

# LE NOUVEL *Observateur*

Spécial 35 pages

## Immobilier

Pourquoi acheter maintenant

# EN FRANCE

LES PRIX QUARTIER PAR QUARTIER



3 - 2576S - F: 3,80 €



MARS 2014

avec

**Europe 1**

**USIF** L'arous du loeement 2014 dans 1000 villes et quartiers de France

## ASTIA

## UNE OFFRE ABONDANTE DE NEUF

châssée entre mer et Serra di Pigno, Astia s'étend de plus en plus au sud, vers Furlani, où les programmes neufs cessent de sortir de terre. Tous ne se vendent pas, et les investisseurs souhaitent défiscaliser ou les primo-accédants voulant bénéficier du PTZ privilègent les beaux immeubles BBC aux superficies correctes. Alors qu'un T2 de 46 m<sup>2</sup> se négocie entre 100 000 et 130 000 €, les T2 de 34 m<sup>2</sup> finissent aujourd'hui à se vendre. « La concurrence du neuf bon marché tire à la baisse les prix de l'ancien au sud de la ville. Mais les prix se maintiennent pour un ancien bien rénové en direction du Cap Corse, qui compte peu de terrains constructibles, et pour les biens offrant une belle vue sur mer », constate Philippe Lavios, directeur de deux agences à Forêt. Le marché du centre ancien reste dynamique. « Avec des prix stabilisés entre 2 000 et 3 000 €/m<sup>2</sup>, il attire à la fois les jeunes actifs et les seniors qui vendent leur villa en périphérie pour rapprocher de toutes les commodités », explique Guillaume Corneise, à l'agence Agora Immobilier. Vers la cadelle, un jeune ménage a trouvé pour 110 000 € un appartement avec un salon de 70 m<sup>2</sup>, à rénover entièrement. A proximité de la place Saint-Nicolas, un appartement de 100 m<sup>2</sup> avec vue s'est vendu 305 000 €. Au sud, des primo-accédants ont acheté une villa de 140 m<sup>2</sup>, avec 1 200 m<sup>2</sup> de jardin, pour 335 000 €.

## BELFORT

## A VIEILLE VILLE LA COTE

Les ventes se concentrent sur des appartements en deçà de 130 000 €. Dans le centre ancien, il faut compter 1 200 à 1 300 €/m<sup>2</sup>, 1 400 à 1 500 €/m<sup>2</sup> pour un bien de qualité. Le très récent grimpe à 1 800 €/m<sup>2</sup> et jusqu'à 2 700 €/m<sup>2</sup> pour de hautes résidences. Des 2-pièces de 48 à 50 m<sup>2</sup> avec garage se vendent entre 105 000 et 150 000 € dans des copropriétés de moins de cinq ans sécurisées. Des 4 ou 5-pièces de moins de dix ans se vendent 200 000 à 200 000 €, jusqu'à 300 000 € pour un standing élevé avec terrasse et piscine. Alors que les prix belfortains ont



## BORDEAUX

## OPÉRATION 50 000 LOGEMENTS

A Bordeaux, les prix laissent peu de chances aux rêveurs. Le mètre carré s'affiche à 3 000 € au minimum. Tous les agents immobiliers ont vendu au moins un bien à un prix jugé « irrationnel ». Un T2 de 53 m<sup>2</sup> à rénover situé à Saint-Michel parti sans négociation à 204 000 €, un T4 à Saint-Christoly pour 750 000 €... Les prix à Bordeaux montent comme à Paris en son temps. L'éloignement reste donc la solution la plus sage. Dans les secteurs Nansouty, gare ou Mouneyra, il est encore possible – mais rare – de trouver pour 250 000 € une maison avec jardin, un bien que l'on paierait 70 000 € de plus dans le secteur de Saint-Seurin. Même les quartiers dits de report deviennent intouchables. Bacalan reste un secteur où les biens sont encore abordables, mais souvent en mauvais état... Bègles est une commune de plus en plus demandée car son prix au mètre carré dépasse rarement 2 300 €. Face à cette situation, la Communauté urbaine de Bordeaux a lancé l'opération 50 000 logements. L'objectif : faire construire des logements (parmi lesquels des maisons) dont la moitié sera vendue à un prix ne dépassant pas 2 500 €/m<sup>2</sup>.

