SEPM TOP ventes

Capital

Capital

Numéro 372 | Septembre 2022 | 7,50 euros | L'économie qui donne envie

+ MADE IN FRANCE
Le secret des cocottes Le Creuset
P.70

SPÉCIAL IMMOBILIER

Les biens qui vont résister, ceux qui vont baisser

LA COTE COMPLÈTE DANS 150 VILLES
P.116



DOSSIER

LES ENTREPRISES D'AVENIR
P.46

Comment y travailler • Les métiers auxquels il faut se préparer • Les salaires que l'on peut obtenir...

L'inflation va-t-elle durer longtemps ?
P.78

Pourra-t-on se chauffer correctement cet hiver ?
P.20



SUCCÈS Comment Dacia a inventé le low-cost sexy
P.32



PM PRISMA MEDIA CPPAP

L 12740 - 372H - F: 7,50 € - RD

Marignan

À vos côtés dans les moments clés

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Notre coeur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

09 71 05 15 15

marignan.immo



* Sous réserve de respecter les conditions fixées par la loi de finances pour 2018, le dispositif Pinel permet une réduction d'impôt sur le revenu, égale à 12 % sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et avec une possibilité de prorogation de l'engagement de location initial jusqu'à 12 ans permettant un avantage fiscal pouvant atteindre 21 %, du prix d'acquisition dans la limite de 300 000 € et du plafond du prix d'achat fixé à 5 500 €/m² de surface utile. Comme tout investissement, investir avec le dispositif Pinel comporte certains risques. L'équilibre économique de l'opération dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la propriété d'un bien destiné à la location et de la fiscalité immobilière. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. MARIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 – 92300 LEVALLOIS-PERRET - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Crédit photo : Shutterstock. Août 2022



DERNIER APPEL POUR LE PINEL !

LE SAVIEZ-VOUS ?

À partir du 1er janvier 2023, le dispositif d'investissement Pinel change.

PLUS QUE QUELQUES MOIS POUR PROFITER DES MEILLEURES CONDITIONS DU PINEL 2022 !

INVESTISSEZ MAINTENANT DANS L'IMMOBILIER NEUF AVEC MARIGNAN ET RÉDUISEZ VOS IMPÔTS JUSQU'À 63 000 €* !

Découvrez toutes nos résidences éligibles au dispositif Pinel partout en France

Capital

Sommaire

Septembre 2022 | N° 372

Actualité

6 **L'interview du mois** Bruno Bonnell, chargé de France 2030 et secrétaire général pour l'investissement
10 **Les suites**
11 **Bientôt sur le marché** Ces produits et services vont-ils plaire ?
12 **Les indicateurs** Les chiffres pour mieux anticiper
16 **L'histoire éclaire l'actualité** En 1960, la route de la croissance, c'était alors le périph
18 **Dernière minute** La famille Mulliez perd contre le fisc
20 **Le fait du mois** Pourra-t-on se chauffer correctement cet hiver ?

Acteurs

26 **Groupe Dassault** Succession à hauts risques
30 **Ils ont eu la bonne idée** Philippe Veran va fabriquer des gouttières dentaires en impression 3D

Entreprises

32 **Succès** Comment Dacia a inventé le low-cost sexy
38 **Dérapage** Coinbase : symbole de l'hystérie cryptomonnaie
40 **Succès** Idemia, le gros bras français de la sécurité numérique
44 **Dérapage** SNCF Connect : la facture cachée d'une appli qui bugge

p. 46 Le dossier

Technologie : les 400 meilleurs employeurs de la French Tech

Economie

70 **Economie en images** L'inusable made in France des cocottes Le Creuset
78 **International** Inflation : combien de temps risque-t-elle de durer ?
82 **Social et environnement** Le palmarès des entreprises les plus vertueuses
86 **Finances publiques** «La zone euro telle que nous la connaissons aura disparu d'ici 2025», interview de l'économiste Marc Touati
90 **Tribunes**

Pratique

92 **Guide Foire aux vins 2022 :** les plus beaux crus de l'année
98 **Oui ou non** Peut-on se plaindre auprès de sa direction de l'état des toilettes ?
99 **Que faire si…** mon chef organise un team building ?

Le prochain numéro paraîtra le 29 septembre 2022

Au sein du magazine figurent, sur une sélection d'abonnés, 1 encart Chridami/Grand Est, 1 encart Chridami/Sud-Ouest, 1 encart Chridami/Paris RP brochés page 134, 1 encart Post-it 22 collé, 1 encart Welcome PCWPS122 jeté.

Photos couverture : Michel Saemann ; Jose Juan Pasarin Vazquez/EyeEm/Getty Images ; Thang To/Getty Images ; Karl Hendon/Getty Images ; Wilatlak Villette/Getty Images ; Danièle Schneider/Getty Images : Pocholo Calapre / EyeEm/Getty Images ; Allard Schager/Getty Images.







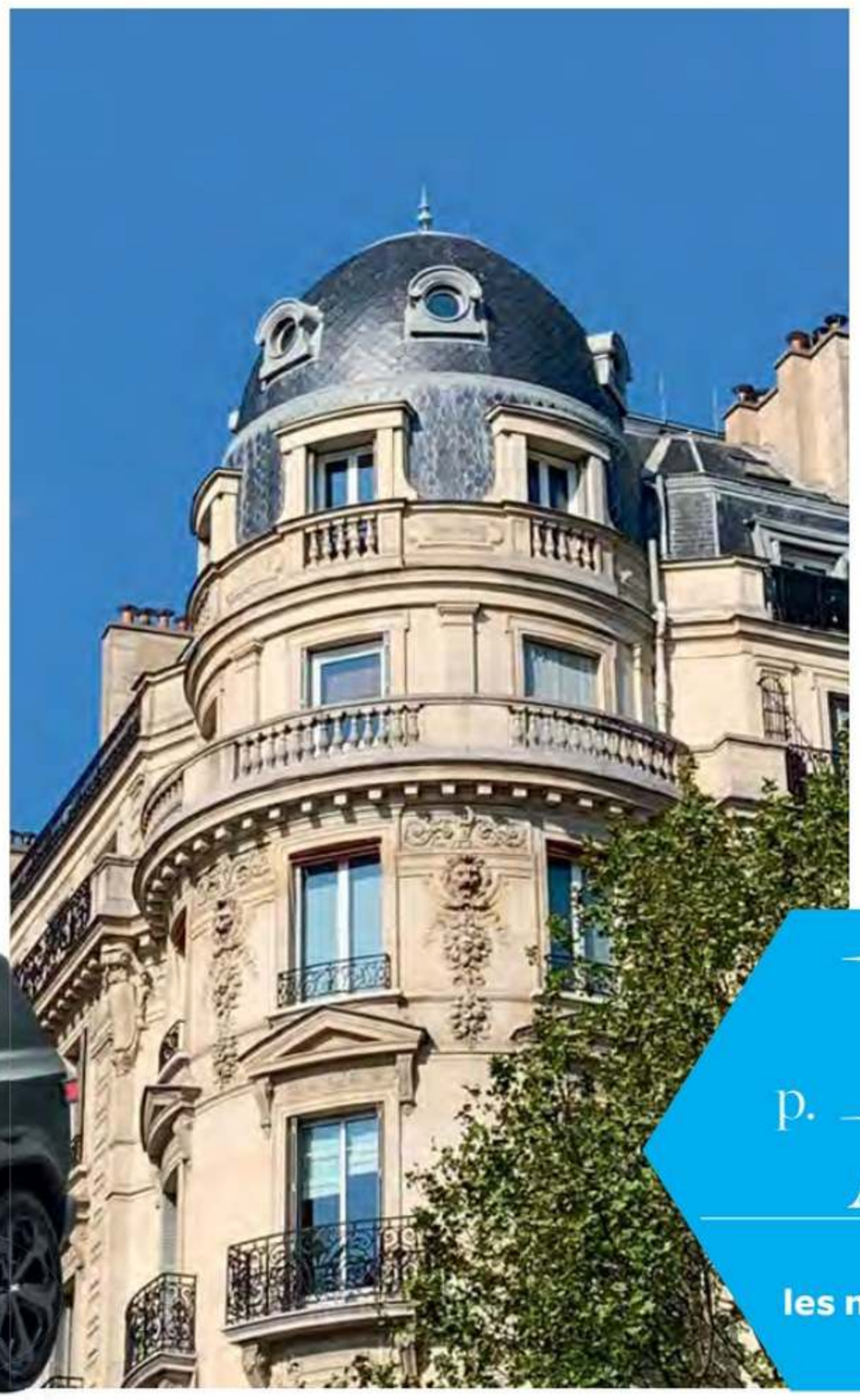


p. 38



Retrouvez Capital en PODCAST

En plus de le lire, vous pouvez maintenant écouter Capital. Succès, dérapages, révélations, découvrez une sélection de nos articles en audio en flashant ce QR Code avec l'appareil photo de votre mobile. Vous y découvrirez L'instant Capital.





p. 116
Argent
Spécial immobilier : les nouveaux prix et leur évolution à prévoir

PHOTOS : GETTY IMAGES, UNSPLASH, GETTY IMAGES/WESTEND61, SIMPLON.CO, SP DACIA

Edito

STEPHANE GRANGIER POUR CAPITAL

François Genthial, rédacteur en chef de Capital

La pierre, toujours solide ?

Investir dans la pierre relèvera-t-il bientôt de l'expérience masochiste ? Il y a eu la création de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) en 2018. Depuis, la taxe foncière flambe, les nouvelles normes s'empilent, les coûts liés à la transition énergétique explosent, les droits de mutation grimpent. Le petit propriétaire est devenu un cochon de payant. On lui a pourtant seriné qu'il fallait acheter son logement pour préparer sa retraite. Aujourd'hui, le voilà souvent piégé par un bien dont l'entretien coûte un bras et qu'il ne peut pas revendre sans y laisser des plumes. Prenez un couple dont les enfants devenus adultes ont quitté le domicile familial. Il souhaiterait céder son logement devenu trop grand au profit d'un plus petit. Mauvais calcul ! Les frais et prélèvements divers vont dévorer le différentiel de prix. Autre aberration : une personne repère un job qui lui plaît dans une région éloignée de la sienne. Mais le salaire plus élevé ne justifie pas la cascade de coûts que le déménagement entraînerait. Pas étonnant si le marché du logement et celui du travail manquent de fluidité. C'est dans ce contexte compliqué que survient le brutal revirement de la conjoncture. L'inflation galope, les taux d'intérêt remontent en flèche, les crédits se resserrent. Et les transactions se grippent. Durablement et partout dans le pays ? Pas forcément. Le marché immobilier a rarement été aussi contrasté, avec des quartiers dont les prix reculent déjà et d'autres dont l'ascension semble irrésistible. Un peu partout, la même question : de quel côté va tomber la pièce ? C'est à cela que répond avec une précision d'orfèvre notre dossier exceptionnel dirigé par Julien Bouyssou. Une équipe d'une douzaine de journalistes ont été mobilisés pour établir la cote la plus précise du secteur et déceler ses évolutions possibles dans les six mois à venir. De quoi retrouver un peu de visibilité et de sérénité dans cette rentrée qui s'annonce orageuse.

L'interview du mois

Son actualité

Depuis fin janvier 2022, le patron lyonnais pilote un des programmes emblématiques du second mandat d'Emmanuel Macron.



Bruno Bonnell, chargé de France 2030 et secrétaire général pour l'investissement

AUDOIN DESFORGES POUR CAPITAL

Même si ses entreprises n'ont pas toujours prospéré, Bruno Bonnell a une âme de pionnier. Fondateur d'Infogrames en 1983 (jeu vidéo), cofondateur d'Infonie en 1995 (accès Internet), il s'est ensuite lancé dans la robotique avec le rachat en 2007 de Robopolis, avant de cofonder le fonds d'investissement Robolution Capital, qui compte notamment les navettes autonomes Navya parmi ses actifs. Le patron lyonnais, député LREM lors de la dernière législature, avait donc une certaine légitimité à piloter le programme France 2030, qui vise à placer notre pays en pointe sur les technologies émergentes.

CAPITAL France 2030 comporte une longue liste de priorités. Ne risque-t-on pas la dispersion ?

BRUNO BONNELL
La vision de France 2030 est que l'innovation apporte des solutions pérennes aux demandes sociétales comme une qualité de vie en bonne santé, un environnement décarboné ou l'accès à des formations d'avenir. Loin d'être une dispersion, France 2030 est surtout une cohérence bâtie autour de cinq piliers : la santé, la transition écologique et énergétique, la culture et l'éducation, la souveraineté numérique et les nouvelles frontières que sont l'espace, les fonds marins et l'informatique quantique. Dans chacun de ces pôles, des objectifs d'innovation sont définis : produire de l'hydrogène vert, créer 1 million d'emplois dans les métiers d'avenir, fabriquer 20 biomédicaments d'ici 2030, etc.
En ce qui concerne les moyens alloués, ils ne sont pas affectés par thématique mais par «destination» : financement de la recherche, création de prototype, établissement d'usine. On raisonne donc par projet plutôt que par budget.

Vous disposez de 54 milliards, c'est considérable…

➔ Ce montant recouvre deux dispositifs qui ont été réunis : le programme d'investissements d'avenir adopté en 2020 (le PIA4) et France 2030. Le premier a été doté de 20 milliards et le second de 34. Nous interviendrons à hauteur de 30 à 40% des besoins de financement des porteurs de projets innovants avec des outils divers (investissement en capital, subvention, avance remboursable, prêt ou commande publique) et par l'intermédiaire de nos opérateurs que sont la Caisse des dépôts et consignations, Bpifrance, l'Ademe (Agence de la transition écologique) et l'Agence nationale de la recherche. Nous n'avons pas créé d'administration bis ou rajouté une couche supplémentaire de complexité. Nous avons au contraire fait le choix de partir de l'existant et d'en établir un bilan lucide afin de l'optimiser pour que France 2030 réussisse.

> Nous avons 60 programmes innovants ouverts et nous engagerons près de 10 milliards d'euros par an

Que se passera-t-il si ces montants ne sont pas consommés ?

➔ Dans les programmes d'investissement d'avenir précédents, ce qui n'était pas consommé, soit près de 15%, retournait dans le budget général. Ce n'est plus le cas. A ce jour, nous avons engagé 5,4 milliards d'euros et nous avons, à l'heure où je vous parle, une soixantaine de dispositifs ouverts. Nous serons sur un rythme d'une dizaine de milliards d'euros de financements engagés par an.

Quels sont les premiers projets financés ?

➔ Il y en a plusieurs centaines, je me limiterai donc à quelques exemples : le triplement de la formation de data scientists, le financement d'usines comme celle qui vient d'être annoncée par STMicroelectronics et GlobalFoundries à Crolles, en Isère, dans les semi-conducteurs, les concours d'innovation qui ont récompensé près de 300 centres de recherche, le programme des universités d'excellence… Dans les nouveaux domaines, nous soutenons le New Space avec les microlanceurs, la production de protéines à partir d'insectes, les projets de construction de calculateur quantique, la reconstruction d'une filière photovoltaïque française, l'hydrogène comme solution au stockage de l'énergie…

L'Etat, qui a des fins de mois difficiles, ne risque-t-il pas de puiser dans votre enveloppe ?

➔ Au niveau des engagements budgétaires, non. Au stade des décaissements, sur un exercice donné, il n'est pas exclu qu'il nous demande, pour des règles de bonne gestion, d'étaler les décaissements, mais cela n'aura pas d'impact sur notre vitesse de croisière.

Comment être sûr que les entreprises ne vont pas profiter de cette aubaine en allant frapper à votre porte ?

➔ Nous sommes tout sauf un guichet. France 2030 vise l'excellence en innovation sous toutes ses formes. Nous souhaitons détecter les solutions émergentes très en amont, en assumant la part de risque que cela comporte, souvent là où les investisseurs privés se montrent plus frileux. Nous considérerons que nous ne devons pas arbitrer dans un premier temps entre différentes technologies de rupture. Pour le calculateur quantique, par exemple, il en existe cinq. Laissons-les mûrir avant de voir émerger les solutions solides.
La doctrine de France 2030 se résume en trois points : nos interventions doivent être incitatives, assumer une prise de risque, et avoir un impact transformateur. Ainsi, si un dossier peut se financer sans nous, tant mieux.

Veillez-vous à l'équilibre des territoires, à ne pas concentrer vos actions sur l'Ile-de-France ?

➔ En moyenne, dans les précédents programmes d'investissements d'avenir, 50% des fonds allaient vers l'Ile-de-France. Avec France 2030, notre feuille de route est de consacrer 50% des crédits aux acteurs émergents ou aux territoires émergents, périphériques et ruraux notamment. Nous avons demandé aux préfets de région et aux recteurs d'identifier et de nous remonter des projets qui pourront être instruits ➔

CONCOURS D'OPEN INNOVATION #ACCELERONS : VOTEZ POUR LE PRIX DU PUBLIC SUR ACCELERONS.COUGNAUD.COM

GÉNÉRATION BÂTIMENT ÉCO-RESPONSABLE



JEAN-MARC NOBILO,
DIRECTEUR DU CENTRE
DE FORMATION

“ Un bâtiment équipé, bien pensé ”

FABRICE HERRAULT,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

“ Environnement préservé ”

© Philippe Marchand - Shutterstock

Gulfstream communication – RC Nantes B389 788 993 – 09/2022

CONSTRUCTION D'UN ESPACE DE VIE ÉVOLUTIF

993 M² AVEC BARDAGE BOIS



RETROUVEZ-NOUS À BATIMAT
Connecte les pros à l'innovation
3 > 6 OCT. 2022

Optimisez votre projet avec le leader français de la construction hors-site.

CONTACTEZ-NOUS AU 02 51 05 85 85 OU SUR BATIMENT-ECORESPONSABLE.COM

Découvrez tous les témoignages vidéo.

COUGNAUD
POUR LA VIE EN MOUVEMENT

➔ par nos opérateurs. Nous sommes dans une logique d'information ascendante et de partenariats avec les forces vives de chaque territoire : collectivités, chambres consulaires, organisations professionnelles, syndicats, etc., pour révéler le meilleur des territoires.

Qui juge de la pertinence des projets ? Et quel est le rôle des 90 ambassadeurs que vous avez réunis autour de vous ?

➔ Ces personnalités, chefs d'entreprise, chercheurs, universitaires, experts, nous aident à définir les stratégies dans chaque domaine. Les arbitrages et décisions sont sous la responsabilité de jurys d'experts indépendants. Les ambassadeurs en font parfois partie, mais le vivier est beaucoup plus vaste. Nous avons par ailleurs créé un indice de performance de ces investissements, y compris sur le plan sociétal. Nous ferons un premier bilan en octobre. Il inclura une quinzaine de critères comme les impacts environnementaux, les emplois créés, l'équilibre hommes-femmes ou le nombre de brevets déposés, par exemple.

Comment éviter les éventuels conflits d'intérêts ?

➔ Le conflit d'intérêts ne doit être avéré que s'il y a eu une situation d'abus de pouvoir ou un manque d'équité. Nous veillons, par la multiplicité des appels à projets, l'élargissement de la pyramide des candidatures et la variété des jurys, à nous prémunir de ce type de situation.

France 2030 mise sur la technologie pour résoudre les défis de demain. Croyez-vous que la science à elle seule nous permettra de «continuer comme avant» ?

➔ La prise de conscience qu'il faut accélérer le changement dans nos façons de vivre, produire ou comprendre est une réalité. Les innovations impliqueront un changement de mode de vie. Mais à l'écologie punitive, je préfère l'écologie choisie, qui donnera la possibilité de maintenir un niveau de qualité de vie satisfaisant en consommant moins d'énergie et en réorganisant nos priorités. Mettre la population sous contrainte n'est pas la solution. La taxe carbone, mal vécue, a entraîné le mouvement des Gilets jaunes. L'acceptabilité devient un élément clé du progrès. Je réfute toutefois l'idée que, en conséquence, cela ralentisse toute initiative et prenne

Nous devons **remettre la science** au milieu du village



AUDOIN DESFORGES POUR CAPITAL

des années. On peut ainsi former plus rapidement des ingénieurs, des médecins, ou agir plus vite sur les blocages réglementaires. L'objectif du plein-emploi annoncé par Emmanuel Macron ne signifie pas l'hypercroissance : il s'agit de faire plutôt mieux que plus pour continuer à se développer de manière plus responsable et plus durable.

L'urgence du moment, c'est l'inflation et la crise énergétique. En quoi France 2030 peut-il contribuer à maintenir un prix de l'énergie durablement accessible ?

➔ Nous avons le double objectif d'aller vers une énergie souveraine et décarbonée. Nous sommes un peu dans la même situation qu'après la crise pétrolière de 1973. A l'époque, la France a bâti le programme nucléaire. A nous d'inventer le nouveau monde qui nous attend, qui devra combiner de gros objets comme les centrales EPR et des projets agiles, en particulier dans le renouvelable. Si on gagne ce pari de l'électrification, on ouvre grand la possibilité d'économies réelles sur la facture énergétique des Français. La transition sera difficile et nécessitera probablement des accompagnements, mais elle est essentielle.

Les diplômés d'AgroParisTech ou de Polytechnique expriment leur défiance par rapport au «système». Qu'est-ce que cela vous inspire ?

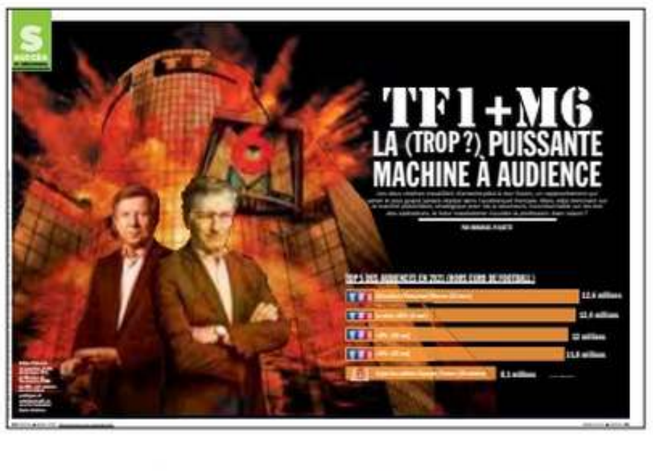
➔ Nous avons la responsabilité collective de remettre la science au milieu du village. Il ne faudrait pas oublier que ce sont les progrès scientifiques qui ont drastiquement réduit la faim dans le monde ou, en soignant des maladies, contribué à l'allongement de l'espérance de vie. Ces prises de parole des étudiants des grandes écoles restent très marginales, mais ce sont des signaux faibles qu'il faut entendre. Il faut redonner à la science tout son sens. Pour autant, il ne faut pas rejeter tout progrès à cause d'a priori idéologiques. Faut-il se priver par exemple de la recherche génétique pour créer des plantes plus résistantes au stress hydrique ? Je ne le pense pas. La révolution industrielle a utilisé la science pour faire de la productivité sans se préoccuper du partage de la valeur et du respect de l'environnement. Aux jeunes générations de trouver les solutions pour corriger le tir. J'ai envie de leur dire : «Montrez-nous !» France 2030 ne réussira qu'en redonnant aux plus jeunes d'entre nous une certaine confiance dans notre avenir commun.

France 2030 ne finance-t-il que du made in France ? Comment articulez-vous votre action avec les plans d'investissement européens ?

➔ Nous pouvons participer à des projets européens, notamment ceux financés par le plan de relance NextGenerationEU, en prenant en charge la partie française des financements. Ce sera le cas, par exemple, dans le New Space. Mais ces financements auront alors pour vocation de financer des emplois en France, et des usines en France. C'est le cas notamment de l'usine de semi-conducteurs de Crolles.

PROPOS RECUEILLIS PAR JULIEN BOUYSSOU ET CHRISTOPHE DAVID

Les suites



La fusion **TF1-M6** compromise

Le mariage de TF1 et M6, annoncé en mai 2021, se présente mal. Les services d'instruction de l'Autorité de la concurrence, qui doit valider le projet, ont en effet soulevé des problèmes «significatifs» de concurrence, en particulier sur la publicité. Il est vrai que les deux groupes réunis contrôleraient 75% du marché de la publicité télé **(Capital n° 366)**. Mais, justement, les partenaires plaident pour que le périmètre choisi intègre la publicité sur Internet, dont profitent avant tout les géants américains, YouTube, Amazon, Disney et Netflix. De son côté, le P-DG de M6 Nicolas de Tavernost estime que la fusion perdrait son sens si trop de concessions étaient imposées. Il table sur 250 millions à 350 millions d'euros de synergies. Quant à Bertelsmann, propriétaire de M6, il devra en cas d'échec trouver rapidement un nouveau prétendant.



Danger sur la facture des **JO de Paris**

C'est la malédiction des Jeux olympiques : aucun budget n'est jamais tenu, rappelions-nous en mai 2021 **(Capital n° 357)**. Les derniers, à Tokyo, ont ainsi coûté le double (12,7 milliards d'euros) du prix annoncé. Paris 2024 prétend faire mieux avec des JO low-cost utilisant au maximum les infrastructures existantes. C'est mal parti. Le budget sécurité en particulier pourrait bien exploser. Car, outre les 32 sites à protéger, il faudra surveiller la parade d'ouverture que Tony Estanguet, Anne Hidalgo et le président Macron tiennent à organiser sur la Seine, en dépit des mises en garde. Très compliqué à sécuriser et aussi très coûteux. Si le Comité d'organisation dépasse son budget, c'est l'Etat qui devra compenser. «L'idée d'un impôt olympique est totalement infondée, voire farfelue», tient-on à rassurer du côté du gouvernement. On parie ?



EDF accuse des pertes abyssales

L'électricien national a enregistré une perte nette de 5,3 milliards d'euros au premier semestre. C'est historique. Deux facteurs se sont combinés. D'abord la faible disponibilité du parc, avec 18 réacteurs en maintenance (des travaux différés à cause du Covid) et 12 autres à l'arrêt suite à des problèmes de corrosion. Ensuite, le bouclier tarifaire décidé par le gouvernement qui oblige EDF à vendre davantage d'électricité bon marché aux fournisseurs alternatifs. Or, comme il ne produit pas assez, l'énergéticien doit acheter sur les marchés alors que le prix de l'électricité flambe. La mise en route de l'EPR de Flamanville aurait pu pallier ce déficit de production. Mais le nouveau report au deuxième trimestre 2023, dont nous expliquions les raisons en 2020 **(Capital n° 340)**, a encore compliqué la tâche.

LES RENDEZ-VOUS DE CAPITAL



21 MILLIONS
Déjà expert en cryptomonnaies ou désireux de vous initier ? Découvrez «21 Millions», la newsletter de Capital entièrement consacrée aux cryptomonnaies. Deux fois par semaine, recevez des décryptages exclusifs et l'analyse des meilleurs experts pour maximiser vos profits en cryptoactifs. A consulter sur : **www.21millions.capital.fr**
Profitez d'un mois gratuit avec le code CAPITAL30J



LE GRAND RENDEZ-VOUS DE L'IMMOBILIER
Chaque mois, l'un de nos journalistes coanime «Le Grand Rendez-vous de l'immobilier» sur la webradio spécialisée Radio-immo.fr. Achat, location, réglementation… Découvrez tout ce qu'il y a à savoir sur le marché, les tendances et les évolutions à venir. Egalement disponible en vidéo sur Capital.fr

LES SERVICES CAPITAL

TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
Vous envisagez de réaliser des travaux de rénovation énergétique ? Pour vous aider à mener à bien vos travaux d'isolation, de changement de chauffage, ou encore à choisir l'artisan ou à obtenir vos aides (primes CEE, MaPrimeRénov'…), nous vous accompagnons dans l'ensemble de vos démarches sur



capital.fr/page/aides-subventions-travaux

TROUVEZ LA FORMATION DE VOS RÊVES
Rendez-vous au Salon virtuel CPF les 22 et 23 septembre pour découvrir des centaines de formations éligibles CPF et échanger en direct avec les organismes.



formation-professionnelle.capital.fr

CES PRODUITS ET SERVICES VONT-ILS PLAIRE ?

LUCIEN PORTAL

Un QR Code nutritionnel pour les bouteilles d'alcool



Pernod Ricard anticipe une nouvelle réglementation sur la composition des boissons alcoolisées.

On connaissait les étiquettes à destination des mineurs ou des femmes enceintes pour les prévenir des dangers de l'alcool. Voici maintenant celles indiquant le taux de sucre et autres éléments pas très recommandables de ces boissons. Depuis le mois d'août, dans plusieurs pays européens, la vodka Absolut, le pastis Ricard ou le rhum Havana Club voient leurs bouteilles affublées d'un QR Code. Après l'avoir scanné, le consommateur trouvera sur une plateforme la liste des ingrédients et toutes les informations nutritionnelles sur l'alcool qu'il a acheté ou qu'il veut acquérir. A l'origine de cette initiative : le numéro 2 mondial des vins et des spiritueux, Pernod Ricard. Aussi louable soit-elle, la démarche répond d'abord à une réglementation bientôt obligatoire en Europe. Ensuite, comme le rappelle un expert du secteur, «encore faudra-t-il que le consommateur fasse l'effort de scanner et d'aller chercher l'information». Ce n'est pas gagné ! C'est donc un principe de précaution de la part d'industriels qui veulent être au-dessus de tout soupçon. Si les alcools arboraient un code couleur, à l'image du Nutri-Score qui s'affiche sur tous les autres produits, cela risquerait d'être trop dissuasif. Pour rappel, le pastis fait partie des alcools les plus sucrés.

PHOTOS : SP



Le chinois Xiaomi élargit sa gamme avec ce modèle affichant une autonomie de 45 kilomètres.

Un tigre dans le moteur

Depuis qu'il les a lancées en France, le fabricant chinois Xiaomi a fait un carton avec ses trottinettes électriques, réputées solides et proposées à un prix raisonnable. Celle qui sort en Europe à la rentrée est déjà affichée en rupture de stock sur le site. Dotée d'un moteur de 700 watts, conçue en aluminium de qualité aérospatiale, la Xiaomi Electric Scooter 4 Pro est capable de couvrir des distances allant jusqu'à 45 kilomètres par charge et fournit la puissance nécessaire pour gravir des pentes de 20% avec facilité. Bref, elle devrait rencontrer le même succès que ses grandes sœurs. Le prix conseillé est tout de même de 800 euros.

Un four intelligent et coloré

Certains se souviennent peut-être des frigos dont on peut changer l'apparence avec des portes de couleurs différentes. Samsung va réitérer cette option, cette fois avec des fours (beige ou bleu marine plutôt que noir), dotés surtout, c'est la principale nouveauté, d'intelligence artificielle : un capteur placé à l'intérieur reconnaît les ingrédients et adapte les réglages de cuisson en fonction. Plus d'excuse pour rater le rosbif ou la tarte Tatin ! Sortie prévue en fin d'année 2022.



Muvit, une marque française, sort une coque superprotectrice.

Tomber de 3 mètres, pas de souci

Une chute peut être fatale à votre smartphone. Habituellement, les coques garantissent une protection contre des chutes jusqu'à 1,80 mètre. Innov8, start-up qui revendique une fabrication française pour près de 70% des coques de sa marque Muvit, proposera à la rentrée une nouvelle enveloppe protégeant le précieux joujou d'une chute de… 3 mètres. Elle sera compatible avec l'iPhone 14 prévu pour octobre. Il faudra débourser 29,99 euros pour avoir cette protection à toute épreuve et made in France.

LES INDICATEURS RS

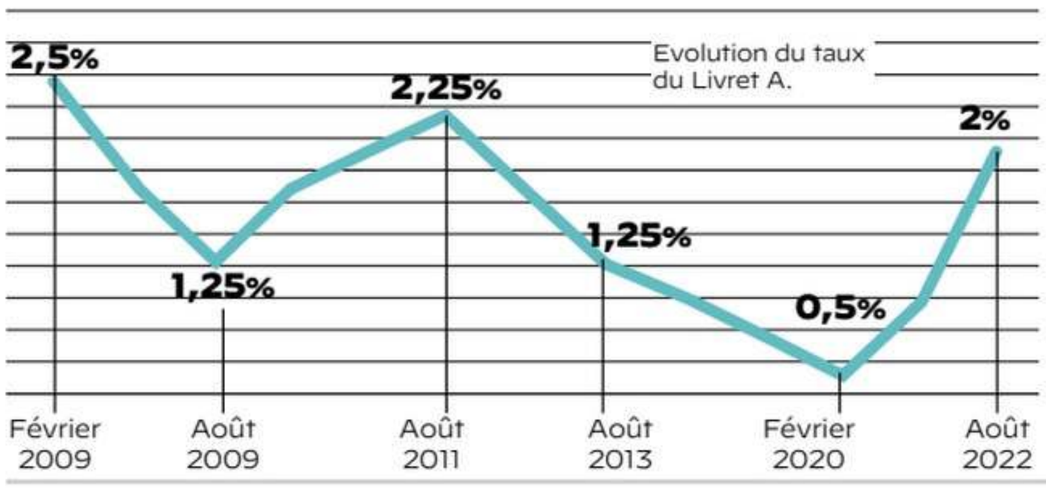
FINANCES PERSONNELLES

PAR JULIEN BOUYSSOU

Livrets : les décisions à prendre pour votre trésorerie

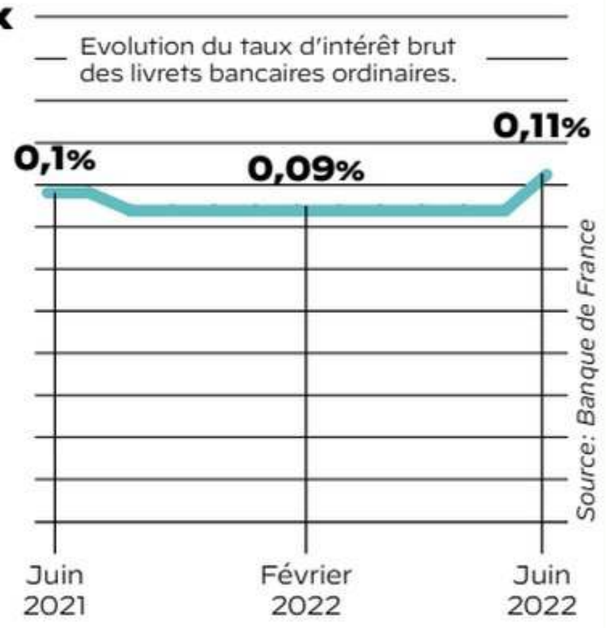
LE LIVRET A, PLUS RENTABLE QUE LE FONDS EN EUROS

Suite au relèvement de son taux à 2% au 1er août, le Livret A aura en moyenne rapporté 1,38% net en 2022. Soit, sauf coup de pouce décidé par les assureurs, un peu plus que le fonds en euros, au rendement prévu à 1,30%.



VIDEZ VOS LIVRETS BANCAIRES, DONT LE TAUX NE REDÉCOLLE PAS

Malgré la remontée des taux d'intérêt, les banques ne font aucun effort sur la rémunération de leurs livrets ordinaires. Le rendement brut de ces produits est ainsi 20 fois inférieur à celui du Livret A. Pour un taux moyen, net d'impôts, d'à peine 0,08% en juin dernier ! A fuir…



EXIGEZ UN LEP SI VOUS Y AVEZ DROIT

S'il ne protège pas totalement de l'inflation, le Livret d'épargne populaire (LEP) est le plus rentable de tous les comptes d'épargne, avec un taux porté à 4,6% en août. Seuls 37% des Français éligibles en détiennent pourtant un.

Nombre de Livrets d'épargne populaire ouverts et de potentiels détenteurs, en 2021.

6,9 MILLIONS
Nombre de LEP ouverts

18,6 MILLIONS
Nombre de Français éligibles

CONSERVEZ PRÉCIEUSEMENT VOTRE ANCIEN PLAN D'ÉPARGNE LOGEMENT

Si les règles de calcul de son taux devaient être dès aujourd'hui appliquées, le plan d'épargne logement (PEL) rapporterait 1,75% brut. Mieux que la génération en vente, mais bien moins que les anciens PEL, ouverts avant 2011, qui fructifient à un taux moyen de 4,50%.

Taux moyen brut des plans d'épargne logement, selon la date d'ouverture.

1%
Taux des PEL actuels

1,75%
Taux possible des futurs PEL

4,5%
Taux moyen des anciens PEL

Sources : Observatoire de l'épargne réglementée, Banque de France.

LE NOUVEL INDICE LOGEMENT

SeLoger · empruntis Expert crédits et assurances · Capital

VIVRE EN CENTRE-VAL DE LOIRE, POUR QUEL BUDGET ?

ORLÉANS

Type de bien (Surface moyenne)	Mensualité de crédit*	Loyer, hors charges
Trois-pièces (69 m²)	834 euros	666 euros
Quatre-pièces (88 m²)	898 euros	742 euros
Maison (91 m²)	1220 euros	1150 euros

Un budget de 70 euros en plus par mois suffit à se rendre propriétaire d'une maison. Dans le cas d'un appartement, il faut toutefois prévoir de dépenser 20 à 25% de plus.

TOURS

Type de bien (Surface moyenne)	Mensualité de crédit*	Loyer, hors charges
Trois-pièces (69 m²)	988 euros	702 euros
Quatre-pièces (88 m²)	1065 euros	782 euros
Maison (91 m²)	1739 euros	1020 euros

Les locataires d'une maison devront dépenser 70% de plus pour en devenir propriétaire. Pour un budget équivalent, mieux vaudra qu'ils se replient sur l'achat d'un quatre-pièces.

BOURGES

Type de bien (Surface moyenne)	Mensualité de crédit*	Loyer, hors charges
Trois-pièces (69 m²)	468 euros	612 euros
Quatre-pièces (88 m²)	504 euros	682 euros
Maison (91 m²)	772 euros	964 euros

Le coût du logement ne dépasse pas, quoi qu'il arrive, 1000 euros par mois. Et devenir d'emblée propriétaire permet une économie de 20 à 25% par rapport au budget de la location !

*Mensualité sur 20 ans, assurance incluse, apport limité aux frais.

UN SECTEUR À LA LOUPE

PAR JUDITH CHETRIT

Livraison ultrarapide : un business absurde ?

DANS L'HEXAGONE, LE CHIFFRE D'AFFAIRES DU QUICK COMMERCE DEVRAIT DOUBLER CETTE ANNÉE

Getir, Gorillas, Flink… Depuis peu, de nouvelles start-up se multiplient dans les grandes villes du monde avec une promesse: livrer des courses du quotidien en quinze minutes seulement. Lancées dans une guerre totale (nourrie par des levées de fonds record), ces jeunes pousses du quick commerce brûlent des milliards en logistique comme en marketing pour populariser leur offre: d'un service à l'autre, jusqu'à 80% des achats bénéficient d'une promotion. Mais la fiabilité du business model reste à prouver. Au-delà du coût environnemental des livraisons, les modestes montants de commande ne permettent pas, aujourd'hui, de compenser les centaines de livreurs à salarier et la myriade de mini-entrepôts à déployer (145 «dark stores» déjà créés en France).

Source: IRI 360°



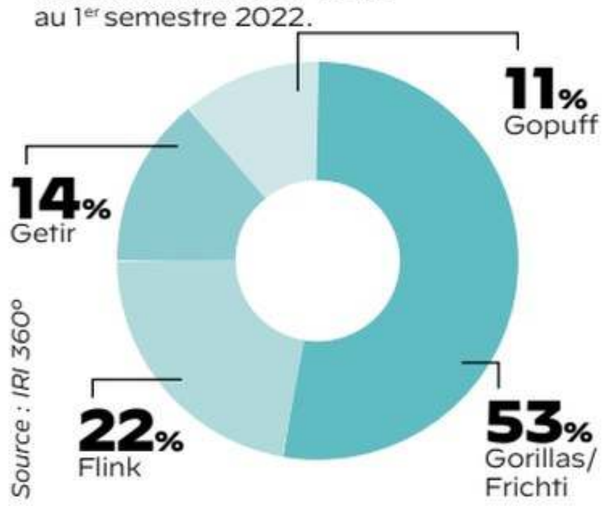
ESVETLEISHAYA - STOCK.ADOBE.COM

300 MILLIONS D'EUROS en 2022 (Estimation)

146 MILLIONS D'EUROS en 2021

DE FAILLITES EN RACHATS, LE MARCHÉ SE CONSOLIDE

Parts de marché en France au 1er semestre 2022.



