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Selon les chiffres des notaires, le XX^e reste avant-dernier au classement des prix parisiens, à 6 780 euros le m² en moyenne. Les acheteurs sont essentiellement des couples avec enfants qui s'agrandissent ou des primo-accédants aidés par leurs parents. « Ne se vend que ce qui est au prix du marché », constate Henri Sadkovski, de l'agence [...]. La demande se porte surtout sur les petites surfaces de 30 à 40 m², et les 3- ou 4-pièces de 70 à 100 m². La belle pierre de taille de la rue

des Pyrénées, vers Gambetta ou Jourdain, se vend à 7 000-7 500 euros le m². Et un beau duplex de 100 m² à la Campagne à Paris ne dépasse plus 7 000 euros le m².

Ménilmontant vaut aujourd'hui 6 000-6 500 euros le m², comme Pelleport, Saint-Fargeau ou le quartier de la ligne 9, de Nation à Maraichers. Rue d'Avron, un 2-pièces à rénover de 28 m² au 2^e étage sur cour s'est vendu 192 000 euros, soit 6 800 euros le m², après 40 visites! **Y. L. G.**

TENDANCE : stable

ASNIÈRES (92) Un excellent tissu pavillonnaire

+2,4%

	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : RUE DU BAC, GARE, MAIRIE					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	90 100	154 900	120 500	175 600	420	630
2-pièces 40 m ²	132 100	247 800	175 200	280 900	680	1 330
3-pièces 70 m ²	231 200	433 700	306 500	491 600	1 190	2 330
4-pièces 90 m ²	297 200	557 600	394 100	632 000	1 520	2 740
Maison 120 m ²	370 000	924 200	NS	NS	1 990	3 000

	QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : BOULEVARD VOLTAIRE, BOURGUIGNONS, PHILOSOPHES					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	75 100	123 900	112 400	150 500	380	750
2-pièces 40 m ²	120 100	198 200	165 500	240 800	620	1 200
3-pièces 70 m ²	210 100	346 900	280 900	421 400	1 080	2 100
4-pièces 90 m ²	270 200	446 000	361 100	NS	1 390	2 470
Maison 120 m ²	295 000	739 400	NS	NS	1 810	2 700

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Très bien desservi par les transports en commun, Asnières reste apprécié des acquéreurs venant de Paris ou Levallois. « La demande se concentre sur les grands appartements et les maisons », précise-t-on chez [redacted]. Car l'autre atout de la ville est d'être dotée d'un important tissu pavillonnaire, attirant les foyers qui souhaitent acquérir une maison sans trop s'éloigner de la capitale.

Selon les secteurs, les prix sont disparates. Les quartiers Bac, Flachet et Bécon sont les plus

onéreux, ainsi que les quartiers Gare-Mairie ou Philosophes, avec des prix moyens entre 5 000 à 7 000 euros le m². Un 4-pièces de 91 m² avec parking s'y est vendu 465 000 euros. Les quartiers nord sont bien plus abordables, à partir de 3 000 euros le m². Si les prix sont plutôt stables, le responsable de l'agence Imax constate néanmoins « une diminution du nombre d'acquéreurs pour les biens au-delà de 1,5 million ».

Estelle Levresse

TENDANCE : stable

BOULOGNE-BILLANCOURT (92) L'offre de qualité manque

-4%

	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : BOIS, EGLISE, PARC-DES-PRINCES, ROLAND-GARROS, CENTRE VILLE					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	166 200	235 800	200 600	265 800	670	760
2-pièces 40 m ²	253 900	377 300	321 100	391 300	790	860
3-pièces 70 m ²	423 100	660 300	561 800	692 300	1 380	1 960
4-pièces 90 m ²	544 000	849 000	722 300	852 700	1 770	2 520
Maison 120 m ²	792 000	1 461 600	NS	NS	2 950	3 810

	QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : MARCEL SEMBAT, PONTS DE BILLANCOURT, SÈVRES ET SAINT-CLOUD					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	151 100	212 200	175 600	230 700	610	680
2-pièces 40 m ²	230 800	339 600	280 900	341 000	720	770
3-pièces 70 m ²	384 700	594 300	491 600	611 900	1 190	1 760
4-pièces 90 m ²	494 600	764 100	632 000	812 600	1 500	2 270
Maison 120 m ²	720 000	1 315 400	NS	NS	2 680	3 430

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Depuis un an, les prix dévissent à Boulogne, avec une baisse de 5 à 10%, voire plus pour les logements avec défauts. « Les acheteurs n'acceptent plus que tout soit au même tarif, confie Julien Karakoc, de l'agence Rive Ouest Immobilier. Nous constatons des différences de valeur plus marquées. »

Les appartements proches du bois se négocient aujourd'hui entre 7 500 et 8 500 euros le m², de 6 200 à 6 800 euros vers Marcel-Sembat, et plutôt autour de 6 000 euros le m² dans une

copropriété des années 1960 plus au sud. La baisse touche aussi le neuf, dans le Trapèze, dont le prix moyen sur plan était de 8 500 euros le m², et qui se revend aujourd'hui autour de 7 500 euros le m². Fait nouveau à Boulogne, « depuis septembre, nous manquons de logements de qualité à vendre », ajoute Julien Karakoc. Malgré cette minipénurie, les professionnels anticipent que la baisse des prix va se poursuivre en 2015.

Marie Pellefigue

TENDANCE : baisse

CERGY (95) Port Cergy garde ses inconditionnels

-3,1%

	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : ÉRYRATH, VAURÉAL, HAUTIL					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	54 500	105 100	100 100	140 700	300	670
2-pièces 40 m ²	80 000	168 200	175 000	181 000	480	1 070
3-pièces 70 m ²	140 000	294 300	219 000	326 000	840	1 880
4-pièces 90 m ²	180 000	378 400	299 000	409 000	1 080	2 410
Maison 120 m ²	233 200	402 000	NS	NS	1 250	2 980

	QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : SAINT-CRISTOPHE, AVENUE DU SUD					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	45 500	84 100	93 200	130 900	270	600
2-pièces 40 m ²	72 700	134 500	169 000	173 000	440	960
3-pièces 70 m ²	127 300	235 400	213 000	259 000	760	1 690
4-pièces 90 m ²	163 600	302 700	269 000	340 000	980	2 170
Maison 120 m ²	212 000	321 600	NS	NS	1 100	2 670

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

A Cergy-Préfecture, le marché demeure actif. « Nous rencontrons des gens motivés qui passent du 2-pièces au 3-pièces et de l'appartement à la maison, observe William Bordereau, de [redacted]. Ils se sentent bien à Cergy, avec des espaces verts, de bonnes infrastructures... » Plusieurs 3-4-pièces, dans des résidences arborées autour du RER, se sont récemment négociés de 150 000 à 250 000 euros. Plus résidentiel, Port Cergy a ses inconditionnels. Et les prix au m² peuvent y dépasser

3 000 euros, comme dans cette copropriété en bord d'Oise. La situation est plus contrastée à Cergy-le-Haut, où Stéphane Pluchard, de [redacted], observe « une baisse des prix de 7% sur un an ». Les 2-3 pièces à partir de 60 m², de 170 000 à 180 000 euros, sont les plus recherchés, souvent pour un premier achat. Au-delà, les délais de vente s'allongent : « Les clients hésitent, estime Stéphane [redacted]. Ils cherchent la perle rare. »

Nicole Gex

TENDANCE : légère baisse

COURBEVOIE (92) Le récent touche le plafond à Bécon

+1,3%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : BÉCON, CHARRIAS, FRONT DE SEINE, VICTOR-HUGO						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	122 300	181 200	159 100	200 700	440	750
2-pièces 40 m ²	179 400	290 000	231 500	321 400	710	1 200
3-pièces 70 m ²	313 900	507 400	405 100	562 200	1 240	2 100
4-pièces 90 m ²	403 800	652 400	520 900	795 300	1 590	2 700
Maison 120 m ²	483 000	1 147 400	925 200	1 164 000	2 250	3 150

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : BEZONS, NORD (ENTRE SNCF ET LA GARENNE-COLOMBES)						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	101 900	145 000	116 700	172 700	400	680
2-pièces 40 m ²	163 100	232 000	205 400	276 300	640	1 080
3-pièces 70 m ²	285 400	405 900	359 300	483 700	1 130	1 890
4-pièces 90 m ²	366 900	521 900	419 900	684 100	1 450	2 430
Maison 120 m ²	413 000	918 000	679 600	1 002 500	2 040	2 840

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Baucoup plus abordable que ses voisines Neuilly et Levallois, Courbevoie bénéficie d'un marché dynamique, avec un prix moyen de 5 567 euros le m². « Le secteur est plus actif depuis la rentrée, constate Olivier Bracke, de Bracke Immobilier. Les acheteurs veulent profiter des crédits très bas et se décident assez vite quand le bien est au prix de marché. » Côté Bécon, les biens anciens se négocient de 5 500 à 6 500 euros le m², et jusqu'à 7 500 euros le m² dans le récent. Boulevard

Saint-Denis, un 40-m² au 8^e étage d'un immeuble récent a trouvé preneur en une journée pour 310 000 euros. « Dans le centre, il faut déboursier de 5 000 à 6 000 euros le m² dans l'ancien, constate Olivier Decamus, d'Imax. Et 1 000 euros de plus dans du récent. ». Faubourg de l'Arche, les appartements se négocient autour de 6 000 euros le m². Un 93-m², en étage élevé avec terrasse de 26 m², s'y est récemment vendu 635 000 euros. **Agnès Lambert**

TENDANCE : légère baisse

ISSY-LES-MOULINEAUX (92) La Ferme cultive ses atouts

+2,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MAIRIE, HENRI-BARBUSSE, VARENNES, CORENTIN-CELTON						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	139 400	213 900	120 500	175 600	480	840
2-pièces 40 m ²	204 500	342 200	175 200	280 900	770	1 340
3-pièces 70 m ²	357 800	598 800	306 500	491 600	1 350	2 350
4-pièces 90 m ²	460 100	769 900	414 000	632 000	1 730	3 020
Maison 120 m ²	562 000	1 132 600	NS	NS	2 210	3 420

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : ÉPINETTES, RODIN, LA FERME, TROIS-MOULINS						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	116 200	171 100	112 400	150 500	440	750
2-pièces 40 m ²	185 900	273 700	165 500	240 800	700	1 210
3-pièces 70 m ²	325 300	479 000	280 900	421 400	1 230	2 110
4-pièces 90 m ²	418 200	615 900	381 100	632 000	1 580	2 720
Maison 120 m ²	450 000	906 000	NS	NS	2 010	3 010

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Si Issy reste recherché par les Parisiens, nous constatons une baisse des volumes de transactions et un fléchissement des prix, constate Anthony Kehyayan, de Dorval Immobilier. Les biens de qualité au prix se font rares. Les autres restent plus longtemps en vitrine. » Si les abords des métros Mairie-d'Issy et Corentin-Celton restent les secteurs les plus prisés, autour de 7 000 euros le m², La Ferme séduit les acquéreurs à la recherche d'espaces plus grands et attirés par l'arrivée

prochaine d'une ligne de métro dans le cadre du Grand Paris. Côté neuf, quelques programmes sortent encore de terre, à proximité des quais de Seine, où un 3-pièces est affiché à partir de 470 000 euros, mais aussi dans le secteur du parc Barbusse, où les appartements entre 25 et 35 m² sont vendus entre 228 000 et 286 000 euros. Un autre programme en face de l'île Saint-Germain propose, lui, des 2-pièces à partir de 301 000 euros. **Valérie Ferrer**