baissé de 7 à 10 % en 2013, ils se sont maintenus dans la vieille ville, très cotée. La demande est également présente le long de la Savoureuse et sur la première couronne. « Les acquéreurs commencent à prospecter, dans le secteur sud, autour du nouvel hôpital métrien, qui ouvrira dans deux ans », remarque Marc Figuiere, de l'agence Alliance. Les maisons de 100 m<sup>2</sup>, dès 160 000 €, sont convoitées. « Sur l'axe sud Belfort-Montbéliard, indique Adeline Kointz, de l'Agence du Théâtre Century 21, des pavillons classiques de moins de quinze ans, soit 100 m<sup>2</sup> dont 3 chambres avec 700 m<sup>2</sup> de terrain, se vendent entre 190 000 et 200 000 €.

## BESANÇON

## DES ACQUÉREURS PLUS EXIGEANTS

Besançon, qui compte 117 000 âmes, se distingue par son art de vivre grâce à un environnement naturel d'exception (200 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant) et à son patrimoine historique classé. Après une légère baisse de 6 % en 2013, les prix se stabilisent. Le prix médian bisontin s'établit à 2 000 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien et à 3 200 €/m<sup>2</sup> dans le neuf. Les prix vont de 1 100 € à 2 900 €/m<sup>2</sup> avec une moyenne de 1 803 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et de 1 100 à 2 600 €/m<sup>2</sup> avec une moyenne de 1 845 €/m<sup>2</sup> pour les maisons, mais c'est surtout l'ancien qui est recherché (notamment dans le secteur des Chaprais). « L'afflux de logements neufs ces dernières années n'a fait augmenter ni le taux de vacance ni le montant moyen des loyers ; moins de 10 €/m<sup>2</sup> », tient à préciser Matthieu Sertout, président de la Fnaim de Franche-Comté. A l'achat comme à la location, la demande est devenue plus exigeante, et les biens doivent être au goût du jour. Délaissées au profit des belles prestations du récent, les barres et tours de Planoise se négocient à moins de 1 000 €/m<sup>2</sup>. L'hypercentre se maintient à un prix dissuasif pour les jeunes : 2 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Les ménages modestes se reportent sur les quartiers de la Butte ou des Vieilles-Perrières. Un 4-pièces de 85 m<sup>2</sup> au premier étage d'un immeuble des années 1970 de bonne facture s'y est vendu 120 000 €, avec 600 €/m<sup>2</sup> de travaux à prévoir. Un 3-pièces quasi neuf de 60 m<sup>2</sup> sur l'île aux Moines s'est revendu 180 000 €. « Le quartier des Hauts-du-Chazal est

← aussi très prisé des jeunes et des investisseurs », constate Guillaume Rioton, chez Century 21 Chaprais.

## BOURGES

### AJUSTEMENT DES PRIX

« Les prix de Bourges se rapprochent de ceux de Nevers, alors qu'ils étaient moitié plus élevés en 2012 », analyse Philippe Lazerne, de l'agence Orpi. La baisse semble toutefois s'enrayer. Et les vendeurs, après avoir été confrontés à de longues négociations, sont plus enclins à ajuster les prix, ce qui contribue à relancer l'activité. « Le marché est devenu très dynamique, surtout en deçà de 130 000 à 140 000 € », observe Pierre Boudrant, de l'agence Clé Immobilier. Des studios et des 2-pièces autour de 50 000 à 70 000 € intéressent quelques investisseurs escomptant un rendement de 7 à 10 %. Des primo-accédants achètent des 2 et 3-pièces en bon état jusqu'à 120 000 €, tel cet appartement des années 1970 dans le centre-ville, avec 2 chambres, parti à 86 000 €. D'autres acquéreurs convoitent des maisons, à moins de 15 kilomètres de la ville. Telle cette maison des années 1970, avec 2 chambres et un terrain de 400 m<sup>2</sup>, vendue à 125 000 €, ou ce pavillon avec 3 chambres, un garage et 805 m<sup>2</sup> de terrain, qui a changé de mains pour 161 000 €. Plus chères, autour de 260 000 à 280 000 € avec jardin, les maisons de ville, malgré leur cachet, connaissent moins de succès.