Source : IRI 360°

S'IL GAGNE DU TERRAIN, LE SERVICE RESTE ENCORE CONFIDENTIEL EN FRANCE

Pourcentage des ménages ayant recours à chaque type de service.



Source : Kantar

13,96 MILLIONS D'EUROS de dépenses pub sur ce marché en 2021

DONT 9,21 MILLIONS D'EUROS dans les transports

Source: Kantar

21,40 EUROS de panier moyen par commande

ENTRE 1500 ET 2500 références disponibles

Source: NielsenIQ Foxintelligence

LES LEADERS DU SECTEUR LÈVENT DES MILLIARDS DE DOLLARS

Valorisation de l'entreprise et dernière levée de fonds réalisée, en dollars.
*Avant rachat de Frichti.



LES INDICATEURS

CONJONCTURE

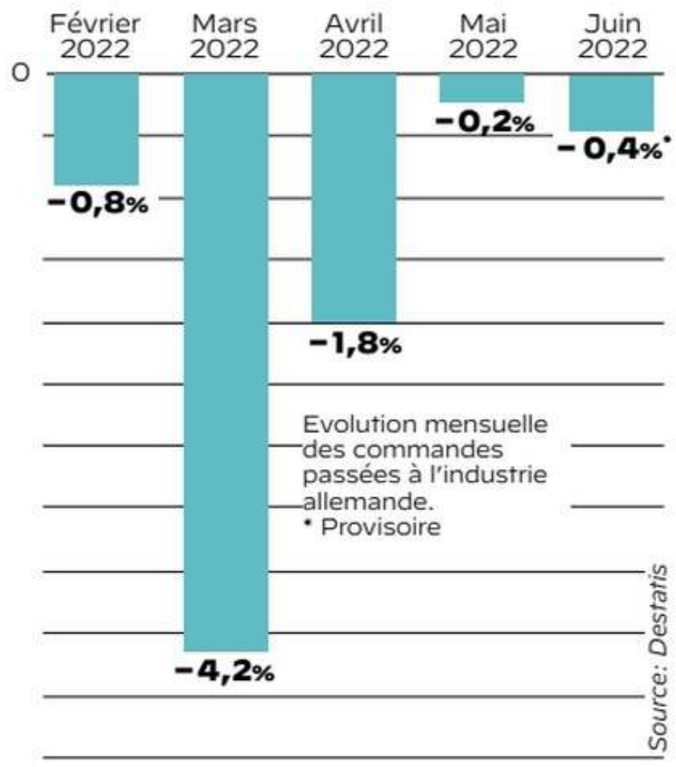
PAR CONSTANCE DAIRE

LA BONNE NOUVELLE
Le cours du blé se détend légèrement



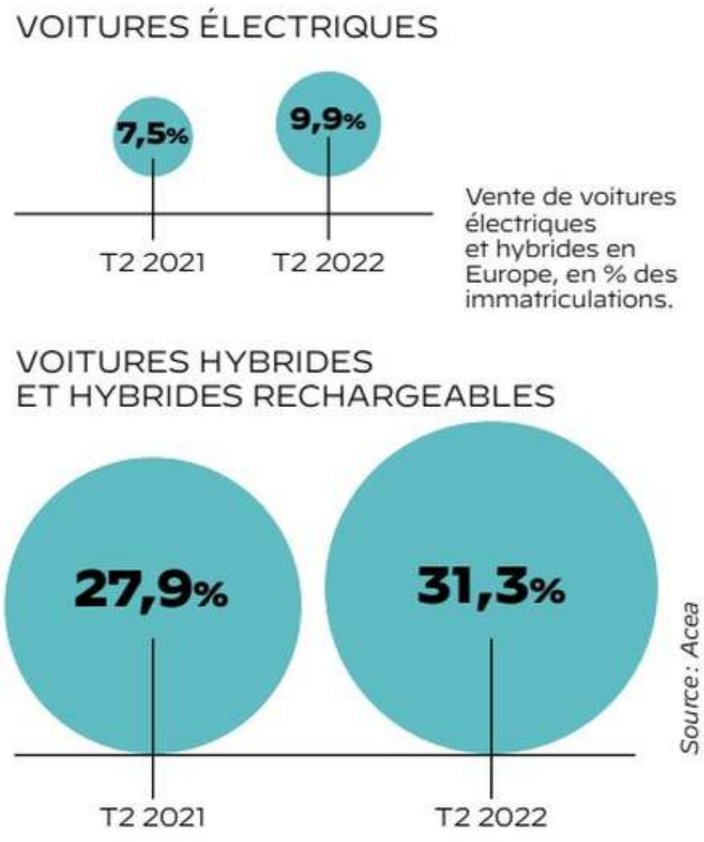
Alors que les chargements de céréales ont enfin pu quitter les ports ukrainiens, la décrue des cours du blé, amorcée en juin, se poursuit. Une baisse qui touche aussi les prix mondiaux des denrées alimentaires. En recul de 8,6% sur un mois en juillet, ils restent à des niveaux élevés.

LA MAUVAISE NOUVELLE
Allemagne: les commandes à l'industrie en baisse



Cinq mois dans le rouge. Les commandes passées à l'industrie continuent de chuter en Allemagne. Sur un an, elles ont reculé de 9%. La locomotive de l'Europe subit de plein fouet les répercussions de la guerre en Ukraine et la perturbation des chaînes d'approvisionnement.

LA NOUVELLE VERTE
Les voitures électriques gagnent du terrain



Les ventes de voitures neuves s'écroulent en Europe, sur fond de pénurie de composants. Les véhicules électriques et hybrides tirent néanmoins leur épingle du jeu face au diesel et à l'essence (–6,2% de parts de marché). Les 100% électriques progressent même de +11% sur le trimestre.

L'EXPERTISE



PHOTO: SP

Gilbert Cette
Professeur d'économie à Neoma Business School

Le rachat de RTT pourra contribuer à amortir le choc de l'inflation

Capital: Les travailleurs du privé pourront convertir leurs RTT en salaire exonéré jusqu'à fin 2025. Est-ce une bonne réponse au recul du pouvoir d'achat?

➔ Cette perte de pouvoir d'achat est inévitable, car elle résulte d'une inflation importée, avec la hausse spectaculaire des prix de l'énergie, sans gains de productivité pour compenser. On peut y répondre par des aides publiques, en creusant la dette. Autre choix: mobiliser de petites contributions pour amortir le choc, sans le neutraliser complètement. Le rachat de RTT peut aider à réduire l'érosion du pouvoir d'achat. Cette réponse devrait même exister hors du contexte actuel. J'ai été un artisan des 35 heures, mais les gains de productivité sont devenus faibles depuis 2005, voire nuls ces dernières années. La donne a changé!

Les employeurs en profiteront-ils pour limiter les hausses de rémunérations?

➔ Les hausses de salaires, encore faut-il les payer. Sans gains de productivité, elles reviennent à rogner les marges, ce qui finit par se répercuter sur l'investissement, l'emploi… Comme dans les années 1970, lors des chocs pétroliers. Et il a fallu qu'un gouvernement de gauche, en 1983, décide d'interdire l'indexation des salaires sur les prix pour sortir de l'inflation. Le seul bémol à ce rachat de RTT est qu'il ne soit pas encadré par la négociation collective. Cela aurait été logique, pour éviter un face-à-face déséquilibré entre le salarié et le chef d'entreprise, par exemple dans les PME.

Cette mesure ne conduit-elle pas à la fin des 35 heures?

➔ Il ne s'agit pas d'enfreindre la réglementation concernant le temps de travail, ni en particulier celles des durées maximales ou des heures supplémentaires. D'ailleurs, le droit national et même européen est sacrément dense sur ces questions! Le but reste d'aller vers l'amélioration du niveau de vie, et d'une plus grande liberté de choix. Les 35 heures ont été instaurées car il y avait cette volonté collective en 1997. Mais les heures supplémentaires au-delà des 35 heures n'ont jamais été interdites. La mesure qui est prise aujourd'hui va aussi dans ce sens, sur la base du volontariat.



Une belle retraite, c'est aussi de nouveaux horizons

En ouvrant dès aujourd'hui votre Plan d'Épargne Retraite avec Allianz, vous préparez votre retraite avec un partenaire de confiance.
Première marque mondiale d'assurance*, Allianz vous accompagne dans la préparation de votre retraite pour vous permettre de la vivre pleinement.

Prenez rendez-vous dès maintenant avec votre conseiller Allianz pour réaliser un bilan retraite. Allianz.fr/retraite/

Prêts pour demain

Plan d'Épargne Retraite : contrat d'assurance de groupe multisupport ayant pour objet la couverture d'engagement de retraite supplémentaire.
***Classement Interbrand 2021** : https://interbrand.com/best-global-brands/
Allianz Vie - Entreprise régie par le Code des assurances - S.A. au capital de 643 054 425 € - 340 234 962 R.C.S. Nanterre. Siège social : 1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex. **Allianz Retraite** - Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire régi par le Code des assurances - S.A. au capital de 101 252 544,51 € - 824 599 211 R.C.S. Nanterre. Siège social : 1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex - Document à caractère publicitaire.

Réalisation : Agence Dékuple - Crédit photo : © Getty Images / Photographe : Sparrer/Rupp.

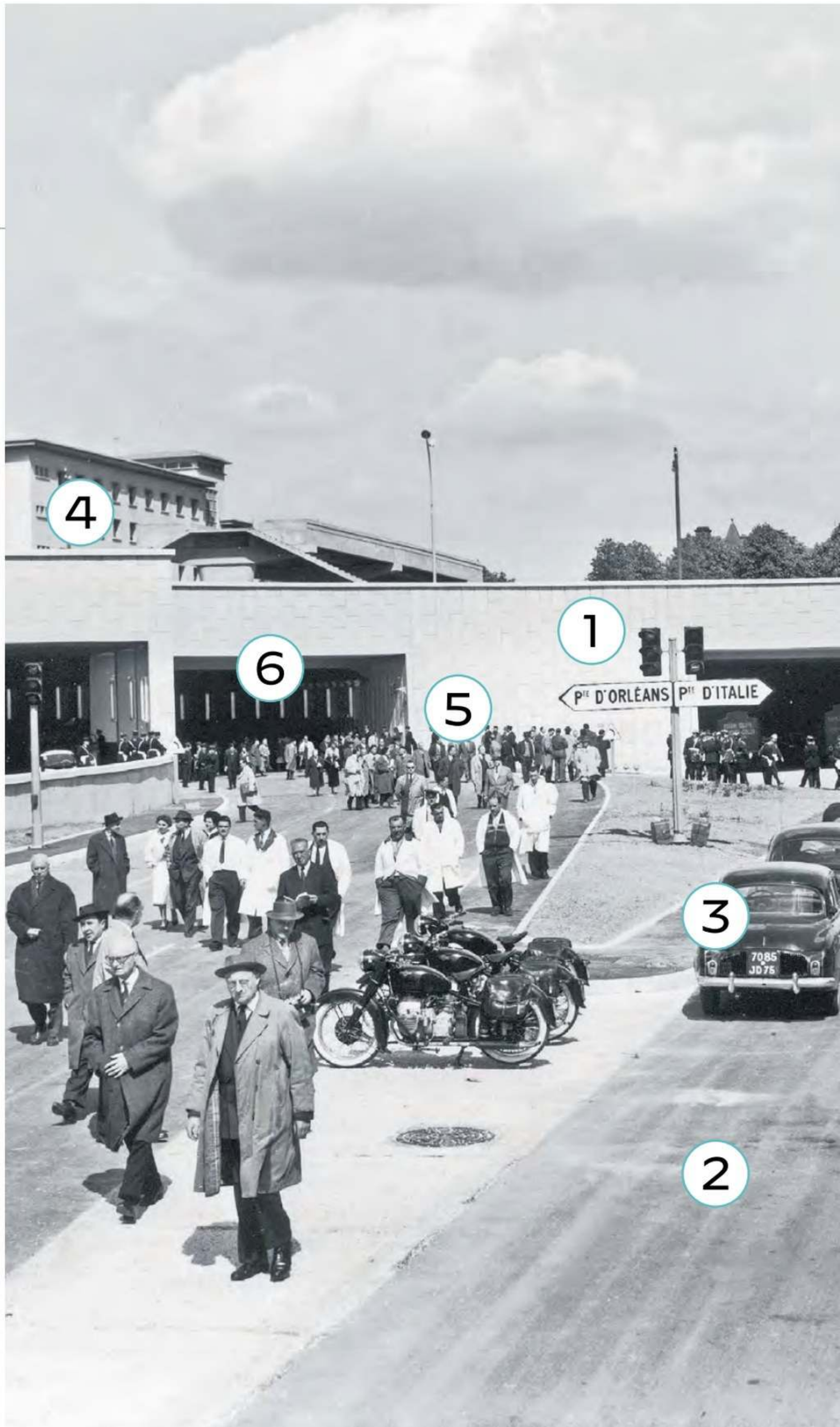
1960

La Ve République triomphante inaugure le premier tronçon du périphérique, pièce maîtresse de l'aménagement de la région parisienne.

LA ROUTE DE LA CROISSANCE, C'ÉTAIT ALORS LE PÉRIPH

Le périphérique parisien a aujourd'hui mauvaise presse. Pour la majorité de gauche et écologiste aux commandes de la capitale, il est le symbole dépassé du règne sans partage de l'automobile, une source majeure de pollution et de bruit, un obstacle enfin à l'aménagement (ou, selon ses opposants, à la densification) des zones qu'il traverse. Anne Hidalgo souhaite ainsi, dès 2024, retirer une voie à la circulation et compte, d'ici 2030, transformer le tout en un «boulevard urbain», débarrassé de ses bretelles d'accès, agrémenté de feux rouges et de passages cloutés, ouvert aux piétons et aux cyclistes. Le risque est toutefois de réduire la mobilité à l'échelle de l'agglomération, d'isoler Paris de sa banlieue et donc de diminuer son attractivité. Car c'est dans une perspective de développement économique, aux temps heureux de la croissance, que le périphérique a été conçu et réalisé. Les premières études commencent dès 1953, sous la IVe République. Il faut toutefois attendre le retour du général de Gaulle, et le vaste plan de réorganisation de la région parisienne qu'il a décidé, pour que les travaux commencent. La construction s'échelonne sur près de quinze ans. Le premier tronçon, entre la porte d'Italie et celle de la Plaine, est ouvert en 1960, et la boucle est officiellement inaugurée le 25 avril 1973 par le Premier ministre Pierre Messmer. Coût de l'ensemble : 2 milliards de francs (plus de 3 milliards de nos euros actuels). Dès le lendemain, les premiers embouteillages étaient signalés.

FRÉDÉRIC TRISTRAM





2022

La maire de la capitale veut démanteler une voie qui est surtout empruntée par les non-Parisiens.



GAMMA-KEYSTONE VIA GETTY IMAGES - URMAN LIONEL/ABC/ANDIA.FR

Le 12 avril 1960, inauguration du premier tronçon du périphérique.

1 AU-DESSUS DE CE PONT, C'EST LE PÉRIPHÉRIQUE QUI COMMENCE

En ce 12 avril 1960, le premier tronçon vient d'être inauguré, dans le sud de Paris. L'idée d'un boulevard circulaire date des années 1920. Le terme de «périphérique» apparaît dans une étude réalisée en 1943, sous le régime de Vichy. Mais ce n'est qu'en 1953 qu'est décidée la création d'une véritable autoroute urbaine, et les travaux ne débutent qu'en 1958.

2 CETTE LARGE CHAUSSÉE N'EST AUTRE QUE L'AUTOROUTE DU SOLEIL

Ou plutôt ses 6 premiers kilomètres, qui viennent d'être inaugurés en même temps que le périphérique. Le boulevard circulaire s'inscrit en effet dans un plan autoroutier d'ensemble, auquel il est immédiatement raccordé. L'objectif affiché, de construire 2000 kilomètres d'autoroutes avant 1975, sera réalisé, en partie grâce au système du péage, décidé dès 1952.

3 CETTE VOITURE OFFICIELLE N'EST PAS DESTINÉE À TOUT LE MONDE

Au début des années 1960, l'automobile est encore un produit rare et seul un tiers des ménages français en sont dotés. Mais les choses changent vite et, dix ans plus tard, c'est presque 60%. Il reste que, sur le périphérique comme ailleurs, la vitesse est limitée: 60 kilomètres-heure seulement à l'origine, puis 80 à partir de 1965, et 70 depuis 2014.

4 COMME LE PÉRIPH, CE BÂTIMENT A ÉTÉ CONSTRUIT SUR LA «ZONE»

Il s'agit d'un des pavillons de la Cité universitaire, édifiée à partir des années 1920, sur l'ancienne zone des fortifications. Celles-ci ayant montré leur inutilité en 1871, elles sont détruites à la fin du XIX^{e} siècle et le vaste espace qu'elles libèrent est aménagé après 1918. Le périphérique est en fait la dernière étape de ces grands travaux.

5 LE MINISTRE DES TRANSPORTS EST UN PEU PERDU DANS LA FOULE

C'est Robert Buron, nommé à ce poste en 1958, qui a procédé à l'inauguration. Le pouvoir gaulliste attache en effet une attention particulière aux travaux. Georges Pompidou, alors Premier ministre, inaugurera un tronçon en février 1967 et, surtout, le général de Gaulle se rendra lui-même sur le chantier, en mai 1966, pour s'en faire expliquer les détails.

6 CE TUNNEL EST LE PREMIER OUVRAGE D'ART DU PÉRIPHÉRIQUE

Le boulevard en nécessitera presque 130, dont 81 ponts, sur une longueur totale de 35 kilomètres. Le dernier tronçon achevé est l'un des plus spectaculaires, entre les portes Dauphine et Maillot. Pour couvrir ces coûts considérables, l'Etat a mis la main à la poche, et a fourni 60% des financements, contre 40% seulement pour la ville de Paris.

Exclusif

La famille Mulliez perd contre le fisc

KIABI

LEROY MERLIN

Auchan

Norauto

DECATHLON

2016 Bertrand Mulliez (Qarson) échoue devant la Cour de cassation.

2017 La cour d'appel de Douai rejette le recours de 12 membres de la famille.

2020 Le TGI de Paris rejette le recours de 15 membres de la famille.

2022 La cour d'appel de Paris vient de confirmer la décision du TGI de Paris.

GETTY IMAGES

Le fisc a redressé de près de 6 millions d'euros une quinzaine d'héritiers de la famille propriétaire d'Auchan, de Decathlon… Il leur reproche d'avoir minoré leur patrimoine dans leur déclaration d'ISF.

Auchan, Leroy Merlin, Kiloutou, Boulanger, Decathlon, Kiabi, Norauto, Flunch, Saint Maclou, Midas… Toutes ces entreprises appartiennent à la même famille, les Mulliez. Le chiffre d'affaires de l'ensemble est estimé à 100 milliards d'euros. Mais combien vaut cet empire ? Un bras de fer sur la question oppose depuis 2013 le fisc à une quinzaine de membres de la famille. Bercy a estimé qu'ils avaient, dans leur déclaration d'impôt sur la fortune, minoré la valeur de leur participation dans la galaxie familiale, et leur a infligé près de 6 millions d'euros de redressement. Les douloureuses ont été contestées devant le tribunal de grande instance de Paris, puis devant la cour d'appel, mais en vain.

Il faut dire que valoriser l'ensemble est difficile. D'abord, il est détenu par un écheveau opaque de sociétés. Ensuite, la famille a toujours exclu de le coter en Bourse, «le cancer du monde» selon le fondateur d'Auchan, Gérard Mulliez. Toutefois, il arrive régulièrement qu'un membre de la famille veuille vendre ses actions. Dans ce cas-là, les Mulliez ont mis en place une solution originale, à savoir une «bourse» interne au sein d'une structure baptisée Association familiale Mulliez (AFM). Les actions sont rachetées soit par d'autres membres de la famille, soit, en cas de trop faible demande, par une cagnotte interne. A cette occasion, le prix des actions des trois holdings de tête du groupe est fixé par des experts indépendants. Par exemple, lors de la bourse du 1er juillet 2012, la valeur d'une action Acanthe a été fixée à 60,22 euros, valorisant cette holding à 9 milliards d'euros. La valeur d'une action Valorest a été fixée à 37,38 euros, la valorisant à 5,5 milliards d'euros. Enfin, la valeur d'une action Cimofat a été établie à 27,60 euros, la valorisant à 4 milliards d'euros.

Des valorisations élevées qui s'expliquent par la forte rentabilité de ces actions, à peine affectée par le Covid. Sur les huit dernières années, Acanthe a distribué 627 millions d'euros de dividendes, Valorest 596 millions et Cimofat 269 millions.

Mais les Mulliez, grands adeptes de l'optimisation fiscale et pour certains exilés en Belgique, répugnent parfois à payer leur impôt. Une quinzaine de membres de la famille nordiste ont notamment estimé, dans leurs déclarations d'ISF pour les années 2010 à 2012, que les holdings de tête valaient environ 20% de moins que leur valeur dans la bourse interne. Pour justifier cela, ils ont argué que les actions des holdings de tête n'étaient pas vraiment liquides. Certes, la bourse interne permet de les vendre, mais avec plusieurs contraintes. D'abord, seuls d'autres membres de la famille Mulliez peuvent acheter des actions, et l'acquéreur doit être agréé par la direction de la famille (un conseil de gérance). Ensuite, la bourse a lieu seulement une fois par an, le 1er juillet. De plus, si les membres de la famille veulent vendre en masse leurs actions, alors les experts sont convoqués à nouveau pour vérifier leur valorisation. Surtout, si les ordres de vente dépassent 2% du capital des holdings, ils ne peuvent être honorés.

Mais le fisc, puis la justice, a renvoyé les Mulliez dans leurs buts, soulignant que ces contraintes ne s'appliquent pas en pratique. D'abord, les ventes sont restées très en deçà du plafond de 2% du capital, atteignant entre 0,17% et 0,59% entre 2006 et 2012, soit entre 30 millions et 110 millions d'euros par an environ. Ensuite, la cagnotte interne n'a jamais été mobilisée, sauf «à la marge en 2009, année exceptionnelle en raison de la restructuration des sociétés», a relevé le tribunal de grande instance de Paris, qui conclut : «Chaque année, toutes les actions mises en vente ont trouvé preneur.» Dès lors, «il n'est pas démontré que, par suite d'un nombre d'offres d'achat insuffisant malgré le recours éventuel à la caisse de rachat, l'ensemble des titres détenu par le contribuable ne pourrait être vendu à la bourse interne».

Une analyse que vient de confirmer la cour d'appel de Paris : «La bourse interne constitue un marché réel et le prix déterminé par les experts correspond à celui du marché réel, même si le jeu de l'offre et de la demande est restreint.» Ces décisions confirment une jurisprudence de la Cour de cassation, qui, saisie par Bertrand Mulliez, avait jugé en 2016 que le fisc devait bien se baser sur la valeur de la bourse interne. Cette jurisprudence avait déjà été appliquée en décembre 2017 par la cour d'appel de Douai (59), qui avait rejeté les recours de 12 autres membres de la famille.

Mais le litige portait aussi sur un autre aspect, où la famille a eu un peu plus de chance. En effet, les Mulliez détiennent souvent les actions des holdings de tête via des sociétés civiles. Un autre débat a eu lieu avec Bercy sur la valorisation de ces sociétés civiles. Le fisc, après avoir redressé la valeur des holdings de tête, avait mécaniquement redressé à la hausse la valeur des sociétés civiles. Toutefois, il avait admis que les actions des sociétés civiles étaient plus difficiles à céder, et avait pour cette raison appliqué une décote de 15%. Puis, lors de la procédure devant le tribunal de grande instance, il avait accepté de porter cette décote à 25%. Mais les Mulliez estimaient que ce n'était pas encore assez et réclamaient une décote de près de 50%. Finalement, la cour d'appel a estimé que la décote de 25% était suffisante.

Un contentieux similaire avait été lancé par trois frères, Pierre, Simon et Arthur Becquart, qui détenaient 2,3 millions d'actions AFM. En décembre 2018, la cour d'appel d'Amiens (80) a aussi jugé que la décote devait être de 25%, un arrêt confirmé par la Cour de cassation en janvier 2021.

> La famille revendiquait une décote de 20% sur la valeur des actions, **les juges ont dit non**

En pratique, les membres de la famille qui souhaitent être actionnaires doivent adhérer à l'AFM, créée en 1955. Elle regroupe environ 800 membres sur les 1 400 descendants du fabricant de laine Louis Mulliez (1877-1952). En outre, une action des holdings de tête ne peut être cédée séparément, et est groupée avec les actions des autres holdings de tête dans une super-action, parfois appelée «action AFM». Les règles d'appartenance à l'AFM sont très strictes. Seuls peuvent être membres les descendants de Louis Mulliez. Les conjoints sont admis s'ils épousent un ou une Mulliez, mais doivent quitter l'association s'ils divorcent. C'est ce qui est notamment arrivé à Hervé Dubly, suite à son divorce en 2014 avec Priscilla, la fille de Patrick Mulliez (le fondateur de Kiabi). Cependant Hervé Dubly a fait de la résistance. Il a refusé de rendre ses actions et proposé de les donner à ses quatre enfants. Mais l'AFM a refusé cette solution. Hervé Dubly a alors contesté son exclusion devant le tribunal de commerce de Lille, puis la cour d'appel de Douai, mais en vain.

Notons que ces débats d'experts sont devenus caducs avec la suppression de l'ISF par Emmanuel Macron en 2017…

Jamal Henni



ROCCO-HERRMANN /GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO

Pourra-t-on se chauffer correctement cet hiver ?

L'indisponibilité des centrales pousse les prix de l'électricité à la hausse



Evolution du prix du mégawattheure d'électricité, en 2022, pour une livraison au quatrième trimestre 2022. Source: EEX.

Les cours du gaz sont au sommet, alors que la Russie réduit ses livraisons



Evolution du prix du mégawattheure de gaz français (PEG), en 2022, pour une livraison au quatrième trimestre 2022. Source: EEX.

Entre un parc nucléaire défaillant et les pénuries annoncées de gaz, la France cherche toujours les moyens d'éviter les coupures. Et de maîtriser la facture énergétique, qui va continuer à flamber.

Passer Noël au chaud mérite bien quelques entorses à ses habitudes. Y compris chez les inflexibles Allemands, qui d'ordinaire n'odorisent leur gaz qu'au dernier moment, avant de le distribuer aux particuliers, pour préserver la qualité de leur production industrielle. Nos voisins devront donc s'accoutumer aux relents soufrés du nôtre, qui, pour des raisons de sécurité, subit cette opération dès l'amont. Nous avons en effet promis de leur en fournir, dès cet hiver, à travers des tuyaux passant sous la frontière mosellane, si jamais Vladimir Poutine devait mettre à exécution sa menace de couper tous les approvisionnements, via le gazoduc Nord Stream. Mine de rien, en saturant de la sorte nos propres capacités d'exportation, nous pourrions leur envoyer jusqu'à 130 gigawattheures d'énergie par jour, soit environ 2% de leur consommation.

A priori, nous pouvons nous permettre une telle largesse : après tout, nous ne dépendons qu'à hauteur de 17% de la Russie pour notre consommation de gaz, contre 55% côté allemand. Consommation qui, elle-même, ne pèse que 16% de nos besoins d'énergie primaire. D'après la ministre de la Transition énergétique Agnès Pannier-Runacher, nos stocks pour l'hiver sont de plus bien garnis, à hauteur de 80% dès cet été, alors même que les Russes avaient réduit le débit de Nord Stream à 40%, puis à 20%. Ces réserves devraient même être pleines avant le 1er novembre. De quoi sécuriser un quart de notre consommation de gaz, notamment pour les 12 millions de foyers qui se chauffent avec cette énergie. «Les règles du plan REPowerEU fixent d'ailleurs un objectif commun de remplissage à 80%, pour l'entrée dans l'hiver, signale Anna Creti, professeure d'économie à l'université Paris Dauphine-PSL. Ce qui n'empêchera pas de faire jouer le principe ➔

Cet été, plus de la moitié des **56 réacteurs nucléaires** avaient été mis à l'arrêt

➔ de solidarité énergétique entre pays.» C'est justement dans le cadre de ce plan d'urgence que la France a obtenu, en juillet, de ne devoir réduire sa consommation de gaz que de 7% dans les huit mois à venir, au lieu des 15% initialement souhaités par la Commission.

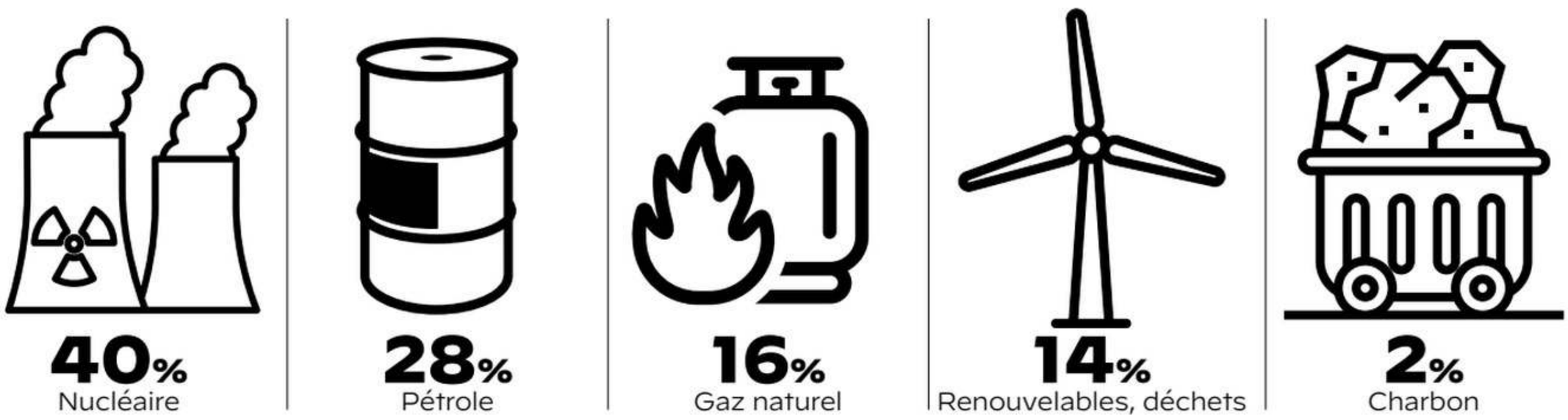
Les températures sibériennes pourraient donc venir ? Ce serait oublier un peu vite que notre parc nucléaire, lui, a connu des jours meilleurs. Cet été, plus de la moitié des 56 réacteurs étaient en effet à l'arrêt, alors qu'ils représentent 70% de l'électricité produite dans l'Hexagone ! Plusieurs raisons à cela : en plus des pauses régulières pour recharger le combustible, des visites de contrôle décennales sont effectuées, selon un calendrier établi à l'avance. Pour la plupart de nos centrales, construites dans les années 1980, c'est aussi l'heure du grand carénage, cet examen approfondi, nécessaire pour prolonger leur durée de vie au-delà des quarante premières années de fonctionnement. Une maintenance qui a successivement été reportée pour cause de Covid-19, puis de traces de corrosion détectées au sein de 12 réacteurs supplémentaires. «On aimerait que le risque de coupure soit faible… Mais en France, à la différence de chez nos voisins, la situation est encore plus tendue sur l'électricité que sur le gaz», confirme Géry Lecerf, président de l'Association française indépendante de l'électricité et du gaz (Afieg). EDF prévoit ainsi, pour 2022, une production comprise entre 280 et 300 térawattheures. Un minimum historique, alors même que nous consommons autour de 475 térawattheures d'électricité par an.

Le pire, c'est que cette crise ne date pas d'hier. Le gestionnaire du réseau de transport d'électricité (RTE) a maintes fois mis en garde contre ces hivers tendus, qui nous attendent au moins jusqu'en 2024. Selon la même société, notre pays serait entré dans «une période de transition, qui voit la fermeture de certains moyens de production émetteurs de CO_2 (centrales fioul et charbon) alors que d'autres nouveaux moyens de production ont du retard (EPR de Flamanville, centrales renouvelables terrestres ou maritimes)». La France est d'ailleurs la seule nation d'Europe à avoir manqué ses objectifs en matière d'énergies vertes, qui ne fournissaient que 19,1% de notre consommation en 2020, au lieu des 23% attendus. Résultat, les combustibles fossiles pèsent encore 60% de l'énergie totale utilisée. «Nous payons le prix de notre inaction sur toutes les composantes de la politique énergétique : la rénovation du parc résidentiel et public, l'évolution du nucléaire historique et du nouveau nucléaire, le développement du renouvelable…», résume Michel Gioria, délégué général de France énergie éolienne (FEE).

> La consommation de gaz devra **être réduite de 7% en huit mois**

On ne voudrait pas refroidir un peu plus l'ambiance, mais aucune solution ne s'esquisse vraiment, du moins à court terme. Un plan doit par exemple être présenté à la rentrée, pour lever les freins à l'installation de centrales d'énergies renouvelables. Une bonne nouvelle pour le secteur, alors qu'il faut en moyenne deux fois plus de temps que chez nos voisins pour développer un projet. «Mais on ne fait pas pousser un champ solaire ou éolien en trois mois», rappelle Michel Gioria. Tout juste pourrait-on, selon lui, accélérer le raccordement d'infrastructures déjà construites, pour grappiller quelques centaines de mégawatts d'ici à début 2023. «Cela représente 100 000 foyers, l'équivalent d'une ville comme Montpellier», indique-t-il. Et il n'y a pas grand-chose à attendre non plus de la simplification des normes applicables aux projets de biogaz, figurant dans la loi pouvoir d'achat : 1 200 installations sont en attente, pour des raisons administratives ou d'instruction des dossiers. «Un petit nombre d'entre elles pourrait entrer assez vite en production… Mais pas toutes, bien sûr, ce serait mentir», regrette le sénateur Daniel Gremillet, président du groupe d'études Energie. Quant à la relance du nucléaire, chiffrée à 60 milliards d'euros, pour six nouveaux EPR, elle prendra des années. «Entre les enquêtes publiques, les phases administratives, les études de l'Autorité de sûreté nucléaire, il faut déjà compter cinq ans incompressibles. Et ensuite, quand

Près de 50% de notre bouquet énergétique est encore assuré par des énergies fossiles



Répartition de la consommation d'énergie primaire en France, en 2020. Source : ministère de la Transition écologique.

le premier béton est autorisé à couler, le standard mondial de construction, c'est six ans», détaille Ludovic Dupin, directeur de l'information de la Société française d'énergie nucléaire (Sfen). Il faudra aussi, au passage, en passer par la nationalisation d'EDF (lire notre encadré page suivante). «Mais cette opération ne répond pas au sujet immédiat de la crise énergétique que nous traversons», pointe Hazem Deif, senior manager énergie et environnement chez Colombus Consulting.

Pour éviter de ressortir bonnets et cols roulés, il faudra donc s'en remettre à de vieilles méthodes, et pas des plus vertueuses. La centrale à charbon de Saint-Avold (57), fermée en mars, devrait donc rouvrir. Elle fournira au mieux quelque 500 mégawatts, pas même 1% de notre production d'électricité. Et, alors que la France a déjà musclé ses importations de gaz naturel liquéfié (GNL), notamment en provenance de la Norvège ou du Qatar, la loi pouvoir d'achat a prévu des dérogations pour permettre à TotalEnergies d'achever plus rapidement le terminal méthanier du Havre, le cinquième du pays. Censé entrer en service en septembre 2023, il doit permettre d'injecter jusqu'à 5 milliards de mètres cubes de GNL, l'équivalent de 60% des importations de Russie. Mais les associations écologistes voient rouge. «Il y aura du gaz de schiste venant des Etats-Unis, c'est sûr, et cela va à rebours de la transition énergétique», reconnaît Thierry Chapuis, délégué général de l'Association française du gaz (AFG).

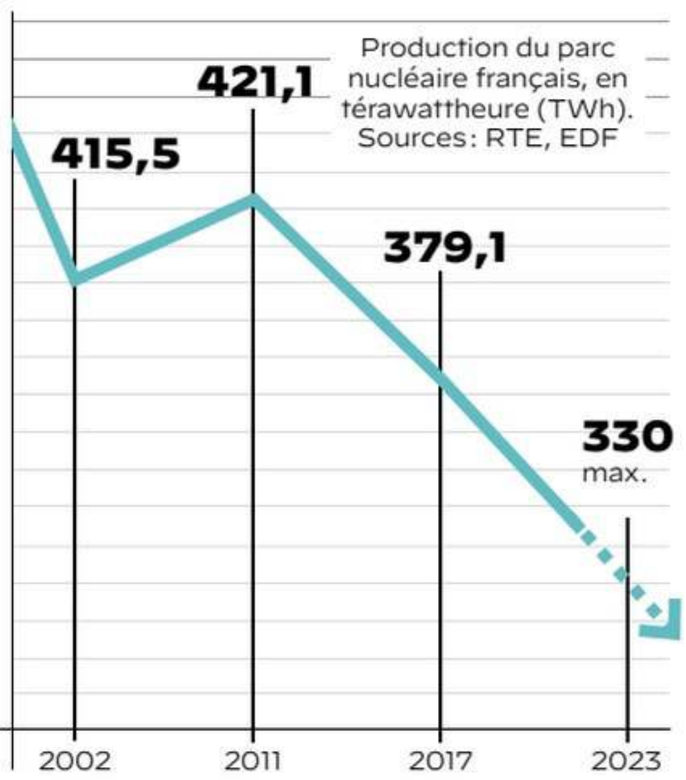
Autre vieille rustine qui fait son retour : la chasse au gaspi, qui rappelle ce petit bonhomme rose de nos écrans télé, dans les années 1970, au temps des limitations de vitesse sur les routes, des programmes stoppés à 23 heures, et du changement d'heure… Déjà, en juin, les trois énergéticiens TotalEnergies, Engie et EDF avaient appelé à s'y atteler. Et Emmanuel Macron lui-même a annoncé, le 14 juillet, un plan de sobriété énergétique, censé réduire de 10% notre consommation dans les deux ans, et même de 40% d'ici à 2050. Le ministère de la Transition énergétique a lancé des groupes de travail, ciblés sur les administrations de l'Etat, la grande distribution et les commerces, les collectivités locales ou le résidentiel. Parmi les premières pistes : un chauffage calé à 19 degrés maximum et une climatisation à 26 minimum, selon le principe que 1 degré de moins permet 7% d'économie d'énergie. Dans les immeubles, les réseaux d'eau chaude devraient être calorifugés, tandis que l'individualisation des frais de chauffage sera poursuivie, tout comme l'installation de détecteurs de mouvements pour les lumières. Mais le plan prévoit aussi l'interdiction de la publicité lumineuse et de l'ouverture en grand des portes des magasins lorsque le chauffage ou la climatisation tournent, ainsi que le renforcement du covoiturage et du télétravail… Dans les faits, la réglementation prévoit déjà certaines de ces mesures. Un arrêté du 27 décembre 2018 impose par exemple l'extinction des vitrines à 1 heure du matin au plus tard. Mais il est peu respecté. Deux décrets d'Agnès Pannier-Runacher généralisent désormais ces règles, et alourdissent la sanction à 1 500 euros. «Eteindre les enseignes lumineuses entre 1 heure et 6 heures du matin, c'est économiser la consommation électrique annuelle moyenne de 110 000 foyers», rappelle le ministère. Les lobbys du commerce et de la distribution se sont engagés à appliquer les directives, dès le 15 octobre. Chez eux, la température pourra même tomber à 17 degrés, en cas de demande d'une autorité régulatrice. Ne voyez pas là que de la bonne conscience écologique… «La facture d'électricité pèse déjà un tiers du résultat net des enseignes. Imaginez l'impact en cas de doublement des prix. Répondre à cet appel est aussi indispensable pour tenir les comptes d'exploitation», explique Jacques Creyssel, délégué général de la Fédération du commerce et de la distribution (FCD).