TENDANCE : légère baisse

IVRY-SUR-SEINE (94) Les investisseurs sont de retour

-5%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MAIRIE, PETIT-IVRY, CORMAILLES						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	94 500	136 500	125 500	138 100	420	830
2-pièces 40 m ²	138 600	218 400	170 600	221 100	670	1 330
3-pièces 70 m ²	242 600	382 200	299 000	356 700	1 280	2 330
4-pièces 90 m ²	311 900	491 400	381 200	481 500	1 520	2 700
Maison 120 m ²	347 000	718 000	NS	NS	1 900	3 000

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CIMETIÈRE FORT, MICHELET, SQUARE DE L'INSURRECTION						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	78 800	109 200	95 100	146 300	380	750
2-pièces 40 m ²	126 000	138 000	152 100	234 000	610	1 200
3-pièces 70 m ²	220 500	305 800	286 200	409 500	1 070	2 100
4-pièces 90 m ²	283 500	393 100	342 200	526 600	1 380	2 500
Maison 120 m ²	315 000	574 400	NS	NS	1 730	2 800

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Grâce aux deux stations de métro de la ligne 7, à la gare de RER C et aux 7 lignes de bus, à Ivry, les biens à la vente sont rarement à plus de 10 minutes des transports. Avec une valeur moyenne entre 3 900 et 4 100 euros le m² en centre-ville, et de 3 600 à 3 900 euros le m² au sud, Ivry attire plus de 60% de personnes en quête d'un premier achat. Les 2-pièces se vendent entre 150 000 et 180 000 euros. Les 3-pièces, autour de 250 000 euros. Ainsi, un couple de Parisiens a acquis un 3-pièces de

60 m² de 1965 en centre-ville, avec parking et cave, pour 258 000 euros. Vers le Fort, une maison de 68 m², avec une véranda, un jardin de 180 m² et un garage, s'est vendue 329 000 euros. « Depuis quelques mois, les investisseurs reviennent doucement », observe-t-on au cabinet Nicolas. En centre-ville, un 3-pièces de 50 m², avec travaux, négocié 180 000 euros, pourra se louer 960 euros par mois charges comprises. **Caroline Mathat**

TENDANCE : stable

LEVALLOIS-PERRET (92) Au sommet, le quartier Greffulhe



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : FRONT DE SEINE, CENTRE-VILLE, MAIRIE, ROUQUIER, WILSON						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	156 600	253 900	202 600	245 800	480	930
2-pièces 40 m ²	229 700	406 200	341 100	399 300	770	1 480
3-pièces 70 m ²	401 900	710 800	561 800	672 200	1 350	2 590
4-pièces 90 m ²	516 800	913 900	752 400	894 900	1 730	3 330
Maison 120 m ²	589 000	1 150 600	NS	NS	2 140	3 630

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : ALSACE, BAUDIN, VILLIERS, VICTOR-HUGO						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	130 500	203 100	175 600	213 200	440	830
2-pièces 40 m ²	208 800	324 900	280 900	341 100	700	1 330
3-pièces 70 m ²	365 400	568 600	561 800	611 900	1 230	2 330
4-pièces 90 m ²	469 800	731 100	722 300	788 700	1 580	3 000
Maison 120 m ²	512 000	920 400	NS	NS	1 950	3 270

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Il y a une légère inflexion des prix sur les biens avec défaut », constate Olivier Decamus, de l'agence Imax de Levallois. En revanche, les biens recherchés et de standing continuent de se vendre vite, et au prix du mandat. « La demande porte principalement sur les 3-pièces entre 500 000 et 600 000 euros », indique Laetitia de Francqueville, de Laforêt.

Près de la mairie, les acheteurs déboursent de 7 000 à 8 000 euros le m² dans l'ancien, et jusqu'à 8 800 euros le m² dans le

récent. Au carrefour des rues Jules-Guesde et Pierre-Brossolette, un 42-m² au 2^e étage d'un bel immeuble s'est vendu 345 000 euros. Les immeubles récents du quartier Greffulhe se négocient entre 8 000 et 9 000 euros le m². Côté Clichy, les prix se maintiennent entre 6 000 et 7 500 euros le m² dans l'ancien et jusqu'à 8 000 dans le récent. Ainsi, un 29-m², au 1^{er} étage d'un immeuble ancien, proche de la gare, a trouvé preneur pour 175 000 euros. **A. L.**

TENDANCE : légère baisse



MEUDON (92) Du simple au double



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MAIRIE, OBSERVATOIRE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	102 500	165 500	152 500	180 600	360	730
2-pièces 40 m ²	150 300	264 800	248 800	280 900	570	1 170
3-pièces 70 m ²	263 000	463 500	433 400	506 600	1 000	2 040
4-pièces 90 m ²	338 100	595 900	569 800	650 100	1 290	2 630
Maison 120 m ²	512 000	1 161 600	NS	NS	2 310	3 020

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : BAS MEUDON, TRAMWAY						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	85 400	132 400	136 500	159 700	320	660
2-pièces 40 m ²	136 600	211 900	223 100	248 800	520	1 050
3-pièces 70 m ²	239 100	370 600	385 200	441 400	910	1 840
4-pièces 90 m ²	307 400	476 700	497 600	500 200	1 170	2 370
Maison 120 m ²	433 400	929 300	NS	NS	2 100	2 720

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Proche de la Défense et de Vélizy, à 10 minutes de Paris en train, Meudon attire les Parisiens. « Suivant le secteur et le type de bien recherché, les prix varient du simple au double », explique Dora Gaillard, de Bréville Immobilier. Alors qu'un bien de standing coûte environ 7 000 euros le m² près de l'Observatoire et 8 800 euros à Bellevue, à Meudon-la-Forêt, dans les ensembles des années 1960, il se vend 3 500 euros le m² en moyenne. Mais ce secteur bientôt desservi par le

tram T6 va faire peau neuve, notamment avec le nouvel éco-quartier de la Pointe-de-Trivaux... Dans le centre, où le prix moyen est de 5 620 euros le m², une belle maison de 200 m² habitables vient d'être vendue 1,5 million. Le Val-Fleury, où il est prévu de couvrir une partie des voies du RER C, attire aussi l'attention des acquéreurs. Quant à Meudon-sur-Seine, il s'affirme parmi les quartiers phares de l'ouest parisien. **Mathilde Brasilier**

TENDANCE : stable



MONTREUIL (93) Le Bas maintient ses hauts



QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CROIX-DE-CHATELAIN, BAS MONTREUIL, MAIRIE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	85 500	148 400	NS	NS	360	760
2-pièces 40 m ²	125 400	237 400	NS	NS	570	1 210
3-pièces 70 m ²	219 500	415 400	NS	NS	1 000	2 120
4-pièces 90 m ²	282 200	534 100	NS	NS	1 280	2 720
Maison 120 m ²	361 000	1 132 600	NS	NS	2 140	3 340

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : HAUT MONTREUIL, BOISSIÈRE, ERMITAGE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	71 300	118 700	102 300	139 300	320	680
2-pièces 40 m ²	114 000	189 900	272 000	325 800	520	1 090
3-pièces 70 m ²	199 600	332 300	358 400	389 900	910	1 910
4-pièces 90 m ²	256 600	427 200	495 100	501 200	1 160	2 450
Maison 120 m ²	347 000	906 000	472 700	674 700	1 940	3 000

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Au deuxième trimestre, le marché de Montreuil a subi une décote de 4%, à 4 210 euros le m² en moyenne, selon la chambre des notaires. Mais « ces chiffres ne reflètent pas la complexité du marché », observe Charles Delapine, de Vesta Immobilier. La forte demande sur les maisons du Bas Montreuil maintient les prix. Les 2 et 3-pièces se vendent plus facilement, car les primo-accédants, qui peinent à trouver un financement, deviennent rares. » Quant aux lofts, ils semblent

passés de mode : à prix équivalent, les acheteurs préfèrent une maison avec jardin, même s'il faut désormais déboursier 650 000 euros en moyenne pour 100 m².

De l'autre côté de l'A 186, l'ambiance est plus morose : les prix ont chuté de 15% en deux ans. Près de Boissière, le m² s'affiche à 2 500-3 500 euros. Et la remise en cause du prolongement de la ligne 11 du métro et du T1 ne devrait pas arranger les choses. **Claire Lefebvre**

TENDANCE : légère baisse



MONTROUGE (92) Des acheteurs présents mais exigeants

-7,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MAIRIE, VERDIER, ALENTOURS DU PÉRIPHÉRIQUE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	137 800	203 100	173 000	227 800	450	790
2-pièces 40 m ²	201 800	325 000	251 700	361 900	730	1 270
3-pièces 70 m ²	353 100	568 800	440 400	633 400	1 270	2 220
4-pièces 90 m ²	454 000	731 300	566 300	900 000	1 640	2 850
Maison 120 m ²	537 000	1 053 500	687 600	1 083 500	2 380	3 360

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : ARISTIDE-BRIAND, JEAN-JAÏRES						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	114 700	162 500	137 500	198 400	410	710
2-pièces 40 m ²	183 400	260 000	242 200	317 300	660	1 140
3-pièces 70 m ²	321 000	455 000	423 800	555 300	1 160	2 000
4-pièces 90 m ²	412 700	585 000	473 500	750 500	1 490	2 570
Maison 120 m ²	492 000	842 800	526 100	1 014 000	2 160	3 020

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Si les travaux de prolongement de la ligne 4 du métro vers la limite sud de Montrouge ont commencé, ceux qui y voient déjà une opportunité ne se bousculent pas. « La mise en service est prévue en 2019, mais c'est loin pour les acheteurs », constate Philippe Delattre, de Century 21. Néanmoins, alors que les vendeurs se font plus rares, les couples de Parisiens avec enfants sont toujours prêts à franchir le périphérique : « Pour un bien, nous avons en moyenne trois ou quatre candidats, à

condition qu'il soit au prix du marché », explique-t-il.

Toujours dans le centre mais dans une autre agence, un 74-m² des années 1990, avec parking et terrasse, a été vendu à 445 000 euros après quatre mois, deux baisses de prix et une ultime négociation. Quant au neuf haut de gamme, à l'angle des avenues Henri-Ginoux et Charles-Floquet, il est affiché 10 000 euros le m² et attire de nombreux candidats.

Rémy de Michells

TENDANCE : stable

NANTERRE (92) Des biens familiaux en forte concurrence

-3,7%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : RER, PRÉFECTURE, VERS LA DÉFENSE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	92 800	143 700	131 600	210 100	360	700
2-pièces 40 m ²	136 000	229 900	210 600	336 200	580	1 120
3-pièces 70 m ²	238 100	402 300	389 900	496 200	1 010	1 960
4-pièces 90 m ²	306 100	517 200	496 200	637 900	1 300	2 010
Maison 120 m ²	346 000	627 000	NS	NS	1 500	2 810

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CENTRE, LA BOULE, VERS SURESNES						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	77 300	114 900	116 400	141 700	330	630
2-pièces 40 m ²	123 700	183 900	186 300	226 800	530	1 010
3-pièces 70 m ²	216 400	321 800	326 000	396 900	920	1 760
4-pièces 90 m ²	278 300	413 800	419 200	501 200	1 180	2 260
Maison 120 m ²	338 000	501 000	NS	NS	1 480	2 560

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Moins prisé que ses voisins, « Nanterre dispose pourtant de bonnes dessertes avec le RER, et d'autant de commerces et d'écoles », souligne Jean-François Lefebvre, de Connexion Immobilier. « La concurrence étant forte sur les biens familiaux, les maisons et appartements de 3-4 pièces accusent des baisses de plus de 5%, à partir de 4 000 euros le m² », constate Teddy Lemassif, de Laforêt Le Ny. Proche de la gare Nanterre-Ville, une maison à rénover des années 1940

de 75 m² avec 134 m² de jardin s'est négociée 365 000 euros.