## BRIVE-LA-GAILLARDE

### TRÈS CALME

« Le marché connaît peu de mouvements. Il y a de l'offre, mais peu de demandes », résume Christophe Verlhac, de l'agence du même nom. Les délais de vente s'allongent, les vendeurs revoient leurs prix à la baisse. Le tarif moyen, difficile à établir dans cette situation calme, tourne autour de 1300 à 1400 €/m<sup>2</sup>. Certains biens descendent sous 1000 €/m<sup>2</sup> dans des immeubles anciens ou des années 1970. D'autres atteignent 2000 à 2500 €/m<sup>2</sup>, avec parking et balcon, dans des résidences de standing des années 1990 et 2000, très demandées par les retraités en ville ou en proche périphérie nord-ouest. Les appartements vendus dépassent rarement 120 000 à 130 000 €. Quelques investisseurs achètent des petites

copropriétés à 300 000 €, escomptant un rendement de 8 à 10 %. « Avec 300 000 à 400 000 €, des ménages cherchent des maisons contemporaines de 150 à 200 m<sup>2</sup> sur des terrains de 1500 m<sup>2</sup> près du centre-ville », signale François Aubrun, de l'agence Réparat. Or, le marché offre surtout des maisons de 80 à 90 m<sup>2</sup> entre 100 000 € (avec travaux) et 200 000 € (en bon état), qui, construites dans les années 1970 à 1980 sur sous-sol, ne sont plus au goût du jour. »

## CHATEAUROUX

### UNE DEMANDE SOUTENUE

« Les acquéreurs sont motivés cette année, notamment par les berri-chonnes et les pavillons en périphérie », observe Sylvain Touzet, de l'agence Adress'Immo. Mais en matière de prix, l'offre ne coïncide pas toujours avec cette demande soutenue. « Les acquéreurs cherchent des maisons de 100 m<sup>2</sup>



## CHARTRES LES PETITES MAISONS CONVOITÉES

« Des primo-accédants achètent des 2-pièces à 100 000 € ou des 3-pièces à 150 000 €. Pour une surface plus grande, les acquéreurs se tournent vers des maisons de 90 m<sup>2</sup> avec jardin dès 160 000 à 170 000 € dans l'agglomération, et autour de 180 000 à 200 000 € en ville », explique Nicolas Maitrejean, de l'agence Century 21 Maitrejean Immobilier. Si le marché des maisons bourgeoises, entre 400 000 et 600 000 €, reste limité, des ménages convoitent, à moins de 15 kilomètres, de beaux pavillons de 160 m<sup>2</sup>, avec 800 m<sup>2</sup> de terrain, autour de 300 000 €. « Mais les négociations peuvent être longues, indique-t-on chez Guy Hoquet. Globalement, les prix auxquels les propriétaires aspirent à vendre leurs biens sont 20 % supérieurs aux prix que veulent mettre les acquéreurs. » Le tarif des maisons tend ainsi à une légère baisse, tandis que, du fait d'une offre plus réduite, celui des appartements se maintient : 2000 €/m<sup>2</sup> dans un quartier comme la Madeleine, jusqu'à 3000 €/m<sup>2</sup> dans le récent ou le bel ancien au centre-ville. Quelques investisseurs disposant de 400 000 à 500 000 € achètent des immeubles, escomptant une rentabilité de 5 à 6 %.

APPARTEMENTS MAISONS

Ancien (€/m²) Réhabilité (€/m²) Neuf (€/m²) Loyer (€/m²/mois) Achat (€/m²) Loyer (€/m²/mois)

Loir-et-Cher (suite)

Vendôme	1 330	1 730	2 100	8,5	1 490	9,5
<b>Loiret (45)</b>						
Chalette-sur-Loing	1 010	1 340	1 650	8,9	1 410	9,3
Fleury-les-Aubrais	1 210	1 610	2 320	7,9	1 990	9,0
Gien	860	1 330	1 600	8,1	1 470	9,1
Montargis	980	1 550	2 050	9,1	1 490	10,5
Olivet	1 500	2 250	2 830	11,2	1 750	11,5
Autres	1 520	2 250	2 700	10,8	1 680	11,2
Bannier-Coligny	1 460	2 140	3 040	14,1	ND	ND
Beaumont-Vauquois	1 720	2 180	2 970	9,6	2 390	ND
Carnes-Républicaine	1 980	2 430	2 900	9,3	ND	ND
Saint-Jean-de-Braye	1 510	2 180	2 890	9,7	1 940	10,6
Saint-Jean-de-la-Ruelle	1 190	1 940	2 320	9,4	1 490	9,5