En même temps, mieux vaut garder son blouson à l'hyper qu'à la maison. Le gouvernement assure d'ailleurs vouloir préserver au maximum les ménages, surtout les plus modestes. «Je ne dérogerai pas à ce principe, je ne dirai pas aux Français déjà en situation de précarité énergétique de faire des efforts», a martelé tout l'été Agnès Pannier-Runacher, devant le Parlement comme sur les plateaux télé. Ces particuliers seront aussi, autant que possible, protégés des délestages comme du black-out… Dans le cas du gaz, le volet énergétique de la loi pouvoir d'achat prévoit par exemple la réquisition, en priorité, des centrales à gaz, pour en restreindre ou en suspendre la production d'électricité. Un poste qui représente 19% de la consommation totale. De quoi assurer l'alimentation des radiateurs. «C'est de toute façon techniquement difficile de couper le gaz aux particuliers», rappelle Michel Lepetit, chercheur en histoire économique et vice-président du Shift Project. Pour l'électricité, les mesures seront graduelles. La fourniture de gaz à l'Allemagne cet hiver devrait nous permettre, ➔

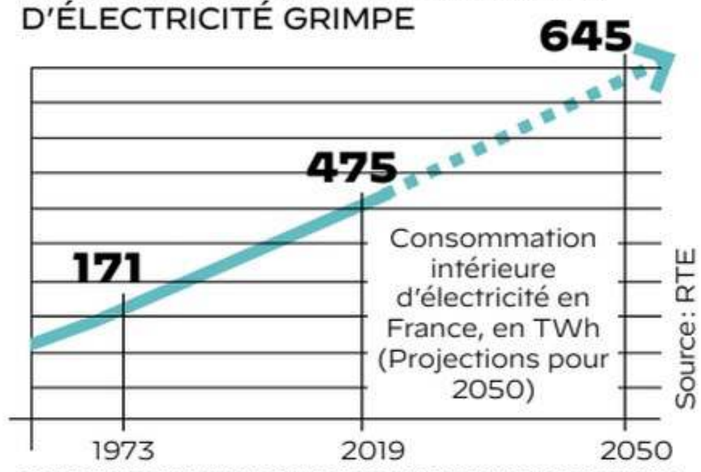
Le chauffage pourrait être réglé à 19 degrés, au maximum

La crise énergétique ne date pas d'hier, et les prochains hivers resteront tendus

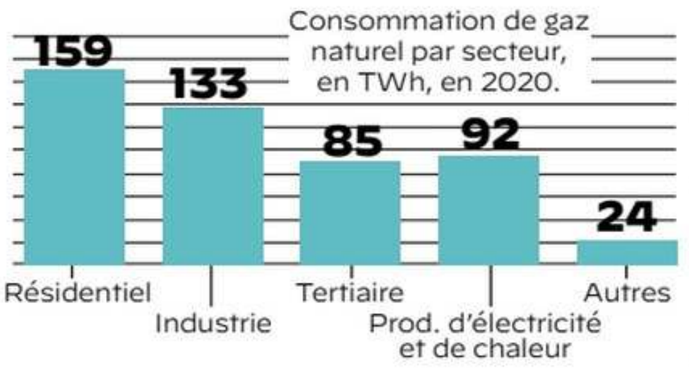
NOTRE PRODUCTION NUCLÉAIRE NE CESSE DE RECULER…



… ALORS QUE LA CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ GRIMPE



LE SECTEUR RÉSIDENTIEL RESTE LE PREMIER CONSOMMATEUR DE GAZ



La facture cumulée des **boucliers tarifaires** atteint près de 20 milliards d'euros

➔ en échange, de pouvoir importer son électricité. Ce qui obligera sûrement notre voisin à prolonger la durée de vie de ses dernières centrales nucléaires. Par ailleurs, RTE pourra recourir aux baisses de tension sur les réseaux de distribution, ainsi qu'à l'effacement de la consommation chez les industriels. «Il s'agit d'un mécanisme assurantiel, qui permet de stopper leur consommation, en échange du paiement d'une prime. Les industries concernées relèvent de l'aciérie ou de la papeterie, un tissu énergo-intensif qui peut jouer sur la flexibilisation de sa consommation quand c'est nécessaire», décrit Hazem Deif. Tout juste les particuliers seraient-ils incités à décaler leurs lessives et autres usages gourmands en énergie hors des pics de consommation, entre 8 heures et 12 heures, et entre 18 heures et 22 heures. Un dispositif d'effacement chez les particuliers, volontaire et rémunéré, devrait d'ailleurs être présenté par le gouvernement, sous quatre mois. Et si cela ne suffit toujours pas? «Des coupures locales, maîtrisées et d'une durée maximale de deux heures, pourraient être organisées», finit par concéder RTE.

Si on garde quelques chances d'éviter le black-out, pas sûr en revanche que l'hiver ne nous laisse pas sur la paille. Car ces mesures d'économies, comme de délestage, n'empêcheront pas les tarifs de l'énergie de continuer leur ascension. Et si le baril de pétrole était repassé sous la barre des 100 dollars début août, les cours du gaz et de l'électricité battaient, eux, des records. Pour une livraison à la période de Noël, il fallait ainsi, fin juillet, débourser 161 euros pour le mégawattheure de gaz, et 824 euros pour celui d'électricité. Quand la moyenne de la dernière décennie tournait respectivement autour de 20 et de 50 euros. «C'est complètement fou! Nous payons déjà la pénurie», s'étrangle Michel Gioria. D'après la Commission de régulation de l'énergie (CRE), cette tendance reflète «soit des anticipations de forte pénurie, soit une prime de risque élevée sur le marché de l'électricité français, et vraisemblablement la conjonction des deux». Ces flambées vont bien évidemment renchérir le coût des boucliers tarifaires, mis en place pour les particuliers ayant choisi une offre au tarif réglementé, et en vigueur jusqu'à la fin de l'année. Celui dédié à l'électricité, par exemple, contient l'inflation à seulement 4%, au lieu de 45% si rien n'avait été fait. Il se compose d'une baisse de la taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE) et d'une augmentation de 100 à 120 térawattheures du plafond de l'Arenh (accès régulé à l'électricité nucléaire historique). Un dispositif qui oblige EDF à céder à ses concurrents, à prix réduit, une part de l'électricité produite par ses centrales historiques. Ce bouclier électrique a d'ores et déjà coûté plus de 8 milliards aux comptes publics... Et un rattrapage n'est pas à exclure en février 2023, quand sera recalculé le tarif réglementé. Ce n'est pas mieux du côté du bouclier gaz, qui a figé les prix aux niveaux d'octobre 2021, et été étendu aux copropriétés en avril. Son coût avoisine déjà les 10 milliards d'euros.

Pour n'oublier personne, les députés ont aussi prévu, dans la loi pouvoir d'achat, une aide pour une partie des 3 millions de ménages qui se chauffent au fioul, à hauteur de 230 millions d'euros. Quant aux plans de sobriété énergétique, ils devraient conduire à augmenter les subventions à la rénovation des bâtiments. A l'image des certificats d'économie d'énergie (CEE), qui financent l'isolation des logements des particuliers, pour lesquels le gouvernement entend débloquer 4,8 milliards d'euros.

Dernier coût à ajouter, et pas des moindres: celui sur l'activité économique. Le FMI a ainsi estimé qu'une coupure totale du gaz russe nous priverait de près de 1 point de PIB... Et la facture pourrait s'alourdir, au vu des dernières décisions. Les députés viennent ainsi de décider de geler, à 120 térawattheures, le plafond de l'Arenh. Une façon de protéger les comptes, très déficitaires, d'EDF... mais pas ceux des industriels. «Les bras m'en tombent! Nous privons de la sorte les consommateurs de la compétitivité du parc nucléaire. Cela aboutira à la destruction de la demande des entreprises, qui feront le choix de ne pas tourner, pour préserver leur santé financière face à un coût de l'énergie devenu prohibitif», s'alarme Géry Lecerf, de l'Afieg. Bref, on n'a pas fini de tousser...

CONSTANCE DAIRE

La coûteuse nationalisation d'EDF

➔ «Vous êtes allés sur le site Nuclear monitor? Eh bien, il n'y a quand même pas beaucoup de vert...» Julien Tchernia, le P-DG et cofondateur du fournisseur alternatif ekWateur, soupire en dégainant son téléphone portable. Effectivement, sur la carte de cette application, aucune des petites pastilles, affichant le niveau de production des centrales, n'est remplie en totalité. «Je traduis cela par: EDF ne sait plus faire tourner ses réacteurs.» Le constat est sévère. Il faut dire que l'énergéticien cumule les tuiles: parc vieillissant, retards dans la mise en service de l'EPR de Flamanville... Pour ne rien arranger, le relèvement du plafond de l'Arenh (accès régulé à l'électricité nucléaire historique), qui l'a conduit, pour satisfaire la demande, à se réapprovisionner cette année sur les marchés à un prix exorbitant, a fait passer sa dette, déjà abyssale, de 44 milliards d'euros fin 2021 à plus de 60 milliards. Cela aurait pu inciter les agences de notation à dégrader son score et freiner le financement des investissements nécessaires pour atteindre la neutralité carbone en 2050. La renationalisation n'arrive donc pas par hasard. Ou plutôt la recapitalisation: le gouvernement a fait le choix d'une OPA, pour racheter les 16% n'appartenant pas à l'Etat, encore aux mains d'actionnaires institutionnels et individuels, dont les salariés. Ce qui lui permet de s'affranchir d'une loi plus laborieuse, au grand dam de certains. «Je suis assez mécontent de ce choix, le sort d'EDF a toujours fait l'objet de débats au Parlement. Il ne se résume pas à un chèque», reproche le sénateur Daniel Gremillet. Lancée en septembre et clôturée mi-octobre, l'opération, d'un coût estimé à 9,7 milliards d'euros, devra tout de même être validée par la loi de finances rectificative pour 2022. Elle est censée donner à l'Etat les marges de manœuvre pour contenir les tarifs, et mettre en place l'ambitieuse relance du nucléaire, qui prévoit la construction de six EPR dès 2027.

SwissLife

“Mon choix a la couleur de l’azur comme les volets d’une petite maison d’hôtes en haut d’une colline verdoyante : c’est mon projet retraite !”

Pour Olivier, 56 ans, pouvoir se projeter dans sa retraite dès à présent, c’est essentiel. Alors pas question de parler “technique”. Chez Swiss Life, nous écoutons Olivier nous parler de cette petite maison en bord de mer qui lui tient tant à cœur. De ses craintes aussi, et de ses envies. Et puis nous éclairons Olivier et le conseillons sur les solutions qui s’offrent à lui, pour l’aider à faire les bons choix, en toute liberté. C’est comme ça que nous voyons l’accompagnement retraite chez Swiss Life : en nous engageant auprès d’Olivier et de tous nos clients pour faire avancer leurs choix de vie. Concrètement.

Rendez-vous sur swisslife.fr pour une étude personnalisée.

#YourLife* Vous permettre de vivre selon vos propres choix

Assurance & Gestion de patrimoine *personnalisées*

Swiss Life France - Siège social : 7, rue Belgrand - 92300 Levallois-Perret - 424 245 884 RCS Nanterre - www.swisslife.fr >|< FSTL *Votre vie

Groupe Dassault

Succession à hauts risques

Bras droit de Serge Dassault et gardien du temple, Charles Edelstenne, 85 ans, doit organiser rapidement sa succession. Et veiller à maintenir une fragile unité familiale.

PHOTOS: GETTY IMAGES

Serge Dassault n'a pas envisagé de confier l'empire à ses enfants

Marcel Bloch-Dassault
1892- 1986

Serge Dassault
1925- 2018

Olivier Dassault
1951-2021

Aîné contrarié
Ingénieur et pilote, l'aîné des enfants de Serge était le plus légitime pour lui succéder. Son père en a jugé autrement. Le décès accidentel d'Olivier pourrait fragiliser l'actionnariat familial.

Laurent Dassault
1953

Frondeur
Ses relations compliquées avec son frère aîné, ses ambitions balayées – en 2020, il a été écarté de laprésidence tournante du groupe – l'ont amené plus d'une fois à des prises de parole iconoclastes.

Thierry Dassault
1957

Distancié
Engagé dans diverses activités (production audiovisuelle, certification électronique), il a créé son propre fonds d'investissement dans la tech. Il est peu impliqué dans la gestion du groupe.

Marie-Hélène Dassault
1965

Solide
Directrice de la communication et du mécénat du Groupe Dassault, cette juriste d'affaires préside le conseil de surveillance et veille à la cohésion de l'actionnariat familial.

La famille est à la tête d'un empire valorisé à plus de 30 milliards d'euros*

Groupe Dassault

24% ←

Groupe Thales

Dassault Aviation est l'actionnaire de référence du groupe d'électronique et de défense. Ils coopèrent notamment sur un programme de renseignement électromagnétique.

100%

Dassault Aviation

Seul groupe familial de cette dimension (7 milliards d'euros de chiffre d'affaires), il fabrique des avions militaires (Rafale), des avions d'affaires (gamme Falcon) et des systèmes spatiaux.

40%

Dassault Systèmes

Vache à lait du groupe, l'éditeur de logiciels 3D est aussi détenu à 5,96% par son cofondateur Charles Edelstenne et à 1,72% par son DG Bernard Charlès. La société est valorisée en Bourse à 52 milliards !

100%

Groupe Le Figaro

Outre son pôle presse, le groupe (500 milllions d'euros de chiffre d'affaires) s'est diversifié dans la publicité, les voyages, le marketing digital et les annonces classées. Il est convoité par Vivendi.

* Estimation Capital. Classement annuel des 100 Français les plus riches.

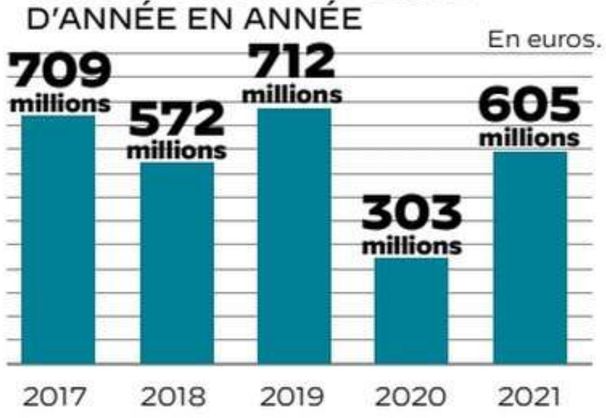
Dassault Aviation a connu une année 2021 très dynamique

272

Rafale vendus depuis 2015 dans plus de 7 pays, dont 140 en 2021 !

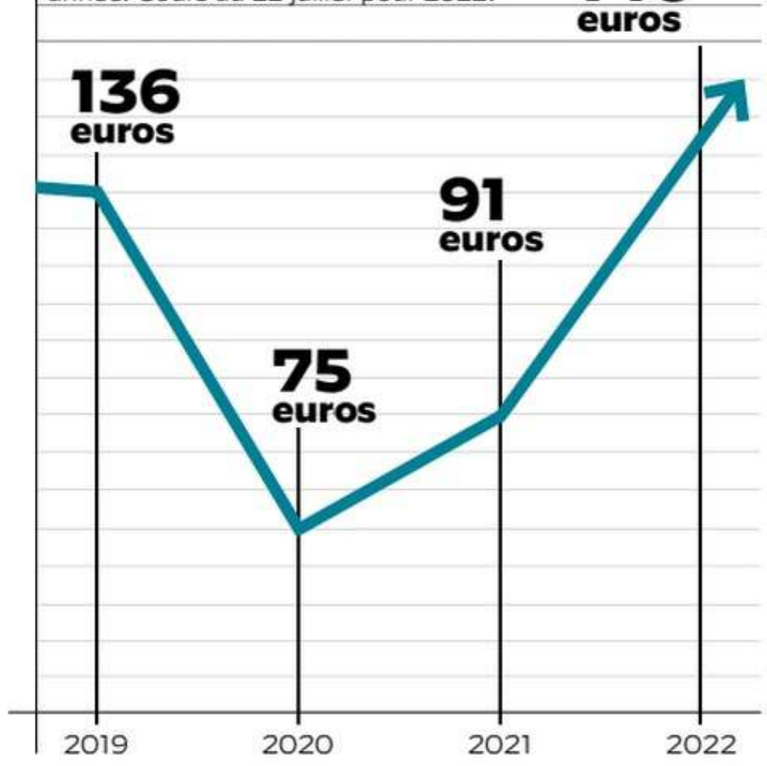
UN RÉSULTAT NET SOLIDE D'ANNÉE EN ANNÉE

En euros.



DANS LE TOP 3 DES PLUS FORTES HAUSSES DU SBF 120 DEPUIS JANVIER 2022

Cours au 1er septembre de chaque année. Cours au 22 juillet pour 2022.



Entre les enfants de **Serge Dassault**, l'entente n'a jamais été cordiale. Mais, selon des proches de la famille, ce jour-là, au QG du groupe, un hôtel particulier sur le rond-point des Champs-Elysées, la dispute entre **Laurent** et **Thierry** est vraiment montée dans les tours. Leur frère aîné **Olivier** venait de décéder tragiquement d'un accident d'hélicoptère en mars 2021. Olivier, à défaut d'avoir été adoubé par Serge, était alors celui qui incarnait le plus la dynastie familiale. Sur quel nouveau sujet Laurent et Thierry se querellaient-ils ? La présidence de l'empire ? L'évolution du capital ? Le choix du futur patron du groupe aéronautique ?

Cela fait dix ans que cette dernière question est sur la table. Dix ans qu'elle est renvoyée à plus tard. L'actuel patron du Groupe industriel Marcel Dassault (GIMD), **Charles Edelstenne**, aurait dû partir en janvier prochain pour son 85e anniversaire. Mais comme rien n'est réglé, le gardien du temple a joué les prolongations. Son mandat a été resigné jusqu'à la fin de 2024. Une date butoir pour lui trouver, d'ici là, un successeur. Le bouillonnant Laurent Dassault n'était pas favorable à ce nouveau bail mais s'y est résolu. «Charles a fait son temps, nous lâche-t-il sans détours. Mais on n'avait pas le choix, nous n'avions pas préparé la suite.» Isolé face à sa sœur **Marie-Hélène** et à son frère Thierry, il a fini par se rallier à cette solution pour éviter un énième conflit. «Il peut y avoir des tensions comme dans toutes les familles, reconnaît **Rudi Roussillon**, le porte-parole des Dassault. Mais à la fin ils s'entendent toujours et cela ne dérange en rien le bon fonctionnement du groupe.» Charles Edelstenne doit donc se trouver un successeur. Présent dans le groupe depuis soixante ans, il a épaulé **Marcel** puis Serge Dassault. Et malgré son âge avancé, il continue de mener l'empire à la baguette, consacrant un jour par semaine à chaque branche. La retraite ? «Il est impossible d'aborder le sujet avec lui, il fait sa mauvaise tête», explique un cadre du groupe. A ceux qui jugent son âge problématique, le patron autoritaire rétorque : «Les chiens aboient, la caravane passe.»

Sa longévité tient à la complexité du poste : le Groupe Dassault marche sur trois jambes, l'aérien civil (les Falcon), le militaire (avions de combat Rafale) et le logiciel 3D (Dassault Systèmes). Sans compter la dimension politique avec le Groupe Figaro. Son successeur devra en outre gérer de turbulents actionnaires. «Une mission qui frôle le sacerdoce», ironise un membre du groupe. Charles Edelstenne exclut a priori les profils externes, anciens ministres, grands dirigeants ou banquiers. Serge Dassault, au moment d'organiser sa succession, avait d'emblée écarté l'hypothèse de confier le manche à l'un de ses enfants. Ses petits-enfants ne sont pas davantage impliqués dans la gestion au quotidien. Laurent Dassault s'y verrait bien, sans se faire trop d'illusions. «Bien sûr que cela m'intéresse, mais il me faut l'accord de mon frère et de ma sœur», confie-t-il. A défaut, il milite plutôt pour quelqu'un venu de l'extérieur afin «d'apporter du sang neuf et de changer le groupe». En 2012, il avait plaidé pour la création d'un France Aérospace, regroupant Dassault et Thales (dont Dassault Aviation détient 24%), voire Safran. Un projet balayé par Edelstenne. Laurent Dassault déclare aujourd'hui avoir des idées précises sur le candidat idéal mais ménage le suspense…

> Pour trancher les conflits, Serge a prévu **un comité des sages**

Faute de consensus au sein de la famille, c'est probablement le «comité des sages» qui tranchera. Cette instance a été mise en place par le prévoyant Serge Dassault pour gérer les conflits entre ses enfants. Quatre piliers du capitalisme français le composent : les ex-patrons d'EDF, **Henri Proglio**, et de PSA, **Jean-Martin Folz**, le président de la Bred **Stève Gentili**, et enfin **Denis Kessler** (Scor), qui sera bientôt remplacé par l'ancien ministre du Budget **Alain Lambert**. «Nous veillerons à ce que cette succession se fasse de manière apaisée pour la famille et cohérente pour le groupe», nous indique Henri Proglio, ne cachant pas privilégier un choix interne.

Deux profils s'imposent assez naturellement : **Bernard Charlès** et **Eric Trappier**, les deux piliers de l'empire aux 7 milliards d'euros de chiffre d'affaires. Bernard Charlès a mené l'aventure de Dassault Systèmes pendant vingt-cinq ans. Aux côtés de Charles Edelstenne, il a fait de cette petite société de logiciels un géant mondial de la maquette numérique 3D, valorisé à 50 milliards d'euros en Bourse. Les Dassault, qui en détiennent 40%, lui doivent une partie de leur fortune grâce à la trentaine de millions d'euros de dividendes que leur distribue Dassault Systèmes chaque année. Pour l'heure, Bernard Charlès se tient à distance des sujets familiaux. Il a certes organisé sa succession en propulsant **Pascal Daloz** comme numéro 2. Mais «il n'a pas envie de gérer les Dassault», estime un bon connaisseur.

En réalité, c'est Eric Trappier, le pilote de Dassault Aviation, qui coche le maximum de cases. Lui aussi très proche de Charles Edelstenne, comme il l'était de Serge Dassault, il est au cœur du système. L'aviation, la défense, les relations avec l'Etat français… Eric Trappier maîtrise parfaitement la grammaire complexe du groupe. «Il est le favori d'une succession évidente», lâche un pilier de la maison. Mais à 62 ans, il doit au préalable clarifier sa succession

chez Dassault Aviation. L'an passé, il a été élu à la tête de l'UIMM (Union des industries et métiers de la métallurgie), la première fédération du patronat. La rumeur a circulé qu'il visait même la présidence du Medef l'an prochain. Un avenir en dehors du groupe Dassault le tente-t-il ? Son départ laisserait la famille sans pilote. «Il n'a pas vraiment envie de diriger le groupe, mais si Edelstenne le lui demande, il le fera», explique un de ses amis. «Eric Trappier et Bernard Charlès se connaissent parfaitement et ont le sens du devoir, confirme Rudi Roussillon. Ils travaillent avec Charles depuis plusieurs décennies.»

S'il prend les commandes, Eric Trappier ne sera pas à l'abri de nouvelles dissensions parmi les actionnaires familiaux. Après son altercation avec son frère Thierry, Laurent Dassault a été écarté du groupe par Charles Edelstenne. «Laurent n'a certes plus de responsabilités de mandataire social, mais il continue d'entretenir de très bonnes relations de travail avec la direction», minimise le porte-parole de la famille. Thierry vit aux Etats-Unis, loin de la famille. Seule Marie-Hélène Dassault, engagée surtout dans des actions de mécénat, fait le job. Depuis deux ans, elle occupe la présidence non exécutive (et tournante) du groupe. Quant aux enfants d'Olivier Dassault, ils découvrent doucement l'empire dont ils viennent d'hériter.

Ces actionnaires passifs vont-ils rester longtemps au capital ? Selon nos estimations, GIMD vaut environ 30 milliards d'euros grâce à ses parts dans Dassault Aviation, Dassault Systèmes et Thales. De son vivant, Olivier Dassault laissait filtrer en privé ses interrogations sur la vente de ses 25% du capital. Il menait un train de vie princier, entre ses différentes villas à travers le monde, son jet privé, ses bateaux. A sa mort, il a laissé, d'après nos informations, 200 millions d'euros de dettes à ses enfants. Ses banques ont contraint le groupe à verser un dividende exceptionnel de 400 millions d'euros l'an passé pour effacer une partie de son ardoise. «Les dividendes réguliers du groupe ne lui suffisaient pas», s'étonne un proche de la famille. Pourtant, chacune des quatre branches de celle-ci touche entre 20 et 40 millions d'euros par an…

Il se murmure depuis longtemps que Laurent Dassault s'interroge aussi. Lui gère bien ses affaires mais ne peut profiter du tas d'or sur lequel il est assis. «Les Dassault ont de quoi vivre mais pas de quoi investir», note un bon connaisseur de la famille. La tentation de vendre et de toucher plusieurs milliards d'un coup est donc forte. Il y a quelques mois, le magazine «Marianne» rapportait que **Vincent Bolloré** (propriétaire de Capital via Vivendi) avait des vues sur l'empire Dassault. La proximité de longue date de l'industriel breton avec Laurent Dassault (qui est au conseil de surveillance de Vivendi) a alimenté les spéculations sur l'intérêt qu'il pourrait porter à l'avionneur. Pourrait-il jouer un rôle d'actionnaire de transition et engranger au passage une belle plus-value ? Il a montré dans le passé sa capacité à tirer parti d'actionnariats familiaux fragilisés. Le propriétaire de Vivendi n'a par ailleurs jamais caché son souhait de racheter «Le Figaro», qui pourrait faire partie du deal. Et il dispose de 15 milliards d'euros à investir : de quoi racheter la moitié des parts de la famille Dassault. «Tout ceci est farfelu», nous assure l'entourage de la famille Bolloré.

Avant sa mort, Serge Dassault avait anticipé cette question de l'actionnariat. «La seule chose que j'exige, c'est que le capital du groupe reste dans la famille», expliquait-il dans le livre de **Claude Carlier** «Dassault, de Marcel à Serge» (Ed. Perrin). Les actions ont été démembrées : les enfants en ont l'usufruit (ils touchent les dividendes et ont les droits de vote), les petits-enfants la nue-propriété. Son notaire **Bernard Monassier** a par ailleurs mis en place des droits de préemption multiples. «Aucune branche ne peut vendre ses parts sans l'accord des autres, explique Rudi Roussillon. Le capital du groupe est verrouillé pour assurer sa pérennité.» Par ailleurs, GIMD dispose d'environ 5 milliards d'euros de trésorerie. Ce qui lui permettrait de racheter les parts d'une branche… mais pas de deux. Enfin, l'Etat a aussi son mot à dire s'agissant d'un groupe aussi stratégique. Si la famille venait à descendre au-dessous de 40% du capital de Dassault Aviation (la filiale qui produit les Rafale), l'Etat pourrait activer un droit de préemption.

> Le risque qu'une branche familiale **vende ses parts** est pris au sérieux

A l'avenir, il faudra assurer aux actionnaires la possibilité de vendre leurs actions. Les petits-enfants de Serge Dassault sont déjà 13 et se partagent chacun entre 5 et 12% du capital. La cinquième génération arrive et sera encore plus diluée. «Certains voudront faire autre chose de leur argent», prévient de son côté Laurent Dassault. Lui milite pour la création d'une «bourse d'échange interne au groupe comme il en existe chez les **Mulliez**, les **Bouygues** ou les **Wendel**». D'autres chez Dassault pensent qu'il faudrait coter GIMD en Bourse, comme les **Peugeot** l'ont fait avec leur société familiale. Un processus long qui fera peut-être partie des missions confiées au futur patron du groupe. Ça va tanguer.

MATTHIEU PECHBERTY

PHOTOS: DASSAULT AVIATION - V. ALMANSA, DARREN JACKLIN/AIRBUS

Bras de fer avec Airbus sur l'avion de combat du futur



Cinq ans après avoir été annoncé, le Scaf (Système de combat aérien du futur) est au point mort. Et chez Dassault Aviation, on ne cache plus son agacement. En visite à Mérignac (Gironde) le 28 juin dernier, son P-DG Eric Trappier (photo, à gauche) a posé une sorte d'ultimatum : «A un moment, il faut être capable de dire si on va démarrer ou pas.» Si le projet n'avance pas, c'est parce que Dassault et son partenaire Airbus Defence and Space, dirigé par l'Allemand **Michael Schoellhorn** (photo, à droite), ne s'entendent pas sur la répartition des rôles. Dassault, fort de son expérience avec le Rafale, veut être le chef de file de ce programme qui impliquerait l'Allemagne et l'Espagne. Réponse de son homologue allemand : «Si Dassault souhaite diriger les deux dossiers clés de la furtivité et de l'agilité sans nous consulter, c'est non.» Dans le meilleur des cas, cet avion européen destiné à s'affranchir des F-35 américains pourrait être mis en service vers 2050. Le projet concurrent Tempest (remplaçant de l'Eurofighter), mené par le Royaume-Uni, la Suède et l'Italie, semble mieux parti.



Il va fabriquer des gouttières dentaires en impression 3D

Avoir des dents bien alignées, façon sourire d'animateur télé, c'est devenu un impératif chez les nouvelles générations. Et pour cela, l'usage des gouttières transparentes tend à se généraliser. Problème : ces pièces en résine thermoformée, réalisées à partir d'une empreinte en plâtre de la bouche des patients, sont marginalement made in France. L'américain Align (coté au Nasdaq), les suisses Bestsmile ou SwissAligner dominent ce marché. A Salon-de-Provence (13), le patron de Biotech Dental compte bousculer cette hiérarchie avec un nouveau procédé de fabrication 3D. «On espère multiplier par cinq notre chiffre d'affaires pour atteindre 500 millions d'euros dans les cinq ans», avance Philippe Veran. L'impression 3D rebat les cartes. Elle permet de faire du sur-mesure à l'échelle industrielle, «une sorte d'oxymore», note Philippe Veran. Concrètement, dans l'usine 4.0 que Biotech Dental bâtit en Provence et qui entrera en service en septembre, les imprimantes 3D pilotées par des logiciels permettront de fabriquer à la chaîne des pièces uniques. «On va pouvoir passer de 2000 gouttières d'alignement par jour actuellement à 14000», annonce Philippe Veran, qui envisage 300 embauches dans un premier temps. Les investisseurs y croient : l'ETI provençale a levé 52 millions d'euros auprès du fonds belge Sofina (également au capital de Nuxe, de Veepee), à quoi s'ajoute un crédit bancaire de 48 millions. «Nous sommes une vieille start-up qui se remet sans cesse en cause», commente Philippe Veran. Selon ses calculs, la fabrication d'implants dentaires, qui représente aujourd'hui 85% de l'activité de Biotech Dental, ne devrait plus peser que 25%, au profit des gouttières d'alignement – qui, par ailleurs, peuvent servir aussi au blanchiment. De quoi justifier le slogan de l'entreprise : «Créateur d'un monde de sourires».

PHOTO : BRUNO AMSELLEM / DIVERGENCE POUR CAPITAL

PAR CHRISTOPHE DAVID

JEAN-PHILIPPE GIBAUD

Il veut faire de la France une terre de production de lithium



Composant essentiel des batteries, le lithium présente un double inconvénient: il est massivement importé en Europe, et son extraction et son traitement (des mines d'Amérique du Sud et d'Australie, aux usines en Chine) ont un gros impact sur l'environnement: 15 tonnes de CO_2 sont émises pour produire 1 tonne de carbonate de lithium. Fondateur de Geolith, cet expert venu de l'industrie minière et de la géothermie a trouvé une technique plus propre et peu émettrice de CO_2, au moyen d'un filtre de nanoparticules qui permet de cristalliser le métal. Une première unité test en Ecosse a prouvé son efficacité. Mais c'est en Alsace, en géothermie profonde, que Jean-Phillipe Gibaud compte industrialiser le procédé. Geolith prépare une levée de fonds de 30 millions d'euros pour bâtir une usine de fabrication des filtres en France. Les puits seraient quant à eux exploités par les pros du secteur minier. Le process est un peu plus cher que pour le lithium importé, mais ferait l'économie du transport et d'éventuelles taxes carbone. Soutenu par l'Ademe, Bpifrance et la région Alsace, Geolith espère une première production en 2024. «Avec une vingtaine de sites, la France pourrait être autonome», assure le fondateur, dont les équipes sont basées à Saclay (91).



GUILLAUME JOUFFRE

Il référence 2400 sites de tourisme écoresponsables

«Je ne suis pas dans la posture de mettre la honte à ceux qui prennent l'avion», précise Guillaume (deuxième en partant de la droite). Mais pour ce polytechnicien de 30 ans et ses associés, le tourisme, à l'origine de 8% des émissions de CO_2 (dont les trois quarts dans le transport), doit devenir plus durable. D'où l'idée de GreenGo, un site qui propose des destinations écoresponsables. Proches, donc, mais pas seulement. «On référence des lieux qui offrent une expérience originale, en plus de respecter l'environnement.» Lancé il y a dix-huit mois, GreenGo en répertorie 2400. Maison écologique en Auvergne, cabane sur le lac de Serre-Ponçon, roulotte en Bourgogne... la proximité avec la nature est toujours au rendez-vous. GreenGo, qui veut devenir une entreprise à mission, prend 10% sur les réservations (contre 18% chez Airbnb) et a ouvert son capital à 400 microactionnaires.

PHOTOS: ACHLT VIA SP; AGENCE APPA | SÉBASTIEN ORTOLA VIA SP; SP

FRANCIS HACHEM

Il numérise le carnet d'entretien des voitures

Les automobilistes scrupuleux tiennent bien à jour le carnet d'entretien de leur véhicule. Les autres égarent les factures quand ils ne zappent pas les révisions recommandées. L'idée de cet informaticien: créer un passeport numérique pour chaque véhicule, grâce à la technologie NFT. Ce certificat sera généré à la sortie de l'usine puis actualisé tout au long de la carrière du véhicule et de ses changements de propriétaire. Le service lancé par CodeNekt sera opérationnel dès cet automne via une application connectée à la blockchain.



PASCAL LOISEL

Son équipe aide à revitaliser les centres-villes

Les commerces de centre-ville souffrent de plus en plus de la concurrence de zones commerciales ouvertes en périphérie. Le sens de l'histoire prônerait plutôt de limiter le tout voiture et de maintenir une vie animée dans les villes moyennes. Avec Oh la Belle Ville! une structure de conseil associative, cet ancien de la grande distribution propose une panoplie de solutions – réaménagement piéton, création d'événements ou magasin éphémère. Dès 2013, cette initiative avait débuté avec Ma boutique à l'essai: ce dispositif permet de tester un commerce pendant quelques mois, en bénéficiant d'un accompagnement et d'un loyer minoré. 150 ont ainsi vu le jour, «avec un taux de réussite de 85%», explique Pascal Loisel, dont l'équipe d'experts est intervenue notamment à Compiègne, Saint-Cyprien, Pierrefonds et même Lille.




5×
plus d'unités vendues par an depuis 2005
10
points de plus sur sa cote à la revente comparée à la moyenne
12%
de marge sur un SUV Duster, contre 1,5% pour une Clio
5000
euros de différence entre le prix du Jogger 7 places et ses premiers concurrents
60%
des acheteurs de la marque n'étaient pas clients du groupe Renault
DACIA



Comment Dacia a inventé le low-cost *sexy*

Avec ses modèles de mieux en mieux équipés, mais toujours à prix canon, la marque enregistre des résultats détonnants. Enquête sur une formule aussi magique que difficile à tenir.

Au départ, personne n'y croyait **chez Renault, sauf le président**

Heureux comme un patron chez Dacia… En ce début juillet, Denis Le Vot, le directeur général de la filiale à petits prix de Renault, a le sourire. Les chiffres de vente pour le premier semestre 2022 viennent de tomber. Et ils sont bons. En France, le constructeur a progressé de 3% par rapport à la même période de l'an passé, sur un marché en recul de plus de 16%. En Europe, il est le seul occidental à enregistrer des résultats commerciaux à la hausse (+5,9%). La pénurie de composants, en particulier de semi-conducteurs, continue à brider l'activité de la plupart des fabricants, également gênés par l'augmentation du prix des matières premières et les difficultés logistiques liées au conflit en Ukraine. Mais Dacia, lui, parvient à passer entre les gouttes, notamment parce que ses voitures embarquent moins d'électronique que les autres. «Plus ça se tend, plus on vient vers nous!», se félicite le boss, qui reçoit dans une salle du Technocentre de Renault à Guyancourt (78), où trônent les nouveaux emblèmes de la gamme: Jogger, le récent crossover qui peut offrir jusqu'à sept places, Bigster, le prochain grand SUV du segment C, et enfin la version restylée du Duster, qui déboulera sur les routes en 2024.

A croire que rien ne peut détourner la maison mère de la Logan de sa mission sacrée: proposer des modèles sortis d'usine juste au-dessus du prix de l'occasion, grâce à d'efficaces méthodes de grippe-sou dont la marque a le secret. Les tarifs s'étagent ainsi de 10 990 euros pour la Sandero à 19 800 euros hors bonus pour la Spring, la voiture électrique la plus vendue en France au premier semestre de cette année. A comparer aux 33 950 euros facturés par Stellantis pour rouler en Peugeot e-208! Vu l'inflation du prix des autos neuves (en France, les tarifs moyens ont augmenté de 7 000 euros entre 2010 et 2020 selon l'argus), l'argument de Dacia fait mouche. «Les voitures sont devenues inabordables pour une partie du marché. Dans ce contexte, et même si le tarif des Dacia augmente légèrement, la marque reste très compétitive, elle répond à un besoin sociétal», confirme Hervé Guyot, senior adviser au sein du cabinet Oliver Wyman.

Quelle consécration! Tout a commencé en 1997, lors d'un déplacement de Louis Schweitzer en Russie. En visite dans une concession Lada, le président de Renault avait alors repéré un modèle de berline à 6 000 dollars toutes options comprises. Or l'idée d'ajouter une gamme de véhicules premier prix à l'offre de la marque au losange pour se développer à l'international avait déjà été évoquée au siège de Boulogne-Billancourt (92). Renault avait même été candidat au rachat de Skoda, finalement raflé par Volkswagen. «Si les Russes savent faire des voitures à ce prix-là, pourquoi pas nous?», s'était interrogé Louis Schweitzer. De retour en France, il avait annoncé son intention de lancer un engin à 5 000 euros, la future Logan. «J'ai fait un bide auprès de mes collaborateurs, raconte aujourd'hui l'ancien directeur de cabinet de Laurent Fabius. Pour les ingénieurs, c'était impossible et, pour les commerciaux, c'était crétin.»