Le prix des petites surfaces se maintient, lui, entre 4 100 et 4 500 euros le m² : dans le quartier Préfecture, un 27-m² dans un immeuble des années 1970 s'est vendu 113 000 euros.

Enfin, il faut compter entre 4 800 et 5 200 euros le m² pour du neuf : dans le programme Villa Boréa, un 3-pièces de 70 m² en duplex avec une terrasse et un parking s'est vendu 360 000 euros.

Aurore Merchin

TENDANCE : légère baisse

NEUILLY-SUR-SEINE (92) Les Sablons font des adeptes

-5,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : BOIS DE BOULOGNE, KOENIG, SAINT-JAMES						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	200 400	326 500	253 200	496 200	590	1 010
2-pièces 40 m ²	294 000	522 400	407 100	799 900	950	1 610
3-pièces 70 m ²	514 400	914 200	713 800	1 427 600	1 650	2 830
4-pièces 90 m ²	661 400	1 175 400	910 200	1 832 600	2 130	3 630
Maison 120 m ²	746 000	1 777 600	NS	NS	3 200	4 400

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CHARLES-DE-GAULLE, VICTOR-HUGO, BINEAU						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	167 000	261 200	NS	NS	540	910
2-pièces 40 m ²	267 200	417 900	NS	NS	860	1 450
3-pièces 70 m ²	467 700	731 400	NS	NS	1 500	2 540
4-pièces 90 m ²	521 000	940 300	NS	NS	1 930	3 270
Maison 120 m ²	616 000	1 422 000	NS	NS	3 000	3 900

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

« Entre les biens avec défauts et les grands appartements familiaux, les prix varient de 7 000 à 10 000 euros le m² », constate Jean-Louis Sadone, de l'agence Sadone. Dans le centre et à Saint-James, ils restent soutenus, entre 9 000 et 10 000 euros le m². « Il y a aussi un engouement des Neulléens pour le quartier Sablons », constate Catherine Van Aal, de l'agence Barnes. Rue du Général Cordonnier, un beau 60-m² a ainsi trouvé preneur pour 630 000 euros. Les ventes de biens de plus

de 200 m² sont plus difficiles, les acheteurs se raréfiant. Mais « les vendeurs deviennent plus raisonnables, ce qui redynamise le marché », indique Anne-Laure Antoine, de Daniel Féau Neuilly.

Au-delà du boulevard Bineau, l'éloignement fait reculer les prix autour de 9 000 euros le m², tandis que les biens sur les quais se vendent 7 000-8 000 euros le m². Quant au prix des maisons, il a reculé de 15 à 20% en dix-huit mois.

A. L.

TENDANCE : légère baisse

MONTROUGE (92) Des acheteurs présents mais exigeants

-7,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MAIRIE, VERDIER, ALENTOURS DU PÉRIPHÉRIQUE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	137 800	203 100	173 000	227 800	450	790
2-pièces 40 m ²	201 800	325 000	251 700	361 900	730	1 270
3-pièces 70 m ²	353 100	568 800	440 400	633 400	1 270	2 220
4-pièces 90 m ²	454 000	731 300	566 300	900 000	1 640	2 850
Maison 120 m ²	537 000	1 053 500	687 600	1 083 500	2 380	3 360

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : ARISTIDE-BRIAND, JEAN-JAURES						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	114 700	162 500	137 500	198 400	410	710
2-pièces 40 m ²	183 400	260 000	242 200	317 300	660	1 140
3-pièces 70 m ²	321 000	455 000	423 800	555 300	1 160	2 000
4-pièces 90 m ²	412 700	585 000	473 500	750 500	1 490	2 570
Maison 120 m ²	492 000	842 800	526 100	1 014 000	2 160	3 020

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Si les travaux de prolongement de la ligne 4 du métro vers la limite sud de Montrouge ont commencé, ceux qui y voient déjà une opportunité ne se bousculent pas. « La mise en service est prévue en 2019, mais c'est loin pour les acheteurs », constate Philippe Delattre, de Century 21. Néanmoins, alors que les vendeurs se font plus rares, les couples de Parisiens avec enfants sont toujours prêts à franchir le périphérique : « Pour un bien, nous avons en moyenne trois ou quatre candidats, à

condition qu'il soit au prix du marché », explique-t-il.

Toujours dans le centre mais dans une autre agence, un 74-m² des années 1990, avec parking et terrasse, a été vendu à 445 000 euros après quatre mois, deux baisses de prix et une ultime négociation. Quant au neuf haut de gamme, à l'angle des avenues Henri-Ginoux et Charles-Floquet, il est affiché 10 000 euros le m² et attire de nombreux candidats.

Rémy de Michels

TENDANCE : stable

NANTERRE (92) Des biens familiaux en forte concurrence

-3,7%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : RER, PRÉFECTURE, VERS LA DÉFENSE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	92 800	143 700	131 600	210 100	360	700
2-pièces 40 m ²	136 000	229 900	210 600	336 200	580	1 120
3-pièces 70 m ²	238 100	402 300	389 900	496 200	1 010	1 960
4-pièces 90 m ²	305 100	517 200	496 200	637 900	1 300	2 510
Maison 120 m ²	346 000	627 000	NS	NS	1 500	2 810

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CENTRE, LA BOULE, VERS SURESNES						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	77 300	114 900	116 400	141 700	330	630
2-pièces 40 m ²	123 700	183 900	186 300	226 800	530	1 010
3-pièces 70 m ²	216 400	321 800	326 000	396 900	920	1 760
4-pièces 90 m ²	278 300	413 800	419 200	501 200	1 180	2 260
Maison 120 m ²	338 000	501 000	NS	NS	1 480	2 560

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Moins prisé que ses voisins, « Nanterre dispose pourtant de bonnes dessertes avec le RER, et d'autant de commerces et d'écoles », souligne Jean-François Lefebvre, de Connexion Immobilier. « La concurrence étant forte sur les biens familiaux, les maisons et appartements de 3-4 pièces accusent des baisses de plus de 5%, à partir de 4 000 euros le m² », constate Teddy Lemassif, de Laforêt Le Ny. Proche de la gare Nanterre-Ville, une maison à rénover des années 1940

de 75 m² avec 134 m² de jardin s'est négociée 365 000 euros.

Le prix des petites surfaces se maintient, lui, entre 4 100 et 4 500 euros le m² : dans le quartier Préfecture, un 27-m² dans un immeuble des années 1970 s'est vendu 113 000 euros.

Enfin, il faut compter entre 4 800 et 5 200 euros le m² pour du neuf : dans le programme Villa Boréa, un 3-pièces de 70 m² en duplex avec une terrasse et un parking s'est vendu 360 000 euros.

Aurore Merchin

TENDANCE : légère baisse

NEUILLY-SUR-SEINE (92) Les Sablons font des adeptes

-5,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : BOIS DE BOULOGNE, KOENIG, SAINT-JAMES						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	200 400	326 500	253 200	496 200	590	1 010
2-pièces 40 m ²	294 000	522 400	407 100	799 900	950	1 610
3-pièces 70 m ²	514 400	914 200	713 800	1 427 600	1 650	2 830
4-pièces 90 m ²	661 400	1 175 400	910 200	1 832 600	2 130	3 630
Maison 120 m ²	746 000	1 777 600	NS	NS	3 200	4 400

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CHARLES-DE-GAULLE, VICTOR HUGO, BINEAU						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	167 000	261 200	NS	NS	540	910
2-pièces 40 m ²	267 200	417 900	NS	NS	860	1 450
3-pièces 70 m ²	467 700	731 400	NS	NS	1 500	2 540
4-pièces 90 m ²	521 000	940 300	NS	NS	1 930	3 270
Maison 120 m ²	616 000	1 422 000	NS	NS	3 000	3 900

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Entre les biens avec défauts et les grands appartements familiaux, les prix varient de 7 000 à 10 000 euros le m², constate Jean-Louis Sadone, de l'agence Sadone. Dans le centre et à Saint-James, ils restent soutenus, entre 9 000 et 10 000 euros le m². « Il y a aussi un engouement des Neuilléens pour le quartier Sablons », constate Catherine Van Aal, de l'agence Barnes. Rue du Général Cordonnier, un beau 60-m² a ainsi trouvé preneur pour 630 000 euros. Les ventes de biens de plus

de 200 m² sont plus difficiles, les acheteurs se raréfiant. Mais « les vendeurs deviennent plus raisonnables, ce qui redynamise le marché », indique Anne-Laure Antoine, de Daniel Féau Neuilly.

Au-delà du boulevard Bineau, l'éloignement fait reculer les prix autour de 9 000 euros le m², tandis que les biens sur les quais se vendent 7 000-8 000 euros le m². Quant au prix des maisons, il a reculé de 15 à 20% en dix-huit mois.

A. L.

TENDANCE : légère baisse

NOGENT-SUR-MARNE (94) Le port reste à l'abri

-0,1%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
BOIS, PROCHE VINCENNES

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	107 400	213 900	107 200	199 300	400	670
2-pièces 40 m ²	157 500	342 200	158 000	318 900	640	1070
3-pièces 70 m ²	275 600	598 800	276 700	558 100	1 120	1 870
4-pièces 90 m ²	354 300	769 900	382 000	717 500	1 440	2 400
Maison 120 m ²	378 200	1 132 600	433 200	977 700	1 820	2 720

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
CENTRE, RER

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	89 500	171 100	107 400	105 600	360	600
2-pièces 40 m ²	143 200	273 700	171 800	168 900	580	960
3-pièces 70 m ²	250 500	479 000	300 700	295 600	1 020	1 680
4-pièces 90 m ²	322 100	615 900	386 600	380 100	1 310	2 160
Maison 120 m ²	398 000	906 000	590 800	538 900	1 650	2 270

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Ville bourgeoise et familiale, desservie par les RER A et E, avec un accès à l'A4 et l'A86, Nogent reste un marché de report pour des familles de l'est parisien et des villes jouxtant la capitale, comme Charenton, Vincennes et Saint-Mandé.

« En centre-ville, il faut compter entre 5 600 et 6 000 euros le m², voire près de 7 000 euros pour les biens d'exception », note Cirice Esclapez,

Un 5-pièces avec travaux de 107 m², avec garage, 60 m² de terrasse plein sud,

dans une résidence en pierres de taille de 1990, s'est récemment négocié 750 000 euros. Avec un budget autour de 200 000 euros, les primo-accédants peuvent encore trouver un petit 2-pièces de 35 m².

En allant vers les Maréchaux et le Port, quartiers plus excentrés, le m² varie entre 4 500 et 5 000 euros. Un 84 m² dans un immeuble datant de 1985, avec parking et balcon, en parfait état, s'est vendu 400 000 euros.

C. M.

TENDANCE : stable

PUTEAUX (92) La proximité de la Seine joue sur les prix

+3,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
BORDS DE SEINE, LA DÉFENSE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	139 400	183 700	186 800	221 300	460	710
2-pièces 40 m ²	204 500	293 800	304 700	344 100	740	1 140
3-pièces 70 m ²	357 800	514 200	530 900	619 400	1 300	2 000
4-pièces 90 m ²	460 100	661 100	690 000	798 000	1 670	2 570
Maison 120 m ²	590 000	1 101 100	NS	NS	2 080	3 160

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
MAIRE, GARE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	102 800	116 200	167 200	195 600	420	640
2-pièces 40 m ²	164 500	185 900	273 300	304 700	670	1 030
3-pièces 70 m ²	267 000	325 300	471 900	540 700	1 180	1 800
4-pièces 90 m ²	370 000	418 000	589 000	642 000	1 510	2 310
Maison 120 m ²	410 000	451 000	NS	NS	1 890	2 840

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Dans cette commune de l'Ouest parisien, la baisse des prix reste contenue. « La demande est encore élevée grâce à la proximité avec la Défense », note Cyril Coudeyras, de l'agence

: Seul changement notable, les acquéreurs sont de plus en plus exigeants : les biens qui comportent des défauts (travaux ou excentrés) ne se vendent plus sans négociation et les délais moyens de vente s'allongent, pour atteindre deux mois. « Les appartements familiaux de 3 ou

4 pièces sont les plus recherchés », ajoute Cyril Coudeyras. Pour devenir propriétaire, il faut compter entre 5 000 et 6 500 euros le m², sachant que plus on s'approche de la Seine, plus les prix grimpent. Rue Paul-Bert, un duplex de 51 m² s'est vendu en huit jours pour 326 000 euros. Plusieurs logements neufs sont livrés près du quartier rénové des Bergères, au nord-ouest, et commercialisés entre 6 500 et 8 000 euros le m².