CHAMPAGNE-ARDENNE

Ardenne (08)

Charleville-Mézières	870	1 240	1 570	6,3	1 370	6,9
Sedan	610	960	1 350	7,3	1 250	7,1

Aube (10)

Autres	1 590	1 750	2 260	9,1	1 510	9,9
Centre-ville commerçant	1 410	1 800	2 460	10,3	ND	ND
Danton - Moes - Bianqui	1 190	1 510	1 880	9,5	ND	ND
Hopital - Charreaux	970	1 140	1 370	9,3	1 830	ND
Rothier - Gare - Théâtre	1 500	1 660	2 120	12,1	ND	ND

Marne (51)

Châlons-en-Champagne	1 160	1 610	2 000	10,2	1 590	10,5
Epervier	1 150	1 590	2 060	8,0	1 390	9,3
Autres	1 620	1 990	2 900	11,0	1 690	11,0
Centre	2 190	2 680	3 200	12,3	ND	ND
Cernay	1 790	2 100	2 500	11,3	1 930	ND
Cairmarais - Moissons - Saint-André	1 970	2 390	2 850	11,5	2 010	ND
Courvaivry - Sainte-Anne	1 880	2 210	2 660	10,3	2 010	ND
Jean-Jourès	1 730	2 120	2 460	11,3	ND	ND
La Neuville - Saint-Rémi	1 680	1 870	2 250	10,8	1 800	ND
Vilry-le-François	960	1 240	1 540	8,6	1 110	9,0

Haute-Marne (52)

Chaumont	850	1 180	1 470	7,1	1 170	8,0
Saint-Dizier	700	1 090	1 510	6,6	1 150	8,0

CORSE

Corse-du-Sud (2A)

Ajaccio	2 350	3 560	4 580	7,6	2 890	ND
Bonifacio	3 170	5 070	6 713	ND	5 270	ND

Haute-Corse (2B)

Bastia	1 880	2 540	3 150	ND	3 090	ND
--------	-------	-------	-------	----	-------	----

FRANCHE-COMTE

Doubs (25)

Besançon	1 300	2 030	2 840	9,6	1 890	9,3
Montbéliard	850	1 520	2 060	8,8	1 450	9,0
Pontarlier	1 460	2 260	2 950	9,3	1 940	9,5

Jura (39)

Dole	850	1 320	1 780	7,7	1 280	7,6
Lons-le-Saunier	970	1 550	2 040	7,1	1 220	8,1
Saint-Claude	730	1 000	1 270	5,9	1 280	6,1

Haute-Saône (70)

Vesoul	780	1 190	1 550	7,3	1 350	7,6
--------	-----	-------	-------	-----	-------	-----

Territoire de Belfort (90)

Belfort	820	1 290	1 780	8,6	1 260	7,4
---------	-----	-------	-------	-----	-------	-----

HAUTE-NORMANDIE

Eure (27)

Evreux	1 360	1 950	2 440	10,7	1 810	10,3
Gisors	1 720	2 230	2 690	10,4	1 810	ND
Louviers	1 450	1 990	2 440	10,2	1 790	10,3
Val-de-Reuil	1 180	1 570	1 970	8,6	1 510	9,1

APPARTEMENTS MAISONS

Ancien (€/m²) Réhabilité (€/m²) Neuf (€/m²) Loyer (€/m²/mois) Achat (€/m²) Loyer (€/m²/mois)

Eure (suite)

Vernon	1 830	2 420	3 060	10,1	2 050	10,4
--------	-------	-------	-------	------	-------	------

Seine-Maritime (76)