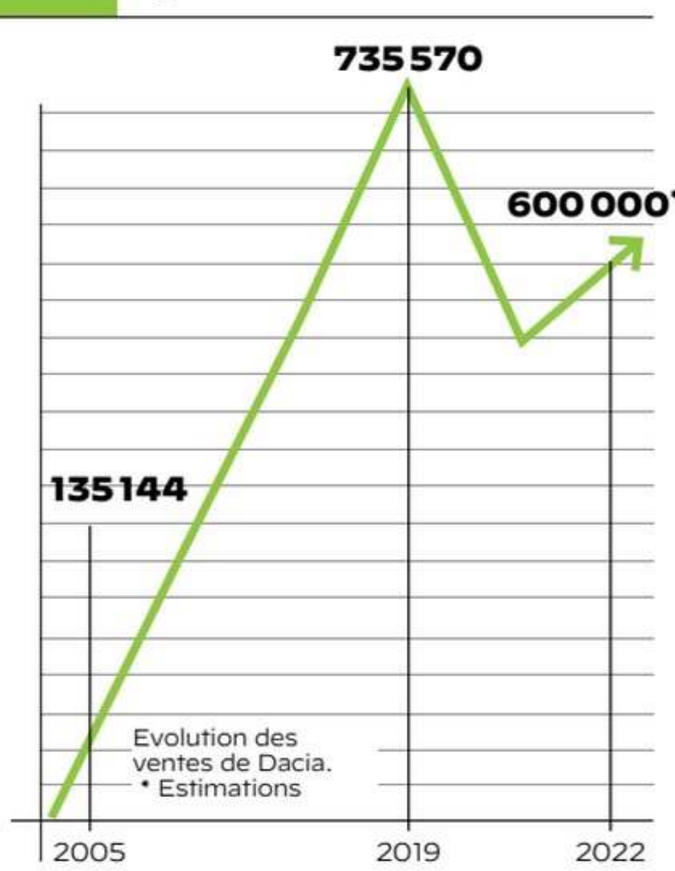
Mais le P-DG n'a pas lâché l'affaire. Et en 1999, il a signé pour 50 millions de dollars la reprise du constructeur roumain Dacia. Dans la dot se trouvait l'usine de Mioveni, une absurdité économique: avec 20 000 salariés, le site envahi par les chiens errants produisait 80 000 voitures par an, contre un standard de 300 000 unités avec 6 000 personnes pour les usines de l'Ouest. «Il fallait être fou», s'amuse Louis Schweitzer, qui, au début, a eu le plus grand mal à convaincre les ingénieurs de partir s'installer au pied des Carpates. Des têtes brûlées de Renault, dont Jean-Marie Hurtiger, bombardé directeur du programme Logan, et un grand manitou de l'ingénierie, Gérard Detourbet, ont fini par relever le défi. Il faudra 1,5 milliard d'euros d'investissement dans la modernisation de l'outil industriel et des coupes drastiques dans les effectifs (10 229 salariés à présent) pour tout remettre d'équerre…

Les hommes de Renault sont bientôt devenus des cadors du «design to cost» (la conception orientée vers les coûts). «Un sport difficile qui consiste à tout diviser par deux», nous a expliqué un jour Gérard Detourbet. La Logan lancée en 2004 en est l'illustration: ni lève-vitres, ni conduite assistée, ni système de freinage sophistiqué, le moteur étant peu puissant… «En Roumanie, ça n'a pas empêché les queues de se former devant les concessions», s'étonne encore l'ancien patron de Renault. Face au succès, il a été décidé d'étendre les ventes à l'Ouest, alors que la cible de départ était les pays de l'Est et les émergents…

Bien vu. Dix-huit ans plus tard, Dacia représente un tiers des ventes du groupe Renault (537 000 unités en 2021). Et la marque contribue même, dans un marché mondial pour le moins perturbé, à sauver la mise à sa maison mère. D'autant que l'enseigne est très rentable: 10% de marge sur une Sandero, contre 1,5% sur une Renault Clio… Pour continuer sur la lancée, Denis Le Vot a concocté un plan destiné à faire entrer la gamme dans une nouvelle ère avec la bénédiction de Luca de Meo, le directeur général de Renault. «L'objectif est de passer de l'image low-cost à la notion de «best value for money»», résume le patron en s'excusant pour ses anglicismes.

Traduire: toujours offrir le meilleur rapport qualité-équipements-prix du marché, mais selon des critères plus en phase avec le XXIe siècle. L'approche va concerner tous les modèles, qui d'ici la fin de l'année auront adopté un nouveau logo plus moderne et plus chic. Les 2 500 concessions européennes vont aussi être progressivement ripolinées pour afficher la légère montée en gamme. Bien sûr, le principe du «design to cost» n'est pas oublié pour autant. Il a cependant été revisité pour mieux coller à l'époque. Le but: proposer ce qui aujourd'hui paraît essentiel dans une voiture, mais à moindre coût. Pour cela, Dacia peut puiser dans la banque d'organes de Renault. «Mais pas question de

Une croissance quasi continue



Surnommé Frankenstein, le Jogger emprunte largement à la Sandero



Planche de bord
Le modèle reprend tout l'avant, y compris la planche de bord, de la Sandero Stepway, elle-même dérivée de la Clio.

Moteurs
Ils proviennent de l'Alliance Renault-Nissan. Le Jogger GPL recourt à celui de la Clio. Un bloc de 110 chevaux de la Megane est aussi utilisé.

Sièges
Dans la version 7 places, les sièges du troisième rang sont hérités du monospace compact Lodgy.

Rétroviseurs
Les commodos, commandes de climatisation et rétroviseurs des Dacia, sont issus de la banque d'organes de Renault.

Compteurs
Dans l'habitacle, le véhicule reprend les compteurs à écrans noir et blanc délaissés par Renault.

SP - DACIA

fioritures ou de course à l'armement, tempère Denis Le Vot. Ce que l'on veut, c'est le juste contenu au juste prix.»

Mine de rien, la démarche exige encore plus de discipline que lorsqu'il s'agissait d'imaginer des voitures ultradépouillées. Pour réaliser le véhicule le moins cher possible mais répondant aux besoins des clients, Dacia les consulte beaucoup. «Nous sommes très pragmatiques. Il nous arrive de passer une journée avec des utilisateurs pour voir comment ils se servent de nos voitures», explique Lionel Jaillet, le directeur de la performance produit Dacia. Les Bigster et Duster prévus pour 2024 et 2025 ont par exemple été présentés très en amont à des panels de consommateurs dans plusieurs pays. Des heures de discussion, pour améliorer la copie et aider les pontes de la marque à juger de ce qui est essentiel ou pas.

«Il y a dix ans, une caméra de recul n'était pas indispensable dans une voiture, aujourd'hui ce n'est plus le cas», commente Xavier Martinet, le directeur marketing, ventes et opérations de l'entreprise. Alors, va pour la caméra ! Mais elle sera analogique, pas numérique : l'allumage est plus lent, mais cela revient moins cher. Idem pour la climatisation, dont les clients ne veulent plus se passer. Pour en doter ses modèles, Dacia a opté pour une technologie de compression moins sophistiquée que les autres constructeurs. Autre exemple : la connectivité. Pour réduire les frais, la marque équipe ses modèles d'un écran 8 pouces assez basique, développé au départ pour d'autres utilisations que l'installation dans une voiture.

Dans les versions d'entrée de gamme du dernier Jogger, dépourvues d'écran, un emplacement spécial est prévu pour fixer solidement un smartphone. Le conducteur peut ainsi profiter des fonctions de navigation, téléphonie et réglages divers via une application à télécharger, Media Control. Mais ce relatif embourgeoisement a des limites. Inutile, par exemple, de chercher le réglage électrique des sièges. «La commande imposerait d'installer un câble, un moteur électrique, une vis sans fin, et de calibrer la batterie et l'alternateur en conséquence… cela fait beaucoup d'euros !», détaille le DG.

> Les ingénieurs ont appris à **tout diviser par deux**

Le style n'échappe pas à cette chasse constante aux coûts. Mission compliquée des designers : trouver les ressorts esthétiques susceptibles de renforcer l'attractivité de la gamme, tout en restant dans les clous côté finances. «On voudrait que le choix d'acheter une Dacia ne repose pas seulement sur le prix, mais aussi sur son côté robuste, cool, et sur un design d'enfer», s'enthousiasme David Durand, l'artiste en chef. Avec une enveloppe limitée, les arbitrages sont permanents pour savoir où il est judicieux d'investir l'argent. «Aller à l'essentiel demande beaucoup plus de travail que de tout mettre», confirme le designer, formé à la rude école de Gérard Detourbet.

Sur le Jogger, l'éclairage a fait l'objet de moult discussions. A l'arrière, le choix s'est imposé d'installer des feux verticaux en forme de Y sur la caisse plutôt que de les prolonger sur le coffre, comme le veut la tendance actuelle. «Il aurait fallu doubler les ampoules et, pour les alimenter, utiliser des mètres de fil. Cela n'apporte rien et coûte des centimes en plus», précise David Durand. A l'avant, pas de débauche de LED, à la mode chez les constructeurs. La fonction est réservée aux feux de croisement, tandis que les feux de route sont dotés d'ampoules halogènes plus classiques.

Mais attention, lorsqu'un élément du design apporte un avantage au client, le minimalisme s'efface. Pour le Jogger, les stylistes ont ainsi réutilisé les barres de toit modulables très pratiques de la Sandero Stepway. Le système a en plus le mérite visuel d'estomper le côté hétérogène de la voiture, composée d'un avant entièrement repris de ce même modèle auquel a été ajouté ➔

En France, la marque est championne des **ventes aux particuliers**

➔ un curieux arrière un brin surélevé type ludospace. Les designers ont aussi choisi de placer des skis de protection teintés dans la masse sous les pare-chocs. Un plus qui permet de masquer les rayures éventuelles, fait économiser de la peinture et donne un petit look baroudeur au véhicule.

Pour tenir sa promesse, Dacia joue sur une autre arme : la production. Depuis 2020, le constructeur utilise la plateforme des Renault Clio et Captur pour fabriquer ses propres modèles. Inaugurée avec la nouvelle Sandero, la démarche permet de produire des voitures différentes sur une même base pour partager la technologie et les pièces ; 3 000 ingénieurs ont travaillé pendant deux ans pour mettre au point cette plateforme modulaire et fabriquer une Sandero à partir d'une Clio», indique Denis Le Vot. Les Dacia en sont ressorties modernisées et, de Mioveni à Tanger, les usines tournent à plein régime pour répondre au carnet de commandes, plein à ras bord : six mois de délai pour livrer un Jogger !

L'obsession des fabricants ? Le poids, qu'il faut diminuer le plus possible. Moins d'équipements, moins d'acier, ce sont des économies en plus à répercuter sur le prix de vente. Sur la balance, le Jogger sept places pèse ainsi 283 kilos de moins que les modèles équivalents des concurrents. Pour le faire maigrir, les ingénieurs sont allés jusqu'à concevoir un système d'échappement plus court que la moyenne, ce qui permet de gagner des grammes et des sous. Quant aux sièges escamotables qui équipent le dernier rang, ils ne pèsent que 10 kilos. Résultat, grâce à ce régime minceur, un moteur de 1 litre suffit à faire bouger la voiture, exemptée de malus avec ses émissions limitées à 119 grammes de CO_2. Tout cela fait baisser la facture : 17 000 euros pour la version de base du Jogger.

Produire dans des pays à faible coût de main-d'œuvre a aussi permis d'éviter les lourds investissements en automatisation. «Chez la majorité des constructeurs de l'Ouest, les ateliers tôlerie sont robotisés à 95%. En Roumanie et au Maroc, c'est 50%», souligne Christophe Dridi, le directeur industriel de Dacia. Pour la peinture, l'écart est moins important, mais sur les parties non visibles de la caisse les opérations restent manuelles. Idem au montage. En fait, dans les usines du roumain, tout est bon pour épargner les centimes. Les îlots robotisés sont ainsi laissés dans la pénombre. Pourquoi gâcherait-on de l'électricité ? Même la température des ateliers est contrôlée. Les managers la surveillent sur leurs tablettes et sont priés de donner l'alerte en cas de dérive.

Autre astuce : le «carry-over», ou réutilisation des machines du groupe après leur remise à niveau. «A Tanger, la ligne d'emboutissage est composée à 50% de matériel récupéré sur d'autres sites», précise Christophe Dridi. Convoyeur et robot de peinture sont aussi des pièces de «seconde main». La frugalité va jusqu'au choix des fournisseurs. Dacia joue en effet à fond la carte de l'intégration locale de sous-traitants. «C'est un levier de la compétitivité, qui permet de baisser les coûts de logistique et installe une relation beaucoup plus réactive avec les partenaires», explique le directeur industriel.

Quitte à être pingre, autant l'être jusqu'au bout : dans le commerce aussi, le pli a été pris. Prenez la publicité. Dacia est l'un des plus faibles annonceurs du secteur. «Nous dépensons des sommes deux fois et demie inférieures à ce que justifierait notre part de marché», souligne Xavier Martinet, le directeur du marketing et des ventes. Pas la peine, quand la gamme ne comporte que quatre modèles et qu'en plus, les opérations promotionnelles sont inexistantes. Car Dacia ne fait pas de remise. Un parti pris qui coupe d'ailleurs le constructeur de la clientèle des loueurs et des entreprises. Pas grave : ces marchés sont peu rentables !

> Dans les usines, la récup est **devenue une habitude**

En revanche, rabais ou pas, les particuliers sont nombreux à pousser les portes des concessions.

Un coup d'œil au parc de voitures d'occasion du site de Nanteuil-lès-Meaux, en Seine-et-Marne, montre à quel point leur profil a évolué au fil du temps. Garées là, des Audi, BMW, Volvo côtoient des modèles plus modestes de marques généralistes. «Ce sont des véhicules de reprise, que les clients nous laissent quand ils achètent leur Dacia, souvent comme seconde voiture», fait savoir un responsable. Bonne nouvelle : ils choisissent systématiquement les versions les plus équipées. Pour la Sandero, elles représentent carrément 77% des ventes. Un risque de «skodaïsation» pour Renault ? Chez l'ex-vilain petit canard tchèque, la montée en gamme progressive a fini par faire de l'ombre aux modèles de Volkswagen. Pas de doute : le prochain match Duster contre Captur sera disputé.

JEAN BOTELLA

La gamme poursuit son renouvellement à toute allure



Spring
Fabriquée en Chine et sortie en 2021, l'électrique de Dacia est le véhicule à batterie le plus abordable du marché.



Nouveau Duster
Prévu pour 2024, le SUV sera produit sur la plateforme du Renault Captur et recevra une motorisation hybride.



Sandero
Dans sa dernière évolution, le modèle s'est embourgeoisé : volant réglable, système multimédia…

SP DACIA

Vous avez le sens de l'étiquette.

Bexley

Chaussures
Ville
Cuir patiné

159€

Prix Unique

109€ la 2ème paire
au choix

Bien sûr, vous avez bon goût. Le bon goût de ne jamais faire de faute de goût quelle que soit l'occasion. Et pour ne jamais commettre d'impair vous choisissez Bexley et ses modèles assurément dans les bons codes de l'élégance, de ce qui fait l'étiquette dans toutes sociétés. Mais là où vous excellez en matière de bon goût, c'est que vous avez l'intelligence de ne pas y laisser votre chemise, de mettre le bon prix, le prix de l'exigence, de l'excellence des matières, des savoir-faire français et c'est aussi ça, avoir le sens de l'étiquette.

Bexley.fr

Nos boutiques

AIX-EN-PROVENCE I ANNECY I BORDEAUX I GRENOBLE I REIMS I PARLY 2 - LE CHESNAY I LILLE I LYON 1ER I LYON 2ÈME I LYON 6ÈME I MARSEILLE I NANTES I NICE I PARIS 4ÈME - HENRI IV I PARIS 6ÈME - SAINT GERMAIN I PARIS 7ÈME - RASPAIL I PARIS 8ÈME - CHAUVEAU LAGARDE I PARIS 8ÈME - CHAMPS ÉLYSÉES I PARIS 8ÈME - LA BOÉTIE I PARIS 15ÈME - VAUGIRARD I PARIS 17ÈME - PALAIS DES CONGRÈS I PARIS - LA DEFENSE I CC CRETEIL SOLEIL I TOULOUSE I STRASBOURG I BRUXELLES - GALERIE LOUISE | BRUXELLES - WOLUWE | LUXEMBOURG |

Elvistheagence.fr - ©Pablo Arroyo

Coinbase

Symbole de l'hystérie cryptomonnaie



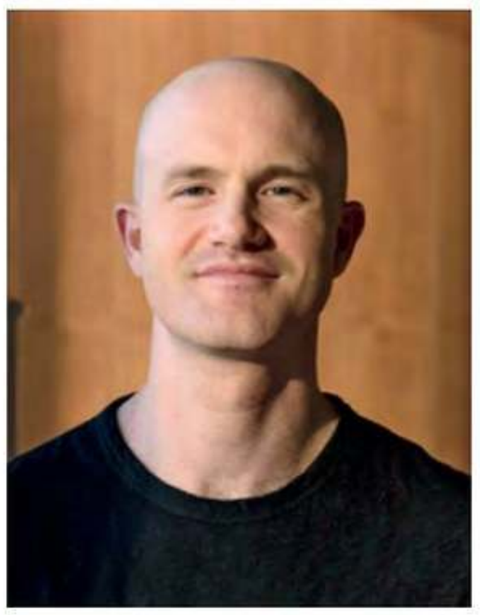
Alors que le bitcoin s'est effondré, son cours de Bourse a été divisé par 4 en quelques mois

Un temps portée aux nues, la plateforme d'échanges de devises numériques est au plus mal. Seule société cotée du secteur, elle illustre les excès d'un marché un peu fou.

Voilà qui ne fait pas très sérieux. En février dernier, Coinbase, la plateforme d'échanges de cryptomonnaies américaine, a voulu frapper fort. Comme les plus grands noms du business, la start-up s'est offert une minute de publicité lors du Super Bowl, la finale du championnat de foot local suivie par plus de 100 millions de téléspectateurs. Payée une petite fortune – 16 millions de dollars –, l'opération aurait pu être une réussite totale. Malin, son spot mettait en scène un QR Code sur fond noir à scanner avec un smartphone : les curieux, réorientés vers le site Internet de l'entreprise, se voyaient promettre 15 dollars en «crypto» à l'ouverture d'un compte. Malheureusement, le site n'a pas tenu. Sursollicité, il a très rapidement planté, suscitant une avalanche de commentaires acerbes sur les réseaux sociaux.

Et si c'était le seul problème de Coinbase… Mais depuis quelques mois, rien ne va plus ! Unique plateforme cotée de l'univers crypto, la start-up subit de plein fouet les mouvements erratiques en cours sur le marché des bitcoin, ether, tether et autres. D'abord portée aux nues, la jeune pousse est aujourd'hui au plus mal, illustrant à elle seule les excès, les espoirs et les douloureuses déconvenues associés aux devises numériques. Au premier trimestre 2022, plombée par un chiffre d'affaires en chute libre de 36% (à 1,16 milliard de dollars), l'entreprise a enregistré 429 millions d'euros de pertes et doit se séparer de 18% de ses effectifs. Plus touchée encore que d'autres concurrents (nous y reviendrons), elle a vu sa part de marché fondre. Avec 7,5 millions de visites quotidiennes, elle a quitté le top 5 des plateformes de trading mondiales pour dégringoler à la quatorzième place. Résultat ? L'action, qui caracolait à 350 dollars lors de l'introduction en Bourse en avril 2021, valait début août quatre fois moins.

Coinbase est pourtant une figure pionnière du secteur, lancée dès 2012 par un certain Brian Armstrong. Très tôt, ce brillant ingénieur a compris le potentiel du bitcoin, la première monnaie numérique créée fin 2008 par un (ou des) développeur(s) anonyme(s) à l'esprit rebelle, décidé à se démarquer d'un système financier jugé corrompu après la crise des subprimes. Dès le départ, le fonctionnement de la devise a reposé sur un réseau informatique décentralisé indépendant des banques. Les transactions étaient traitées via un registre virtuel, appelé la blockchain, partagé simultanément par tous les participants. Et la quantité limitée de bitcoins émis devait en faire une sorte de valeur refuge. Les avantages de cet «argent» d'un genre nouveau ? Discrétion et sécurité selon ses multiples promoteurs dans la Silicon Valley. Rapidement, Armstrong a eu l'idée d'ouvrir ce circuit, confidentiel, au plus grand nombre. «Il a créé une interface rassurante et efficace, où il suffit de quelques clics pour acheter ou vendre», résume Karl Toussaint du Wast, médiatique défenseur du bitcoin. Alors que les cours des cryptos bondissent au milieu des années 2010, le grand public se rue sur ces produits et l'appli explose, s'imposant, un temps, comme la plus téléchargée sur l'App Store américain. Avec 43 millions d'utilisateurs en 2021, Armstrong, personnage charismatique au crâne rasé, est présenté comme le Michael Jordan du secteur.



Brian Armstrong Peut-être grisé par le succès, le P-DG a pris trop de risques et doit désormais licencier 1100 salariés.

Comment, donc, expliquer le crash de ces derniers mois ? D'abord, Coinbase est victime de «l'hiver crypto». Depuis la remontée des taux d'intérêt, les valeurs des cryptomonnaies ont plongé : avant un léger rebond en juillet, le cours du bitcoin, notamment, a été divisé par trois depuis l'automne. Comme la plateforme se rémunère d'une commission sur les échanges (à 1,5%), son chiffre d'affaires a mécaniquement baissé, plombé par des montants de transactions en diminution et un nombre d'opérations plus restreint. «Le milieu n'a pas vu venir le phénomène, car une sorte d'euphorie a attiré plein de nouveaux investisseurs, comme si on avait oublié à quel point ce marché pouvait faire le yoyo», explique l'économiste Philippe Herlin, auteur de «Bitcoin : comprendre et investir» (Ed. Eyrolles). Le retournement est tel qu'il a déjà fait ses premières victimes. L'écosystème Terra s'est effondré ; la plateforme Celsius a dû suspendre les retraits, coinçant ses clients… «Cette déroute n'est pas une surprise, tacle Laurent Quignon, chez BNP Paribas. Les cryptos n'ont pas de valeur intrinsèque et ne sont pas garanties par des actifs de qualité.»

Dans cette conjoncture compliquée, Coinbase souffre, en plus, d'une situation défavorable sur le marché. D'abord, sûre de la praticité de son service, l'entreprise a choisi un positionnement prix plutôt élevé : alors que la concurrence s'intensifie et que l'atmosphère se tend, ces tarifs font aujourd'hui fuir des fidèles. Mais surtout, la société, désormais cotée en Bourse, pâtit durement d'une exposition singulière dans un secteur plutôt opaque. Depuis son arrivée à Wall Street, elle fait l'objet de procédures collectives médiatisées qui ternissent sa réputation. Certaines portent sur des comptes qui auraient été abusivement bloqués (selon leurs détenteurs), d'autres sur le non-respect de règles boursières ou encore sur des conseils en investissement mal avisés. Une bien mauvaise publicité… Autre problème, alors que la défiance grandit envers les cryptos, des investisseurs ont fait de cette valeur boursière une cible toute désignée. Le plus agressif ? Jim Chanos, un trader star spécialiste de la vente à découvert, qui parie sur la chute des cours d'entreprises jugées surcotées. «Le bitcoin est une pure spéculation, Coinbase est bâti sur du vent, a-t-il martelé. Son entrée en Bourse a juste servi à enrichir ses dirigeants.»

Armstrong a aussi sa part de responsabilité. Grisé par le succès, le patron n'a pas maîtrisé le développement de sa pépite. «Nous avons grandi trop vite», a-t-il reconnu. Très confiant (trop ?), il a multiplié les sorties présomptueuses, promettant que «Coinbase allait libérer l'économie» par exemple, et pris beaucoup de risques. Explosion de 50% de ses frais marketing, ouverture de confortables bureaux à New York, Londres et Tokyo… le patron n'a pas regardé à la dépense. En dix-huit mois, il a même quadruplé ses effectifs, à 6 000 salariés. Avant d'annoncer plus de 1 000 licenciements en juin dernier… Lueur d'espoir toutefois, le fonds BlackRock a choisi Coinbase comme plateforme crypto, entraînant un certain rebond en Bourse au cœur de l'été. Toujours le yoyo !

ÉRIC WATTEZ

PHOTOS : MICHAEL SHORT/BLOOMBERG VIA GETTY IMAGES / GETTY IMAGES

Idemia

Le gros bras français de la sécurité numérique

Biométrie, cryptographie, intelligence artificielle… Ce fleuron tricolore maîtrise les technologies les plus porteuses du moment et s'impose comme un actif stratégique pour le pays. Sa mise en vente, imminente, est surveillée de près par le gouvernement.

Le privilège des patrons qui comptent… Au printemps 2020, alors que la planète entière était assignée à résidence, Pierre Barrial parcourait les Etats-Unis, seul à bord d'avions vides. Un jour à Philadelphie, l'autre à Washington. Au prix d'une centaine de tests PCR, le P-DG d'Idemia a sillonné le ciel. Cas de force majeure. Ses 10 usines locales continuaient de tourner à plein régime pour débiter des marchandises un peu particulières : les permis de conduire de millions d'Américains. «Nulle part le Covid-19 ne nous a arrêtés, souffle l'ingénieur en chef. Du Chili au Japon, l'ensemble des gouvernements avec lesquels nous travaillons ont déclaré nos produits essentiels.»

Un frenchy indispensable à des dizaines d'Etats, voilà ce qu'est Idemia. Géant de la sécurité numérique, il travaille pour 600 organisations gouvernementales, mais aussi 2 300 entreprises et s'impose comme un leader mondial de son secteur : l'an dernier, le fleuron a dégagé 2,2 milliards d'euros de chiffre d'affaires (+ 5%) et près de 500 millions d'euros de bénéfice opérationnel. Si vous n'avez jamais entendu parler de ce groupe – extrêmement secret, il n'ouvre qu'exceptionnellement ses portes aux journalistes –, à coup sûr, vous avez déjà eu recours à ses technologies. Fabricant de puces électroniques, il fournit les cartes bancaires de Société générale, BNP Paribas, Bank of America ou de la brésilienne Itau, et les cartes SIM d'Orange, de Telefonica ou de Verizon. Editeur de documents d'identité, il produit passeports, passes santé ou permis de conduire pour 50 pays différents. De Singapour à Los Angeles, cet expert en biométrie équipe aussi les aéroports les plus high-tech du globe avec ses systèmes permettant d'identifier des individus à partir de leur visage, leur empreinte digitale ou leur iris, en quelques secondes seulement. Un actif stratégique que le fonds américain Advent, actionnaire majoritaire de l'entreprise, souhaite céder d'ici quelques mois, suscitant bien des appétits à travers le monde… Mais l'Etat français veille : en 2017, Bpifrance a pris

5% du capital pour éviter qu'un étranger rafle ce bijou de technologie.

Cette année-là, Idemia est né de la fusion de deux pépites tricolores : Oberthur, spécialiste des cartes bancaires, et Morpho, filiale du groupe Safran très en pointe sur les solutions de reconnaissance. Advent, propriétaire de la première entité depuis le début des années 2010, a jeté son dévolu sur la seconde avec un objectif : croiser différentes sciences pour s'imposer en spécialiste mondial de l'identification et de la sécurité. «Nous maîtrisons la biométrie, la cryptographie et l'intelligence artificielle», explique Yann Delabrière, président d'Idemia. Aujourd'hui, la société détient 1 500 familles de brevets et continue d'alimenter le vivier : chaque année, plus de 150 millions d'euros sont injectés et 3 000 ingénieurs mobilisés.

De Los Angeles à Singapour, il équipe les **aéroports les plus high-tech du monde**

L'aéroport de Singapour est une belle vitrine de leur travail. Ici, de l'arrivée jusqu'à l'embarquement, en passant par la douane et l'enregistrement, le voyageur est repéré à l'aide de leur système de reconnaissance faciale et digitale, 100% automatisé, impossible à tromper. La biométrie, c'est le fer de lance du groupe. «Nous avons déjà plus de 5 millions d'appareils déployés à travers le monde, dans 120 aéroports

GRÂCE À DES MOYENS R&D CONSIDÉRABLES, IL DOMINE LE MARCHÉ

800 millions de cartes à puce par an

5 millions d'appareils biométriques déployés

50 pays alimentés en documents officiels (passeports, permis…)

1 milliard d'euros investis en R&D depuis 2017

6 centres R&D français

3 000 ingénieurs

100 brevets déposés en France en 2021, une centaine dans le monde

GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO

Google ou Apple pourraient vouloir racheter ce partenaire clé. **Mais difficile d'imaginer que l'Etat laisse faire…**

américains notamment», précise Pierre Barrial. Ses technologies permettent la lecture d'une empreinte en moins d'une seconde et d'authentifier le visage de 30 individus par minute. En parallèle, l'industriel modernise aussi les papiers d'identité, dotant les passeports d'une puce électronique avec des informations sur les caractéristiques physiques de leurs détenteurs. Un à un, les Etats lui demandent de basculer vers ce dispositif infalsifiable, du Chili à l'Estonie.

Ce savoir-faire ouvre également à Idemia les portes des plus grandes entreprises. A commencer par les Gafam, qui ont bien compris l'utilité de la biométrie au quotidien. Apple a même fait du champion français un partenaire stratégique. C'est grâce à lui qu'un propriétaire d'iPhone peut opérer une transaction avec son mobile sans risque, en validant son paiement avec son empreinte digitale. C'est lui, aussi, qui va permettre aux utilisateurs américains d'intégrer leurs pièces d'identité dans leur téléphone. D'ici un an, leur permis de conduire ainsi digitalisé sera reconnu dans les aéroports locaux : ils pourront voyager en passant leur seul portable sur des bornes adaptées. «Notre enjeu est de créer une identité numérique aussi sécurisée que dans le monde physique, résume Pierre Barrial. L'objectif est de dupliquer en digital notre portefeuille actuel dans lequel il y a toute notre vie.»

Les avancées de l'entreprise sur l'intelligence artificielle offrent encore de nouveaux débouchés à ses solutions d'identification. Les ingénieurs maison ont mis au point des algorithmes qui mélangent des data de reconnaissance digitale, faciale mais aussi thermique. Ces logiciels, capables de traiter des millions d'images ou de vidéos, s'imposent comme un outil idéal pour aider les polices du monde entier qui croulent sous les données : ils permettent de trier et d'analyser les informations pour retrouver un voleur de voiture, un dealer de drogue ou un suspect dans le cadre d'enquêtes criminelles. Les autorités françaises y recourent désormais et poussent ainsi encore un peu plus leur collaboration avec le fleuron national puisque Idemia fournissait déjà les logiciels de calcul de vitesse intégrés aux radars routiers.



Pierre Barrial, P-DG d'Idemia, défend son activité cartes bancaires

PHOTO : JULIEN LUTT / CAPA PICTURES VIA SP

Reste le métier historique du groupe, moins dynamique mais crucial : les cartes à puce. Leader du secteur, l'entreprise en produit 800 millions chaque année, dont la moitié dans son usine bretonne de Vitré. Au-delà des géants des télécoms, elle alimente surtout les banques, soit 1 900 établissements dans le monde. Pour conserver sa mainmise sur le marché, le groupe multiplie les innovations. Les paiements en ligne se généralisent ? Le fabricant propose un système de CVC éphémère : à l'arrière de la carte, un petit écran digital affiche un code à trois chiffres qui change toutes les heures pour éviter tout détournement sur Internet. «Avec le Covid, le sans-contact a également explosé, il faut s'y adapter», raconte Pierre Barrial. Ainsi, la R&D a imaginé un système pour protéger le paiement sans alourdir le processus : à côté de la puce, une petite case permet de déposer son empreinte digitale pour valider le règlement quand on vient coller sa carte contre le terminal. La biométrie, encore la biométrie…

C'est le cheval de bataille du patron : montrer que les technologies de son entreprise sont complémentaires. Car, si bien des candidats sont intéressés par la mise en vente d'Idemia, beaucoup rechigneraient à reprendre l'activité des cartes bancaires. Thales l'écarterait pour des raisons de concurrence, possédant déjà Gemalto, l'autre leader français des puces. Atos rêverait d'un mariage mais n'aurait guère les moyens de racheter le tout. Et Airbus souhaiterait seulement mettre la main sur la partie biométrie, pour étendre son business des avions aux aéroports et développer ses métiers de sécurité auprès des gouvernements. Même les fonds d'investissement hésiteraient à acquérir la branche dite «de l'ancien monde». Le problème ? Si ce métier des cartes à puce affiche une belle rentabilité (15%), sa croissance patine, à environ 1 ou 2% par an. Pour la direction et son actionnaire, hors de question pourtant de redécouper l'entreprise, très convoitée. «Les Gafam, qui sont nos partenaires, s'intéressent aussi à nous…», glisse Yann Delabrière. Mais difficile d'imaginer que les autorités françaises acceptent de voir un actif si stratégique tomber dans les filets d'Apple ou de Google…

MATTHIEU PECHBERTY

Seule ombre au tableau, le groupe est accusé de corruption au Bangladesh

C'est un caillou dans la chaussure d'Idemia. Depuis 2017, le Parquet national financier enquête sur un contrat remporté par le champion français portant sur la fabrication de 90 millions de cartes d'identité biométriques au Bangladesh. La justice française a identifié 6 millions d'euros de pots-de-vin que l'entreprise aurait versés, via un sous-traitant local, à un fonctionnaire du gouvernement bangladais, membre de la commission chargée de l'appel d'offres. La société a reconnu avoir obtenu des modifications du cahier des charges pour écarter les autres concurrents ; elle assure «continuer à collaborer pleinement à l'enquête». Les investigations, presque bouclées, devraient se solder par une amende pour Idemia, mettant fin aux poursuites. Un préalable indispensable pour permettre au fonds Advent d'entamer la mise en vente de sa pépite.

POUR LES FRANÇAIS LE PLAISIR DURE EN MOYENNE 27 MINUTES*

*Les lecteurs de magazines consacrent
en moyenne 27 minutes par jour
au plaisir de la **Presse Magazine.**

INFORMER. DÉCOUVRIR. APPROFONDIR.

PRIX RELAY-SEPM DES MAGAZINES DE L'ANNÉE 2022

RELAY. sepm SYNDICAT DES ÉDITEURS DE LA PRESSE MAGAZINE

LES MAGAZINES DE L'ANNÉE 2022

Découvrez chez Relay, à partir de septembre les magazines
les plus talentueux et les plus audacieux de l'année.

Madame Bovary ACPM /ONE NEXT 2020

SNCF Connect
La facture cachée d'une appli qui bugge

On savait que la nouvelle appli, censée simplifier la vie des usagers, avait collectionné les dysfonctionnements. Mais on ignorait qu'en plus elle avait coûté fort cher. La preuve.

Ce 11 juillet, Jean Lenoir a un rendez-vous important. Ce n'est pas la première fois que le vice-président de la Fédération nationale des associations d'usagers des transports (Fnaut) voit Anne Pruvot, la directrice générale de SNCF Connect. Mais il espère bien que ce sera la dernière. Depuis le 25 janvier et le lancement catastrophique du nouvel outil de réservation de billets, le responsable de l'association s'est fait le porte-voix des clients en colère : impossibilité de retrouver ses billets électroniques, refus des portiques de s'ouvrir lors de la présentation du smartphone devant le lecteur, ou encore difficulté à lire les informations en raison de l'affichage sur fond noir… «On ne comprend toujours pas comment ils ont pu développer un tel service sans nous consulter», explique Jean Lenoir.

Cet accident industriel, qui a compliqué la vie des voyageurs jusqu'en mars – sans compter une nouvelle panne fin juin, – n'est plus un secret pour personne. Le P-DG lui-même, Jean-Pierre Farandou, a dû s'en expliquer devant les sénateurs. Ce que l'on ignorait, en revanche, c'est le budget que la SNCF lui avait alloué. Capital a reconstitué les sommes englouties en croisant les données internes de l'entreprise. Résultat : 50 millions d'euros ! Pour une plateforme utilisée 2,5 millions de fois chaque jour, est-ce raisonnable ? Les experts que nous avons consultés écarquillent les yeux. L'appli TousAntiCovid a par exemple coûté trois fois moins. «SNCF Connect propose de nombreuses fonctionnalités très lourdes avec des flux de données à gérer en permanence, analyse Sidy Diop, associé chez Deloitte France. Cela demande donc des investissements importants. Mais, à titre de comparaison, une compagnie aérienne a déboursé près de 1 million d'euros pour son appli dont le trafic est toutefois bien moindre.»

Le projet partait d'une bonne intention : simplifier la vie des 11 millions d'usagers en regroupant en une seule plateforme toutes les solutions de mobilité. Avant, il fallait se rendre sur OUI.sncf pour la billetterie longue distance et sur l'Assistant SNCF pour les déplacements régionaux. SNCF Connect couvre désormais tous les besoins. Bientôt, elle permettra même d'acheter n'importe quel titre de transport (train, métro, bus, voire vélos partagés). La compagnie ferroviaire entend ainsi porter le montant des transactions réalisées en ligne (sur Internet ou sur l'appli) de 4,5 milliards aujourd'hui à 6,5 milliards d'euros d'ici 2025. Etant entendu que 30% des usagers achètent encore leurs billets au guichet.

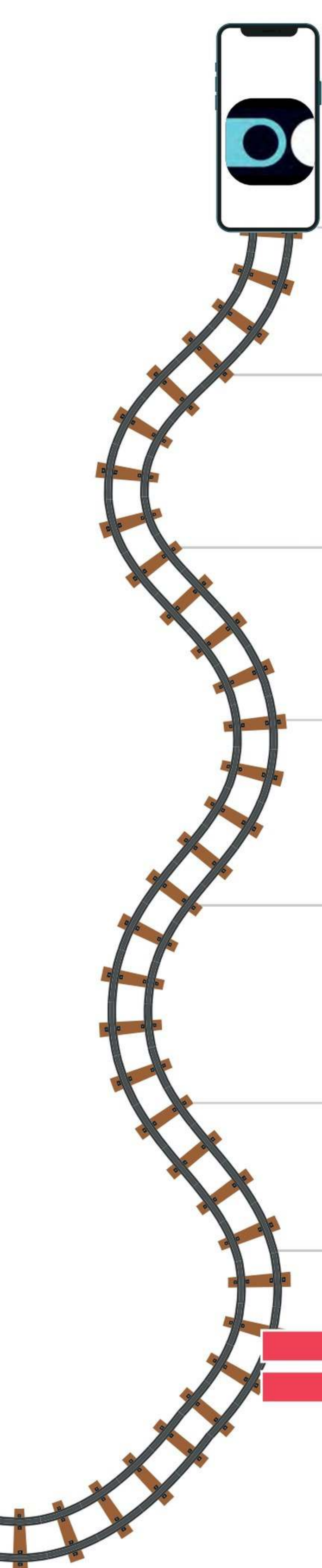
Pour mettre SNCF Connect sur les rails, l'établissement public a fait le choix de tout développer en interne, non sans avoir procédé à beaucoup d'embauches, notamment chez Accenture. Jusqu'à 300 personnes ont été mobilisées durant plus d'un an. Les investissements consacrés aux technologies maison se sont à eux seuls élevés à 21 millions d'euros, dont 12,6 millions pour le site et l'appli. Tout a été refait de fond en comble, logo, interface, fonctionnalités, tout à l'exception de l'infrastructure. Afin d'absorber les pics de connexion, il a été décidé de basculer le stockage chez Amazon. Cette migration a coûté 7,5 millions d'euros, à quoi s'ajoute une facture de 2,3 millions d'euros pour le démantèlement de deux centres de données de la SNCF et leurs 7 000 serveurs devenus inutiles. L'Etat, promoteur de la souveraineté numérique, a-t-il été consulté sur ce choix du géant américain ? On ne sait.



La filiale d'Amazon AWS s'est vu confier l'hébergement de l'application, comme le montre ce document interne

Avant ce lancement, la SNCF avait décidé de mettre fin au contrat avec Expedia, partenaire depuis vingt ans. Le voyagiste s'occupait de proposer des sorties culturelles, des vols ou de la location de voiture. «Dès 2019, nous nous sommes recentrés uniquement sur la réservation d'hôtels, puis nous avons arrêté cette coopération en décembre 2021», précise le groupe ferroviaire à Capital. Cette rupture anticipée impliquait toutefois un gros dédommagement : 12,3 millions d'euros !

GETTY IMAGES



7,5
MILLIONS D'EUROS Migration vers Amazon Web Services

+12,3
MILLIONS D'EUROS Rupture du contrat Expedia.com

+2,3
MILLIONS D'EUROS Démantèlement du centre de données

+8,3
MILLIONS D'EUROS Développements technologiques «socle»

+2,7
MILLIONS D'EUROS Achat de technologies auprès de SNCF Voyageurs

+12,6
MILLIONS D'EUROS Développements technologiques de l'application et du site

+5
MILLIONS D'EUROS Campagne publicitaire

=50,7
MILLIONS D'EUROS

Enfin, le transporteur, à défaut de consulter la Fnaut, a soumis une première version, dite alpha, puis une seconde, dite bêta, à l'examen de plus de 4 000 agents de terrain de la SNCF et à la communauté Connect&vous, une frange de la clientèle à l'aise avec les technologies. Et peut-être pas la plus représentative. Car, très vite, la SNCF a basculé en mode cellule de crise, devant l'afflux des mécontentements, plus de 10 000 dans les premières semaines. «Les effectifs de conseillers clients ont été augmentés de 30% pendant les deux mois qui ont suivi le lancement», indique l'entreprise. Au total, 220 personnes ont été sur le pont, y compris le comité de direction qui en est venu à se réunir trois fois par semaine pour faire une revue des incidents. Une cellule psychologique a aussi accompagné les conseillers, cibles de nombreuses insultes.