Pauline Janicot

TENDANCE : légère baisse

RUEIL-MALMAISON (92) Des hauts plus abordables

-3,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
MAIRE, CIMETIÈRE, SAINT-GUCUFA, BUZENVAL

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	103 100	164 600	120 900	172 100	410	680
2-pièces 40 m ²	151 100	263 400	193 400	275 400	660	1 090
3-pièces 70 m ²	264 500	460 900	338 500	481 900	1 150	1 910
4-pièces 90 m ²	340 100	592 600	435 200	619 600	1 480	2 450
Maison 120 m ²	480 500	1 092 800	692 600	901 600	1 890	3 040

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
JEAN-JAURÈS, BONS-RAISINS, COLMAR, PAUL DOUMER

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	85 900	131 700	100 700	137 700	370	610
2-pièces 40 m ²	137 400	210 700	161 200	220 300	600	980
3-pièces 70 m ²	240 500	368 700	282 100	385 500	1 050	1 720
4-pièces 90 m ²	309 200	474 000	362 700	495 700	1 350	2 210
Maison 120 m ²	436 800	874 300	577 100	721 200	1 720	2 740

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

A 50 mètres du RER, entre la Seine, le boulevard Franklin-Roosevelt et l'avenue Albert-1^{er}, le bas de Rueil garde ses adeptes. « Ce petit cœur de ville est un marché familial qui attire les jeunes couples », explique Corinne Langlois, de l'agence GimcoVermeille. Des prix désormais plus doux, entre 4 300 et 4 500 euros le m², se trouvent dans des résidences des années 1960, pour des biens à rénover sans ascenseur. Plus près de Nanterre ou quartier Colmar, dans des grands en-

sembles au standing très moyen, on peut même trouver en dessous de 4 000 euros le m². Dans la résidence Martinet, les prix avoisinent 5 000 euros le m². Les seniors en quête d'ascenseur paient, eux, entre 6 000 et 7 000 euros le m² à Rueil-sur-Seine ou avenue Paul-Doumer, alors que les hauts de Rueil sont encore plus abordables. Serge Buée, de l'agence Pourcentage, voit « la baisse s'installer durablement ».

Anaïck Salaün-Guéry

TENDANCE : baisse

SAINT-CLOUD (92) Priorité à la qualité de vie

-4,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
PARC DE SAINT-CLOUD, LES COTEAUX, MONTETOUIT

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	140 100	222 100	113 400	224 700	480	840
2-pièces 40 m ²	196 100	339 200	181 600	360 200	770	1 340
3-pièces 70 m ²	326 900	565 300	319 000	630 100	1 350	2 350
4-pièces 90 m ²	420 300	726 800	409 000	809 900	1 730	2 790
Maison 120 m ²	626 200	1 231 800	NS	NS	2 210	3 100

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
VAL-D'OR, BUZENVAL, BORDS DE SEINE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	116 700	177 700	100 300	190 700	440	750
2-pièces 40 m ²	178 300	271 400	181 500	305 000	700	1 210
3-pièces 70 m ²	297 200	452 300	283 000	534 400	1 230	2 110
4-pièces 90 m ²	382 100	581 500	363 900	687 100	1 580	2 510
Maison 120 m ²	569 300	985 400	NS	NS	2 010	2 850

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Pour les avertis, le marché clodoaldien reste actif. « Ils profitent d'un flottement actuel des prix. Mais on ne vient pas ici par opportunisme, mais pour la qualité de vie », estime Jean-Philippe Varaillon, de l'Agence du pont de Saint-Cloud. L'ancien varie de 5 000 à 9 000 euros le m². Ainsi, dans le Village, proche du tram, du métro et de la gare, un 50-m² peut se vendre aux alentours de 300 000 euros. « Dans une résidence recherchée avec vue sur Paris, un 2-pièces de 48 m² refait à neuf,

se vend à près de 8 000 euros le m² », indique Jean-Philippe Varaillon. En revanche, le repli des acheteurs est net sur les maisons à plus d'1 million. Deux petits programmes neufs devraient voir le jour fin 2016, lancés par Philia et Vinci. La commercialisation de la Villa Lucia de Franco Suisse se poursuit sur la base de 7 650 euros le m² pour un 2-pièces de 38 m². Mais les prix du neuf peuvent dépasser 9 000 euros le m².

A. S.-G.

TENDANCE : baisse

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78) La notoriété ne fait pas tout

+2%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
ECUYERS, CHÂTEAU, RER, CLAUDE-DEBUSSY, BEL-AIR

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	83 000	162 800	NS	NS	410	750
2-pièces 40 m ²	121 700	260 500	NS	NS	650	1 200
3-pièces 70 m ²	212 900	455 800	NS	NS	1 140	2 100
4-pièces 90 m ²	273 700	586 100	NS	NS	1 480	2 700
Maison 120 m ²	454 500	1 010 300	NS	NS	2 000	3 600

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
VOLTA, PROFESSEUR-ROUX, PORTE DAUPHINE, CHARLES-GOUDON

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	69 100	130 200	NS	NS	370	680
2-pièces 40 m ²	110 600	208 400	NS	NS	590	1 080
3-pièces 70 m ²	193 600	364 700	NS	NS	1 030	1 890
4-pièces 90 m ²	248 900	468 900	NS	NS	1 330	2 430
Maison 120 m ²	413 200	808 200	NS	NS	1 800	3 300

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Fini, le temps où la sous-préfecture des Yvelines jouait de sa notoriété pour faire grimper ses tarifs : si sa qualité de vie et sa liaison directe avec Paris en 25 minutes attirent toujours, « les acquéreurs ne sont plus prêts à payer n'importe quel prix pour y habiter, d'autant qu'ils ont aujourd'hui un peu plus de choix », insiste Matthieu Hélix, d'Hélix Immobilier. Conséquence, des candidats acquéreurs beaucoup plus exigeants et des prix qui se stabilisent, voire baissent légère-

ment. Toujours aussi prisé, notamment pour sa proximité avec le RER, le Plateau « se vend encore malgré tout entre 6 000 et 6 500 euros le m² », précise Elsa Krouleff-Habert, de l'Agence Royale. Quant aux quartiers plus éloignés, à l'image de Schnapper, Aurore ou Saint-Léger, ils s'affichent de 4 000 à 5 000 euros le m². Pour une maison, compter au minimum 800 000 euros vers la sous-préfecture et 950 000 euros à Pereire. Anne-Lise Defrance

TENDANCE : baisse

SAINT-OUEN (93) Un début d'embourgeoisement

+2,7%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
GARIBALDI, ROSIERS, LES PUCES

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	91 300	117 100	92 800	145 100	380	630
2-pièces 40 m ²	133 800	187 400	148 500	232 100	610	1 010
3-pièces 70 m ²	234 200	328 000	299 900	406 100	1 070	1 770
4-pièces 90 m ²	301 200	421 700	334 100	429 000	1 370	2 270
Maison 120 m ²	398 000	739 300	NS	NS	1 800	2 560

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
DEBAIX, MICHELET, BALIER

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	76 100	93 700	96 200	103 800	350	570
2-pièces 40 m ²	121 700	149 900	153 900	166 000	550	910
3-pièces 70 m ²	212 900	262 400	269 300	290 600	970	1 590
4-pièces 90 m ²	273 800	337 300	346 300	373 600	1 250	1 850
Maisons 120 m ²	368 000	591 500	483 600	555 000	1 640	2 200

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Avec l'arrivée en avril du nouveau maire William Delannoy, la politique de préemption n'a plus cours à Saint-Ouen. « Les prix augmentent et l'offre a doublé car les prix sont libres », constate Ywan Arrouzi, de l'Agence du pont de Saint-Cloud. Les primo- et secondo-accédants payent désormais jusqu'à 5 000 euros le m², voire un peu plus, le bel ancien de l'hypercentre, autour du métro Garibaldi. Lorsqu'ils veulent se loger dans du récent avec balcon et parking, les cadres prospectent le secteur du RER C,

où les prix tournent autour de 4 500 euros le m². « Les acheteurs sont dans l'attente des prix des prochaines tranches du programme de l'éco-quartier des Docks, où le neuf s'est vendu moins cher que l'ancien », remarque Jean-Christophe Reynaud, de l'Agence Royale. Le maire a en effet annoncé vouloir baisser le taux de logement social de la ville de 42 à 30%, mais sans préciser comment serait impacté ce quartier.

Lisa Telfizian

TENDANCE : en hausse

SURESNES (92) Liberté en perte de vitesse

-2,5%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MAIRIE, PARC DU CHÂTEAU, BORD DE SEINE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	125 400	188 800	175 600	213 200	460	720
2-pièces 40 m ²	183 900	302 100	281 900	341 100	730	1 160
3-pièces 70 m ²	321 800	528 600	481 500	596 900	1 280	2 030
4-pièces 90 m ²	413 700	679 700	622 000	767 500	1 640	2 610
Maison 120 m ²	501 000	1 114 800	NS	NS	1 790	3 010

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : MONT-VALÉRIEN, VERS NANTERRE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	104 500	151 000	150 500	180 600	420	650
2-pièces 40 m ²	167 200	241 700	241 700	288 900	660	1 040
3-pièces 70 m ²	292 500	422 900	422 400	505 600	1 160	1 830
4-pièces 90 m ²	376 100	543 700	543 700	650 100	1 490	2 350
Maison 120 m ²	432 000	891 800	NS	NS	1 630	2 740

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Dans cette commune prisée par les familles, la baisse des prix est désormais concrète. « Les acquéreurs qui ne peuvent pas s'offrir de biens à Paris sont encore présents, mais leur pouvoir d'achat est plus limité », précise Gérard Cabanillas, de Résultat, les négociations vont bon train et peuvent atteindre entre 5 et 10%. Les 3-pièces, avec balcon, cave et parking, restent les biens les plus recherchés, pour lesquels il faut déboursier autour de 400 000 euros.

Les secteurs les plus résistants demeurent le centre-ville et vers le Parc du Château. Près de la mairie, il faut déboursier autour de 5 800 euros le m². Par exemple, un 2-pièces à rafraîchir a trouvé preneur pour 285 000 euros. En revanche, certains quartiers sont en perte de vitesse. C'est le cas de Belvédère ou encore de Liberté. Mal desservi par les transports en commun, le mètre carré chute, en moyenne, à 5 200 euros.