Dieppe	1 390	2 260	2 920	9,5	1 590	9,8
Fécamp	1 240	1 930	2 480	8,7	1 570	9,4
Éboul	1 020	1 560	1 970	8,6	1 580	9,6
Grand-Crauvilly (1e)	1 620	2 230	2 670	10,5	2 070	11,0
Hautville (1e)	1 240	1 970	2 330	11,4	1 790	10,9
Centre-ville ancien	1 560	1 560	2 300	11,6	ND	ND
Centre-ville reconstruction	1 840	2 060	2 420	12	1 990	ND
Blerville	1 250	1 410	1 650	8,33	1 880	ND
Graville-Aplemont	1 500	1 670	1 920	12,8	1 790	ND
Samit	1 660	1 930	2 260	12	1 960	ND
Mont-Saint-Aignan	1 590	2 250	2 750	12	2 300	ND
La Petit-Duverly	1 130	1 870	2 430	12	1 780	ND
Autres	1 660	2 350	3 030	12	2 040	10,9
Centre - Rive droite	2 100	2 500	3 350	15,5	2 290	ND
Est	1 440	2 060	2 690	12,9	2 070	ND
Ouest	2 180	2 450	2 850	12,1	2 270	ND
Rive gauche	1 810	2 050	2 520	10,2	1 890	10,7
Saint-Etienne-du-Rouvray	1 010	1 620	2 250	7,7	1 770	ND
Sotteville-les-Bouen	1 540	2 120	2 590	11,6	1 990	ND

LANGUEDOC-ROUSSILLON

Aude (11)

Autres	940	1 540	1 950	7,9	1 390	8,9
Centre - Barbacane	730	1 240	2 130	8,1	ND	ND
Domazan - Paul-Gacembe	920	1 070	1 200	7,7	ND	7,4
Grézailles - La Prade	900	1 570	ND	7,4	ND	6,9
Castelnary	1 030	1 410	1 700	8,1	1 450	8,3
Rastignac	1 410	2 100	2 720	10,9	1 860	ND
Centre	1 480	2 230	2 850	ND	1 950	ND
Péripésie	1 330	1 990	2 570	ND	1 550	ND

Gard (30)

Alès	1 010	2 410	3 320	9,0	1 740	8,5
Beaucaire	910	1 890	2 300	5,3	1 940	10,1
Nîmes	1 060	1 960	2 310	10,3	1 690	10,0
Autres	2 090	2 490	3 060	8,2	ND	ND
Esplanade	1 980	2 320	3 080	10,4	ND	ND
Gambetta	1 290	1 650	2 070	10,2	ND	ND
Arènes	1 660	2 310	2 860	11,0	ND	ND
Jardins de la Fontaine	1 440	2 470	4 380	10,9	ND	ND

Hérault (34)

Agde	1 820	2 970	4 050	11,7	2 490	12,3
Béziers	920	1 640	2 230	8,9	1 530	8,6
Centre	1 050	1 900	2 550	ND	ND	ND
Capiscol	1 140	1 930	2 430	8,8	ND	ND
Ancien Hopital	950	1 500	2 000	ND	ND	ND
Castelnau-le-Lez	3 350	3 240	4 150	12,5	3 160	ND
Lunel	1 440	2 030	2 610	10,5	1 910	ND
Mauguio	2 400	3 150	3 840	11,5	2 820	11,3
Montpellier	1 900	3 020	4 000	11,7	3 070	11,5
Antigone - Aures	2 980	3 350	3 890	13,1	3 640	ND
Arcaux	2 600	2 920	3 380	14,3	3 600	ND
Bouffonnet - Beaux-Arts	2 920	3 360	3 910	14,3	3 590	ND
Erzyrou	2 560	2 860	3 310	14,6	2 850	ND
Figuerolles - Gambetta	2 450	2 720	3 130	13,0	3 090	ND
Gares	2 570	2 990	3 550	13,5	3 130	ND
Sète	1 630	2 910	3 900	10,1	3 070	11,5

Pyrénées-Orientales (66)

Perpignan	1 190	1 890	2 560	10,2	1 910	10,6
Centre	1 250	1 990	2 620	ND	ND	ND
Hypercentric	1 320	2 090	2 750	ND	ND	ND
Danière	1 380	2 190	2 890	ND	ND	ND
Cimet-en-Roussillon	2 320	3 290	4 130	ND	2 650	ND

LIMOUSIN

Corrèze (19)

Brive-la-Gaillarde	990	1 470	1 900	8,4	1 440	8,3
Tulle	600	950	1 310	7,6	1 070	8,0

Haute-Vienne (87)

Limoges	980	1 580	1 980	9,1	1 490	9,3
---------	-----	-------	-------	-----	-------	-----

ATTENTION : l'annonce est sans rendez-vous ni réhabilitation. NS : Non significatif. Prix moyens en euros/m². Loyer de relocation hors charges en euros/m² par mois. ND : Non disponible.