Comme si cela ne suffisait pas, un nouvel incident est survenu, de communication celui-là. En quête de community managers, la compagnie a diffusé une campagne de recrutement au ton très décalé. Les annonces décrivent un job rêvé pour ceux «aimant se faire du mal» tandis qu'une série de messages montre un salarié alcoolique, allongé chez le psy ou en dépression. «Faire du second degré en revendiquant la souffrance au travail après ce début chaotique est inacceptable et nous avons demandé la suppression de cette campagne», explique Jean-René Delépine, du syndicat SUD-Rail. La campagne publicitaire destinée à promouvoir SNCF Connect a, quant à elle, été gelée jusqu'en mai.

Les informaticiens cheminots n'ont certes pas chômé pendant ce semestre catastrophe : 150 bugs ont vite été corrigés, des fonctionnalités jugées essentielles ont été rajoutées comme le transfert des billets vers le portefeuille Apple ou Google et l'option trajet direct. Reste encore beaucoup à faire : rétablir le choix d'au moins trois correspondances pour se rendre dans une ville, afficher les horaires des trains en gare, et remettre des filtres de sélection (choix du type de train ou du transporteur) plutôt que de laisser la main à l'algorithme. Pour tirer les leçons de ce loupé, la SNCF a demandé un audit à Octo Technology, une filiale d'Accenture. La stricte confidentialité qui a été exigée de tous ceux qui participaient au projet – clauses strictes, vitres obstruées dans les salles de réunion, tests lancés le plus tard possible, soit le 18 novembre – n'était peut-être pas la meilleure approche. Elle est à l'opposé de celle en usage dans le monde numérique où les allers-retours entre développeurs et futurs utilisateurs sont fréquents pour améliorer le produit. Pas tellement dans la culture d'une vieille dame de 85 ans.

EMMANUEL PAQUETTE

Technologie

Les 400 meilleurs employeurs de la French Tech



Capital a passé au crible la réputation de 4000 jeunes entreprises innovantes pour établir le premier palmarès «marque employeur» du secteur. Notre classement illustre aussi la richesse d'un écosystème qui ne cesse de grandir et d'embaucher.

Sommaire

Page 48
Les start-up les plus performantes

Page 58
Gérer la progression fulgurante des effectifs, tout un art

Page 60
Manager les jeunes générations, pas si simple !

Page 64
Les spécialités qu'on s'arrache et leur formation

Page 68
Ces entreprises vont embaucher massivement

GETTY IMAGES



C'est devenu de bon ton de se moquer de la start-up nation chère au président Macron. Pour ses pourfendeurs, ce concept renverrait à un petit monde de privilégiés, spécialistes de levées de fonds ahurissantes et laissant sur le bord de la route des milliers de travailleurs. La réalité est tout autre : la transition numérique qui irrigue toute notre économie prend chaque jour un poids de plus en plus significatif, en particulier dans le domaine de l'emploi. La French Tech, l'organisation qui fédère cet écosystème, estime à 250 000 le nombre d'emplois directs de cette galaxie, dont 30 000 créés en 2021. Et les levées de fonds récentes (11,6 milliards d'euros en 2021 selon EY et plus de 8 milliards depuis le début de cette année) montrent que les perspectives de croissance restent très solides. Les jeunes pousses françaises attirent les investisseurs, notamment étrangers.

Cela justifiait bien l'enquête inédite que publie Capital avec son partenaire Statista. L'institut de sondage a étudié pour nous la réputation en tant qu'employeur de 4 000 de ces jeunes entreprises, en analysant ce que l'on dit d'elles sur les réseaux sociaux et dans les forums spécialisés. A l'arrivée, nous avons sélectionné les 400 meilleures, dont on trouvera la liste classée par ordre alphabétique dans ce dossier. Notre échantillon de départ se limitait aux sociétés nées entre 2012 et 2019 et qui ont donc prouvé la fiabilité de leur business model. Depuis trois ans, bien d'autres ont vu le jour, portant à près de 20 000 le nombre de start-up actives en France.

Au sommet de cette pyramide, on trouve les fameuses licornes, ces sociétés d'ores et déjà valorisées à plus de 1 milliard d'euros et qui emploient souvent plusieurs centaines de salariés, soit déjà 24 belles ETI (entreprises de taille intermédiaire). Certaines sont bien connues du grand public, comme la plateforme de rendez-vous médical Doctolib ou le site de bricolage ManoMano. D'autres, spécialisées dans le B to B, le sont beaucoup moins, comme Contentsquare, qui propose des outils pour analyser le comportement des internautes sur les sites Web et les applis. Elle a récemment réussi à lever 600 millions de dollars auprès des investisseurs, après déjà 500 millions l'an dernier. A l'étage en dessous résident les entreprises en très forte croissance regroupées dans l'indice French Tech 120. Chez elles, les promesses d'embauches sont souvent spectaculaires : nous consacrons un sujet à ce thème (lire page 68). Ces vedettes ne doivent pas cacher la multitude de plus petites pousses qui tracent leur chemin dans tous les domaines : finance, santé, e-commerce, énergie et, de plus en plus, dans le développement durable. Vous allez en découvrir un échantillon particulièrement représentatif dans les pages suivantes, partout en France, comme le fabricant de robots logistiques Exotec à Croix (Nord), l'avionneur Ascendance Flight Technologies à Toulouse, ou la biotech Poietis à Pessac, près de Bordeaux. Car si l'Ile-de-France héberge encore une majorité de ces sociétés, un rééquilibrage est en train de s'opérer : la part de la région capitale est passée de 52% en 2020 à 50% en 2021.

Nombre de jeunes diplômés (mais pas uniquement) préfèrent aujourd'hui ces petites structures agiles aux grands groupes plus formatés. Développeurs, commerciaux, ingénieurs, logisticiens… Les besoins ne manquent pas et, pour de nombreux profils en pénurie, les candidats sont en position de force pour négocier leur arrivée. Et cela même si la conjoncture devait s'assombrir, contraignant certaines sociétés à réduire leurs ambitions. Ce classement des entreprises les plus attractives sur le terrain des ressources humaines permettra aux candidats de faire un premier tri. Car les conditions de travail ne sont pas toujours extraordinaires dans ces start-up à la devanture sexy. Derrière un discours bien rodé, vantant un management plus cool, des pratiques moins reluisantes sont apparues récemment au grand jour grâce à des témoignages sur les réseaux sociaux. Ce n'est pas parce qu'il y a un baby-foot dans le lounge et que la corbeille de fruits est offerte que la vie au quotidien sera forcément plus relax. La pression managériale et les horaires à rallonge peuvent aussi exister dans les entreprises de demain. Côté employeurs, la gestion d'une société en hypercroissance n'est pas non plus une sinécure, comme l'explique Jérémy Clédat, le patron de Welcome to the Jungle (lire page 58), un site spécialisé dans les offres d'emploi pour ces nouveaux métiers. Et le management de jeunes salariés dont la relation au travail est fort différente de celle des générations précédentes ne peut s'improviser, au risque de tensions vite palpables. Autant que tout le monde soit prévenu.

De plus en plus de recrutements se font désormais ailleurs qu'en Ile-de-France

BRUNO DECLAIRIEUX

Palmarès des meilleurs employeurs **Les start-up les plus performantes**

Pour la première fois, découvrez dans ce classement exclusif les jeunes entreprises innovantes qui ont le plus la cote, jugées par les salariés eux-mêmes.



Baby-foot, table de ping-pong, poufs et décor design… Longtemps, les start-up, ces jeunes entreprises innovantes à forte croissance, se sont vantées d'offrir des conditions de travail plus agréables qu'une entreprise classique. Des bureaux cool, c'est bien, mais cela ne suffit pas pour être sûr d'intégrer une société capable de proposer des perspectives de carrières intéressantes, une rémunération attractive ou encore un management de qualité. C'est tout l'intérêt de cette enquête réalisée avec l'institut Statista : aller au-delà des beaux discours et dénicher les start-up qui sont réellement de bons employeurs. Pour cela, nous n'avons pas opté pour un sondage auprès des Français (ces jeunes pousses n'ont pas toutes une grande notoriété) ; nous avons préféré étudier ce qui se disait d'elles sur les réseaux sociaux. Les experts appellent cela le «social listening». En complétant avec les avis personnels postés par les salariés sur le Web et des données plus quantitatives (lire la méthodologie ci-dessous), nous sommes ainsi parvenus à une liste de 400 noms, présentés ici par ordre alphabétique. Le bilan ? La taille des effectifs n'influe guère sur la notation. La preuve avec le vainqueur, Troops, un éditeur de logiciels RH lyonnais d'une soixantaine de salariés. Depuis 2020, toute l'équipe est passée au télétravail intégral. Cela a l'air de plaire.

BRUNO DECLAIRIEUX

LA MÉTHODE DE L'ENQUÊTE AVEC statista

Ce palmarès inédit a été réalisé en partenariat avec Statista, un institut réputé pour son expertise dans l'analyse des données économiques. Il récompense 400 start-up sur une base de 4 000, sélectionnées selon leur date de création (entre 2012 et 2019), leur taille (au moins 10 salariés au début de cette année) et leur mode de fonctionnement. Les nouvelles filiales de groupe n'ont ainsi pas été retenues. En revanche, les sociétés rachetées ont été conservées tant que leur indépendance de structure était maintenue. La note finale a été établie en prenant en compte trois indicateurs, pondérés de façon identique : la réputation de l'entreprise sur les réseaux sociaux, les médias en ligne ou les blogs (social listening) ; les avis de ses salariés donnés sur les principales plateformes d'évaluation en ligne ; et sa croissance, mesurée par le nombre d'offres d'emploi en ligne, l'évolution du trafic sur son site Web et, quand l'information était disponible, la hausse de ses effectifs.



69e. Ascendance Flight Technologies. Créée en 2018, cette start-up toulousaine planche sur un aéronef à cinq places, mi-avion, mi-hélicoptère, à propulsion hybride (400 kilomètres d'autonomie).



97e. Alan. Valorisée à 2,7 milliards d'euros, cette licorne bouscule le monde des assurances avec son offre de mutuelle santé 100% en ligne.

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
389. Abington Advisory	Conseil en management connaissant un rapide essor à l'étranger.	7,07
351. Acssur	Comparateur en ligne spécialisé dans les mutuelles de santé.	7,21
230. ActInvision	Conseil et accompagnement sur la mise en œuvre de projets data.	7,55
231. Admo.tv	Leader sur les outils de mesures d'impact des spots de pub télé.	7,55
380. Ad's up Consulting	Conseil dans l'optimisation du marketing digital des entreprises.	7,09
39. Agicap	Logiciels de pilotage automatisé de la trésorerie pour PME/ETI.	8,54
339. AgreenCulture	Conception de robots autonomes et connectés pour l'agriculture.	7,23
135. Agriconomie	E-commerce pour les agriculteurs (matériels, semences, engrais...).	8,01
215. Aircall	Expert de la téléphonie sur Internet (voix sur IP) pour les sociétés.	7,60
70. Akeneo	Logiciels permettant aux pros de gérer leurs catalogues produits.	8,31
8. Akur8	Système de modélisation des risques pour les tarifs d'assurances.	9,13
97. Alan	Complémentaire santé d'entreprise 100% en ligne en plein boom.	8,19
235. Alenvi	Aide à domicile pour seniors avec un statut d'entreprise solidaire.	7,54
79. Aleysia	SSII lyonnaise, experte localement en transformation digitale.	8,28
237. Algama	Mise au point d'aliments 100% végans à base de microalgues.	7,53
190. Algoan	Outils d'évaluation du risque crédit à destination des banques.	7,71
263. Alma	Solution de paiement différé et fractionné pour les commerçants.	7,47
172. Altaroad	Plateforme Web de suivi en temps réel des camions de chantiers.	7,79
250. Andjaro	Logiciel RH pour gérer les absences grâce aux volontaires en interne.	7,50
222. Angell	Vélos électriques chics et design conçus et assemblés en France.	7,58

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
4. Ankorstore	Place de marché entre petits commerçants et marques créatives.	9,31
300. AntsRoute	Logiciel d'optimisation des livraisons de colis et marchandises.	7,36
335. Apgar Consulting	Conseil en stratégie et mise en place de projets data.	7,24
152. Appvizer	Comparateur en ligne de logiciels de gestion (achat, vente, RH...).	7,89
9. Arcane	Conseil dans l'optimisation des data et du marketing digital.	9,13
218. Archery Strategy Consulting	Conseil en stratégie dans l'aéronautique, le transport et l'énergie.	7,59
55. Arianee	Certificats numériques (NFT) pour les produits de luxe.	8,39
186. Armis	Solution d'envoi ciblé de pub aux internautes près d'un magasin.	7,73
69. Ascendance Flight Technologies	Aéronefs (mi-avion, mi-hélicoptère) à propulsion hybride.	8,32
153. Assurly	Assurances en ligne liées aux prêts immobiliers contractés.	7,88
289. Aster	Logiciel pour préparer, animer et optimiser tout type de réunion.	7,38
280. Astorya	Fonds de capital-risque expert dans le secteur de l'assurance.	7,41
160. Atawa	Location de tentes et de matériel pour tout type de réception.	7,84
184. Attineos	SSII normande avec des compétences en cybersécurité.	7,74
275. Au Bout du Champ	Chaîne de magasins de fruits et légumes en circuit court à Paris.	7,43
337. Audion	Agence de pub dans l'audio digital (podcasts, streaming...).	7,23
169. Avizio	Cabinet RH dans le numérique, repris il y a peu par le groupe EDG.	7,82
111. Axeptio	Solution de gestion des cookies à destination des sites Web.	8,13
398. Axionable	Conseil pour recourir à l'IA dans des projets écoresponsables.	5,03
177. Axonaut	Logiciel de gestion commerciale et comptable pour TPE-PME.	7,76
227. Aymax	SSII experte dans les outils de gestion SAP et le digital.	7,55

b

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
19. Bababam	Edition et diffusion de podcasts pour les sites médias notamment.	8,84
42. Back Market	Place de marché leader sur le produit high-tech reconditionné.	8,52
105. BAM Karaoke Box	Etablissements chics de karaoké à Paris, Bordeaux et Madrid.	8,16
99. Batch	Plateforme d'envoi de notifications pour informer sa clientèle.	8,18
269. BayLibre	Conception de logiciels embarqués pour des objets connectés.	7,44
377. Be-Coworking	Location d'espaces de travail partagés avec services annexes.	7,10
223. Beedeez	Plateforme pour créer des formations attractives sur mobile.	7,57
22. Bellman	Services de syndic en ligne pour la gestion des copropriétés.	8,78
216. Bevouac	Aide aux particuliers dans l'investissement immobilier locatif.	7,60
2. BforCure	Biotech spécialiste du diagnostic rapide des maladies infectieuses.	9,49
376. B4Finance	Logiciels d'aide à la décision pour les pros en gestion d'actifs.	7,10
64. B-Hive Engineering	Conseil en ingénierie alsacien (énergie, télécoms, IT, pharma...).	8,34
363. Bigblue	Services logistiques complets destinés aux petits e-commerçants.	7,16
316. BioSerenity	Suivi médical des patients par le biais d'objets connectés.	7,31
299. Bizon	Conseil aux sociétés pour optimiser leurs ventes sur Amazon.	7,36
147. Bling	Microprêts aux particuliers. Entravé depuis peu par la Banque de France.	7,92
49. Bloomays	Cabinet de recrutement sur les fonctions tech (CDI, free-lances).	8,46
66. Bodyguard	Algorithme de blocage des messages injurieux sur Internet.	8,32
326. Bodynov	Matériel pour les personnes obèses (ceintures de maintien...).	7,28
119. Brigad	Mise en relation de free-lances avec restaurateurs et hôteliers.	8,06
294. Bruce	Agence d'intérim digitale (logistique, BTP, restauration...).	7,37

PHOTOS: ASCENDANCE FLIGHT TECHNOLOGIES,SP

Le nom de chaque entreprise, classé par ordre alphabétique, est précédé de son rang dans le classement général. Les notes sont sur 10. Le rang tient compte aussi des décimales suivantes.

C

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
244. Cailabs	Technologie brevetée pour booster les débits de la fibre optique.	**7,52**
44. Cala	Restaurants de pâtes dont les plats sont préparés par un robot.	**8,52**
319. Cenova	Conseil aux marques sur les enjeux de la data et de l'innovation.	**7,30**
185. Certideal	Site de revente de mobiles reconditionnés en France.	**7,74**
321. Chance	Coaching 100% en ligne pour faire son bilan de carrière.	**7,30**
274. ChargeGuru	Installateur de bornes de recharge pour les voitures électriques.	**7,43**
251. Chargemap	Appli de guidage pour trouver des bornes de recharge électriques.	**7,50**
48. Choose	Appli de vente de marques branchées (mode, cosmétiques).	**8,47**
214. Cibiltech	Logiciel de suivi des patients transplantés pour éviter les rejets.	**7,61**
168. Citygo	Plateforme de covoiturage spécialisée sur les courts trajets.	**7,82**
259. Clint	Conseil et création d'outils digitaux (sites Web, applis...).	**7,47**
149. Club Employes	Services digitalisés pour les CE (tickets cinéma, voyages...).	**7,91**
183. Coinhouse	Plateforme d'achat, de vente et de stockage de cryptomonnaies.	**7,74**
241. Colonies	Spécialiste de la gestion de biens mis en colocation ou coliving.	**7,53**
393. Comet	Place de marché pour free-lances en IT (data, développement).	**7,04**
346. Comet Meetings	Location de salles pour réunions ou séminaires d'entreprise.	**7,22**
71. Command Strategy	Cabinet de conseil en banque, finance et assurances.	**8,31**
304. Comwatt	Systèmes intelligents de gestion de l'énergie solaire à domicile.	**7,35**
34. Contentsquare	Etudes du comportement des utilisateurs de sites et d'applis.	**8,65**
332. Copernic	Intégrateur du logiciel de référence en relation clients, Hubspot.	**7,26**
324. Cozy Cloud	Services de stockage de données personnelles dans le cloud.	**7,28**
282. Critizr	Plateforme de mesure et de suivi de la satisfaction clientèle.	**7,41**
124. Cubyn	Logistique externalisée pour les sites d'e-commerce.	**8,05**

C

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
180. Dashdoc	Outils d'aide à la gestion des flux de transport logistique.	**7,75**
234. DataGalaxy	Cartographie des data des entreprises pour faciliter leur utilisation.	**7,54**
154. Data-Major	Conseil en stratégie et pilotage de nouveaux projets data.	**7,88**
150. Deepki	Analyse des data pour réduire le bilan carbone des bâtiments.	**7,90**
199. Deepomatic	Logiciel de reconnaissance d'images pour un usage industriel.	**7,68**
287. Diabeloop	Outil intelligent pour administrer automatiquement l'insuline.	**7,39**
87. Displayce	Plateforme d'optimisation des achats de pub sur affiche digitale.	**8,24**
38. DNA Script	Biotech experte dans la fabrication originale d'ADN de synthèse.	**8,55**
243. Doctolib	Célèbre plateforme de rendez-vous médical boostée par le Covid.	**7,52**
30. Doctrine	Moteur de recherche agrégeant les décisions des tribunaux.	**8,67**
347. D'Ornano + Co.	Audit juridique et financier dans les fusions-acquisitions.	**7,22**
359. Dougs Compta	Expertise comptable en ligne sur abonnement pour TPE-PME.	**7,18**
298. Drapo	Conseil aux artisans du BTP pour obtenir les aides à la rénovation.	**7,36**
378. Dronisos	Organisation de shows spectaculaires avec des drones lumineux.	**7,10**
272. DynaS Plus	Spécialiste de la simulation numérique pour les projets industriels.	**7,43**

E



24e. Exotec. En janvier, cet expert de la robotique logistique, basé à Croix (59), a levé 335 millions de dollars pour poursuivre son développement.

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
255. Easy Partner	Cabinet de recrutement concentré sur le Web et l'électronique.	**7,49**
348. Ecodrop	Collecte des déchets de chantier visant les artisans du BTP.	**7,22**
100. E-commerce Nation	Média et centre de formation en ligne sur l'e-commerce.	**8,17**
84. EcoTree	Vente aux investisseurs de forêts gérées de façon durable.	**8,25**
211. Ector	Service premium de voiturier dans les gares et les aéroports.	**7,62**
189. Eficia	Surveillance des bâtiments tertiaires pour être moins énergivore.	**7,71**
313. Eldo	Plateforme de mise en relation et de notation d'artisans du BTP.	**7,33**
352. Empreinte Humaine	Conseil en qualité de vie au travail et risques psychosociaux.	**7,21**
198. Equify	Logiciel de gestion de l'actionnariat dans les sociétés non cotées.	**7,69**
257. Eshard	Détection des failles informatiques (objets connectés, applis...).	**7,48**
90. Etudes	Marque de mode pointue visant une clientèle jeune et urbaine.	**8,23**
238. Exalt	Cabinet de conseil en création de produits et services digitaux.	**7,53**
24. Exotec	Fabricant très en pointe dans la robotique logistique.	**8,77**
131. Expensya	Outils de gestion automatisée des notes de frais dématérialisées.	**8,03**
366. Explora Project	Agence spécialiste de voyages «nature» écoresponsables.	**7,16**
367. EXteam	Conseil et ingénierie sur la transformation numérique.	**7,15**

Le nom de chaque entreprise, classé par ordre alphabétique, est précédé de son rang dans le classement général. Les notes sont sur 10. Le rang tient compte aussi des décimales suivantes.

f

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
75. Farmitoo	Place de marché d'équipements pour les agriculteurs.	**8,30**
369. Feed.	Foodtech experte dans le snacking sain et les substituts de repas.	**7,15**
239. Flaneurz	Rollers détachables se cliquant sous les chaussures.	**7,53**
193. Flatchr	Logiciel d'aide à la gestion de recrutement pour les entreprises.	**7,70**
361. Flexper	Prise en charge du développement de projets digitaux.	**7,18**

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
333. Flowlity	Logiciel de gestion de la supply chain pour optimiser les stocks.	**7,26**
118. Flying whales	Construction de dirigeables pour le transport de charges lourdes.	**8,07**
77. Flyinstinct	Caméra intelligente détectant les débris sur les pistes d'aéroport.	**8,29**
138. Fortia Financial Solutions	Solution automatisant la conformité des process dans les banques.	**8,01**
240. Fortify	Systèmes de paie et gestion RH en interne ou en externalisation.	**7,53**

g

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
88. Galadrim	Agence de développement de projets Web, mobile et data.	**8,23**
343. Gangz	Agence digitale de mannequins avec bookings en ligne.	**7,22**
26. GarantMe	Service de garantie payant pour les locataires sans caution.	**8,72**
194. Gaston Diffusion	Agence de street marketing pour faire le buzz dans la rue.	**7,70**
59. Geev	Appli gratuite de dons d'objets ou de nourriture entre particuliers.	**8,35**
205. Gens de Confiance	Site généraliste de petites annonces sur recommandation.	**7,65**
93. Getfluence	Place de marché pour faire paraître du publi-reportage en ligne.	**8,21**
136. Glady (ex-Wedoogift)	Expert des chèques-cadeaux et tickets-repas dématérialisés.	**8,01**
395. Gojob	Agence d'intérim 100% digitale visant un public peu diplômé.	**7,04**
245. Golem.ai	Traitement des documents administratifs accéléré grâce à l'IA.	**7,52**
306. GoMyPartner	Cashback (remise sur des achats) pour financer des frais sportifs.	**7,34**
323. Gourmey	R&D sur la viande de synthèse élaborée en laboratoire.	**7,29**
254. GreenKub	Spécialiste des studios de jardin en bois et des tiny houses.	**7,49**
50. Guest Suite	Outil en ligne de gestion des avis clients et de l'e-réputation.	**8,46**

h

28e. HappyVore. Sa première usine en propre de viande végétale va ouvrir à Chevilly (45), avec une vingtaine de recrutements à la clé pour lancer la production.



RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
74. Hapik	Réseau de salles d'escalade avec murs et parcours fun.	**8,30**
28. HappyVore	Production de viande végétale (steaks, saucisses, nuggets…).	**8,69**
210. Heetch	Appli française de transport en VTC, concurrent d'Uber.	**7,63**
63. HelloPrêt	Courtage immobilier en ligne pour négocier son prêt bancaire.	**8,34**
29. Hemea	Accompagnement des particuliers dans leurs travaux immobiliers.	**8,69**
114. Heuritech	Outil de prédiction de la mode par l'analyse d'images sur Internet.	**8,10**
139. Hivebrite	Plateforme pour gérer et animer des réseaux type ONG ou Alumni.	**8,01**
127. Hoggo	Courtier en ligne expert dans les contrats d'assurance collective.	**8,05**

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
10. Homa Games	Editeur de jeux vidéo hypercasual (courts et faciles) pour le mobile.	**9,04**
297. Homeland Immo	Néosyndic associant un service digitalisé et une équipe d'experts.	**7,36**
281. Hootside	Jeux vidéo avec réalité augmentée pour les sites touristiques.	**7,41**
399. Horace	Cosmétiques naturels masculins cocréés avec les clients.	**7,02**
13. Hosman	Agence immobilière aux commissions fixes très modérées.	**8,96**
284. HostnFly	Services de conciergerie pour les locations mises sur Airbnb.	**7,40**
159. Hublo	Logiciel de gestion des remplacements des soignants absents.	**7,85**
103. Hubvisory	Conseil en conception de produits digitaux (sites Web, applis…).	**8,16**
248. Hunteed	Site où les DRH publient des mandats pour chasseurs de tête.	**7,50**

PHOTOS : SP

I

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
51. iExec	Echanges de ressources numériques entre entreprises.	8,45
120. Ignition Program	Cabinet de recrutement et formation des managers en start-up.	8,06
98. ilek	Fournisseur d'électricité «verte» issue de sources renouvelables.	8,18
192. Illuin Technology	Conception de projets dans l'intelligence artificielle et le digital.	7,71
142. Inbound Value	Conseil en marketing digital dans le secteur du BtoB (vente pro).	7,97
18. InnovaFeed	Elevage d'insectes en France destinés à l'alimentation animale.	8,85
266. Inside Group	SSII toulousaine avec des expertises dans le digital et le cloud.	7,45
92. IPaidThat	Comptabilité en ligne avec automatisation des procédures.	8,21
225. isahit	Site éthique de petits jobs numériques pour les femmes africaines.	7,56
309. iVesta	Gérant de patrimoine d'entrepreneurs qui ont fait fortune.	7,33

J

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
392. Javelo	Logiciel d'aide à l'entretien d'évaluation et son suivi.	7,04
128. Je Rêve d'une Maison	Réseau de chasseurs d'appartements pour les particuliers.	8,05
197. Je Suis à Vélo	Site spécialisé dans les vêtements et équipements pour le vélo.	7,69
56. Joko	Appli d'offres de cash-back (promotions avec remboursement).	8,37
113. Jolimoi	Cosmétiques écoulés par des vendeuses indépendantes.	8,12
202. Joone	Vente en ligne et sur abonnement de couches bébé écolos.	7,66
156. Jow	Appli suggérant menus et commandes en ligne des ingrédients.	7,86
327. Juakali	Service technique pour la microfinance dans les pays émergents.	7,28
182. Jus Mundi	Moteur de recherche juridique centré sur le droit international.	7,74
166. Just Mining	Plateforme d'investissement dans les cryptomonnaies.	7,83

K

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
173. Kactus	Site de réservation de lieux pour des événements professionnels.	7,79
96. Kaiko	Analyse de données sur le marché des cryptomonnaies.	8,20
191. Kameleoon	Plateforme pour évaluer l'efficacité d'un site ou d'une appli.	7,71
107. Kanbios	Cabinet de conseil digital, de la stratégie au pilotage du projet.	8,15
102. KaOra Partners	Conseil en management sur la transformation des métiers.	8,17
258. Kayrros	Analyse de données satellitaires dans le secteur de l'énergie.	7,48
72. KAZoART	Galerie en ligne d'art contemporain, à prix accessibles.	8,31
12. Kickmaker	Agence conseil dans le lancement de projets industriels high-tech.	8,96
81. Kili Technology	Plateforme d'aide pour créer des projets d'intelligence artificielle.	8,27
273. Kiplin	Jeux sur mobile pour encourager les salariés à faire du sport.	7,43
104. Klaxoon	Outils digitaux rendant les réunions nettement plus interactives.	8,16
232. Klox	Agence axée sur les campagnes de communication digitale.	7,55
206. Koché	Griffe parisienne de vêtements streetwear haut de gamme.	7,64
246. Kraaft	Appli professionnelle facilitant les échanges sur les chantiers.	7,51
162. K-Ryole	Remorques électriques pour la livraison en ville à vélo.	7,84
384. Kwerk	Espaces de coworking de haut standing à Paris.	7,08

L

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
132. La Bourse aux Livres	Seul site de dépôt-vente sur le marché du livre d'occasion.	8,03
256. Lattice Medical	Mise au point de prothèses de sein en biopolymère.	7,49
60. Ledger	Leader dans le stockage et la sécurisation des cryptomonnaies.	8,35
176. LegalPlace	Aide juridique en ligne aux entrepreneurs (statuts, contrats...).	7,78
228. LeHibou	Plateforme pour faire appel à des free-lances en informatique.	7,55
121. Lemon Learning	Formation aux logiciels grâce à des modules interactifs intégrés.	8,06
112. Leocare	Assurance en ligne rapide (voiture, maison, mobile).	8,13
45. Les Opticiens Mobiles	Interventions à domicile, dans les Ehpad ou les résidences seniors.	8,50
126. Les Sherpas	Mise en relation avec des jeunes diplômés pour des petits cours.	8,05
123. LetUs Private Office	Cabinet en gestion de patrimoine d'entrepreneurs très fortunés.	8,06
276. «Le 1 Hebdo»	Journal dont chaque numéro se concentre sur un seul thème.	7,42
349. Levana	Agence conseil sur les logiciels de l'éditeur américain Salesforce.	7,21
312. Le Wagon	Ecole de formations intensives aux métiers du codage.	7,33
57. Libeo	Digitalisation du traitement et du règlement des factures.	8,36
342. Liberkeys	Néoagence immobilière fonctionnant avec des tarifs fixes.	7,22
47. Liberty Rider	Appli de détection de chute et d'alerte pour les motards.	8,48
385. Libheros	Organisation de soins à domicile avec des infirmiers libéraux.	7,08
364. Lineup7	Agence marketing très orientée sur des projets data.	7,16
163. LinkValue	Agence de conseil, réalisation et formation dans le numérique.	7,83
21. Livestorm	Le concurrent français de Zoom dans la visioconférence.	8,81
355. LiveTonight	Site de réservation de musiciens professionnels et de DJ.	7,20
178. Lizee	Outils de gestion pour les marques ouvrant un service de location.	7,75
390. Loisirs Enchères	Site de shopping original où il est possible de négocier les prix.	7,07
31. Luko	Assurance habitation et de copropriété 100% digitale.	8,66
261. Lulu dans ma rue	Mise en relation entre particuliers pour des services à domicile.	7,47
73. LumApps	Création d'intranets favorisant la collaboration entre salariés.	8,31
212. Luni	Studio d'applis mobiles (fitness, méditation...).	7,62



340e. MoonBikes. L'an dernier, cette jeune pousse d'Annecy a écoulé 325 scooters des neiges électriques et ultralégers en Europe et aux Etats-Unis.

M

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
35. MadBox	Fusion des éditeurs de jeux vidéo Madjoh et Chou Entertainment.	**8,59**
200. Make.org	Plateforme de consultation citoyenne sur des thèmes de société.	**7,68**
224. ManoMano	Première place de marché de produits de bricolage en Europe.	**7,56**
85. Masteos	Aide et conseil à l'investissement dans l'immobilier locatif.	**8,25**
5. Matera	Site d'aide à la gestion des copropriétés sans syndic.	**9,31**
89. Maze	Plateforme de test des protos de logiciels par des utilisateurs.	**8,23**
307. Medaviz	Logiciel pour les médecins s'équipant en téléconsultation.	**7,34**
303. Medeo	Dispositifs médicaux connectés pour les personnels de santé.	**7,35**
357. Meero	Site de mise en relation entre entreprises et photographes pros.	**7,20**
80. MeilleureCopro	Audit et aide à l'optimisation des charges de copropriété.	**8,27**
83. Memo Bank	Jeune établissement bancaire agréé, spécialiste des TPE-PME.	**8,27**
381. MiiMOSA	Plateforme de financement participatif dédié au monde agricole.	**7,09**
317. Million Victories	Editeur de jeux vidéo spécialisé dans les parties multijoueurs.	**7,30**
247. Mob-Energy	Robot chargeur de véhicules électriques pour les parkings.	**7,51**
345. MonkeyPatch	Conseil en expertise informatique (architecture, logiciels, applis).	**7,22**
331. Monsieur Marguerite	Boutique en ligne de fleurs de saison cultivées en France.	**7,27**
108. Monstock	Gestion de stocks digitalisée accessible sur mobile en temps réel.	**8,15**
340. MoonBikes	Inédit scooter des neiges électrique ultraléger made in France.	**7,23**
338. Mooncard	Gestion des notes de frais et contrôle des dépenses.	**7,23**
54. MyBizDev	Cabinet de recrutement pour commerciaux dans les start-up.	**8,40**
65. MyDataModels	Analyse prédictive avec la seule data produite par l'entreprise.	**8,33**
292. MyFuture	Site d'offres de stages et d'alternance pour favoriser l'insertion.	**7,38**
91. Myprm	Plateforme gérant les partenaires commerciaux d'une société.	**8,22**
328. Myre	Gestion des données dans l'immobilier pour les gérants d'actifs.	**7,27**
368. My-Serious-Game	Formations e-learning sur mesure (réalité virtuelle, mobile...).	**7,15**
144. MyTraffic	Analyse des flux de passage pour la localisation des magasins.	**7,95**
397. My Webspot	Boîtier de poche Wi-Fi pour accéder au Web dans le monde entier.	**7,03**

Le nom de chaque entreprise, classé par ordre alphabétique, est précédé de son rang dans le classement général. Les notes sont sur 10. Le rang tient compte aussi des décimales suivantes.

n

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
322. Navily	Appli d'infos sur les ports et mouillages pour les plaisanciers.	**7,29**
374. Neobrain	Logiciels de gestion RH des compétences et de la mobilité.	**7,11**
188. Neocamino	Agence de marketing digital lyonnaise visant les TPE-PME.	**7,72**
391. Not So Dark	Idées de plats à livrer, cuisinés par des restaurants indépendants.	**7,06**
285. Nutri&Co	Vente en ligne de compléments alimentaires (nutraceutique).	**7,39**

O

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
110. O'clock	Formations au développement Web en direct et à distance.	**8,14**
279. Ocus	Banque d'images et reportages photos pour les entreprises.	**7,41**
320. Ogury	Diffusion de pub sur les mobiles avec l'accord des usagers.	**7,30**
260. Oh BiBi Games	Editeur de jeux vidéo sur mobiles de très longue durée.	**7,47**
129. Oh My Cream	Enseigne de produits de beauté de marques écoresponsables.	**8,05**
175. Old Skull Games	Concepteur de jeux vidéo multijoueurs sur mobile ou tablette.	**7,78**
179. Olikrom	Matériaux changeant de couleur pour des usages industriels.	**7,75**
252. Ombrea	Toitures pour cultures à la fois protectrices et photovoltaïques.	**7,50**
267. OneWealthPlace	Conseil en transformation digitale dans le secteur financier.	**7,45**
336. Opencell Software	Outil de facturation des ventes par abonnement ou à l'usage.	**7,24**
315. Opeo	Cabinet de conseil en organisation centré sur les industries.	**7,31**
101. Opera Energie	Courtier en ligne pour les achats d'énergie des entreprises.	**8,17**
291. Opsealog	Analyse de la data pour optimiser la logistique maritime.	**7,38**
170. Optimistik	Traitement des données visant à optimiser l'activité industrielle.	**7,81**
386. Oreegami	Formations gratuites au marketing digital pour des chômeurs.	**7,08**
341. Ores Group	Agence de pub lilloise présente au Vietnam, Canada et en Chine.	**7,22**
134. Ornikar	Précurseur dans le secteur des auto-écoles en ligne.	**8,02**
33. Ouidou	SSII qui assure conseil, production et infogérance technique.	**8,65**

PHOTO: NIELS ST VITEUX/SP

p

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
268. Padoa	Plateforme de gestion du suivi de la santé des salariés au travail.	7,44
318. Panopli	Elaboration et diffusion de cadeaux d'entreprise.	7,30
301. Papernest	Optimisation des contrats souscrits par les particuliers.	7,36
310. Parisfashionshops.com	Marketplace de mode réservée aux magasins détaillants.	7,33
117. Pasqal	R&D sur des ordinateurs à base d'atomes refroidis par laser.	8,07
52. PayFit	Logiciel de paie et de ressources humaines en ligne.	8,44
221. Paytweak	Système de paiement sécurisé par e-mail, SMS ou messagerie.	7,58
67. PeopleSpheres	Plateforme pour interconnecter les logiciels RH d'une société.	8,32
295. Phenix	Conseil et services pour réduire les invendus des commerçants.	7,37
195. Pigment	Logiciel de planification budgétaire pour les entreprises.	7,70
140. Planity	Rendez-vous en ligne avec salons de coiffure et instituts de beauté.	7,99
130. Platform.sh	Hébergement de sites et d'applis Web dans le cloud.	8,04
46. PlayPlay	Logiciel pour monter simplement des vidéos de qualité.	8,49
6. Pledg	Solution de paiement différé et fractionné pour l'e-commerce.	9,25
94. Plezi	Outils automatisant les process marketing (gestion, reporting...).	8,21
209. Plum	E-shop de personnalisation de meubles de cuisine Ikea.	7,63
372. Poietis	Reproduction de peau humaine par impression 3D.	7,12
217. Poiscaille	Vente en ligne sur abonnement de paniers de pêche.	7,59
11. Pokawa	Chaîne de restaurants, spécialiste du poke bowl (plat hawaïen).	9,02
242. Posos	Logiciel d'aide à la prescription médicale adaptée aux patients.	7,52
314. Powell Software	Solutions pour créer des intranets enrichis et collaboratifs.	7,32
334. Predictice	Moteur de recherche juridique pour les professionnels du droit.	7,25
125. Preligens	Traitement d'images satellites par IA pour les militaires.	8,05
353. Prelys	Réseau d'agences de courtiers en crédit et assurance immobilier.	7,21
32. Pretto	Courtier en prêt immobilier accessible 100% en ligne.	8,66
394. Privateaser	Site de réservation (bars, restaurants ou salles pour groupes).	7,04
387. ProovStation	Portique de contrôle automatique des dommages sur les voitures.	7,08
25. Proprioo	Agence immobilière en ligne avec des conseillers indépendants.	8,73
201. Pulp	Système pour installer le click & collect dans un restaurant.	7,68

q

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
76. Qare	Service de télémédecine repris il y a peu par HealthHero.	8,29
146. Qilibri	Box de repas personnalisés selon ses besoins nutritionnels.	7,92
82. Qonto	Grosse néobanque digitale pour les TPE-PME et associations.	8,27

r

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
362. Rebellion	Agence de pub assurant conseil, création et production.	7,18
164. Regate	Plateforme automatisant la gestion financière et comptable.	7,83
226. Renovation Man	Mise en relation avec des artisans pour des travaux à domicile.	7,56
262. Rhinov	Conseil digitalisé en décoration, repris par Maisons du Monde.	7,47
58. Rise Up	Plateforme en ligne pour élaborer des formations pros.	8,36
278. Riversen	Conseil en ingénierie pour la construction et l'industrie.	7,42

t

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
196. Tchek	Analyse d'images par l'IA pour contrôler les voitures de location.	7,69
308. Technofounders	Création de start-up valorisant des innovations issues des labos.	7,33
388. Teolia	SSII experte dans les logiciels de gestion de projet Atlassian.	7,07
143. Tessan	Cabines de téléconsultation pour pallier les déserts médicaux.	7,96
208. theTribe	Agence nantaise de développement Web et mobile sur mesure.	7,63
213. Tilak Healthcare	Appli ludique pour le suivi de patients avec maladies oculaires.	7,61
145. Tissium	Colle biodégradable pour réparer les tissus humains.	7,95
305. TKT Thinking Technology	Agence de développement de sites Web, d'applis et de software.	7,35
360. TokTokDoc	Logiciels de téléconsultation pour centres médico-sociaux.	7,18
41. TreeFrog Therapeutics	Production de cellules souches pour les thérapies cellulaires.	8,53
290. triPica	Plateforme de gestion et de facturation de la clientèle.	7,38
1. Troops	Logiciel automatisant tout le process des agences d'intérim.	9,77
293. Trusk	Plateforme de livraison de gros colis via des indépendants pros.	7,38
181. 2Empower	Guides médias en ligne sur les études supérieures.	7,74

Le nom de chaque entreprise, classé par ordre alphabétique, est précédé de son rang dans le classement général. Les notes sont sur 10. Le rang tient compte aussi des décimales suivantes.