P. J.

TENDANCE : légère baisse

VERSAILLES (78) Des ors un peu ternis

-0,3%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CLAGNY, GLATIGNY, NOTRE DAME, LES PRÉS, SAINT-LOUIS						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	115 200	170 300	125 000	201 000	420	780
2-pièces 40 m ²	169 000	272 400	202 000	320 000	670	1 240
3-pièces 70 m ²	295 800	476 700	355 000	570 000	1 180	2 170
4-pièces 90 m ²	380 300	612 900	650 000	730 000	1 520	2 790
Maison 120 m ²	436 800	1 001 000	NS	NS	1 900	3 400

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CHANTIERS, PONT-COLBERT, PORCHEFONTAINE, MONTRÉUIL						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	96 000	136 200	NS	NS	380	700
2-pièces 40 m ²	153 600	217 900	NS	NS	610	1 120
3-pièces 70 m ²	268 900	381 400	NS	NS	1 070	1 950
4-pièces 90 m ²	345 700	490 300	NS	NS	1 380	2 510
Maison 120 m ²	397 100	800 800	NS	NS	1 700	3 100

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Le marché versaillais connaît un ralentissement marqué. Car si la préfecture des Yvelines reste prisée par les acheteurs, ceux-ci tendent à se faire plus discrets alors même que « l'offre, habituellement restreinte, augmente sensiblement depuis janvier », indique Karine Abrami, de l'agence Declair. Bilan, des prix qui se tassent, « sans pour autant remettre en cause la hiérarchie des quartiers qui prévaut depuis toujours dans la commune », reconnaît Olivier Lejeune, de

..... Si les très recherchés quartiers Notre-Dame, Saint-Louis et Les Prés s'affichent en effet entre 6 000 et 6 500 euros le m², les secteurs situés vers la sortie sud de la ville, comme le Pont Colbert, se vendent entre 3 800 et 4 000 euros le m². Côté maison, on note également de forts écarts selon les adresses. Alors que le ticket d'entrée est de 700 000 euros à Porchefontaine, il frôle les 1,2 million à Glatigny.

A.-L. D.

TENDANCE : baisse

VINCENNES (94) Les vendeurs ont toujours la main

-0,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : BOIS, CHÂTEAU, MARGNY, MAIRIE						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	145 800	224 400	NS	NS	490	940
2-pièces 40 m ²	213 900	359 000	NS	NS	790	1 500
3-pièces 70 m ²	374 300	628 200	NS	NS	1 380	2 620
4-pièces 90 m ²	481 200	807 700	NS	NS	1 770	3 370
Maison 120 m ²	528 000	1 248 100	NS	NS	2 100	3 500

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : BORD FONTENAY, BORD LAGNY, EX-GARE DE MARCHANDISES						
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	121 500	179 500	201 000	220 000	420	840
2-pièces 40 m ²	194 400	287 200	330 000	340 000	720	1 350
3-pièces 70 m ²	340 300	502 500	565 000	590 000	1 250	2 360
4-pièces 90 m ²	437 500	646 100	720 000	750 000	1 610	2 930
Maison 120 m ²	490 000	998 500	NS	NS	1 900	3 100

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Vivre à Vincennes a un prix. Après avoir dépassé 7 100 euros le m² début 2013, le prix moyen de l'ancien est retombé à 6 700 euros. Mais certains secteurs comme l'avenue Franklin-Roosevelt ou les rues adjacentes au château ne baissent pas, mieux, elles peuvent largement dépasser les 8 000 euros le m². « Nous avons des acheteurs, mais trop peu de vendeurs, qui parfois profitent de cette situation. Sous prétexte d'un emplacement en bordure du bois, un propriétaire a

exigé 8 000 euros du m² pour un 2-pièces de 43 m² qui nécessite une sérieuse remise aux normes », déplore Denis, conseiller chez

..... Dans ces conditions, les acheteurs préfèrent souvent se replier en limite de la ville ou dans l'arc Montreuil/Fontenay-sous-Bois/Nogent-sur-Marne, plus abordable avec des prix entre 4 000 et 6 000 euros le m² en fonction de leur accessibilité, du centre-ville ou des écoles.

Robert Kassous

TENDANCE : stable

AMIENS (80) De petites maisons très attractives

-5,9%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
CENTREVILLE, VIGNES, HENRIVILLE, SAINT-LEU

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	76 700	88 200	67 800	90 700	310	340
2-pièces 40 m ²	79 600	135 200	108 600	145 000	450	500
3-pièces 70 m ²	147 600	205 700	189 900	253 800	680	800
4-pièces 90 m ²	174 400	250 300	244 200	326 200	800	1 020
Maison 120 m ²	245 400	340 800	331 800	430 900	1 100	1 440

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
RIVERY, CAMON, CAGNY, SAINT-ACHEUL

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	63 900	70 500	55 300	73 600	260	270
2-pièces 40 m ²	66 300	108 100	88 500	117 700	380	400
3-pièces 70 m ²	123 000	164 500	154 700	206 100	570	640
4-pièces 90 m ²	145 400	200 200	178 200	265 000	630	820
Maison 120 m ²	204 500	272 600	181 400	349 900	680	1 150

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

« Les prix baissent mais les transactions se font encore », résume l'agent immobilier

A 2114 euros le m² en moyenne, la valeur dans l'ancien a diminué de 6,4% sur un an. « Mais la tendance est très disparate suivant les quartiers », précise Frédéric Baum, président de la Fnaim Picardie. Proche de la gare, Saint-Pierre se maintient à 2 200 euros le m². Même s'ils restent prisés, les appartements de Sainte-Anne et Saint-Acheul enregistrent, eux, une baisse de 3,4% et se

négoçient à 2 360 euros le m² en moyenne. Dans le centre, les prix reculent aussi, de 10%, jusqu'à 2 200 euros le m². Côté maisons, les quartiers les moins chers sont aujourd'hui les plus attractifs : l'activité faubourgs de Beauvais, de Hem et Saint-Roch progresse de 5 à 7% sur l'habitat individuel. En revanche, « les maisons bourgeoises au-delà de 450 000 euros ne trouvent plus preneur ».

Carole Sourat

TENDANCE : baisse

ORLÉANS (45) L'activité se développe sur les faubourgs

+2,2%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
BRETONNERIE, OUNOIS, MARTROL, DAUPHINE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	38 900	77 500	83 700	103 600	220	680
2-pièces 40 m ²	57 000	124 000	133 800	165 800	350	1 090
3-pièces 70 m ²	99 700	217 000	233 900	290 100	610	1 900
4-pièces 90 m ²	128 200	279 000	300 700	373 000	780	2 440
Maison 120 m ²	183 600	339 800	351 100	625 900	960	2 780

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
CHÂTELET, SAINT-MARCEAU, SAINT-PATHEME

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	32 400	62 000	61 000	79 500	200	610
2-pièces 40 m ²	51 800	99 200	97 500	127 200	320	980
3-pièces 70 m ²	90 700	173 600	170 700	222 700	550	1 710
4-pièces 90 m ²	116 600	223 200	231 500	250 400	710	2 200
Maison 120 m ²	166 900	271 900	250 600	383 500	870	2 500

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Dans la préfecture du Loiret, les prix résistent. Les biens recherchés sont principalement des 2/3-pièces dans une fourchette de prix allant de 100 000 euros pour un 45-m² à 230 000 euros pour un 3-pièces. « Dans le cœur de ville, les maisons bourgeoises, très prisées mais très rares aussi, partent à plus de 3 000 euros le m², indique Stéphane Durand, du cabinet Durand-Montouché. Sinon, les acquéreurs ont plutôt tendance à chercher à l'extérieur de la ville. »

Depuis quelques années, les faubourgs tels que Bourgogne ou Madeleine se développent. Les maisons de 90 m² y sont recherchées, à 180 000 euros en moyenne.

Côté neuf, le marché est calme. Les professionnels constatent même une baisse des volumes de transactions de l'ordre de 30%. Quant aux prix, il faut compter 3 000 euros le m² pour un bien standard et 4 000 euros le m² pour des prestations plus haut de gamme.

V. F.

TENDANCE : stable

ROUEN (76) Un clivage rive droite-rive gauche

+0,2%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CENTRE, VIEUX-ROUEN, CATHÉDRALE, SAINT-ANDRÉ, JOUVENET, SAINT-MARC

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	57 700	95 200	71 500	105 800	270	560
2-pièces 40 m ²	92 300	152 300	114 400	169 300	370	670
3-pièces 70 m ²	154 600	268 600	200 100	296 400	500	850
4-pièces 90 m ²	162 800	342 800	257 300	381 000	720	1 010
Maison 120 m ²	173 500	389 000	332 200	521 100	1 090	1 800

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : DESCROZILLES, SAINT-SEVER, ÎLE LACROIX, JARDIN DES PLANTES, RIVE GAUCHE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	36 900	65 200	55 800	89 100	230	450
2-pièces 40 m ²	59 000	103 900	89 100	142 800	310	530
3-pièces 70 m ²	103 300	182 300	156 100	225 000	420	680
4-pièces 90 m ²	132 800	234 300	200 700	289 300	600	800
Maison 120 m ²	146 000	264 000	274 400	415 300	910	1 440

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Autour de la gare, sur les plateaux ou au jardin des plantes, les maisons bourgeoises peinent à se vendre au-delà de 400 000 euros. Le marché doit sa vitalité aux primo-accédants, qui s'intéressent aux maisons jusqu'à 250 000 euros et aux 2/3-pièces entre 120 000 et 150 000 euros. Les studios à 50 000-80 000 euros restent, eux, recherchés par les investisseurs.

Dans le centre-ville, les appartements partent entre 2 000 et 3 000 euros le m², jusqu'à 3 500 euros avec parking et ter-

rasse dans des résidences récentes, mais entre 1 500 et 2 500 euros dans les immeubles des années 1950-1960. « Les prix se sont stabilisés, sauf ceux des appartements à charges élevées, qui continuent de baisser, explique Eric Rungeard, de la chambre des notaires. Un autre clivage subsiste, entre la rive droite, à 2 500 euros le m², et la rive gauche, à 1 950 euros le m², prix médians dans l'ancien. »

Maya Blanc

TENDANCE : stable

LILLE (59) Vauban résiste, doucement



	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CENTREVILLE, VAUBAN, VIEUX-LILLE, EURALLÉE					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	68 900	114 100	79 100	105 200	320	630
2-pièces 40 m ²	95 200	177 500	126 700	168 600	410	620
3-pièces 70 m ²	143 600	295 800	221 700	294 700	700	880
4-pièces 90 m ²	189 200	373 900	284 900	379 000	820	1 170
Maison 120 m ²	229 000	390 000	334 300	396 700	1 020	1 580

	QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : SAINT-AUBURCE, FIVES, WAZEMMES, MOULINS					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	42 300	70 300	72 900	80 400	230	350
2-pièces 40 m ²	65 800	124 700	116 800	128 600	280	530
3-pièces 70 m ²	109 500	194 800	204 200	224 900	410	820
4-pièces 90 m ²	140 800	250 200	262 500	289 200	610	1 150
Maison 120 m ²	167 400	270 000	274 900	353 700	780	1 490

SOURCE : ARIUS DU LOGEMENT 2014

Notaires et agents immobiliers lillois constatent une réduction de 25% du volume de transactions depuis janvier. Pourtant, « les prix n'ont quasiment pas bougé dans certains quartiers depuis 2010 », explique-t-on à

Seules les transformations des quartiers de Lille Sud et Fives génèrent actuellement du mouvement et des transactions. Si la ville souhaite, comme à Paris, l'encadrement des loyers, elle pratique déjà celui des prix au mètre carré dans le neuf, dont

la production doit respecter la règle des trois tiers, entre le logement social, l'accèsion sociale ou maîtrisée à la propriété, plafonnée à 2 400 euros le m², ou l'accèsion libre. Dans le marasme ambiant, le Vieux-Lille, et Vauban, dans un petit volume, maintiennent leurs prix, avec une fourchette de 2 800 à 3 800 euros le m², « mais partout ailleurs, la baisse dépasse parfois largement les 10% », explique maître Hugues Lemaire.

R. K.

TENDANCE : baisse

REIMS (51) Un marché tiré par les petites surfaces



	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CATHÉDRALE, COURS JEAN-BAPTISTE-LANGLET					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	67 900	91 300	72 700	100 100	300	480
2-pièces 40 m ²	78 000	119 000	116 200	160 100	400	620
3-pièces 70 m ²	124 100	196 000	203 200	280 300	570	760
4-pièces 90 m ²	119 200	243 800	261 400	360 300	780	990
Maison 120 m ²	166 800	358 300	335 800	489 700	1 050	1 510

	QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : CLAYMARAIS, SAINTE-ANNE					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	52 200	73 000	56 000	77 700	250	380
2-pièces 40 m ²	60 000	95 200	89 400	124 400	330	500
3-pièces 70 m ²	95 500	156 800	156 500	217 400	480	610
4-pièces 90 m ²	91 700	195 000	201 400	279 700	530	790
Maison 120 m ²	128 300	286 700	258 900	412 800	950	1 210

SOURCE : ARIUS DU LOGEMENT 2014

Grâce notamment au TGV qui la relie à Paris en quarante-cinq minutes, la cité champenoise résiste plutôt bien à la crise immobilière. Toutefois, si les prix au mètre carré sont restés stables par rapport à l'année dernière, entre 2 500 et 3 000 euros pour un appartement situé en centre-ville, le nombre de transactions est lui en baisse. Malgré des taux de crédit historiquement bas, « les acheteurs peinent à obtenir un prêt tant les banques sont exigeantes », explique Bruno Calmet, co-

fondateur de Reims Agence. La majorité des acquisitions concerne donc « des couples âgés aux revenus confortables, qui investissent dans des petites surfaces, pour loger leurs enfants ou pour les louer », explique-t-il. Du point de vue locatif, la construction récente de résidences étudiantes a légèrement grippé le marché. Mais les petites surfaces idéalement placées en cœur de ville sont toujours très demandées.

Joanna Bolognini

TENDANCE : légère baisse

TOURS (37) Sainte-Radegonde fait des bonds



	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CATHÉDRALE, PRÉFÈRES, HALLES, MARIE					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	57 700	107 800	63 600	152 600	320	450
2-pièces 40 m ²	78 600	156 000	101 900	244 300	370	670
3-pièces 70 m ²	132 800	240 200	178 100	427 500	580	790
4-pièces 90 m ²	151 700	301 900	229 100	549 600	760	1 000
Maison 120 m ²	330 700	562 000	297 100	623 100	1 080	1 560

	QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : FÉVROTTE, HELPEAU, STRASBOURG					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	44 400	86 300	57 100	105 000	270	360
2-pièces 40 m ²	60 400	124 800	91 500	167 900	310	540
3-pièces 70 m ²	102 100	192 200	160 100	293 800	480	630
4-pièces 90 m ²	116 700	241 500	205 900	377 900	630	800
Maison 120 m ²	254 400	449 600	274 800	504 300	900	1 250

SOURCE : ARIUS DU LOGEMENT 2014

Si la campagne tourangelle voit ses prix reculer, Tours reste stable : en moyenne, le centre s'affiche à 2 300 euros le m². « Un montant qui ne doit pas faire oublier les disparités », explique Damien Pacouil, du cabinet [redacted]. Ainsi, un appartement avec charges ou travaux subit une décote que la maison de ville ne connaît pas. Les appartements qui excèdent les 300 000 euros ont plus de mal à se vendre car ils entrent en concurrence avec les maisons. A l'inverse, les

petites surfaces inférieures à 150 000 euros trouvent facilement preneur. »

A noter aussi, l'intérêt des acquéreurs pour la Tranchée et Sainte-Radegonde : depuis que le tram dessert Tours Nord, les biens y sont plus convoités, et leur prix y est encore 10 à 20% moins cher que dans le centre. Autre secteur prisé, la gare, et notamment la Nef, nouvel ensemble à énergie positive dont les derniers appartements sont partis à 3 200 euros le m². V. F.

TENDANCE : stable

AIX-EN-PROVENCE (13) Le charme de l'ancien agit encore

+2,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : MIRABEAU, CENTRE-VILLE, HÔPITAL, MAZARIN, PALAIS DE JUSTICE, PUYRICARD, LA TORSE, LA VIOLETTE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	124 400	178 500	103 700	163 100	460	670
2-pièces 40 m ²	155 300	257 200	168 900	260 800	620	890
3-pièces 70 m ²	238 900	468 000	290 300	456 400	930	1 220
4-pièces 90 m ²	270 000	629 100	373 300	586 800	1 200	1 270
Maison 120 m ²	420 000	708 400	537 900	953 800	1 870	2 400

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : DEUX-ORMES, VASARELY, SAINT-MITRE, LA DURANNE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	103 700	141 200	88 100	128 700	380	530
2-pièces 40 m ²	129 400	205 700	140 800	205 900	520	710
3-pièces 70 m ²	199 100	374 400	246 400	360 300	780	970
4-pièces 90 m ²	225 000	503 300	316 800	463 300	1 000	1 020
Maison 120 m ²	350 000	566 700	418 900	654 600	1 560	1 920

SOURCE : ANJOU DU LOGEMENT 2014

« Le marché aixois suit les tendances du département, analyse Agnès Banoun, de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. Les transactions reprennent, notamment sur les petites surfaces. » Se vendent : les studios entre 100 000 et 120 000 euros, les 2-3-pièces de 180 000 à 300 000 euros et les maisons jusqu'à 500 000 euros. En moyenne, les prix des biens se sont tassés, autour de 3 000-4 500 euros le m², à l'exception, dans le centre, des appartements de charme rénovés avec

balcon et ascenseur, pouvant atteindre 6 500 euros le m². Sur le marché des belles villas, les acquéreurs guettent une baisse des prix plus significative. Quant au neuf, il a perdu 7,6%, à 4 400 euros le m².

« Les investisseurs s'intéressent davantage à l'ancien. Certains achètent des immeubles entre 600 000 et 2 millions, escomptant une rentabilité de 5-6% », souligne Pascal Boyer, directeur de l'agence Sextius Mirabeau.

M. BL.

TENDANCE : légère baisse

BORDEAUX (33) Une baisse très attendue

+4,3%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CATHÉDRALE, CAUDÉRAN, JARDIN PUBLIC, SAINT-AUGUSTIN

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	64 700	133 900	79 800	105 400	320	560
2-pièces 40 m ²	116 600	262 500	127 700	168 600	450	730
3-pièces 70 m ²	191 300	485 200	223 600	295 100	680	1 030
4-pièces 90 m ²	214 400	444 300	287 400	436 400	810	1 010
Maison 120 m ²	330 700	632 000	543 300	740 800	1 440	2 160

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : NAVSOUTY, SAINT-MICHEL, SAINT-PIERRE, VICTOIRE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	49 800	107 100	67 200	92 700	270	440
2-pièces 40 m ²	89 700	210 000	107 300	163 000	380	580
3-pièces 70 m ²	147 200	372 100	187 700	261 900	570	820
4-pièces 90 m ²	164 900	355 500	241 800	341 800	670	810
Maison 120 m ²	254 400	505 600	454 800	656 800	1 200	1 730

SOURCE : ANJOU DU LOGEMENT 2014

Avec des prix stables mais élevés – la moyenne se situe désormais à 3 000 euros le m² –, une pénurie d'offres et des acheteurs qui peinent à être solvables, le marché bordelais pourrait se bloquer. « Seuls les biens à moins de 350 000 euros se vendent aujourd'hui », constate Jean-Marie Duffoire, vice-président de la Fnaim.

Une baisse pourrait notamment soulager les familles qui ne disposent pas du budget exigé pour les grandes surfaces, qui avoisinent les 600 000 eu-

ros. Statistiquement, ce recul semble inévitable pour les experts, car Bordeaux compte trop peu d'acquéreurs. L'indicateur de tension immobilière élaboré par le site Meilleurs-Agents.com révèle qu'en septembre la Gironde ne recensait que 0,6 acheteur pour 1 vendeur. Un ratio qui laisserait envisager un fléchissement des prix dans les six mois. Un recul de 5% serait un minimum pour relancer le marché.

Orlaine Dupont

TENDANCE : stable

DIJON (21) Les investisseurs mettent le cap sur Clemenceau

-2,7%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CENTRE-VILLE, VICTOR-HUGO, MALADIÈRE, TOISON-D'OR

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	40 100	103 900	65 100	98 900	300	490
2-pièces 40 m ²	52 000	156 100	104 100	158 400	330	580
3-pièces 70 m ²	82 600	229 700	182 100	277 100	530	780
4-pièces 90 m ²	99 500	305 600	234 200	356 400	720	1 010
Maison 120 m ²	128 700	493 000	309 200	436 900	1 080	1 300

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : PÉRICENTRE, GARE, PARC, MONTMUSARD

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	30 800	83 100	45 700	73 900	250	390
2-pièces 40 m ²	40 000	124 900	73 200	118 000	270	470
3-pièces 70 m ²	63 600	183 800	128 000	206 500	440	620
4-pièces 90 m ²	78 500	244 400	164 600	265 700	600	810
Maison 120 m ²	99 000	394 400	245 600	372 900	880	950

SOURCE : ANJOU DU LOGEMENT 2014

Dans la préfecture de la Côte-d'Or, le marché de l'ancien est à la peine, la baisse de l'activité se répercutant sur les prix. Le centre-ville autour de la place de la Liberté n'échappe pas à cette tendance, les biens vendus voici un an 3 200 euros le m² trouvant tout juste preneur aujourd'hui à 2 900 euros le m². Très prisées mais avec des prix revus à la baisse, les maisons des années 1920 des quartiers Montchapet ou le Parc changent difficilement de propriétaires, même avec 10% de

rabais. Telle cette maison de 120 m² sur 300 m² de terrain vendue au bout de quatorze mois à 300 000 euros.

Les investisseurs se dirigent vers les secteurs République-Char et Clemenceau, à quelques minutes des facultés par le tram : des studios acquis à 2 000 euros le m² génèrent une rentabilité de 4% net. Ils peuvent aussi opter pour un 3-pièces à la Toison d'Or pour un budget maximal de 150 000 euros.

Elisabeth Lelogeais

TENDANCE : baisse

GRENOBLE (38) Des deux côtés des Grands Boulevards

+5,6%

	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CHAMPOLLION, CENTRE-VILLE, ÎLE-VERTE, VICTOR-HUGO					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	66 800	91 700	85 200	168 600	320	530
2-pièces 40 m ²	99 500	146 700	128 800	202 100	390	620
3-pièces 70 m ²	164 000	256 700	221 100	331 900	720	930
4-pièces 90 m ²	184 600	330 100	284 400	426 600	810	1010
Maison 120 m ²	237 300	497 100	375 100	609 800	1 410	1 920

	QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : AMPÈRE, EAUX-CLAIRES, EUROPOLE, GARE, QUAI					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	40 400	89 400	59 300	98 700	270	420
2-pièces 40 m ²	64 700	143 100	94 900	173 700	320	490
3-pièces 70 m ²	113 400	210 000	165 800	279 300	600	740
4-pièces 90 m ²	145 700	287 100	213 400	364 500	670	810
Maison 120 m ²	105 600	308 800	303 700	446 200	1 180	1 540

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Pour décrire le marché immobilier grenoblois, il suffit de tracer une ligne qui longe les Grands Boulevards. Au nord, dans l'hyper-centre, le nombre des ventes est stable et les prix fléchissent de 1 à 2%. Mais le marché de l'investissement connaît quelques soubresauts : « Les prix, pour les petites surfaces, se sont assagis et nous assistons au retour d'acquéreurs à la recherche de biens entre 50 000 et 60 000 euros », observe Vincent Delaunoy, président de la Fnaim Isère.