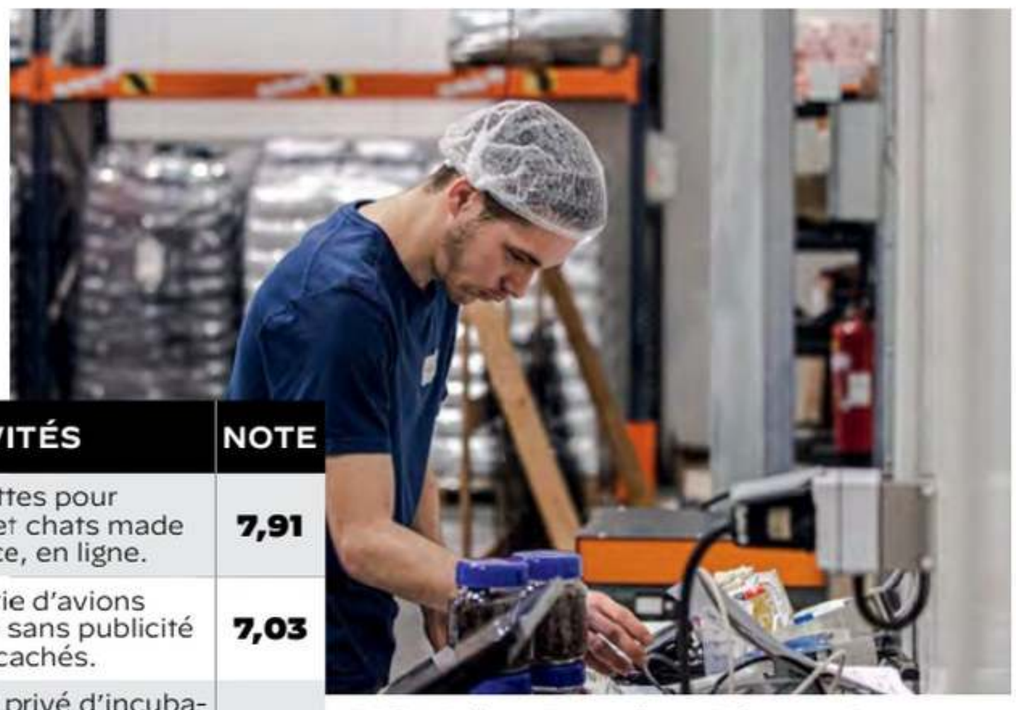
S



265e Simplon. Cette entreprise sociale et solidaire offre des formations gratuites en alternance aux métiers du numérique pour des publics éloignés du marché de l'emploi.

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
187. Save Market	Rachat et recyclage du matériel informatique des entreprises.	**7,72**
311. Scaleflex	Logiciels de gestion d'images et de vidéos pour les sites Web.	**7,33**
151. SeDomicilier	Aide en ligne pour créer son siège social et se lancer.	**7,89**
20. Semji	Logiciel pour améliorer le contenu des sites et leur référencement.	**8,83**
27. SendinBlue	Plateforme d'outils marketing (campagne e-mail, SMS, tchat...).	**8,71**
302. Sharies	Opérateur immobilier spécialisé dans l'habitat partagé (coliving).	**7,35**
86. Shift Technology	Détection des fraudes aux assurances grâce à l'intelligence artificielle.	**8,24**
249. Shippeo	Suivi en temps réel des flux de marchandises dans la logistique.	**7,50**
158. Shipup	Outils numériques de service après-vente dans l'e-commerce.	**7,86**
95. Shiro Games	Studio de jeux vidéo de stratégie sur mobile en temps réel.	**8,21**
382. Shopopop	Service de livraison de courses via des particuliers.	**7,09**
17. Side	Agence d'intérim 100% en ligne, reprise par Randstad.	**8,87**
265. Simplon	Ecole de formation au numérique ouverte à tous les publics.	**7,45**
157. SiPearl	Microprocesseurs très performants pour supercalculateurs.	**7,86**
270. Sis ID	Plateforme de lutte contre l'usurpation d'identité bancaire.	**7,44**
133. Skello	Digitalisation des plannings des équipes (commerce, restos).	**8,03**
286. Skillup	Logiciel RH de gestion des entretiens, compétences et formation.	**7,39**
350. SmartKeyword	Services pour optimiser le référencement des sites Web.	**7,21**
379. Smartway	Gestion de l'écoulement des aliments en voie de péremption.	**7,10**
330. SMT Performances	Traceur GPS et appli antivol pour les motos sans abonnement.	**7,27**
236. Snapkey	Néoagence immobilière spécialisée dans les locaux pros.	**7,53**
122. Sociabble	Solutions numériques pour la communication interne des sociétés.	**8,06**
161. Somm'It	Digitalisation de la gestion de la carte des vins des restaurants.	**7,84**
3. Sorare	Site pour échanger des «vignettes» numériques de sportifs.	**9,43**
253. Spectral TMS	Aide à la maintenance industrielle en réalité augmentée.	**7,49**
271. Spendesk	Plateforme de contrôle des dépenses pros des salariés.	**7,43**
325. Staffmatch	Réseau d'agences d'intérim avec un suivi des missions numérisé.	**7,28**
204. Stanley Robotics	Robot-voiturier autonome pour garer les autos sur les parkings.	**7,66**
40. Step Up conseil	Société d'ingénierie dans les secteurs de l'industrie et de l'IT.	**8,54**
137. Suricats Consulting	Cabinet de conseil et formation en transformation digitale.	**8,01**
7. Swan	Outil pour intégrer des fonctionnalités bancaires sur un site Web.	**9,21**
358. Swapcard	Plateforme pour gérer des salons et congrès, virtuels ou hybrides.	**7,18**
68. Swile	Numérisation des tickets-restaurants via une carte de paiement.	**8,32**
277. Symolia	Société à la fois de conseil et de recrutement dans l'IT.	**7,42**
37. Synapse Medicine	Outil d'aide à la prescription pour les personnels de santé.	**8,55**
141. Syroco	Bureau d'études sur l'optimisation énergétique dans le maritime.	**7,98**

U



RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
148. Ultra Premium Direct	Croquettes pour chiens et chats made in France, en ligne.	**7,91**
396. Ulysse	Billetterie d'avions en ligne sans publicité ni frais cachés.	**7,03**
283. 1Kubator	Réseau privé d'incubateurs destinés à faire émerger des start-up.	**7,40**
264. Uptime	Logiciel d'aide à la maintenance pour les sociétés d'ascenseurs.	**7,46**

148e. Ultra Premium Direct. Conçues sans céréales, ses croquettes pour chiens et chats sont produites à Agen et vendues sur son site.

V

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
23. Vendredi	Plateforme pour faciliter l'engagement solidaire des salariés.	**8,78**
62. Very Up	Conception de parcours de formation continue sur mesure.	**8,34**
167. Virtuo	Location de voiture 100% digitale avec clé virtuelle dans l'appli.	**7,82**
354. Vizcab	Logiciels destinés à optimiser l'impact carbone dans le bâtiment.	**7,20**
16. Voodoo	Editeur de jeux vidéo sur mobile devenue une licorne en 2020.	**8,90**

PHOTOS: SIMPLON.CO,SP



155e. Wethenew.
Cette place de marché surfe sur l'engouement pour les sneakers en série limitée en revendant des modèles garantis neufs et authentiques.

W

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
233. Waalaxy	Outils automatisant la prospection commerciale sur LinkedIn.	**7,54**
15. Wecasa	Plateforme de services à domicile avec des pros indépendants.	**8,90**
400. Weenat	Microstations météo connectées conçues pour les agriculteurs.	**7,01**
383. Wefight	Assistants virtuels apportant infos et aide aux malades.	**7,09**
371. Wehost	Conciergerie pour les propriétaires louant sur Airbnb.	**7,13**
61. Welcome to the Jungle	Portail d'emplois présentant de façon originale les recruteurs.	**8,34**
116. Welkeys	Agence de location saisonnière chic avec conciergerie.	**8,07**
53. Welmo	Agence immobilière en ligne, avec visites faites par le vendeur.	**8,42**
365. WeMaintain	Maintenance d'ascenseurs optimisée par capteurs de données.	**7,16**
288. WeMoms	Appli communautaire de (futures) jeunes mamans.	**7,38**
171. Wemoov	SSII experte de l'automatisation du montage vidéo sur mobile.	**7,80**
296. WeProov	Digitalisation des états des lieux des voitures de location.	**7,37**
375. WeScale	Conseil et services pour des projets dans le cloud.	**7,11**
155. Wethenew	E-shop de revente de sneakers en séries limitées très prisées.	**7,87**
203. White Mirror	Agence de com spécialisée dans le social média et l'e-influence.	**7,66**
220. Whoz	Logiciel de gestion RH pour les SSII et les cabinets de conseil.	**7,59**
219. Wildmoka	Fabrique de vidéos automatisées et enrichies pour les médias.	**7,59**
174. Wingly	Mise en contact avec des pilotes pros pour des vols de loisirs.	**7,78**
14. Wiremind	Solution d'optimisation des tarifs dans le transport, l'hôtellerie.	**8,91**
356. Witco	Appli de gestion des bureaux (flex office, télétravail...).	**7,20**
370. Wivoo	Conseil en product management (conception de produits).	**7,14**
329. Worldia	Agence de voyages en ligne spécialiste du séjour sur mesure.	**7,27**

V

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
109. Yescapa	Site de location de camping-cars entre particuliers.	**8,14**
36. Yespark	Plateforme de location de parkings pour les particuliers.	**8,58**
43. Yomoni	Société de conseil en investissements en ligne à frais réduits.	**8,52**
229. Yooji	Produits alimentaires bio surgelés pour les tout-petits.	**7,55**
78. Yousign	Solution de signature électronique certifiée par les pouvoir publics.	**8,28**
344. YouStock	Service de déménagement et de stockage optimisé.	**7,22**
207. Yubo	Réseau social pour jeunes ados avec des vidéos live.	**7,63**
165. YZR	Travail d'uniformisation de la data pour la rendre exploitable.	**7,83**

Z

RANG ET NOM	ACTIVITÉS	NOTE
106. Zaion	Logiciel de conversation (chatbot, callbot...) avec la clientèle.	**8,15**
115. Zama	Travaux sur de la cryptographie très pointue, dite «homomorphe».	**8,09**
373. Zelros	Aide à la vente d'assurances via l'intelligence artificielle.	**7,12**

SP

Le nom de chaque entreprise, classé par ordre alphabétique, est précédé de son rang dans le classement général. Les notes sont sur 10. Le rang tient compte aussi des décimales suivantes.

VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE !
QUE PENSEZ-VOUS DE Capital ?

Vous venez de lire le dernier numéro de **Capital**
Donnez-nous votre avis afin de nous aider à améliorer
votre magazine et mieux répondre à vos attentes.



Répondez à ce questionnaire en quelques clics :

La couverture vous plaît-elle ?

- ☐ Beaucoup
- ☐ Assez
- ☐ Peu
- ☐ Pas du tout

Ce numéro de Capital vous a-t-il plu ?

- ☐ Beaucoup
- ☐ Assez
- ☐ Peu
- ☐ Pas du tout

... suite du questionnaire en ligne

Pour répondre à ce questionnaire, connectez-vous avant le 29 septembre 2022 sur

www.mrcc.fr/cap372

En remerciement, vous pourrez participer au tirage au sort permettant de gagner **DES CHÈQUES-CADEAUX**



*3 chèques cadeaux de 50€

*10 chèques cadeaux de 15€

Vos réponses sont confidentielles et seront traitées de façon agrégée.

"Devoir gérer la progression fulgurante des effectifs est de plus en plus fréquent… et c'est tout un art"

Beaucoup d'entreprises voient leur personnel croître à toute vitesse. Le phénomène peut poser problème s'il est mal géré. L'analyse d'un expert RH, Jérémy Clédat.

Les chiffres sont éloquents. En juillet dernier, les effectifs du site de marketing digital Contentsquare avaient grimpé sur un an de 51% selon les relevés du cabinet Data Recrutement. Ceux de la banque en ligne Qonto, de 73%, et ceux de la place de marché Ankorstore, de carrément 259% ! Pour faire face à leur développement fulgurant, ces jeunes entreprises ont dû embaucher beaucoup en peu de temps. Un phénomène typique des start-up. Cette hypercroissance ne va pas de soi en matière de ressources humaines. Choix des embauches, intégration des équipes, politique salariale, équilibre entre vie privée et vie professionnelle, les défis sont variés. Certaines entreprises meurent d'avoir grandi trop vite. L'analyse d'un spécialiste de ces problématiques, Jérémy Clédat, cofondateur et P-DG du portail de recrutement Welcome to the Jungle, très orienté sur les start-up.

CAPITAL : Beaucoup de vos clients doivent étoffer rapidement leurs équipes. Est-ce aussi votre cas ?

JÉRÉMY CLÉDAT

➔ Oui. Pour vous donner une idée, nous sommes passés de 130 personnes, en 2020, à 250 aujourd'hui dans nos bureaux parisiens et tchèques. Plus de 100 personnes à intégrer en dix-huit mois, ce n'est pas rien pour une jeune société de moins de 10 ans. Et ce n'est pas fini. Malgré les incertitudes économiques qui pointent, nous continuons à recruter beaucoup, compte tenu de notre taille. Une trentaine de postes sont ouverts à ce jour.

Le recrutement, c'est justement le premier enjeu pour une boîte en forte croissance. Quels en sont les risques ?

➔ Au début, le fondateur est seul ou presque à tout faire, même si ce n'est pas un expert en ressources humaines. Sa priorité est d'embaucher vite pour répondre aux premiers contrats et devenir crédible sur le marché. Il n'a guère le temps de faire la fine bouche, d'autant qu'on se bouscule rarement pour venir travailler dans une société naissante, à l'espérance de vie incertaine. D'où le danger pour le dirigeant d'accepter trop de compromis dans son choix final. Par exemple, prendre un candidat, bon techniquement, mais dont la personnalité n'est pas en phase avec la culture de la boîte. Au risque de futures tensions dans l'équipe.



Jérémy Clédat, cofondateur et P-DG du site de recherche d'emploi Welcome to the Jungle

En même temps, la direction n'a guère le choix. Il faut bien délivrer, comme on dit…

➔ En effet. D'ailleurs, la priorité sera souvent donnée aux fonctions contribuant directement à l'activité : les développeurs Web et applis, les commerciaux, les chefs de projet. Les postes en ressources humaines (RH) seront pourvus plus tard. Or des pros du recrutement ou de la gestion des talents pourraient éviter ce type d'erreur de jeunesse. Dans l'idéal, les fonctions RH doivent représenter au moins 4% des effectifs pour qu'une start-up puisse se développer vite et bien. Soit 2 personnes environ pour 30 salariés, 8 à 10 pour 200. Voyez des licornes à la croissance aussi rapide que ManoMano ou Qonto. Ce n'est pas un hasard si elles ont des services si étoffés dans ce domaine avec plusieurs dizaines de personnes. De notre côté, nous avons 8% de nos effectifs dans les RH. Il est vrai que c'est notre cœur de métier. Un cordonnier mal chaussé, cela ferait mauvais genre…

Il faut aussi parvenir à gérer l'arrivée de nombreuses personnes régulièrement…

➔ A ce stade, deux chausse-trapes sont à éviter. La première, c'est de rater l'«onboarding», c'est-à-dire l'intégration des arrivants. Savez-vous qu'en moyenne 4% des personnes embauchées ne restent pas plus d'une journée dans leur nouvelle boîte ? Comme tout le monde a le nez dans le guidon, personne ne s'en occupe. Ces derniers temps, la pandémie a accentué le phénomène, les gens débarquant dans des bureaux vides ou démarrant en télétravail. De notre côté, nous pouvons avoir une dizaine de

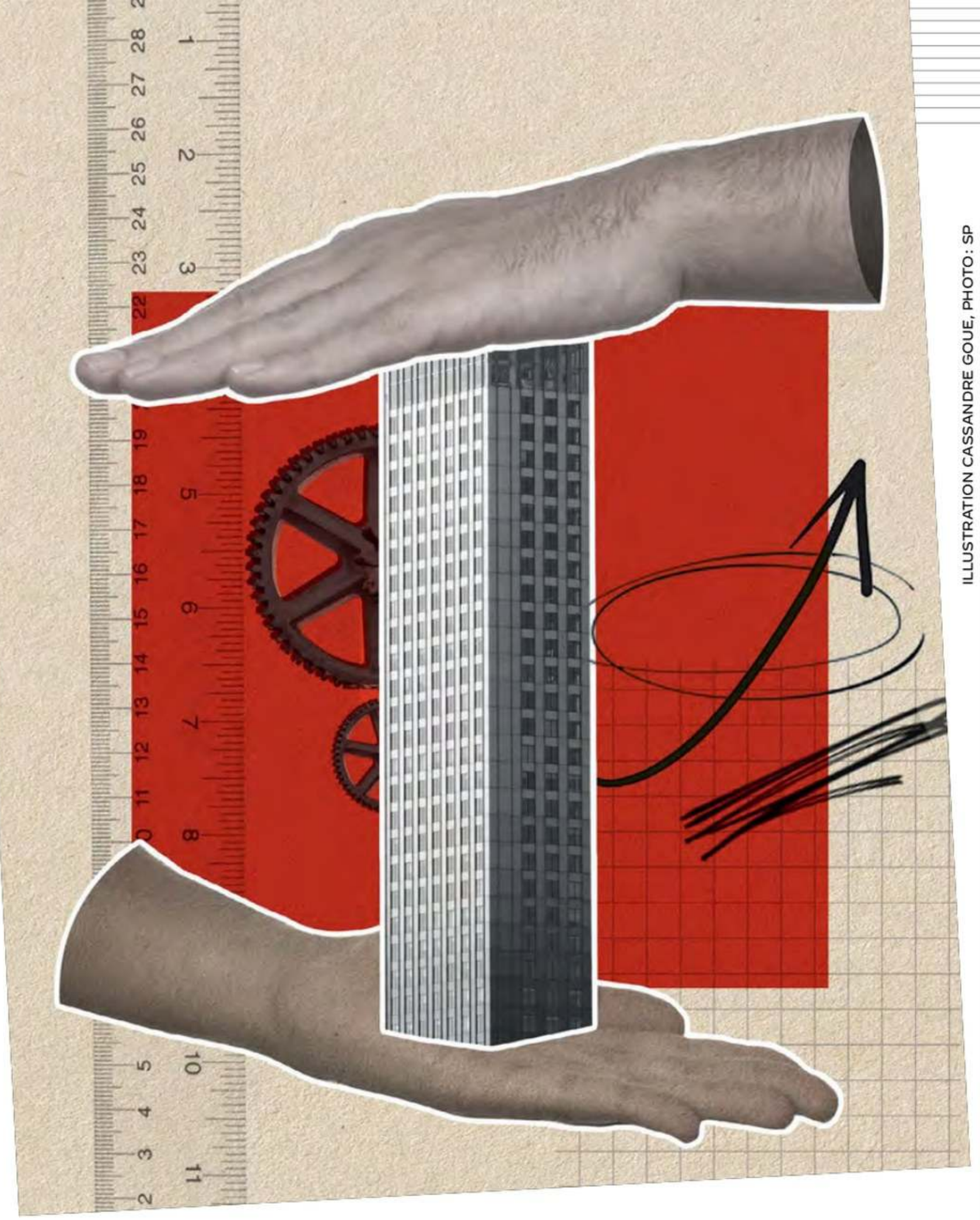


ILLUSTRATION CASSANDRE GOUE, PHOTO: SP

recrues par mois. Une période d'accueil de quatre semaines est prévue, durant laquelle elles feront le tour des équipes pour un mini «Vis ma vie» afin de bien comprendre qui fait quoi. Cela aide aussi à souder les gens, un point essentiel si on veut éviter la seconde embûche : rater le mélange entre les anciens, ayant la légitimité historique, et les nouveaux, qui apportent du sang neuf pour éviter la sclérose.

Comment réussir à gérer correctement une équipe qui grandit sans cesse ?

➔ Au début, tout le monde fait un peu tout. Il n'y a pas de pré carré. C'est un bazar souvent motivant, car chacun peut prendre des initiatives, mener à bien des projets avec une certaine indépendance. Au fur et à mesure que l'entreprise grandit, il sera indispensable de fixer des périmètres précis à chacun. Vous allez trouver cela «old school» : même dans une jeune pousse qui croît vite, les bonnes vieilles fiches de poste, avec les responsabilités clairement établies et les compétences requises, sont à prévoir. De même, des parcours de carrière devront être conçus pour permettre à chacun de se projeter. Quand les effectifs gonflent, ce sont autant d'opportunités qui apparaissent. En interne, les gens intéressés sauront s'ils ont le profil ou non pour progresser avec les éventuelles formations à effectuer pour combler des lacunes. Si personne ne répond au profil recherché, on recrutera alors en externe sans provoquer de rancœur. En évitant le sentiment d'arbitraire, on s'épargnera la démotivation.

Le management va aussi se modifier, à commencer par les relations entre le dirigeant et ses équipes…

➔ C'est certain. Les «anciens» regretteront le bon vieux temps, quand ils s'adressaient directement au boss et que la prise de décision était instantanée. Maintenant, il y a des process et un cadre de reporting à respecter. Cela coincera si la nouvelle hiérarchie est imposée sans explication. Juste parce qu'il faut un organigramme. Au dirigeant de justifier pourquoi il en a besoin. Grâce à la mobilité interne, ces nouveaux postes ont toutes les chances d'être occupés par des salariés fidèles. Ces derniers comprendront d'autant mieux la nécessité de se structurer qu'ils en bénéficieront… Par ailleurs, l'ambiance familiale des débuts va peu à peu se distendre. On ne vit plus sur un seul espace de travail mais dans différents bureaux en France ou à l'étranger. On ne sort plus tous ensemble pour un afterwork et on ne se connaît plus tous forcément bien. D'où l'importance de maintenir des liens forts avec des événements internes réguliers, de s'assurer que l'information sur la vie de la société parvient à tous et de rester attentif à l'humeur des équipes.

Bien des noms épinglés sur le compte Balance ta start-up sont des sociétés qui ont grandi très vite. Y a-t-il un lien ?

➔ Il ne faut pas croire qu'une start-up est par nature plus cool qu'une société traditionnelle, contrairement à ce que certains discours peuvent laisser penser. C'est une entreprise comme une autre. Simplement, elle a des enjeux différents, marqués par une course à la croissance plutôt que par la profitabilité. Le fait de grandir vite a des conséquences sur un plan managérial. Non seulement les équipes ont beaucoup de travail mais en plus elles doivent être réactives pour s'adapter aux contraintes du business. Cela peut parfois aboutir à une pression difficile à tenir, d'autant que, dans une petite structure, un salarié sera plus exposé à son supérieur hiérarchique. Il est donc utile de former les managers pour éviter tout comportement toxique. Mais attention à ne pas caricaturer : les témoignages que vous évoquez sont restés pour le moment peu nombreux. De plus, la question du harcèlement n'est pas propre aux start-up. Je vous ferai d'ailleurs remarquer que le mouvement de dénonciation actuel a commencé dans les agences de pub et de communication.

PROPOS RECUEILLIS PAR BRUNO DECLAIRIEUX

Manager les jeunes générations, pas si simple !

Les entreprises revoient leurs méthodes pour recruter et fidéliser des profils plus exigeants sur l'éthique et l'autonomie.



A bas le capitalisme ! Dans les grandes écoles françaises, c'est le nouveau cri de ralliement. Le 24 juin dernier, lors de la remise de leurs diplômes, les polytechniciens dénonçaient un système «responsable du dérèglement climatique et d'inégalités inacceptables». Et d'inviter leurs camarades sinon leurs aînés à emprunter d'autres chemins, voire, comme l'a déclaré un de leurs porte-parole, Angel Prieto, à «infiltrer les grandes entreprises» pour mettre l'urgence écologique au cœur de leur stratégie. Pour ces ingénieurs d'élite, «il est urgent de sortir des rails sur lesquels nous installent notre diplôme et nos réseaux». Ces bicornes rebelles semblent néanmoins plus modérés que leurs voisins d'AgroParisTech. Montés sur l'estrade un peu plus tôt, les plus radicaux de ces agronomes en herbe s'en sont pris au cursus qu'ils venaient de suivre, «une formation qui pousse globalement à participer aux ravages sociaux et écologiques en cours». Eux appellent à la «désertion», rejettent les concepts de croissance verte, et pensent que «l'innovation ne sauvera rien d'autre que le capitalisme». Même tonalité critique à Sciences po et à HEC, où une étudiante a fait part du «profond malaise» qu'elle éprouvait en prenant conscience que «les métiers vers lesquels menaient ces études étaient la principale cause de cet effondrement environnemental».

Les enseignants ou les parents qui ont parfois dépensé des fortunes pour financer la scolarité de leur progéniture ont sans doute accusé le coup. Mais les scientifiques, comme les pouvoirs publics et les chefs d'entreprise, ont surtout de quoi s'inquiéter : si les futures élites ne croient plus à la capacité transformatrice et émancipatrice du savoir, où va-t-on ? Certains de leurs aînés s'en agacent, à l'image de Vincent Le Biez, major de l'X en 2004, qui les a interpellés dans une tribune : «Camarades, la France attend vos solutions, pas vos états d'âme !» Mais qu'on se réjouisse de cette rébellion des jeunes générations ou qu'on s'en offusque, c'est un changement de paradigme que tous les employeurs vont devoir prendre en compte. Les nouveaux entrants sur le marché du travail seront moins malléables que par le passé. D'abord parce que les moins de 30 ans, qu'ils soient très diplômés ou peu qualifiés, sont en situation plus favorable pour imposer leurs conditions. On manque d'ingénieurs et de commerciaux. Tout comme, à l'approche de l'été, l'hôtellerie-restauration ou le tourisme peinaient à recruter. Ensuite parce qu'ils n'hésiteront plus à déserter si les employeurs ignorent des attentes à la fois plus élevées et diverses. «Ce phénomène ne se limite pas aux jeunes, souligne Thomas Chardin, dirigeant fondateur du cabinet Parlons RH.

> Face aux employeurs, les jeunes sont souvent **en position de force**



ILLUSTRATION CASSANDRE GOUÉ

Chez les cadres, la quête de sens et le refus des hiérarchies pesantes se diffusent dans toutes les générations.»

Sans aller jusqu'à la grande démission façon Etats-Unis, les entreprises doivent désormais faire la danse du ventre pour attirer les profils dont elles ont besoin. Il fut un temps où les employeurs ne prenaient même pas la peine de répondre à toutes les candidatures. Aujourd'hui, il arrive que des jeunes zappent des entretiens d'embauche sans même prévenir. Pour incorrecte que soit cette attitude, elle a un petit goût de retour à l'envoyeur. Autre signe des temps, des sites satiriques ou critiques comme NdFlex dénoncent le «socialwashing», le «greenwashing» et les abus endurés par les jeunes actifs. Dans la même veine, le site Iquitthanks partage les histoires de personnes qui ont tourné le dos à des «carrières en lien avec leurs études, au concept de salariat, à la vie de bureau» ou à des jobs sans impact écologique.

Ces tout juste trentenaires n'ont pas connu les «années Tapie», une époque où l'enrichissement suffisait à combler les attentes. Eux érigent plutôt en contre-modèle l'entreprise globalisée, obsédée par la performance financière qui a poussé à son extrême la division internationale des chaînes de production. «La critique radicale du travail qui avait disparu dans les années 1980 avec le chômage de masse et la mondialisation revient en force. Mais n'oublions pas que le slogan "Perdre sa vie à la gagner" date de mai 1968 et que la sacralisation du travail n'a rien d'éternel ou d'universel», remarque la philosophe Céline Marty, auteure de «Travailler moins pour vivre mieux» (Ed. Dunod). Désormais, les exigences sociales ou la quête de sens se combinent avec d'autres attentes plus prosaïques concernant le mode de management ou la liberté de s'organiser comme on veut.

Quelle est l'ampleur réelle de ces nouvelles tendances ? Les enquêtes donnent des réponses assez contradictoires. Dans un sondage YouGov-Monster de 2021, 78% des 18-24 ans affirment qu'ils «n'accepteraient pas un emploi qui n'a pas de sens pour eux». Mais qui pourrait dire le contraire, au juste ? L'étude «Global Workforce Hopes and Fears» de PwC montre pour sa part que 77% des 18-25 ans en France sont attentifs aux problématiques d'inclusion et de diversité en entreprise. 86% des 18-24 ans se déclarent même prêts à gagner moins pour un travail conforme à leurs valeurs (enquête sociologique «Et maintenant ?», 2021). Cela dit, quand il s'agit de choisir pour de vrai un emploi, les jeunes se montrent plus matérialistes. Dans un sondage BVA-Fondation Jean-Jaurès-Macif de 2021, 43% des répondants aspirent avant tout à être bien rémunérés, 18% à l'autonomie, la possibilité de défendre leurs valeurs dans le cadre de leur travail tombant à 16%. Et dans les classements Universum des entreprises préférées des élèves ingénieurs, la cote de Total, vilipendé pour sa contribution au réchauffement climatique mais qui paie bien ses recrues, demeure relativement stable ces dernières années.

En réalité, seule une minorité place les exigences éthiques, sociales ou environnementales avant toute autre considération, ce qui peut amener à refuser tout compromis. C'est le cas de Romain Boucher, un jeune ingénieur diplômé de l'Ecole des mines et titulaire d'un master en mathématiques appliquées. Data scientist dans un cabinet de conseil, il a démissionné pour cofonder l'association Vous n'êtes pas seuls, qui affirme sur son site qu'«il est vain d'espérer détourner, réformer ou humaniser vos industries, vos employeurs, vos postes». Lors d'une conférence en juin dernier, Romain Boucher revenait sur les raisons de son virage radical. «Moi qui suis sensible à la notion d'intérêt général, je devais participer à des projets de restructuration dans le secteur public qui visaient à faire plus avec moins de moyens», expliquait-il.

> Comme en mai 68, on ne veut pas **«perdre sa vie à la gagner»**

Pour Aurélie Moy, le point de bascule a été un stage dans le conseil en stratégie chez Roland Berger. «L'ambiance était désagréable, avec des horaires de dingues pour les juniors qui s'y pliaient en se persuadant que c'était formateur ou parce qu'ils rêvaient de devenir partners, raconte cette polytechnicienne. Tout ça pour permettre aux entreprises clientes d'augmenter leurs ventes d'un centième de point à la fin de l'année. Je me suis sentie en décalage.» ➔

La RH d'Accor se démène pour **rendre ses métiers attractifs**

➔ La jeune femme a donc préféré se mettre au vert, en s'installant en colocation dans la Drôme au château Pergaud, «un lieu de vie participatif intergénérationnel et un centre culturel» d'où elle pilote l'agence de conseil en «redirection écologique» qu'elle a fondée, Vingt et un vingt deux. «Je suis autoentrepreneuse, quasiment sans coûts fixes, et je vis dans un lieu collectif avec peu d'argent. Cela me donne la possibilité de ne prendre que des missions alignées sur mes valeurs.» Même si elles sont parfois commandées par de grandes firmes comme Vinci, souvent critiquées sur le terrain écolo.

L'attachement à son entreprise, l'idée d'y faire carrière, sont des notions qui prennent aussi un coup de vieux. «Le phénomène de grande démission qui interroge le rapport au travail gagne en Europe des employés dans les métiers du transport, de la santé, de l'hôtellerie, de la restauration», constate Maud Bailly, directrice générale pour l'Europe du Sud d'Accor. Dans ces métiers, ce sont les conditions de travail et de rémunération qui expliquent les départs. Ainsi Antoine Biewesch, 29 ans, a renoncé à une carrière prometteuse dans l'hôtellerie haut de gamme pour devenir commercial dans une agence immobilière. «Je gagne autant que dans mon ancien métier mais avec des horaires plus confortables, plus d'autonomie et moins de pression», résume-t-il.



«Je vis avec peu d'argent, je prends les missions que je veux»

Aurélie Moy,
consultante, diplômée de l'X

Pour réenchanter des métiers boudés au sortir de la crise sanitaire, Accor a innové tous azimuts. Cet été, le groupe a organisé des journées de recrutement sans CV avec ses établissements franchisés. A l'issue de mises en situation dans les métiers de la cuisine, de la réception et de la restauration, les candidats motivés se voyaient remettre immédiatement un bon pour embauche. «Des jeunes sans expérience ou peu à l'aise dans la rédaction d'un CV n'hésitent plus à postuler. On lève des blocages», assure Maud Bailly, qui encourage par ailleurs ses franchisés à garantir un week-end libre par mois à leurs collaborateurs, à développer la polyvalence pour assurer des journées sans coupures, voire à expérimenter la semaine de quatre jours. Cette dernière initiative commence à payer puisque les établissements concernés reçoivent cinq fois plus de candidatures.

Du fait du retournement du marché du travail, les employeurs doivent donc mieux répondre à ces nouvelles attentes. Ainsi le cabinet de conseil et d'audit Mazars, qui a recruté en 2021 plus de 1 000 jeunes diplômés d'écoles d'ingénieurs et de commerce, a-t-il entrepris de revoir son «package». Les grandes firmes font moins rêver ? Qu'à cela ne tienne, Mazars propose à ses salariés des sessions d'immersion dans des start-up. «Ils y apprennent le fonctionnement agile de petites structures et y puisent des idées pour transformer leur manière de travailler chez Mazars, ce qui nous profite en retour», précise la DRH Mathilde Le Coz. Les jeunes recrues rêvent d'international ? L'employeur facilite l'expatriation dans le cadre de Move, le programme d'échange de collaborateurs entre filiales. Elles rejettent la culture du présentéisme ? Le cabinet a favorisé le télétravail avant même la crise sanitaire. Elles contestent le management fondé sur le «command and control» ? Mazars encourage les managers à miser sur la confiance et l'autonomie. Et aussi à faire preuve d'«intelligence émotionnelle», car «nos enquêtes montrent que l'ambiance de travail importe autant que la rémunération pour motiver». Enfin, pour répondre à la quête de sens, le cabinet soutient des projets de congés solidaires en faveur de causes écologiques ou sociales, propose de donner une journée prise sur le temps de travail à une association dans le cadre des Mazars Days.



«On soutient le don d'une journée de travail à une association»

Mathilde Le Coz,
DRH de Mazars

Même les entreprises de la tech se décarcassent pour maintenir leur attractivité. Preligens, qui traite des images satellites au moyen de l'IA pour les agences de renseignement, accorde par exemple chaque semaine à ses quelque 200 salariés trentenaires un après-midi consacré à leur développement personnel ou répondant à la quête de sens. Dans ce cadre, ils peuvent se former ou participer à un projet positif qui concerne l'entreprise (réduction de l'empreinte carbone, parité…). «12% sont déjà intégralement en télétravail et à terme cette part pourrait monter à 20%, explique la DRH Anne-Laure Hamery. Mais s'ils tiennent à venir tous les jours au bureau, pas de problème non plus. Cela contribue à les fidéliser.»

Pour attirer les talents du marketing et du numérique à Tournus, en Bourgogne, Matthieu Lambeaux, P-DG d'Agrobiothers Vetocanis, une PME de 250 salariés spécialisée dans les accessoires pour animaux de compagnie, mise quant à lui sur le triptyque confiance, transparence et télétravail. «Nombre de nos nouvelles recrues ne viennent à Tournus que tous les quinze jours. Sans cette flexibilité, ils n'auraient jamais accepté de nous rejoindre. Le télétravail est aussi important pour eux que le salaire.» Et pas question de les surveiller trop étroitement. «Il y a encore dix ans, les managers demandaient un reporting serré à leurs collaborateurs, observe Nicholas Vieuxloup, 52 ans, directeur associé de WAM, une agence lyonnaise spécialisée dans la visibilité des marques sur Internet. Aujourd'hui, ces derniers aspirent à plus d'autonomie, d'autant que les outils collaboratifs facilitent le partage des informations.» Les managers, dispensés du rôle de garde-chiourme, y trouvent leur compte. Pour autant que le travail soit bien fait.

FRÉDÉRIC BRILLET

CITEO
présente :

LA BOUCLE DU RECYCLAGE DES PAPIERS

20 kg : c'est le poids moyen des papiers triés par habitant et par an. Cahiers, papiers brouillon, catalogues, enveloppes, magazines... tous les papiers se recyclent. Pour leur donner une nouvelle vie, il suffit de bien les trier. Découvrez les grandes étapes de la boucle de recyclage des papiers.

1. LE TRI

À la maison, au bureau, en vacances, nous déposons tous nos papiers dans le bac ou le point de collecte le plus proche. Pas besoin de les froisser, de les déchirer, ni d'enlever les agrafes ou les spirales.



2. LA COLLECTE

Les papiers et les emballages recyclables sont collectés par les ripeurs et transportés jusqu'au centre de tri le plus proche.





Près de 3 millions de tonnes de papiers graphiques sont commercialisées en France, fabriquées à partir de pâte à papier vierge ou de papiers recyclés.



Si vous triez vos papiers dans un bac séparé et dédié, ils seront directement acheminés vers l'usine papetière et ne transiteront pas par le centre de tri.

3. LE CENTRE DE TRI

Les papiers sont séparés des emballages recyclables manuellement et à l'aide de machines qui détectent les différents matériaux.



4. L'USINE PAPETIÈRE

En les mélangeant à de l'eau, les papiers deviennent de la pâte à papier. Nettoyée, étalée puis séchée, cette pâte est transformée en feuille géante de papier recyclé et enroulée en bobine.



Les papiers sont ensuite compactés en balles pour être transportés plus facilement.

5. L'IMPRIMERIE

Le papier recyclé est utilisé notamment pour fabriquer de nouveaux supports : journaux, livres, cahiers...



La pâte à papier peut aussi servir à fabriquer de l'essuie-tout, des boites d'œufs ou de l'isolant pour les habitations.

© Getty/Citeo

Les spécialités qu'on s'arrache et leur formation

La transition numérique et environnementale des entreprises ne fait que commencer. Les métiers d'avenir sont souvent portés par ces thématiques.

Crise ukrainienne, difficultés d'approvisionnement en matières premières, envolée de l'inflation, remontée des taux d'intérêt, ralentissement de la croissance… Tout devrait concourir à miner le moral des chefs d'entreprise et par voie de conséquence à voir le marché de l'emploi se contracter sérieusement. Ce n'est pas le cas heureusement pour le moment. Publiées au printemps dernier, les dernières prévisions de l'Apec sur les recrutements des cadres en 2022 tablaient encore sur une hausse de 5% par rapport à 2021. Même si ces prochains mois demeurent très incertains, les besoins en profils qualifiés ont toutes les chances de demeurer soutenus.