Au sud, l'offre de logements est nettement supérieure à la demande et le recadrage des prix plus important, de 5 à 10%. Dans la Métro, le prix moyen, dans l'ancien, s'affiche à 2577 euros le m². Sur le marché des maisons, la situation reste difficile : le stock de biens mis en vente augmente et il est possible de trouver, dans le Grésivaudan sud, des maisons affichées 500 000 euros. Une situation improbable il y a à peine un an. **Catherine Bocquet**

TENDANCE : baisse

LA ROCHELLE (17) Un marché du locatif très agité

-2,2%

	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CENTRE-VILLE, FÉLILLY, GENETTE, JÉRICO, MAIL, MINIMES, TROMPETTE					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	54 300	109 500	102 800	160 500	280	450
2-pièces 40 m ²	86 000	182 300	164 400	256 800	440	540
3-pièces 70 m ²	136 100	303 900	287 500	449 500	770	980
4-pièces 90 m ²	166 000	390 700	369 700	577 900	1 000	920
Maison 120 m ²	260 200	465 800	530 900	843 300	1 240	1 680

	QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : LAFOND, CALÈU, SAINT-ÉLOI, TARDON					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	41 500	73 800	73 800	131 800	260	320
2-pièces 40 m ²	63 400	112 800	118 200	210 700	360	460
3-pièces 70 m ²	105 700	188 100	206 700	368 400	590	740
4-pièces 90 m ²	135 800	235 600	265 700	473 700	680	860
Maison 120 m ²	164 700	366 600	374 800	687 300	1 040	1 300

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Selon la chambre des notaires, La Rochelle accuse une baisse annuelle de 4 à 5%, à 245 000 euros en moyenne pour une maison, et 3 480 euros le m² pour un appartement ancien. Mais le marché n'est pas serein à l'heure où le marché locatif, dopé par les étudiants, « risque de prendre une claqué », prévient Yann Dupé, président de la Fnaim Charente-Maritime. La ville a en effet demandé une dérogation pour encadrer des loyers qui sont les plus élevés du Sud-Ouest, selon l'observatoire Cla-

meur. « Le loyer de 420 euros pour un studio de 22 m² avec balcon et parking descendrait à 290 euros », affirme Yann Dupé. La bonne nouvelle reste le retour des primo-accédants, qui trouvent des maisons à rénover autour de 160 000 euros. Très présents, les retraités peuvent s'offrir un bien à Beau-regard à 350 000 euros ou une maison excentrée avec piscine à 900 000 euros. Quant au neuf, il se vend plus de 4 000 euros le m². **Jessica Agache-Gorse**

TENDANCE : légère baisse

LYON (69) Une solidité à toute épreuve

+0,5%

	QUARTIERS RÉSIDENTIELS : AINAY, BELLECOURT, BROTTÉAUX, PRÉFECTURE, TÊTE-D'OR, CROIX-ROUSSE PLATEAU, VIELUX-LYON					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	43 500	149 300	73 900	257 200	320	520
2-pièces 40 m ²	71 500	257 300	118 100	411 500	470	640
3-pièces 70 m ²	118 700	440 000	206 600	720 200	570	940
4-pièces 90 m ²	132 800	513 700	265 600	925 900	800	1 080
Maison 120 m ²	228 200	1 123 200	303 100	1 015 500	1 270	1 440

	QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : PART-DIEU, MONPLAISIR, MONTCHAT, PERRACHE, VAISE, GERLAND, PENTES CROIX-ROUSSE					
	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	36 300	119 400	61 900	222 400	260	420
2-pièces 40 m ²	59 600	205 900	99 000	355 800	390	510
3-pièces 70 m ²	98 900	352 000	173 300	622 700	470	750
4-pièces 90 m ²	110 700	411 000	222 800	800 700	660	860
Maison 120 m ²	190 200	898 600	279 800	897 800	1 040	1 250

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Une exception dans un contexte national fragile ! Sur un an, les prix sont restés stables, autour de 3 400 euros le m² en moyenne, avec un plafond à 4 400 euros dans le VI^e et un plancher à 2 700 euros à Vaise. « Un phénomène qui devrait se poursuivre encore quelques années », estime Pierre Bazaille, président du Marché immobilier national des notaires. Les quartiers du centre-ville, de la Croix-Rousse à la Tête-d'Or en passant par la Presqu'île, ont toujours la cote, sans pour

autant faire de l'ombre aux III^e et VII^e arrondissements, aux prix encore accessibles. L'agglomération lyonnaise, portée par une économie régionale prospère, a également connu des volumes d'échanges importants (+2,6%). Le neuf se tient bien lui aussi (à 4 355 euros le m² en moyenne), avec un retour des investisseurs privés. Seule la location semble marquer le pas, avec des loyers en baisse de 2,4%, autour de 11,40 euros le m². **Barbara Rousset**

TENDANCE : stable

MARSEILLE (13) La crise rattrape les biens de luxe

-0,2%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : ENDOUME, MAZARGUES, ROUCAS-BLANC, PARADIS, PÉRIER, PRADO, PANIER, SAINT-JULIEN, VIEUX-PORT, BOMPARD

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	43 500	149 300	82 300	155 900	340	620
2-pièces 40 m ²	71 500	257 300	131 600	249 300	470	770
3-pièces 70 m ²	118 700	440 000	230 300	436 400	810	1 200
4-pièces 90 m ²	132 800	513 700	296 100	561 100	850	1 410
Maison 120 m ²	348 800	1 003 200	497 400	852 700	1 350	2 160

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : BELLE-DE-MAI, BELSUNCE, CAPELETTE, CHARTREUX, JOUETTE, SAINT-JÉRÔME, SAINT-LOUP

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	36 300	119 400	73 100	145 400	290	490
2-pièces 40 m ²	59 600	205 900	116 900	232 700	390	620
3-pièces 70 m ²	98 900	352 000	204 600	407 200	670	960
4-pièces 90 m ²	110 700	411 000	263 100	523 400	710	1 130
Maison 120 m ²	190 200	702 500	383 600	773 000	1 130	1 730

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Après un début d'année difficile marqué par l'absence des primo-accédants et des investisseurs, le marché marseillais donne des signes de reprise depuis avril. Le niveau bas des crédits favorise les transactions de 150 000 à 400 000 euros. A 3 049 euros le m², le prix moyen de l'ancien, après avoir baissé de plus de 10,4% en 2013, a, selon la Fnaim, diminué de 0,6% depuis janvier. Cette légère baisse des prix reste sélective, touchant davantage les III^e, XIV^e et XV^e arrondissements,

où les prix moyens oscillent entre 1 500 et 2 000 euros le m², et les copropriétés des années 1970. La cote des biens en bon état dans les secteurs résidentiels du sud se maintient relativement bien, à plus de 3 000 euros le m², à l'exception des biens de luxe de plus de 800 000 euros, rattrapés par la crise. A 3 841 euros le m², le prix moyen du neuf du secteur libre est en baisse de 7% pour un nombre de ventes lui-même en recul de 5%. **Sophie Bonis**

TENDANCE : baisse

METZ (57) Victime de l'exil fiscal vers le Luxembourg

-3,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : CENTRE-VILLE, SAINTE-CROIX, SAINTE-THÉRÈSE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	45 500	73 800	85 200	119 200	270	500
2-pièces 40 m ²	67 100	106 400	123 900	190 600	370	580
3-pièces 70 m ²	100 800	252 800	181 000	333 500	690	890
4-pièces 90 m ²	155 000	250 300	236 100	376 000	820	990
Maison 120 m ²	176 700	434 000	231 700	412 700	910	1 200

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : PLANTIÈRES, QUEULEU, SABLON

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	35 000	59 000	56 400	98 300	210	390
2-pièces 40 m ²	51 600	85 100	99 400	157 300	250	520
3-pièces 70 m ²	77 600	202 200	173 900	275 100	480	730
4-pièces 90 m ²	119 300	200 200	203 400	310 000	670	750
Maison 120 m ²	138 000	259 900	192 000	382 000	770	990

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Dans la capitale moselane, le marché reste actif, les prix se stabilisant en moyenne à 1 600 euros le m² dans les copropriétés des années 1960 et 1970, et à 3 000 euros le m² dans le bel ancien. A Queuleu, un 2-pièces de 57 m² avec terrasse et parking s'est vendu 130 000 euros. Seules les grosses maisons de centre-ville accusent une forte décote, de 30%, leurs occupants étant partis en nombre au Luxembourg pour raisons fiscales. Dans le quartier Impérial, rue Mozart, une belle de-

meure de caractère de 210 m² avec jardinet et garage s'est vendue 426 000 euros. « Après un long mouvement de retour au centre-ville, on observe un regain d'intérêt pour les petites maisons en périphérie de l'agglomération, à Ban-Saint-Martin ou Scy-Chazelles, autour de 400 000 euros », note Fabrice Genter, de l'agence Dumur. Les programmes neufs reprennent dans le quartier de l'amphithéâtre, de 3 200 à 3 700 euros le m². **Au. M.**

TENDANCE : stable

MONTPELLIER (34) Les investisseurs se sont retirés

+2,1%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS : AIGUËLONGUE, ARCEAUX, BEAUX-ARTS, BOUTONNET, ÉCUSSON

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	57 700	111 900	87 400	157 700	280	700
2-pièces 40 m ²	86 700	159 000	139 700	252 400	410	680
3-pièces 70 m ²	103 400	308 100	244 700	441 700	540	960
4-pièces 90 m ²	123 300	322 500	314 600	568 000	760	1 200
Maison 120 m ²	230 100	481 800	241 300	658 900	1 150	1 390

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : AUBES, CHAMBERIE, PAILLADÉ, POMPIGNANE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	44 400	89 500	66 700	116 000	230	560
2-pièces 40 m ²	66 700	127 200	106 700	185 800	340	550
3-pièces 70 m ²	79 500	246 500	186 600	325 000	450	770
4-pièces 90 m ²	94 900	258 000	239 900	417 900	630	960
Maison 120 m ²	177 000	385 400	265 500	550 300	960	1 110

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Contrairement à l'arrière-pays, le marché de l'ancien se maintient dans Montpellier, mais nous sommes loin de la reprise. Seuls achètent les classes moyennes et supérieures et des secondo-accédants », résume Bruno Cassin, président de la Fnaim. Budget moyen pour les appartements : 180 000 à 250 000 euros ; les très beaux biens pouvant coûter jusqu'à 4 500 euros le m², notamment les petits studios coquets très demandés dans l'Écusson. Pour les maisons, les budgets

ne dépassent généralement pas 300 000 euros, et des négociations parfois importantes se font sur les biens avec défauts (de 20 à 25% de rabais).

Au premier semestre, le neuf a perdu 11% d'acheteurs, et ses prix de vente se sont tassés, à moins de 3 700 euros le m² en moyenne. « Les investisseurs, toujours en retrait, ne représentent plus qu'une petite moitié des acheteurs », observe Xavier Bringer, président de la FPI. **Myriem Lahidely**

TENDANCE : légère baisse

NANTES (44) Les maisons du nord ont la cote

+1,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
CENTRE-VILLE, GRASLIN, MONSELET, PROCÉ, SAINT-PASQUIER

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	69 500	105 600	116 900	145 800	270	530
2-pièces 40 m ²	71 500	220 700	169 900	233 000	370	590
3-pièces 70 m ²	126 900	342 700	297 500	407 600	670	900
4-pièces 90 m ²	185 900	512 600	382 500	576 400	850	1 130
Maison 120 m ²	279 900	763 200	418 800	590 100	1 220	1 630

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
CHANTENAY, SAINTE-ANNE, ZOLA, BELLEVUE, SAINTE-THÉRÈSE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	53 500	84 400	86 700	125 900	230	420
2-pièces 40 m ²	55 000	161 100	152 500	201 600	310	470
3-pièces 70 m ²	97 700	282 100	266 700	352 700	560	720
4-pièces 90 m ²	143 000	362 800	312 000	498 800	710	910
Maison 120 m ²	215 300	444 500	391 400	535 000	1 020	1 310

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Nantes reprend des couleurs, à 2580 euros le m² en moyenne », constate Antoine Teitgen, de la chambre des notaires. Dans le centre, à Procé et Saint-Pasquier, les prix des maisons baissent légèrement. Benoit Isaia, de Caharel Sotheby's Realty, souligne « l'existence d'opportunités dans le haut de gamme », comme pour cette maison de 300 m² vendue 930 000 euros à Monselet.