Il est vrai que les entreprises doivent se préparer à une double transition : numérique d'abord, avec notamment une influence grandissante des data dans le pilotage des activités. Ecologique ensuite, avec l'obligation de revoir toutes les organisations internes pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et parvenir à l'objectif de la neutralité carbone affiché par la France d'ici 2050. Ces bouleversements entraînent de nouvelles opportunités de carrière. En interrogeant les principaux cabinets de recrutement ainsi que les écoles, nous avons recensé les spécialités les plus recherchées pour aujourd'hui et demain par les employeurs, avec les filières de formation pour les étudiants qui seraient intéressés et les fourchettes communes de rémunération. A noter que les embauches ne seront pas massives dans tous les métiers présentés ici. Mais ils sont plein d'avenir et les bons profils sur le marché sont rares. Certaines fonctions sont également propres aux jeunes entreprises innovantes auxquelles nous consacrons ce dossier. D'autres concernent toutes les entreprises, même celles de la bonne «vieille économie». Bref, il y en a pour tous les goûts.

Talent acquisition specialist
Les entreprises en ont besoin pour recruter les cadres qui leur manquent

La bonne santé du marché de l'emploi a une incidence directe sur les chargés de recrutement. Toutes les entreprises en recherchent activement. Et les incertitudes sur la conjoncture ne pèsent pas encore sur la fonction. Dans les start-up, on parle de talent acquisition specialist, capable de sourcer les meilleurs profils tech sur les réseaux sociaux. A noter aussi une progression récente sur les métiers liés à la qualité de vie au travail (QVT) : une fois séduits, les nouveaux embauchés doivent en effet être fidélisés.

Formation : bac +5. Masters en ressources humaines ou écoles de commerce.

Salaire : de 30 000 à 45 000 euros par an selon la taille de l'entreprise.

Gestionnaire de paie
Ce poste d'administration du personnel est très demandé parmi les expertises RH

Pas forcément très glamour, la fonction de gestionnaire de paie est toutefois l'une des plus recherchées actuellement parmi les cadres RH selon une étude de l'Apec. Ces métiers de la paie et de l'administration du personnel pèsent à eux seuls 20% des offres. «Ils intéressent aussi bien les entreprises que les cabinets d'expertise comptable ou les éditeurs de logiciels RH spécialisés sur la paie pour leurs clients», précise Aline Scouarnec, responsable du master RH de l'IAE de Caen.

Formation : de bac+3 (licence pro ressources humaines, gestion des entreprises) à bac+5 (master RH).

Salaire : de 28 000 à 40 000 euros selon la taille de la société.

Auditeur financier
Les demandes sont constantes en cabinet d'audit et de transaction services

Les cabinets d'audit sont toujours très demandeurs de jeunes diplômés pour assurer les contrôles financiers légaux chez leurs clients. Cette expertise qui porte de plus en plus sur le conseil est aussi appréciée au sein des cabinets de transaction chargés d'évaluer et de valoriser les sociétés en cours de rachat. A noter par ailleurs, dans les cabinets d'expertise comptable, une pénurie récurrente de comptables aux profils moins capés, malgré l'automatisation grandissante des tâches de base.

Formation : bac+5. Ecoles de commerce ou masters universitaires CCA et finance.

Salaire : de 32 000 à 55 000 euros selon la taille des cabinets au départ.

Growth manager
Un job hybride qui n'est plus l'apanage des seules start-up

Apparu dans les start-up, ce poste à mi-chemin entre le marketing et la tech se répand désormais dans des sociétés nettement plus traditionnelles. «Il doit bâtir une stratégie efficace, pour attirer la clientèle sur leurs sites, en recourant à tous les leviers du Web», détaille Quentin de Beaufort, directeur au sein du cabinet de recrutement Robert Half. Référencement gratuit (SEO), payant (SEA), promotion sur les réseaux sociaux (SMO), campagnes de pub digitales, partenariats…

Formation : bac +5. Ecole de commerce, avec spécialisation en marketing digital.

Salaire : 38 000 euros pour un junior, 45 000 à 60 000 euros avec plus d'expérience.

Expert cybersécurité
La protection des systèmes d'information exige toujours plus de spécialistes

Rien qu'en 2021 le nombre d'offres d'emploi en cybersécurité a grimpé de 92% à l'Apec. Les menaces se multiplient pour les entreprises à cause de leurs réseaux largement ouverts et d'un usage toujours plus élevé de données notamment via leurs produits et services connectés (IoT). De bon augure pour ces pros capables de protéger les systèmes d'information (veille, tests, analyse des failles, mise en place de solutions…).



ILLUSTRATION CASSANDRE GOUÉ

Ils peuvent travailler aussi bien en entreprises que dans les SSII.
Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs ou masters universitaires, avec une spécialisation en cybersécurité. Des formations à niveau bac +3 commencent à apparaître.
Salaire : de 37 000 à 70 000 euros.

Business developer
Des commerciaux très prisés, notamment dans l'univers de la technologie

Identifier les nouveaux marchés, trouver des opportunités commerciales B to B, prospecter de nouveaux clients intéressés mais pas encore convertis. Voilà les missions du «bizdev». S'il est toujours recherché par les start-up, ce profil de chasseur intéresse aussi d'autres entreprises. «Nos clients ont besoin de ces profils avec une forte aisance technique», confirme Nolwenn Pigault, directrice marketing de la plateforme de recrutement Golden Bees. Rien que sur LinkedIn, on trouve plus de 4 000 offres de postes en France.
Formation : bac +5. Ecoles de commerce ou IAE.
Salaire : de 35 000 à 42 000 euros en début de carrière avec une part variable.

Customer success manager
Sa mission essentielle est de soigner le client

Les fonctions commerciales dans le B to B sont de plus en plus découpées de l'amont à l'aval : le growth manager fait venir le chaland, le business developer le fait signer. Et le customer success manager le fait rester en s'assurant de sa satisfaction quant aux produits ou aux services vendus. «C'est un poste très recherché», souligne Manuelle Malot, directrice carrières et prospective de l'Edhec. En lien avec les commerciaux, il pourra aussi faciliter la vente de nouvelles prestations.
Formation : bac +5. Ecoles de commerce.
Salaire : de 32 000 à 40 000 euros en début de carrière.

Devops Toute gestion de projet informatique en a besoin

Cet intitulé un peu abscons définit un poste qui fait le lien entre les développeurs («dev») et les ingénieurs systèmes («ops» pour opérations). Le devops a une double compétence, rare sur le marché, qui lui permet de mettre en place tous les process d'automatisation de la chaîne de production des logiciels ainsi que leur déploiement pour gagner en fluidité. «La demande est actuellement bien plus élevée que l'offre disponible sur le marché de l'emploi», note Aude Barral, directrice du site CodinGame.
Formation : pas de cursus spécifique. Bac +5. Ecoles d'ingénieurs et masters universitaires en informatique.
Salaire : de 40 000 à 60 000 euros. ➔

Développeur full-stack
De nombreuses missions pour ces experts du code

Plus de 10 000 offres uniquement à l'Apec! Au cœur de la numérisation de l'économie, les spécialistes de la programmation restent privilégiés même si beaucoup sont en free-lance. Parmi eux, les «full-stack» sont actuellement les plus courtisés selon une étude du site CodinGame. Grâce à leur polyvalence technique, ils interviennent sur l'interface d'un site ou d'une appli mais aussi sur leur architecture ou sur les bases de données et les serveurs. Ils sont également impliqués dans les tendances phares actuelles comme les projets d'intelligence artificielle et la technologie blockchain.

Formation : de bac +2-3 en informatique à bac+5. Ecoles d'ingénieurs, informatique et masters universitaires en informatique.

Salaire : de 35 000 à 55 000 euros, voire plus selon le degré d'expertise.

Data engineer, data scientist
La cote des pros de la donnée ne faiblit pas

Finance, marketing, supply chain : aucune fonction de l'entreprise n'échappe à une exploitation intensive de la donnée pour optimiser l'activité. Sans compter la multiplication de projets pointus d'intelligence artificielle (machine learning). D'où des besoins importants en experts, aux profils différents. En amont, les data engineers mettent en place l'infrastructure de la collecte des données, pendant qu'en aval les data scientists, aux compétences plus statistiques, analyseront et traiteront ces informations.

Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs et masters d'informatique avec des spécialisations en data science ou en statistiques.

Salaire : de 35 000 à 65 000 euros.

Data protection officer (DPO)
La protection et la gestion respectueuse des données sont de son ressort

Depuis l'instauration du règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) en 2018, toutes les sociétés qui ont à traiter des données personnelles à grande échelle doivent nommer un référent en la matière. En interne, cette fonction peut parfois être prise en charge par le responsable de la sécurité informatique. Mais il y a aussi de la demande dans les cabinets de conseil pour apporter une expertise à la fois technique et juridique à leurs entreprises clientes.

Formation : bac +5. Ecoles d'informatique, masters en droit du numérique. Diplôme universitaire DPO, en un an pour des cadres juridiques ou informatiques en poste.

Salaire : de 40 000 à 80 000 euros selon les profils.

La gestion des données irrigue toutes les fonctions, **maintenance, logistique…**

Chargé de reporting RSE
Ce nouveau métier est à la croisée de la finance et de la communication

Les données extrafinancières d'une entreprise en matière de RSE (responsabilité sociale et environnementale) sont de plus en plus scrutées par les marchés, la presse ou les ONG. Cet expert devra définir les indicateurs pertinents, assurer leur suivi et les diffuser. «Une fonction de niche mais porteuse pour des profils capés venant de la finance ou de la communication souhaitant évoluer», estime Aude Boudaud, directrice associée du cabinet Robert Walters.

Formation : bac +5. Ecoles de commerce avec une dizaine d'années d'expérience.

Salaire : de 70 000 à 90 000 euros.

Ingénieur cloud
Très recherché par les entreprises de services numériques

La dernière enquête de Numeum, le syndicat professionnel représentant les entreprises du numérique, le confirme : pour les SSII, les pros du cloud font partie des plus compliqués à trouver, alors que la dématérialisation des serveurs sur le Web ne fait plus débat dans les entreprises. Au sein des sociétés de conseil, ces experts ont pour mission d'aider les clients à opérer la transition de leurs infrastructures dans le cloud dans de bonnes conditions et à leur assurer une disponibilité et une fiabilité optimales.

Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs ou d'informatique.

Salaire : de 40 000 à 65 000 euros selon les profils.

Ingénieur logiciel embarqué
Développer des objets connectés ne peut se faire sans eux

La tendance n'est pas nouvelle mais elle est durable, comme le signale une récente analyse du cabinet Kyu. Santé, transport, industrie, énergie… les systèmes embarqués sont au cœur des objets connectés, qui, via leurs capteurs, transmettent de multiples données pour optimiser les usages. Ils sont constitués d'une partie électronique (hardware) et d'une partie informatique (software). C'est sur cette dernière que, là aussi, les développeurs spécialisés sont très appréciés des industriels et des sociétés d'ingénierie.

Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs.

Salaire : de 35 000 à 50 000 euros selon les profils.

Directeur supply chain
Les PMI et les ETI se les arrachent

Un métier classique mais couru. Selon l'association professionnelle France Supply Chain, les PME industrielles sont soucieuses de renforcer l'encadrement de leurs flux logistiques dans un contexte de plus en plus complexe, lié à la crise sanitaire et aux tensions géopolitiques actuelles. D'où l'intérêt pour ces profils, capables de bien planifier la chaîne d'approvisionnement et d'assurer la bonne exécution des commandes (stockage, préparation des commandes, transport et livraison).

Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs ou de commerce, avec une spécialisation logistique-supply chain et une expérience dans l'univers industriel.

Salaire : de 45 000 à 90 000 euros selon les profils.

282 000
recrutements de cadres prévus en 2022 (+5% en un an), dont…

- **59 200** dans l'informatique
- **50 800** en études R&D
- **45 100** en commercial et marketing

Manager green IT Il est au carrefour de l'IT et de la RSE

Un poste émergent dans l'informatique ? Parions sur ce manager chargé de réduire l'empreinte carbone des parcs informatiques des entreprises. «Il le fera en mettant en place des processus écoresponsables (consommation énergétique, recyclage…) mais aussi en négociant avec les prestataires», souligne Olivier Pacaud, du cabinet de recrutement Hays. On pourra le trouver aussi bien dans les grands groupes qu'au sein des SSII pour une activité de conseil.

Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs ou masters d'informatique. Et un mastère RSE, éco-efficacité ou développement durable.

Salaire : de 40 000 à 65 000 euros selon les profils.

Responsable logistique durable Une mission naissante qui a de l'avenir

Un peu de prospective. Les contraintes environnementales de plus en plus strictes obligent les entreprises à repenser leur supply chain (usines, entrepôts et transports) pour améliorer leur bilan carbone et réduire leurs déchets. Un défi de taille qui touche déjà tous les métiers actuels du secteur mais qui pourrait donner naissance, selon le cabinet Michael Page, à une fonction à part entière, déjà existante dans certains grands groupes.

Formation : bac +5. Master en projets logistiques ou gestion de production logistique.

Salaire : de 40 000 à 65 000 euros selon les profils (estimation).

BIM manager Des besoins en hausse régulière dans la construction

Les métiers du bâtiment sont eux aussi impactés par la digitalisation. De plus en plus de grands chantiers de construction ou de rénovation s'organisent ainsi autour de maquettes numérisées en 3D accessibles aux différents corps de métiers et qui évoluent au fur et à mesure de l'avancée des travaux. D'où le nom de BIM, pour «bâti immobilier modélisé». Des dessinateurs-projeteurs les réalisent. Et des managers spécialisés sont nécessaires pour gérer les projets et coordonner tout le monde.

Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs en BTP et génie civil. Ecoles d'architecture. Masters spécialisés BIM.

Salaire : de 45 000 à 55 000 euros selon les profils.

Ingénieur sûreté nucléaire Le retour en grâce de l'atome lui est bénéfique

Six nouveaux réacteurs nucléaires d'ici 2050 et huit autres en option. Pour parvenir à l'objectif zéro carbone pour notre économie, les pouvoirs publics misent sur une relance du nucléaire, alors que la filière était en déclin depuis plusieurs années. Une bonne nouvelle pour tous les ouvriers, techniciens et ingénieurs concernés. Parmi ces derniers, on citera ceux en génie civil (construction) et les experts de la sûreté, qui interviennent aussi bien dans l'élaboration des études que dans le domaine de l'exploitation et du contrôle.

Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs spécialisées en génie nucléaire. Masters nucléaires.

Salaire : 40 000 euros en début de carrière.

Ingénieur en efficacité énergétique Les normes environnementales le rendent incontournable

Les ingénieurs thermiciens et autres professionnels de l'ingénierie des bâtiments ont du pain sur la planche pour ces prochaines années, les normes environnementales devenant de plus en plus strictes. De la conception à la rénovation des bâtiments, ils interviennent à toutes les étapes pour auditer et apporter des solutions techniques visant à optimiser les énergies et permettre à leurs clients de bénéficier des subventions publiques prévues.

Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs (BTP, génie civil). Masters universitaires construction durable, efficacité énergétique.

Salaire : de 33 000 à 50 000 euros selon les profils.

Ingénieur maintenance industrielle Dans les usines, ses compétences sont indispensables

La réindustrialisation de la France restera un vœu pieux si les compétences manquent dans les usines. Dans les métiers techniques, les employeurs cherchent des conducteurs de ligne et des pros de la maintenance. «Même chose chez les cadres», juge Simon Bancel, du cabinet Talents Industrie. Les responsables en maintenance industrielle sont considérés par l'Apec comme un des métiers porteurs de cette année avec des compétences recherchées dans la mise en place de systèmes préventifs.

Formation : bac +5. Ecoles d'ingénieurs, masters en génie industriel et gestion de la production.

Salaire : de 35 000 à 51 000 euros.

Chief impact officer Il illustre l'importance stratégique de la RSE dans les entreprises

L'apparition de ce titre un peu ronflant dans les organigrammes des entreprises (notamment dans le secteur de la tech) indique le poids grandissant que prend la RSE. Selon le cabinet Birdeo, en intégrant les comités exécutifs, les responsables RSE prennent du galon, et s'assurent que la stratégie et l'organisation de leur société soient bien orientées pour aller vers un modèle social et environnemental plus vertueux.

Formation : bac +5. Ecoles de commerce ou master universitaire, avec une spécialisation en RSE.

Salaire : plus de 80 000 euros dans une grande structure.

Manager de transition Un poste intéressant pour des cadres expérimentés

Apparu au début des années 1990 en France, le management de transition, qui consiste pour les entreprises à faire appel à des managers extérieurs pour des missions précises et temporaires, a la cote. En un an, l'activité a grimpé de 50%, principalement dans la finance, l'informatique et les RH. 45% des missions consistent à remplacer au pied levé un dirigeant, avec une dominante dans l'industrie. Les intervenants ? Des cadres en transition professionnelle ou qui ont fait librement ce choix de carrière.

Formation : bac +5. Ecoles de commerce ou d'ingénieurs avec au moins dix à quinze ans d'expérience dans le secteur.

Facturation moyenne: 1213 euros HT par jour (France Transition).

LAURA MAKARY

11 semaines pour recruter un cadre en moyenne

66% des cadres qui changent d'entreprise sont augmentés

51 000 euros de rémunération médiane pour les cadres en France

Ces entreprises vont embaucher massivement

Les champions français du numérique continuent à attirer les capitaux et à recruter. Et leur dimension souvent internationale offre de belles opportunités.

La start-up nation ne se résume pas à des rafales de levées de fonds. En matière d'emplois, elle pèse lourd. Selon une étude du cabinet Roland Berger réalisée l'an dernier, la French Tech 120, qui réunit les sociétés en forte croissance (30% par an), pourrait créer 224 000 emplois d'ici à 2025, dont 19 000 cette année, et contribuer à hauteur de 6% à la croissance du PIB. D'ores et déjà, ces pépites emploient 165 000 personnes en direct.

Notre sélection des prévisions d'embauches 2022 montre le dynamisme de cette nouvelle économie, aux carrefours du numérique, de l'énergie, de la santé ou encore de la finance. Ces recrutements offrent de belles opportunités, y compris pour des profils confirmés. «Un rapide changement de taille engendre la création de postes de managers», explique Thomas Bénard, du cabinet Data Recrutement. Et, côté salaires, la tendance est à la hausse. Cette entreprise de la greentech, qui préfère rester anonyme, l'a compris après avoir ramé pendant six mois pour trouver un développeur Python : elle a dû réévaluer le salaire de 15%.

Face aux difficultés de recrutement, les entreprises de la tech font souvent appel à des indépendants. «Pour certains postes cruciaux, trouver le bon candidat peut être long… En attendant, l'équipe a besoin de quelqu'un d'efficace», justifie Vincent Huguet, cofondateur de la plateforme de mise en relation Malt. Didier Zeitoun, président de Magellan Partners, confirme : «Voilà quinze ans que la pénurie d'experts informatiques existe.» Avec les levées de fonds spectaculaires du début d'année – 8,4 milliards d'euros selon le baromètre EY, paru mi-juillet –, cette chasse aux talents va encore durer longtemps.

BENJAMIN SARAGAGLIA

ILLUSTRATION CASSANDRE GOUE

DOCTOLIB
300 RECRUTEMENTS*
LIEUX : PARIS, NANTES…
Le site de prise de rendez-vous médicaux connaît toujours une forte croissance après l'exceptionnel épisode du Covid. Des conseillers sont recherchés pour travailler avec les cabinets médicaux et établissements de santé. Et des développeurs pour travailler sur de nouveaux outils. Sur cinq ans, 3500 personnes devraient être embauchées en France, en Allemagne et en Italie. A noter, de nombreux recrutements prévus à Nantes.

ALAN
100 RECRUTEMENTS*
LIEU : PARIS
Cet assureur 100% en ligne gère la couverture santé de 300 000 salariés chez 15 000 entreprises clientes. Il élargit désormais ses services, avec des applications pour la santé mentale, les lunettes ou les téléconsultations. «Un développement qui va justifier l'embauche de 1000 personnes d'ici à 2025, en management produit, ingénierie, opérations et marketing», comptabilise Aurélie Fliedel, directrice marketing.

LR TECHNOLOGIES
300 RECRUTEMENTS*
LIEUX : PARIS, VERSAILLES, LYON, BORDEAUX
Créée en 2016, cette société de conseil en ingénierie assure avoir beaucoup misé sur la qualité de vie au travail et sur la RSE pour séduire les salariés. «Cela nous a permis de dépasser rapidement les 550 collaborateurs», estime son cofondateur Maxime Lacour. 300 postes sont ouverts, avec l'ambition d'atteindre 1000 personnes dans l'Hexagone en 2024 (chargés de recrutement, ingénieurs, commerciaux…).

BLABLACAR
160 RECRUTEMENTS*
LIEU : PARIS
La société permet à 100 millions d'utilisateurs dans le monde de se déplacer par covoiturage ou en bus. La flambée des cours du pétrole booste son activité. Elle aura recruté 200 personnes de plus à la fin de l'année, dont 160 en France : développeurs, data scientists, product managers et designers, marketing managers, business developers, ainsi que des spécialistes au sein des équipes ressources humaines, finance ou juridique.

LUCCA
100 RECRUTEMENTS*
LIEUX : PARIS, NANTES
Pendant vingt ans, ce spécialiste de logiciels pour les RH n'a grandi qu'en se finançant sur ses bénéfices. Une levée de fonds de 65 millions d'euros en février va maintenant permettre le recrutement de 550 personnes jusqu'en 2025. «Nous ne voulons pas aller plus vite, pour conserver une croissance raisonnable», précise le nouveau DRH Charles de Fréminville, en quête de développeurs, managers, commerciaux et consultants.

CONTENTSQUARE
170 RECRUTEMENTS*
LIEUX : PARIS, RENNES, LYON
Sur les 500 embauches prévues dans le monde au second semestre par cet expert de l'expérience client, un tiers se feront en France. Surtout des ingénieurs et des responsables produits, Paris étant le plus gros site tech du groupe. «Sur ces métiers, la France est le meilleur pourvoyeur de jeunes talents, grâce aux formations dispensées dans ses grandes écoles», souligne Marisa Bryan, responsable recrutement monde.

MAGELLAN PARTNERS
250 RECRUTEMENTS*
LIEUX : PARIS, LILLE, LENS, TROYES, GRENOBLE, NICE
Après avoir vu son activité nettement impactée par le Covid, ce cabinet de conseil dans l'amélioration des processus de travail redémarre fort avec 600 personnes prévues sur les douze prochains mois. «40% des embauches sont réalisées grâce à la cooptation», précise Didier Zeitoun, président du groupe, qui dit accueillir des pros de la transformation digitale, jeunes diplômés ou plus expérimentés.

INGÉNIEURS, COMMERCIAUX, LOGISTICIENS… LES PROFILS RECHERCHÉS SONT TRÈS VARIÉS



OVHCLOUD
240 RECRUTEMENTS*
LIEU : ROUBAIX
«Nous cherchons des data scientists, des développeurs Python, des techniciens ou des chargés de recrutement», signale la DRH Line Cadel, du spécialiste de l'hébergement sur le cloud. Après 250 recrutements en tech à l'international ces douze derniers mois, dont 170 en France, il va en accueillir bientôt autant, plus une trentaine dans les fonctions support (dont 20 en France) et 100 commerciaux (dont 50 toujours pour l'Hexagone).

PAYFIT
100 RECRUTEMENTS*
LIEU : PARIS
Sur la vague de 500 embauches prévues en 2022, suite à une levée de 254 millions d'euros, 100 postes environ restent encore ouverts, principalement en France, mais éventuellement aussi en Espagne, en Allemagne et au Royaume-Uni, et surtout des commerciaux, des employés en service client, ainsi que des développeurs. De quoi prolonger la progression de cette entreprise dont le logiciel de gestion de paie et de RH a déjà séduit 7500 PME.

PICNIC
350 RECRUTEMENTS*
LIEUX : PARIS, VALENCIENNES
Né aux Pays-Bas, et débarqué en France en 2019 en commençant par le Nord, ce concept de supermarché en ligne, à la livraison gratuite en moins de vingt minutes avec des véhicules électriques, est passé d'une équipe de 200 personnes en 2021 à 400 en ce moment, pour un objectif de 750 en décembre prochain. Sont attendus, à Paris et dans les Hauts-de-France, des managers, analystes, recruteurs et employés en logistique.

QONTO
100 RECRUTEMENTS*
LIEU : PARIS
Avec 700 salariés, cette néobanque en ligne pour les PME et les indépendants a vite poussé depuis son lancement en 2017. «Nous faisons attention à ce que les managers n'aient pas à intégrer trop de monde en même temps pour que tout se passe bien», indique la DRH, Sarah Ben Allel. Les principaux postes à pourvoir (200 en tout) sont dans le développement informatique, le marketing et le service clientèle, à Paris, Milan, Berlin et Barcelone.

SPENDESK
100 RECRUTEMENTS*
LIEUX : PARIS, LYON
Après avoir déjà recruté 160 personnes cette année, ce spécialiste de la gestion des dépenses pros des salariés table sur 150 employés de plus, en France mais aussi à Berlin, Hambourg et Londres d'ici décembre. La plupart des postes sont ouverts à une activité à 100% en télétravail. Outre des développeurs et des commerciaux, la société cherche aussi à staffer ses services support (RH, finances, marketing).

*Recrutements prévus d'ici fin 2022.

ET AUSSI…

BACKMARKET
(Reconditionnement)
120 RECRUTEMENTS*
LIEU : BORDEAUX

DATAIKU
(Intelligence artificielle)
35 RECRUTEMENTS*
LIEU : PARIS

ELDO
(Plateforme d'artisans)
25 RECRUTEMENTS*
LIEU : FRANCE

ENTECH
(Energies renouvelables)
20 RECRUTEMENTS*
LIEU : QUIMPER

EURÉCIA
(Logiciels RH)
60 RECRUTEMENTS*
LIEU : TOULOUSE

EXOTEC
(Robots logistiques)
150 RECRUTEMENTS*
LIEU : CROIX

HELLOWORK
(Site de recrutement)
80 RECRUTEMENTS*
LIEU : FRANCE

IVALUA
(Logiciels d'achats)
90 RECRUTEMENTS*
LIEUX : MASSY, MONTPELLIER

LUCKY CART
(Marketing digital)
20 RECRUTEMENTS*
LIEU : PARIS

MALT
(Plateforme freelance)
30 RECRUTEMENTS*
LIEU : FRANCE

MIRAKL
(Solution marketplace)
120 RECRUTEMENTS*
LIEU : FRANCE

MV GROUP
(Conseil en stratégie)
40 RECRUTEMENTS*
LIEU : FRANCE

SORARE
(Jeux numériques)
100 RECRUTEMENTS*
LIEU : PARIS

SHOPOPOP
(Livraison de courses)
66 RECRUTEMENTS*
LIEU : NANTES

SWILE
(Services aux salariés)
15 RECRUTEMENTS*
LIEU : FRANCE

Le Creuset vend dans le monde entier ses cocottes en fonte émaillée, symboles de robustesse et d'un certain art de vivre à la française. Derrière une apparente simplicité, le processus de fabrication est très sophistiqué. En témoigne son usine, bientôt centenaire, de Fresnoy-le-Grand (Aisne).

L'inusable made in France des cocottes Le Creuset

ÉRIC WATTEZ • REPORTAGE PHOTO : RAPHAËL DEMARET POUR CAPITAL

Une première couche d'émail, un mélange de silice, de kaolin et d'oxydes métalliques, a été déposée par pulvérisation sur les couvercles en fonte. Cette matière est ensuite vitrifiée quand les pièces de métal passent au four.

Chaque heure, un défilé de 500 pièces de fonte moulées dans du sable

A la fonderie, les lingots de fonte, fabriqués à partir d'acier recyclé et de divers ferroalliages, sont fondus dans des fours électriques. Le métal liquide ainsi obtenu va remplir des empreintes en sable qui lui donneront sa forme finale.



Au bout de la ligne de moulage, une fois le métal refroidi pendant une dizaine de minutes, les pièces avancent sur un tapis roulant qui produit des vibrations. Sous leur effet, la gangue de sable entourant la fonte se casse et laisse apparaître la cocotte encore fumante.

Economie en images

On teste jusqu'à 200 compositions pour créer une nouvelle couleur d'émail

Une seconde couche d'émail est pulvérisée par des pistolets sur la surface métallique. Cette sorte de peinture minérale donne sa couleur définitive au produit fini et constitue une véritable coque protectrice pour la cocotte, dont la longévité est garantie à vie.

Economie en images

La surface de tous les produits est systématiquement contrôlée à chaque étape de la fabrication. Ici, la fonte est encore à nu, après le décapage des moules en sable. Les cocottes sont ensuite dirigées vers la première phase d'émaillage.



Après avoir frôlé la faillite en 1988, l'entreprise a investi massivement

Les hauts lieux du made in France sont souvent nichés dans des coins discrets. Ainsi de l'usine Le Creuset de Fresnoy-le-Grand (Aisne), une tranquille commune rurale où quelque 800 personnes fabriquent les mythiques cocottes en fonte ovales ou rondes dont le prix moyen avoisine les 300 euros. Le site a été fondé en 1925 par deux Belges, spécialistes des métaux et de l'émaillage, venus s'installer dans cette campagne picarde au carrefour des routes du fer, du charbon et du sable. Les techniques de production ont peu évolué : un alliage de fer et de carbone est chauffé à 1 400 degrés, puis glissé sous forme liquide dans des moules de sable. Les pièces une fois terminées sont meulées, poncées et recouvertes de deux fines couches d'émail. Il faut quatre heures pour sortir une cocotte. «Simple sur le principe, mais ultrapointu en réalité, insiste Patrick Jacob, le directeur général en charge du support technique. Tous les réglages sont millimétrés et les dosages sont autant de secrets maison.»

Derrière les procédés ancrés dans la tradition, il y a une véritable multinationale qui se montre tout aussi discrète sur ses résultats que sur les formules chimiques de ses alliages. Tout juste sait-on que l'entreprise compte environ 300 points de vente dans le monde et emploie près de 3 000 personnes. Cette réticence à livrer des chiffres est le choix de son actionnaire, Paul Van Zuydam, basé en Suisse. Cet industriel britannique d'origine sud-africaine, ex-propriétaire d'une firme spécialisée dans les articles de cuisson, a racheté l'entreprise en 1988 à un moment où elle frôlait la faillite suite à des diversifications malheureuses. Depuis la reprise, l'homme d'affaires a méthodiquement relancé la marque, en modernisant l'usine de Fresnoy où il a investi au fil du temps plus de 100 millions d'euros, permettant d'en doubler la capacité à environ 15 000 objets en fonte par jour et en multipliant les coloris d'émail disponibles, une centaine actuellement. Il a aussi élargi la gamme Le Creuset à l'ensemble des instruments et ustensiles de cuisine en cultivant un positionnement ultrapremium : plats en Inox fabriqués en Chine, verres et couteaux en Allemagne, casseroles en tôle émaillée en Thaïlande, etc. Les objets en fonte restent, eux, bien sûr 100% made in France. Réputation oblige.

Inflation

Combien de temps risque-t-elle de durer ?

Elle avait disparu il y a trente ans, elle revient au galop : la hausse incontrôlée des prix bouleverse notre quotidien. Comment le phénomène va-t-il évoluer dans les mois qui viennent ? Réponses des économistes.

Vingt-trois mars 2021, 7 h 40 du matin. De fortes rafales de vent balaient le nord de l'Egypte et le canal de Suez, qui relie la mer Rouge à la Méditerranée. En route vers Rotterdam, l'« Ever Given », un porte-conteneurs géant de la compagnie taïwanaise Evergreen chargé de 200 000 tonnes de marchandises, s'est engagé dans ce passage qui permet d'éviter de faire le tour de l'Afrique. A bord, le capitaine indien essaie tant bien que mal de maintenir sa trajectoire. Soudain, il perd le contrôle du bateau. Malgré plusieurs manœuvres, désespérées, celui-ci reste en travers et s'encastre dans l'une des berges du canal. Impossible de faire marche arrière. Il est bloqué. L'une des principales artères du commerce mondial est coupée. Pendant quelques jours, le canal reste fermé. Plus de 400 bateaux attendent de pouvoir achever leur parcours. L'incident tombe au plus mauvais moment. Après les confinements de 2020, l'économie est repartie en flèche. Les entreprises attendent avec impatience les livraisons de pièces détachées ou de produits finis en provenance d'Asie. On ne le sait pas encore, c'est le signal précurseur d'une inversion de tendance. Grâce à la mondialisation des échanges, le monde occidental a vécu pendant près de trente ans dans le confort d'une inflation stabilisée à des niveaux proches de zéro. Et les taux d'intérêt étaient tombés si bas qu'ils étaient devenus négatifs. « Après la crise financière de 2008, on est entré dans une période où il n'y avait pas assez d'inflation, rappelle Agnès Bénassy-Quéré, l'économiste en chef du Trésor à Bercy ; par crainte d'une déflation, les Banques centrales ont même essayé de faire remonter le taux d'inflation. » La crise du Covid-19 a donc frappé une deuxième fois en réveillant le monstre.

Que s'est-il passé ? Les autorités monétaires identifient très tôt le danger. « Dès septembre 2021, le conseil des gouverneurs de la Banque centrale européenne (BCE) pointe des pressions sur les prix, note Vincent Bignon, économiste à la Banque de France ; mais en réalité, jusqu'à la fin de l'été, les prix des matières premières ne font que retrouver leur niveau d'avant le Covid. » Le rattrapage fait rapidement place au dérapage. Dans la zone euro, la hausse des prix atteint 5% à la fin de 2021. Et elle fait un nouveau bond en avant avec le déclenchement de la guerre en Ukraine en février 2022. Cette fois, ce sont les prix de l'énergie, de plusieurs matières premières et des céréales qui décollent. Dans la foulée, les prix à la consommation grimpent de 8,9% en juillet. En France, le gouvernement décide de bloquer les tarifs de l'électricité et impose une baisse de 18 centimes des prix à la pompe. Cela contient l'inflation à un niveau un peu moins élevé (+ 6,1% en juillet) que chez nos voisins.

Mais sous le couvercle, la marmite bout. Désormais, ce sont les prix alimentaires qui s'orientent à la hausse. Dans tous les pays, la défense du pouvoir d'achat devient un enjeu majeur. Surtout en France, qui est entrée dans une séquence électorale à haut risque. Réélu mais avec une majorité relative au Parlement, Emmanuel Macron parvient, avec sa Première ministre Elisabeth Borne, à faire voter un plan de mesures de court terme en juillet. Leur philosophie est simple : faire des gestes en direction des ménages sans alimenter les hausses. Mais au sommet de l'Etat comme dans la communauté des économistes, on s'interroge. Cette résurgence de l'inflation peut-elle durer ? Faut-il craindre qu'elle ne franchisse la barre des 10% ? Va-t-on devoir renouer avec l'indexation des salaires ? Une remontée des taux d'intérêt peut-elle nous plonger dans la récession ?

Pour tenter de répondre, il est essentiel de s'entendre sur les causes de cette poussée de fièvre. L'inflation peut avoir deux origines : un excès de création monétaire ou des pénuries qui provoquent un déséquilibre entre l'offre et la demande. L'économiste Patrick Artus, de la banque Natixis, penche pour la deuxième cause : « En ce moment, la Turquie et l'Argentine connaissent une inflation de respectivement 50% et 75%, car leurs Banques centrales pratiquent une politique très forte de création de monnaie ; mais avec la sortie du Covid, la guerre en ➔

GETTY IMAGES

Du plus favorable au plus redouté, les trois scénarios pour 2023



1 L'INFLATION REVIENT AU-DESSOUS DE 3% ET LA CROISSANCE REDÉMARRE

Les marchés financiers en rêvent. Dans cette hypothèse, la croissance ralentirait dans un premier temps, suffisamment pour calmer les prix des matières premières. Et la guerre en Ukraine s'apaiserait. Du coup, les autorités monétaires n'auraient pas besoin d'intervenir massivement. Un peu trop beau pour y croire.

2 L'INFLATION NE RALENTIT PAS ASSEZ VITE, L'ÉCONOMIE EST FREINÉE PAR LA HAUSSE DES TAUX

Le consensus des économistes privilégie ce scénario. La croissance serait pénalisée par l'augmentation des taux pilotée par les Banques centrales pour maintenir la hausse des prix autour de 5%. Ce qui mettrait une pression maximale sur les négociations salariales en 2023.

3 L'INFLATION S'ENVOLE AU-DESSUS DE 10% ET LA RÉCESSION S'INSTALLE

La vraie menace pour l'économie mondiale. Ce scénario repose sur l'idée que la guerre en Ukraine amène un arrêt des livraisons de gaz à l'Europe. Cela entraînerait une récession forte qui toucherait notamment l'Allemagne.
La BCE serait contrainte de monter fortement les taux pour tenter de casser l'inflation.

La politique zéro Covid de la Chine nourrit l'inflation

➔ Ukraine, la transition énergétique et la sécheresse qui diminue les rendements des récoltes, nous sommes entrés dans un monde de pénuries qui est inflationniste.» Son collègue Jean-Marc Daniel partage cet avis et fait le parallèle avec la dernière grande crise inflationniste de l'histoire, le premier choc pétrolier (1973). «C'est bien le modèle de ce que nous vivons aujourd'hui, assure-t-il. On a eu bien du mal à s'en relever!»

Les pénuries ne sont pas les seules coupables. Le monde a aussi découvert que la globalisation et les délocalisations avaient entraîné une très grande dispersion des productions. «On s'est rendu compte à quel point les chaînes de valeur étaient fragmentées, analyse Agnès Bénassy-Quéré; il faut coordonner un nombre incroyable d'acteurs pour arriver à produire. Le temps que tout se remette en route, il y a déséquilibre entre offre et demande et les prix augmentent. Cela a concerné tous les approvisionnements.» Ces difficultés sont loin d'être derrière nous. En pratiquant une politique zéro Covid, la Chine, l'usine du monde, a continué de désorganiser l'économie au premier semestre 2022.

Deux facteurs peuvent maintenant attiser l'inflation. D'abord, la poursuite de la guerre en Ukraine, notamment dans l'hypothèse où elle entraînerait une interruption complète des exportations de gaz russe vers l'Europe. Dès lors, une nouvelle flambée des prix de l'énergie (qui représentent 60% de la hausse actuelle) serait inévitable. Ensuite, le retour d'une indexation des salaires qui enclencherait un engrenage jugé dangereux par les économistes: les entreprises devraient répercuter ces hausses dans leurs prix. Pour l'instant, rien ne dit que l'on va emprunter ce chemin. «Le point mystérieux, c'est ce que les Banques centrales appellent l'ancrage des anticipations, souligne Agnès Bénassy-Quéré. Qu'est-ce que les marchés, les entreprises et les ménages pensent du devenir de l'inflation? Car c'est largement autoréalisant. Si tout le monde est persuadé, comme c'est encore le cas maintenant, que l'inflation va refluer en 2023, on peut espérer aller dans cette direction. C'est pour cela que les Banques centrales font très attention à leur communication: il est important que l'on évite le désancrage des anticipations qui pousserait les ménages à demander des augmentations de salaire élevées pour 2023. S'ils se disent que c'est un mauvais moment à passer, qu'ils se contentent des primes, des différents chèques octroyés par le gouvernement et de l'indexation des minima sociaux, alors on peut faire reculer l'inflation.»

«Comment l'opinion publique réagit-elle à la hausse du coût de la vie?» Une étude internationale de l'institut Ipsos réalisée dans 27 pays, dont la France, apporte un éclairage précieux. Certes l'inflation est devenue le motif principal d'inquiétude des populations. Mais partout les personnes interrogées déclarent qu'elles vont réduire ou retarder leurs dépenses plutôt que demander des hausses de salaires à leur employeur (11% seulement des sondés). «Sur cette base au moins, un "soft landing" de l'inflation semble possible», pense Ben Page, le directeur général d'Ipsos. En ligne de mire, le scénario rose, celui d'un ralentissement de l'inflation qui s'accompagnerait d'un ralentissement de la croissance mais pas d'une récession. Mais un scénario moins heureux menace. La rareté de certaines matières comme le gaz russe pourrait entraîner à la fois une récession et une forte inflation. «Ce qui ne peut pas arriver, c'est que cela s'arrange tout seul, ironise Patrick Artus; le scénario des marchés dans lequel il n'y a pas de récession, pas de hausse des taux d'intérêt et pourtant l'inflation disparaît dès l'année prochaine, n'est tout simplement pas possible. En fait il n'y a que deux options: soit un très fort ralentissement de l'économie mondiale casse l'inflation, soit ce sont les Banques centrales qui le font.»