Dans les quartiers Graslin ou Guist'hau, les appartements se maintiennent à 3000 euros le

m². « On constate un phénomène nouveau, remarque Fabrice Gobin, d'Avis Immobilier. Plutôt que d'acheter un appartement à Saint-Félix, pour le même prix, certains s'offrent une maison au nord de Nantes à 250 000 euros. » A Nantes Erdre, les prix des maisons ont grimpé de 5,3%, tout comme à Doulon (+4,2%). A l'ouest, à 2700 euros le m², Chantenay a la cote auprès des jeunes Nantais. Et l'île se maintient à 2336 euros le m².

C. S.

TENDANCE : stable

NICE (06) Pas de vagues sur le front de mer

+5,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
CIMIEZ, PROMENADE DES ANGLAIS, CENTRE-VILLE, MONT-BORON

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	110 200	203 300	126 300	298 900	460	730
2-pièces 40 m ²	150 600	310 500	202 100	478 200	710	840
3-pièces 70 m ²	250 400	517 500	353 600	637 000	1 050	1 330
4-pièces 90 m ²	286 400	665 300	454 700	1 075 900	1 280	1 530
Maison 120 m ²	305 300	980 700	585 700	1 337 700	1 880	3 000

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
LIBÉRATION, MAGNAN, SAINT-PANCRACE, GORBELLA

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	72 500	174 400	99 100	179 900	280	550
2-pièces 40 m ²	110 700	263 000	158 600	296 900	400	730
3-pièces 70 m ²	184 400	425 100	277 500	646 100	630	1 040
4-pièces 90 m ²	237 100	577 200	356 900	891 600	720	1 290
Maison 120 m ²	312 100	914 000	434 600	982 900	1 440	2 220

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Malgré un rebond de 5% des reventes au premier semestre, selon Orpi, le volume des transactions reste inférieur de plus de 25% à celui de 2011. Les taux de crédit attractifs favorisent les achats entre 180 000 et 350 000 euros, réalisés dans les quartiers de Nice nord ou Riquier entre 3500 et 4000 euros le m², ou sur les collines ouest, entre 3800 et 4500 euros le m². En revanche, le marché des investisseurs et celui de la résidence secondaire continuent de tourner au ralenti, excep-

tion faite du luxe, entre 7500 et 10000 euros le m² et plus sur le front de mer et Mont-Boron. Dans le neuf, le volume des ventes reste à un niveau historiquement bas, mais augmente de 3% sur un an en raison, d'une part, de la progression des achats de logements libres inférieurs à 5500 euros le m², et d'autre part aux ventes en bloc et aux prix encadrés à 5268 euros le m², le prix moyen des ventes dans le neuf n'ayant baissé que de 2%.

S. Bo.

TENDANCE : légère baisse

RENNES (35) Des transactions au compte-gouttes

-3,9%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
CENTRE, OBERTHUR, SEVIGNÉ, JEANNE-D'ARC, THABOR

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	59 600	115 300	90 900	140 500	350	630
2-pièces 40 m ²	130 000	200 000	145 300	224 700	500	860
3-pièces 70 m ²	158 900	266 000	254 200	393 500	760	1 300
4-pièces 90 m ²	169 100	382 500	326 900	505 900	910	1 430
Maison 120 m ²	257 600	498 700	364 800	547 200	1 440	1 950

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ : GARE, CLEUNAY, COLOMBIER, POTERIE, LANDRY, SAINTE-ÉLISABETH, HAUTES-COURMES

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	45 800	92 200	66 300	89 200	290	500
2-pièces 40 m ²	100 000	160 000	129 500	160 800	410	690
3-pièces 70 m ²	122 200	212 800	206 000	281 200	640	1 040
4-pièces 90 m ²	130 100	306 000	238 300	361 700	760	1 150
Maison 120 m ²	198 100	399 000	273 700	456 000	1 200	1 560

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

L'année 2014 a été en demi-teinte à Rennes, avec une baisse des transactions de 4% au premier semestre et un recul des prix jusqu'à 5%. Les acheteurs restent présents, mais une large majorité a du mal à franchir le pas. « Les affaires se concrétisent au compte-gouttes », soupire Claudine Mercier, de LFI-Séviigné. En face, l'offre devient abondante, notamment pour les grands appartements familiaux et les maisons, souvent présentées trop chères. En ville, un appartement vaut

entre 2300 et 3400 euros le m² dans le centre, et entre 1800 et 2800 euros le m² autour de la gare, à Jeanne-d'Arc ou aux Longs-Champs. Pour trouver plus accessible, il faut chercher à Cleunay, Villejean, et dans la ZUP sud, où les tarifs débutent à 1000 euros le m². Le prix des maisons, lui, continue de baisser. « Nous avons beaucoup de demandes vers 550 000 euros, mais au-delà de 750 000, presque plus rien », confie Claudine Mercier.

M. P.

TENDANCE : baisse

STRASBOURG (67) Une géographie des prix très disparate

-2,1%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
ORANGERIE, KRUTENAU, CONTADES, LES QUINZE, PETITE-FRANCE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	46 000	117 500	104 300	129 900	270	590
2-pièces 40 m ²	82 700	193 100	151 900	207 700	380	610
3-pièces 70 m ²	99 600	279 200	265 600	363 700	590	870
4-pièces 90 m ²	144 600	405 000	341 400	514 500	750	1 140
Maison 120 m ²	192 700	559 200	499 500	774 300	1 150	1 490

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
ROBERTSAU, NEUDORF, CRONENBOURG

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	35 400	94 000	77 400	112 200	220	470
2-pièces 40 m ²	63 800	154 500	58 700	179 900	320	490
3-pièces 70 m ²	76 700	223 400	69 100	314 600	490	700
4-pièces 90 m ²	111 200	324 000	118 200	445 100	620	920
Maison 120 m ²	148 200	447 400	174 800	614 200	960	1 190

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

C'est le calme plat sur le marché de l'immobilier de Strasbourg. La valeur de la pierre est étale, avec des prix compris entre 2 000 et 4 500 euros le m² dans l'ancien, et de 3 500 à 5 500 euros le m² dans le neuf. « En cette rentrée, l'offre de biens à vendre reste faible », souligne Olivier Bierry, 2000.

La géographie des prix reste très disparate. Dans les quartiers qui font figure de valeurs sûres, comme ceux du centre-ville, de l'Orangerie et des Contades, c'est la stabilité qui

règne, après un tassement général au cours des six derniers mois. Le mètre carré s'y négocie entre 2 500 et 4 500 euros le m². Ainsi, rue de l'Arc-en-Ciel, dans le quartier de la Cathédrale, un studio de 20 m² au 4^e étage sans ascenseur a changé de main pour 85 000 euros. Dans d'autres quartiers comme La Robertsau, l'Esplanade et la Gare, le recul se poursuit avec des valeurs comprises entre 2 000 et 3 000 euros le m².

Laurence Boccaro

TENDANCE : stable



TOULON (83) Une dégringolade à tous les étages

-3,2%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
BOUCLE, SAINT-FERJEUX, TILLEROYES, BREGILLE, BUTTE, CHAPRAIS

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	46 500	103 800	82 800	165 400	220	460
2-pièces 40 m ²	68 200	166 000	132 500	264 600	350	740
3-pièces 70 m ²	110 400	200 600	231 700	462 900	610	1 200
4-pièces 90 m ²	153 500	373 600	298 000	595 200	1 050	1 660
Maison 120 m ²	262 300	542 200	433 200	730 000	1 160	1 890

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
CRAS, SAINT-CLAUDE, VALTE, MONTJOUX, VELOTTE, FONTAINE-ÉCU

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	38 800	83 000	76 900	111 000	200	410
2-pièces 40 m ²	62 000	132 800	115 100	177 500	320	660
3-pièces 70 m ²	108 600	232 500	211 600	310 700	560	1 160
4-pièces 90 m ²	139 600	298 900	285 100	399 500	960	1 490
Maison 120 m ²	238 400	433 700	446 300	704 800	1 060	1 700

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

De la superbe maison du Mourillon aux quartiers plus populaires de la vieille ville, le constat des professionnels est implacable : les prix ont diminué de 30% à Toulon, voire plus. Ce recul, qui affectait jusqu'alors les immeubles des années 1970, très nombreux dans l'est de la ville, gagne donc aussi les quartiers privilégiés de Toulon comme le Cap Brun, où une villa proposée à 570 000 euros s'est finalement vendue 510 000 euros. Cette baisse des valeurs peut profiter aux acquéreurs d'une

résidence principale cherchant à la transformer ultérieurement en résidence secondaire. Elle concerne aussi les acquéreurs de la ville haute voulant profiter du charme de l'haussmannien pour y habiter, entre 2 200 et 2 800 euros le m².

Enfin, les investisseurs peuvent profiter du nouveau pôle universitaire pour miser sur de petites surfaces de la ville basse à moins de 2 000 euros le m², générant une rentabilité d'environ 5%.

E. L.

TENDANCE : sévère baisse



TOULOUSE (31) L'ancien résiste mieux que le neuf

-1,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :
CENTRE-VILLE, CAPITOLE, BUSCA, CÔTE-PAYÉE

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	68 700	111 900	81 500	115 800	320	620
2-pièces 40 m ²	88 500	177 400	118 400	185 400	350	730
3-pièces 70 m ²	125 300	263 800	207 300	324 100	620	1 010
4-pièces 90 m ²	119 600	408 800	266 500	458 500	720	1 160
Maison 120 m ²	237 700	481 400	355 700	502 600	1 070	1 900

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ :
MINIMES, RIVE GAUCHE, RANGUEIL

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	52 900	89 500	53 200	94 900	270	490
2-pièces 40 m ²	68 000	141 900	63 500	151 800	290	580
3-pièces 70 m ²	96 400	211 100	77 400	265 600	520	810
4-pièces 90 m ²	92 000	327 000	132 400	375 800	600	920
Maison 120 m ²	182 900	385 200	195 800	495 500	890	1 520

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014

Avec des volumes de ventes stables et des prix en léger recul, le marché de l'ancien se maintient à Toulouse. « La période des grandes plus-values est terminée, celle où Toulouse était totalement épargnée par la crise aussi », observe Philippe Pailhès, à la chambre des notaires. Nous restons néanmoins dans une dynamique raisonnable, le marché n'est pas figé. Avec un prix médian inférieur à 2 500 euros le m², Toulouse ne pointe plus qu'au 7^e rang des grandes métropoles. La cote

des quartiers, elle, ne change pas : Saint-Georges, Le Capitole, Saint-Etienne ou les Carmes restent les adresses les plus prisées, entre 3 500 et 4 000 euros le m².

Le marché du neuf apparaît plus dégradé, « les rythmes de ventes, stables, sont très bas », reconnaît la Fédération des promoteurs immobiliers. Ces derniers mois, elles ont même fondu de 24%, les investisseurs représentant désormais 79% des acheteurs.

Béatrice Girard

TENDANCE : légère baisse