L'indexation des salaires pourrait enclencher un **engrenage dangereux**

Concrétisant cette hypothèse, la BCE a donné le signal de la hausse des taux le 21 juillet. Pour se justifier, Christine Lagarde, sa présidente, dit s'inquiéter des tensions sur les prix des produits alimentaires et de l'énergie ainsi que des conséquences de la dépréciation de l'euro, qui renchérit le coût des importations. Un premier coup de frein qui risque d'en précéder d'autres. Jean-Marc Daniel refuse de dramatiser. Selon lui, la mondialisation continuera d'exercer une pression à la baisse sur les prix. «Il y a beaucoup plus de concurrence qu'à l'époque du premier choc pétrolier, remarque-t-il; des pays qui étaient isolés comme l'Inde ou la Chine fournissent aujourd'hui une main-d'œuvre bon marché. Cette masse énorme de population encore sous-payée met une pression sur le niveau général des salaires dans le monde.»

Rémy Dessarts

Les six économistes qui nous ont apporté leur expertise



Patrick Artus
Directeur de la recherche et des études de Natixis



Jean-Marc Daniel Economiste et professeur émérite à ESCP Business School



Agnès Bénassy-Quéré
Chef économiste à la direction générale du Trésor



Vincent Bignon
Conseiller économique à la Banque de France



Stéphane Colliac
Senior économiste en charge de la France chez BNP Paribas



Jean-Patrice Prudhomme
Directeur de la gestion chez Milleis Banque privée

EMILIE ALBERT/SP BANQUE DE FRANCE, VINCENT ISORE/IP3 PRESS/MAXPPP, SP, STEPHANE AUDRAS/REA, PIERRE-OLIVIER/ SP BNP PARISBAS

Capital

● L'économie qui donne envie

NOUVELLE FORMULE



Plus de **30%** de réduction avec l'offre annuelle

Capital vous révèle tous les rouages de l'économie pour réussir vos projets, et profiter d'aujourd'hui en anticipant demain





12 numéros par an
+ 6 hors-série

Offert : la version numérique et ses archives

BON D'ABONNEMENT RESERVÉ AUX LECTEURS DE Capital

1 / JE CHOISIS MON OFFRE

☐ **OFFRE SANS ENGAGEMENT**(1)
12 numéros + 6 HS par an
7€30 /mois au lieu de ~~9€65~~
24% de réduction

☐ **OFFRE ANNUELLE**(2)
12 numéros + 6 HS par an
79€90 au lieu de ~~115€80~~*. Mon abonnement annuel sera renouvelé à date anniversaire sauf résiliation de votre part.
31% de réduction

2 / JE M'ABONNE

EN LIGNE SUR PRISMASHOP.FR **-15% supplémentaires**

LES AVANTAGES

- 15% de réduction supplémentaire
- Version numérique + archives numériques offertes
- Un paiement immédiat et sécurisé
- Votre magazine plus rapidement chez vous
- Arrêt à tout moment avec l'offre sans engagement

COMMENT SOUSCRIRE ?

1. Rendez-vous directement sur le site www.prismashop.fr
2. Cliquez sur **Clé Prismashop**
3. Saisissez la clé Prismashop ci-dessous

CAPSN372 Je valide

PAR COURRIER EN COMPLÉTANT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS :

☐ **Mme** ☐ **M** (Obligatoire**)

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : ☐☐☐☐☐ Ville : _____

À renvoyer sous enveloppe affranchie à : Capital - Service abonnements - 62066 ARRAS Cedex 9
Pour l'offre sans engagement : une facture vous sera envoyée pour payer votre abonnement.
Pour l'offre annuelle, je joins mon chèque à l'ordre de Capital.

PAR TÉLÉPHONE **0 826 963 964** Service 0,20 € / min + prix appel

*Par rapport au prix kiosque + frais de livraison. **Informations obligatoires, à défaut votre abonnement ne pourra être mis en place. (1) Offre sans engagement :je peux résilier cet abonnement à durée indéterminée à tout moment par appel ou par courrier au service clients (voir CGV du site prismashop.fr), les prélèvements seront aussitôt arrêtés. (2) Abonnement annuel automatiquement reconduit à date anniversaire. Le Client peut ne pas reconduire l'abonnement à chaque anniversaire. PRISMA MEDIA informera le Client par écrit dans un délai de 3 à 1 mois avant chaque échéance de la faculté de résilier son abonnement à la date indiquée, avec un préavis avant la date de renouvellement. A défaut, l'abonnement à durée déterminée sera renouvelé pour une durée identique.Le prix des abonnements est susceptible d'augmenter à date anniversaire. Vous en serez bien sûr informé préalablement par écrit et aurez la possibilité de résilier cet abonnement à tout moment. Délai de livraison du 1er numéro, 8 semaines environ après enregistrement du règlement dans la limite des stocks disponibles. Vos informations sont collectées par PRISMA MEDIA et traitées, en tant que responsable de traitement, aux fins de : gestion de la relation client ; gestion des impayés, précontentieux et contentieux ; communication marketing par email pour des produits et services similaires à ceux déjà souscrits ; communication marketing par voie postale par Prisma Media et ses partenaires ; amélioration des services et de l'expérience utilisateur. Sous réserve de votre consentement, vos données pourront être traitées à des fins de prospection commerciale et de publicité ciblée. Vous pouvez exercer vos droits d'accès, de rectification, d'opposition, de suppression, de limitation du traitement et à la portabilité de vos données en vous adressant à dpo@prismamedia.com. Nous vous invitons à consulter la Charte pour la protection des données sur https://www.prismashop.fr. Photos non contractuelles. Les archives numériques sont accessibles durant la totalité de votre abonnement.

CAPSN372

Sondage exclusif Advent-Capital

Le palmarès des entreprises les plus vertueuses

La pression qui pèse sur les entreprises pour se construire une image plus verte devient énorme. Quitte à flirter avec une certaine hypocrisie. Qu'en pensent réellement les Français ? Voici leurs bons… et mauvais points.

Sur deux ans, 28,6% d'émissions de CO_2 en moins ; en 2021, 68% de déchets valorisés et 4 855 tonnes d'emballages évités… Voilà le score plutôt flatteur réalisé par Carrefour dans son combat en faveur de l'environnement. Dernière initiative en date : le lancement en juillet d'une gamme de produits «hors des standards», c'est-à-dire au poids, à la forme et au calibre imparfaits. L'objectif étant de ne plus jeter ces fruits et légumes biscornus. Pour autant, devant l'immensité des enjeux, ces modestes initiatives, mises bout à bout, peuvent-elles vraiment bouger les lignes ? Et sont-elles suffisantes pour convaincre le consommateur de la sincérité de l'enseigne ? Bonne nouvelle, la réponse est oui, nous apprend le baromètre Scan Ecoresponsable créé par le cabinet Advent et dont nous publions en exclusivité la dernière étude.

Dans ce sondage, 53 entreprises appartenant aux secteurs de l'automobile, de la banque et de l'assurance, de la grande distribution ainsi que de l'énergie et des transports ont été évaluées par plus de 1 000 Français à l'aide de 28 indicateurs environnementaux et sociaux. En haut du palmarès se hisse la marque Biocoop. «Les Français perçoivent le côté militant de nos magasins, se réjouit Ronan Lafrogne, directeur qualité et RSE de ce réseau. Nous sommes en 100% bio et proposons du vrac depuis toujours.» Aujourd'hui, la société coopérative créée en 1986 indique représenter 0,9% du marché alimentaire français, et 20% du marché du commerce équitable sur le territoire.

Naturalia, la filiale du groupe Casino, arrive en seconde position, suivie par les centres E.Leclerc, très populaires auprès des Français. En tout, six acteurs de la grande distribution figurent dans le top 10 des entreprises les mieux notées. Un résultat logique selon Jérôme Neveu, président fondateur du cabinet Advent : «Il y a toujours un lien assez fort, presque affectif, avec ce secteur. De plus, les innovations mises en place sont concrètes et visibles.»



Jérôme Neveu, président fondateur d'Advent, agence de conseil et mesure en marketing d'influence

C'est beaucoup moins le cas pour les banques et les assurances, qui peinent à convaincre en matière de RSE (responsabilité sociétale des entreprises). Les grands noms comme Generali, Boursorama et LCL traînent ainsi en bas du classement. Natixis, la filiale d'investissement du groupe BPCE, le clôt même à la 53e place. Rien d'étonnant, explique Jérôme Neveu : «Ce secteur n'est jamais en tête des classements. Malgré tout, certaines enseignes, grâce à leur proximité avec leurs clients, arrivent à faire passer plus de messages et à créer un lien.» L'une des enseignes évaluées tire son épingle du jeu : 17e dans le classement global, Crédit agricole rafle la première place dans sa catégorie. «Nous nous sommes toujours positionnés sur ces sujets, au cœur de notre agenda», indique Eric Campos, directeur du projet sociétal de la banque.

Création d'un comité scientifique pour évaluer les avancées du groupe, retrait progressif de l'industrie du charbon, financement de projets locaux… Le dirigeant égraine les mesures prises en faveur de la cause. Devant les accusations de greenwashing (apparence de politique verte à usage de communication mais sans vrai travail de fond, NDLR), le directeur RSE de la banque est clair : «La RSE a pu être un objet de marketing pour ➔

Les entreprises jugées les plus vertes

TOUS SECTEURS CONFONDUS

biocoop

N° 1
Grande distribution

►BIOCOOP
L'enseigne mise sur la relocalisation de son offre : dans ses magasins, 80% des marchandises productibles en France le sont.

NATURALIA

N° 2
Grande distribution

►NATURALIA
La filiale de Casino dispose de plusieurs certifications, comme le label BioEntreprise-Durable.

E.Leclerc

N° 3
Grande distribution

►E.LECLERC
Les efforts et l'ancrage territorial du groupe de Michel-Edouard Leclerc sont salués par les Français.

EDF

N° 4
Energie

►EDF
Le président-directeur général d'EDF, Jean-Bernard Lévy, appelait en juin dernier les Français à la sobriété énergétique.

Intermarché

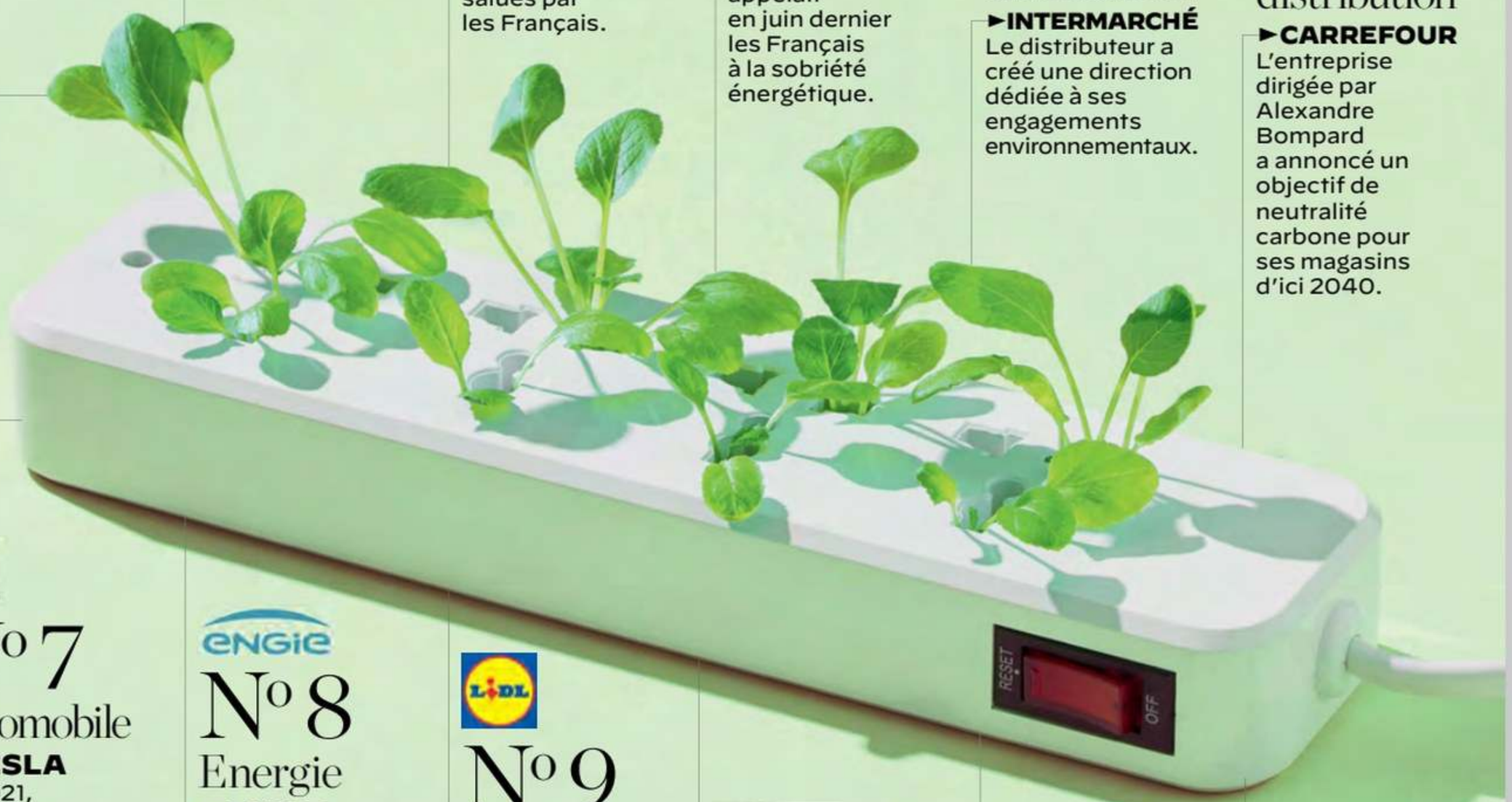
N° 5
Grande distribution

►INTERMARCHÉ
Le distributeur a créé une direction dédiée à ses engagements environnementaux.

Carrefour

N° 6
Grande distribution

►CARREFOUR
L'entreprise dirigée par Alexandre Bompard a annoncé un objectif de neutralité carbone pour ses magasins d'ici 2040.



TESLA

N° 7
Automobile

►TESLA
En 2021, l'entreprise d'Elon Musk a livré près de 1 million de véhicules électriques.

ENGIE

N° 8
Energie

►ENGIE
En janvier 2022, le groupe a signé un accord international portant sur les droits sociaux fondamentaux et la responsabilité sociale.

LIDL

N° 9
Grande distribution

►LIDL
L'enseigne de «soft discount» ambitionne d'atteindre d'ici 2025 100% d'emballages «aussi recyclables que possible».

DERICHEBOURG

N° 10
Energie

►DERICHEBOURG
La production globale de métaux du recycleur a permis d'éviter l'émission de 5,3 millions de tonnes de CO_2.

SNCF

N° 11
Transport

►SNCF
La compagnie ferroviaire s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 30% pour ses activités de transport d'ici 2030.

PEUGEOT

N° 12
Automobile

►PEUGEOT
La marque au lion a lancé cette année un fourgon électrique alimenté en hydrogène, le Peugeot e-Expert Hydrogen.

MAKI COMPANY LIMITED/STOCKSY - STOCK.ADOBE.COM

TotalEnergies dévisse et Tesla fait figure de bon élève

➔ certaines entreprises, mais je pense que cette phase est aujourd'hui en train de s'achever. L'implication des dirigeants et la vigilance croissante des consommateurs responsabilisent le monde de l'entreprise et l'incitent à être plus rigoureux dans ses engagements.»

Exemples de cas avec les secteurs compliqués de l'énergie et des transports. D'un côté, les Français, selon notre sondage, plébiscitent EDF et Engie, respectivement 4e et 8e du classement et leaders de leur catégorie. De l'autre, TotalEnergies dévisse à la 21e place du palmarès global, malgré ses efforts de communication. En mars dernier, par exemple, Greenpeace a assigné la multinationale en justice, l'accusant de greenwashing et de publicité mensongère. De quoi ternir durablement l'image verte que tente de construire le géant pétrolier ? «Même si TotalEnergies est aujourd'hui engagé dans les énergies renouvelables, le groupe symbolise toujours le pétrole et le gaz. Ce sont des choix industriels à dix, quinze, voire vingt ans. Il est donc plus difficile pour les entreprises de ce secteur d'influencer les esprits à court terme», justifie Jérôme Neveu.

Il y a pourtant une firme qui a brillamment réussi son entrée dans le monde enchanté de la RSE. C'est Tesla. La marque fondée par Elon Musk trône à la première place du classement automobile et à la 7e place du classement global. Ses résultats parlent pour elle : en 2021, ses véhicules électriques ont permis d'éviter l'émission de plus de 8 millions de tonnes de CO_2. Tesla se targue aussi de «recruter massivement, avec une politique inclusive». Les français Peugeot et Renault complètent le podium du secteur. Pionnière dans le véhicule électrique, la marque au losange dirigée par Luca de Meo a sans doute profité d'un engouement autour de sa «Renaulution». Cette nouvelle politique vise à positionner Renault comme «précurseur dans la chaîne de valeur des nouvelles mobilités». «L'industrie automobile n'a pas le choix, elle doit tout changer à marche forcée, et les consommateurs s'en rendent compte, analyse Jérôme Neveu. Ils sont d'autant plus concernés quand on les appelle à modifier leurs habitudes : ici, c'est clairement le cas.»

Noah Moulinet

"Il y a un décalage entre les promesses et les actions concrètes"

Jérôme Neveu, président d'Advent, analyse les résultats du sondage réalisé en partenariat avec Capital.

CAPITAL : Les entreprises rivalisent d'ingéniosité dans leurs discours environnementaux et sociétaux, comment cela se traduit-il dans les faits ?

JÉROME NEVEU : Depuis trois ans, ces sujets sont devenus des facteurs très importants de l'image d'une entreprise. La RSE n'est plus un problème de demain, mais d'aujourd'hui. Pourtant, si l'intérêt pour cet univers va croissant, l'engagement au quotidien ne suit pas la même tendance. Il y a un décalage entre ce qu'on promeut et ce qui se concrétise. Et les marques sont otages de cela, car elles se retrouvent dans l'obligation de s'exprimer sur le sujet : ne rien dire peut paraître étrange ! Cette multitude de discours crée une complexité qui rend la population un peu perplexe.

Que penser des marques qui communiquent tous azimuts sans être totalement vertueuses ?

➔ Si un groupe communique au sujet d'un de ses gestes en faveur de l'environnement, il y aura toujours quelqu'un pour pointer des aspects moins vertueux de son action. Il y a un côté assez radical du grand public qui considère que les entreprises ne peuvent prendre la parole que si elles sont 100% vertueuses. C'est un leurre ! Chaque pas est utile. En définitive, et heureusement, nous ne sommes plus dans un monde «naïf». Il faut rester dubitatifs, sans pour autant devenir méfiants en permanence. Ce secteur a donc besoin de normes, ce qui permettra au grand public de se repérer.

Quelles sont les principales attentes des Français en matière de RSE ?

➔ Concernant l'environnement, les préoccupations des Français interrogés portent d'abord sur la réduction de la production de déchets, sur le recyclage et sur les alternatives au plastique. Dans un second temps viennent le développement des énergies renouvelables, la relocalisation de la production et enfin la réduction des activités numériques, très polluantes. Du côté social, la priorité est l'épanouissement professionnel. L'entreprise ne doit plus seulement être une fabrique à produire, mais aussi une fabrique du bien-être.

La guerre en Ukraine peut-elle rebattre les cartes de ces attentes ?

➔ L'impact de cette crise sur les préoccupations RSE est paradoxal. D'un côté, la guerre a des conséquences énergétiques importantes, qui soulignent notre dépendance aux énergies fossiles. Elle pourrait agir comme un accélérateur de l'intérêt pour les énergies renouvelables. Mais, d'un autre côté, nous avons aussi vu à quel point les gens qui ne peuvent se passer de la voiture sont sensibles au prix de l'essence. La préoccupation environnementale peut donc être reléguée au second plan. C'est toute l'idée : nous sommes tous en faveur de mesures environnementales, mais la réalité est parfois plus complexe.

Propos recueillis par Noah Moulinet

Les entreprises jugées les plus vertes

PAR SECTEUR

AUTOMOBILE

RANG	ENTREPRISE
1.	Tesla
2.	Peugeot
3.	Renault
4.	Toyota
5.	Citroën
6.	Mercedes-Benz
7.	Audi
8.	BMW
9.	Hyundai
10.	Nissan
11.	Ford
12.	Kia
13.	Volvo
14.	Volkswagen
15.	Suzuki
16.	Seat

BANQUE ET ASSURANCES

RANG	ENTREPRISE
1.	Crédit agricole
2.	Crédit mutuel
3.	La Banque postale
4.	Maif
5.	Caisse d'épargne
6.	CNP Assurances
7.	Maaf
8.	Groupama
9.	MMA
10.	Banque populaire
11.	BNP Paribas
12.	Allianz
13.	Axa
14.	CIC
15.	Société générale
16.	Generali
17.	Boursorama
18.	LCL
19.	Natixis

GRANDE DISTRIBUTION

RANG	ENTREPRISE
1.	Biocoop
2.	Naturalia
3.	Leclerc
4.	Intermarché
5.	Carrefour
6.	Lidl
7.	Système U
8.	Auchan
9.	Aldi
10.	Monoprix
11.	Casino

TRANSPORT ET ÉNERGIE

RANG	ENTREPRISE
1.	EDF
2.	Engie
3.	Derichebourg
4.	SNCF
5.	Veolia
6.	TotalEnergies
7.	Air France

Méthode de l'enquête

Sondage réalisé du 5 au 12 juillet auprès de 1037 Français représentatifs de la population du pays, selon la méthode des quotas, par le cabinet Advent. 28 indicateurs ont été testés. Ce classement résulte de la synthèse de deux familles de critères environnementaux et sociaux.

www.advent.consulting

advent

« La zone euro telle que nous la connaissons aura disparu d'ici 2025 »

Pour l'économiste Marc Touati, la France n'a plus les ressources suffisantes pour mettre un terme à la forte inflation. Sauf à s'entendre sur des réformes avec nos voisins immédiats.

Hausse des dettes publiques, remontée des taux d'intérêt, déclassement de la France… Alors qu'elle devait permettre d'effacer les erreurs précédemment commises, la période post-Covid n'a fait, sur certains points, qu'aggraver les choses. L'économiste et président du cabinet Acdefi Marc Touati s'en inquiète, dans son nouvel ouvrage, «Reset II. Bienvenue dans le monde d'après», publié deux ans après un premier constat. Pour lui, la «réinitialisation» souhaitée a été ratée, et notre pays comme le reste de l'Europe pourraient bien entrer dans une nouvelle période d'instabilité.

CAPITAL : Dans votre précédent livre, vous décriviez la crise du Covid comme un choc «comparable à celui du krach de 1929», qui avait conduit à la Grande Dépression des années 1930. Pourtant, c'est tout l'inverse, la croissance est repartie et le chômage recule…

MARC TOUATI : Après la pandémie, j'avais décelé l'occasion d'un premier «reset» pour repartir sur de bonnes bases et, par exemple, réduire notre dépendance à l'égard de la Chine. Le virus étant parti de Wuhan, nous avions là peut-être de quoi corriger les erreurs du passé ! Le risque, bien sûr : que cela empire. Et malheureusement, c'est ce qui s'est produit. Le pays de Xi Jinping est encore plus fort qu'avant. Ses chiffres du commerce extérieur le prouvent, avec un excédent de 823,6 milliards de dollars sur un an en juin 2022. Nous n'avons donc rien compris ! Nous achetons plus chinois que par le passé, et eux sortent grands gagnants de cette crise. Les bulles financières sont revenues – même si elles sont en train de se dégonfler légèrement. Nous avons usé de la dette publique et de la planche à billets. Quand tout allait mal, bien sûr, cela se comprenait très bien. Le problème, c'est que nous nous sommes pris au jeu, malgré le rebond de 2021. Forcément : le «quoi qu'il en coûte» ne nous coûtait rien ! Mais ce surcroît de demande a généré une forte inflation, que l'on promettait transitoire. Non seulement elle dure, mais est arrivée cette guerre en Ukraine. La «sournoise» est revenue, alors que nous ne l'avions plus connue depuis les années 1980. Ce nouveau monde est donc encore pire qu'avant ! Toutes les générations précédentes le savent : gérer l'inflation est un vrai cauchemar. Après trente ans de faible hausse des prix, il va falloir composer avec cette nouvelle donne. Alors que la dette publique atteint des sommets, nous allons nous retrouver en grande difficulté pour gérer ce deuxième reset.

MAGALI DELPORTE POUR CAPITAL



«En 2022, la dette française devrait dépasser le montant de richesse publique»

➔ Vous êtes très critique sur l'action de la BCE (Banque centrale européenne) pour contrer l'inflation. Elle a pourtant relevé plus fortement qu'attendu son taux directeur en juillet, à 50 points de base…

➔ Et c'est tout à fait normal… mais que de temps perdu! Ce choix arrive presque trop tard, à un moment où la zone euro est en train de retomber en récession. Les indices des directeurs d'achats sont déjà sous la barre des 50, c'est un signe. Pire, la crise politique en Italie s'est depuis ajoutée. Tout cela n'améliore pas la crédibilité de la Banque centrale. D'ailleurs, l'euro n'a quasiment pas bougé, il reste autour de 1 pour 1 dollar. Bien sûr, cela peut stopper l'hémorragie de l'inflation, qui devrait de toute façon commencer à baisser fin 2022, car les cours des matières premières se calment un peu. Mais il existe des soubassements structurels: le coût de la transition énergétique, la démondialisation et la relocalisation la maintiendront à des niveaux élevés. Et ce ne sont pas 50 petits points de base qui feront la différence. Tout juste suffiront-ils à dégonfler les bulles sur les marchés boursiers, car le chiffre d'affaires et les profits seront moins au rendez-vous, dans un contexte de récession qui nous guette, autant en Europe qu'aux Etats-Unis.

Que pensez-vous de l'outil «anti-fragmentation», que la BCE a présenté fin juillet, censé éviter les écarts de taux entre pays de la zone euro, notamment les plus endettés, l'Italie, la Grèce?

➔ Le président de la Bundesbank a dit qu'y recourir était hors de question. Avec cet outil, on donne en effet une prime aux mauvais élèves. Les liens entre pays de la zone euro sont déjà distendus, entre le camp des sérieux et le camp de ceux qui en manquent; ceux qui ont limité les dégâts sur leurs deniers et les autres, à savoir la Grèce, l'Italie, l'Espagne, le Portugal et surtout la France! Notre dette publique a explosé, à presque 120% du PIB, contre 70% en Allemagne. Ce sont 50 points d'écart. Cela devient dangereux pour la zone euro. Lors de la crise grecque, on parlait de 350 milliards d'euros de dette, c'était encore gérable. La France frôle les 3000 milliards d'euros d'endettement! Nous avons changé d'échelle. Gérer cela va nous coûter, qui plus est dans un contexte d'inflation où les Banques centrales ne peuvent plus faire tourner la planche à billets. L'article 105 de la BCE est très clair, elle ne peut soutenir l'activité qu'à condition de garantir la stabilité des prix. Avec 8,6% d'inflation dans la zone, elle est loin de sa cible des 2%. Souvenez-vous d'ailleurs que la cour de Karlsruhe avait remis en cause cette politique d'assouplissement monétaire en 2020. Mais il y avait encore Angela Merkel pour faire en sorte de sauver l'unité… Aujourd'hui, il n'y a plus un tel leader: Emmanuel Macron est empêtré dans ses affaires internes, Olaf Scholz n'en a guère le charisme, Mario Draghi est hors jeu…

La France n'est tout de même pas la Grèce…

➔ C'est vrai. Nous avons des actifs, nous pouvons ponctionner avec les impôts… Mais, dans mon livre, je fais une simulation sur le risque de faillite. On peut constater qu'en 2022 l'actif net de notre secteur public est en passe de devenir négatif. Je parle bien de l'actif net de toute la puissance publique, Etat, collectivités locales, forêts, ou même «la Joconde»… En 2007, si nous mettions cela face au passif, c'est-à-dire l'ensemble des dettes, nous étions excédentaires de 1800 milliards d'euros, à la différence des Grecs. En 2020, l'excédent était déjà tombé à 180 milliards d'euros. En 2022, en prolongeant cette simulation avec la dette actuelle, je pense que la balance sera négative d'environ 10 milliards. Cela veut dire que, en vendant tous les actifs de la puissance publique française, nous ne remboursons pas la dette. Bien sûr, tout dépendra de la confiance des marchés. Mais nous avons tiré sur la corde et elle pourrait finir par casser. Où allons-nous trouver l'argent? J'ai une crainte: le FMI recommandait aux Etats surendettés de ponctionner sur l'épargne et le patrimoine des citoyens. Or nous sommes déjà numéro 1 des impôts… Il y a donc danger.

Les taux d'intérêt de nos obligations d'Etat vont-ils continuer à grimper?

➔ Avec la loi sur le pouvoir d'achat, ce sont encore plus de 20 milliards qui doivent être dépensés. Nous sommes revenus au «quoi qu'il en coûte», sauf que cette fois-ci la BCE ne fera plus tourner la planche à billets; donc, si nous continuons à nous endetter, mécaniquement nos taux d'intérêt vont augmenter. Avec pour conséquence de casser l'activité, l'investissement, la consommation, l'immobilier…

8,6% **En juin, l'inflation dans la zone euro a encore accéléré**

Excédent commercial de la Chine

Excédent calculé sur douze mois, en milliards de dollars.



"On pensait punir la Russie pour son invasion de l'Ukraine. Elle n'a jamais généré autant d'excédents commerciaux."

Face à ces défis, l'absence de majorité absolue à l'Assemblée nationale pose question. A quelle situation économique cela peut-il mener ?

C'est une vraie source d'inquiétude. Bien sûr, il s'agit de la volonté du peuple. Mais cela montre que nous n'avons pas su restaurer la confiance. Je ne cesse de le marteler, nous avons un pays formidable. Les dépenses sociales représentent 32% du PIB contre une moyenne de l'OCDE à 20%, la dépense publique est à 60%, la dette à 120%… et malgré tout, les Français sont mécontents et demandent plus. Le problème n'est donc pas la quantité d'Etat, mais le mieux d'Etat. Celui-ci n'est pas efficace, ce qui laisse des Français sur le bas-côté. Le contrat social est rompu. Par ailleurs, la valeur travail n'est plus mise en avant. Le Covid-19 n'a pas aidé. Les confinements nous ont appris que l'on pouvait gagner de l'argent sans travailler. Et nous ne sommes pourtant pas une nation de fainéants ! Une étude de l'Insee montre qu'une grande partie de la population estime qu'elle n'a pas intérêt à travailler.

En 2021, la Russie était le cinquième partenaire commercial de l'UE. Malgré les sanctions européennes, vous expliquez que l'économie russe se porte bien…

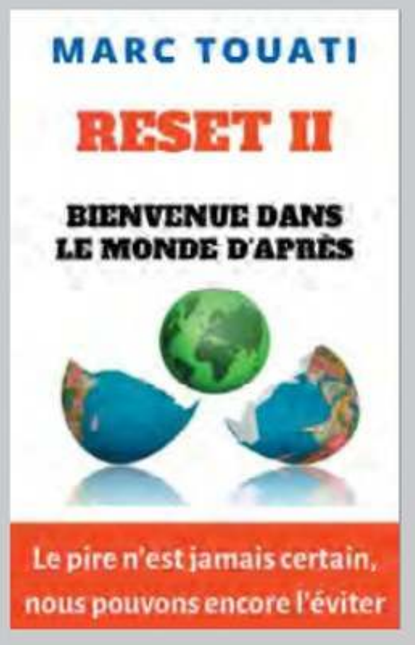
Nous sommes un peu les dindons de la farce, comme avec la Chine ! On pensait punir la Russie pour son invasion de l'Ukraine, or elle n'a jamais généré autant d'excédents commerciaux. Le prix des matières premières s'est envolé. C'est le péché d'orgueil des Occidentaux : croire qu'en boycottant les produits russes nous allions punir la Russie. Mais le monde ne se résume pas à l'Europe. Les Russes sont exclus de Swift (réseau bancaire international) ? Ils passent au Swift chinois. Ils développent leurs liens commerciaux. Ils vendent de plus en plus de pétrole à l'Inde. Nous n'avions pas les moyens de nos ambitions face au premier exportateur mondial de gaz et de blé, et deuxième exportateur de pétrole et de charbon. Nous avons provoqué cette situation, notamment avec l'arrêt du nucléaire en Allemagne. Nous avons mis la charrue avant les bœufs, il fallait s'assurer avant tout qu'une alternative existe… sans quoi nous nous retrouvons à utiliser du charbon. C'est un non-sens ! Je suis d'accord qu'il faut des énergies propres, mais existent-elles ? Mettons d'abord le paquet là-dessus.

L'Allemagne elle-même est fragilisée. Comment pourra-t-elle réagir, alors que le pays est empêtré dans sa dépendance envers la Russie ?

Exactement ! La guerre en Ukraine menace directement notre voisin outre-Rhin. Autrefois locomotive de la zone euro, l'Allemagne ne pourra cette fois pas venir à notre rescousse. Le pays a enregistré l'un de ses premiers vrais déficits commerciaux depuis la réunification en 1991. La zone euro, qui était un jeu coopératif, est en train de virer au chacun pour soi. Le sentiment europhobe grandit. En France, au premier tour de l'élection présidentielle, 61% des votants ont choisi des partis antisystème, anti-Europe.

Les crises ont accentué ce sentiment. Un vrai «reset» ne pourrait-il pas passer, a contrario, par une plus forte intégration européenne ?

Quand j'écrivais en 2012 que la zone euro allait exploser, je pensais déjà que, pour la sauver, il fallait une vraie zone, avec un budget fédéral, des règles communes. Nous avons fait exactement l'inverse de ce qu'il fallait, en l'élargissant à d'autres pays. Quand on a une monnaie unique, il faut créer une zone monétaire optimale. Il faut faire ce qui était prévu à la base, une zone ramassée autour de six pays, où l'on joue le jeu de l'harmonisation des conditions fiscales, d'un budget fédéral, d'un marché du travail unique. Une fois que cela fonctionne, on peut l'élargir. Nous avons construit le troisième étage sans fondation. Résultat : nous nous retrouvons avec la tour de Pise. J'espère me tromper, mais je pense que la zone euro telle que nous la connaissons aura disparu d'ici 2023, 2025 au plus tard. Selon moi, il y aura deux zones euro : celle que je viens de décrire, la seule à être crédible, celle constituée des pays sérieux – et toute la question est de savoir si la France en fera partie –, et celle des pays qui auront un euro plus faible ou qui reprendront leur monnaie. Sans cela, je ne vois pas comment faire un budget fédéral. Je souhaite cette meilleure intégration, mais ce n'est pas gagné. Il faut une volonté politique. Or ce qui faisait avancer l'Europe, c'était le couple franco-allemand, et il bat de l'aile. Je fais des conférences en Allemagne depuis une quinzaine d'années et je peux vous dire que le discours a changé. Ils ont avalé trop de couleuvres…



Dans son nouvel ouvrage, disponible le 1er septembre, l'économiste dresse les perspectives de l'après-Covid.

PROPOS RECUEILLIS PAR CONSTANCE DAIRE

«L'Allemagne ne pourra pas venir à notre rescousse»

En Chine, une économie à deux vitesses

Fortement pénalisée par la politique du zéro Covid, l'activité a enfin redémarré dans le pays, mais de façon inégale selon les secteurs. Cela devrait bénéficier à la France, en abaissant l'inflation importée.

La tendance, amorcée avant la pandémie, se confirme : l'économie chinoise est ultracompétitive. En juin, l'excédent commercial sur un seul mois a atteint 95 milliards de dollars. Il avait fallu la paralysie de Shanghai et du bas Yang-Tsé au printemps pour inverser la courbe. La hausse du dollar par rapport au yuan et la très faible inflation en Chine – où la plus grande partie de l'énergie reste fournie par un charbon peu cher, et ces derniers mois par un gaz russe bradé – expliquent cette dynamique, qui tient aussi à la qualité des produits chinois sur des secteurs en forte demande : informatique et semi-conducteurs, électroménager, énergie alternative, entre autres.

Mais ces excédents record tiennent aussi à l'atonie persistante de la consommation intérieure et de la plupart des services. On peut y ajouter que les prix de matières premières essentielles telles que le minerai de fer ou les ronds à béton, le cuivre et l'aluminium ne sont revenus en Chine qu'à leur niveau d'avant la pandémie. C'est bien sûr parce que la demande, et donc l'importation, est en chute. Les raisons en sont multiples.

Au premier rang, l'éclatement semi-contrôlé de la bulle de l'immobilier, la plus importante de l'histoire économique mondiale. Les faillites qui en résultent, le renvoi des conséquences entre promoteurs, gouvernements locaux et banques, qui sont censés se partager les pertes, ont un impact majeur sur les foyers chinois. Leur crainte aujourd'hui de perdre leur mise de fonds freine de nouveaux achats et déprime la consommation dans d'autres secteurs. A quoi s'ajoute l'impact des confinements récurrents. Le chômage urbain, en particulier celui des jeunes diplômés, est élevé (19,3% en juin 2022).

Ensuite, la politique de crédit du gouvernement est assez restrictive. Il faut y voir l'effet de l'endettement passé et en cours des gouvernements locaux et de la «finance de l'ombre», aggravé sur le plan local par la crise immobilière. Pékin a desserré le crédit en 2022, mais surveille deux risques : l'un, toujours souligné par Xi Jinping, d'une crise géopolitique internationale qui mettrait l'économie en difficulté, soit par une baisse de la demande mondiale, soit par l'effet de sanctions prises contre la Chine. Minimiser le risque d'une dépendance géopolitique (et accroître celle des partenaires de la Chine…) est une constante chez Xi Jinping. L'autre, mis en avant par de nombreux économistes chinois, de la remontée des taux d'intérêt américains. Avec une hausse de 75 points de base le 27 juillet, elle met la Chine devant un dilemme : les taux d'intérêt américains sont au même niveau que ceux de la Chine. Compte tenu de l'écart de risque et de l'incertitude sur les grandes orientations économiques et politiques de la Chine, cela favorise une fuite des capitaux. Pour la première fois, les achats étrangers d'obligations chinoises reculent, tout comme l'investissement du capital-risque international dans les start-up chinoises.



Par François Godement,
conseiller pour l'Asie
à l'Institut Montaigne

Rien de tout cela n'annonce un accident financier majeur. Mais les marges de manœuvre pour dynamiser la croissance intérieure se sont réduites. Pour «faire du chiffre» de croissance avant le XX[e] Congrès du PCC (Parti communiste chinois) à l'automne et le renouvellement attendu du mandat de Xi Jinping, le gouvernement a recours à des ressorts classiques : le crédit et l'investissement dans les infrastructures. Cela va accentuer l'avance chinoise dans certains domaines – batteries, stockage d'électricité, hydrogène – mais aussi créer une croissance pauvre en emplois et sans retombées dans la consommation et les services.

Enfin, les conséquences pour nos économies sont importantes : les pénuries dans des secteurs clés, comme les semi-conducteurs, doivent s'estomper, et ce n'est plus la hausse des matières premières qui alimentera notre inflation. Notre interdépendance s'accroît. Par ailleurs, ce que la Chine exporte est soustrait de la croissance de ses partenaires, tandis que l'atonie de son économie pénalise les grands exportateurs et investisseurs occidentaux en Chine. La France n'est pas au premier rang de ceux-ci. A court terme, elle bénéficiera donc d'une chute de l'inflation importée, et sera moins impactée que d'autres par le ralentissement de la consommation intérieure chinoise.

SP

Le tout-répartition, piège pour le pouvoir d'achat

A cause de la chute de la natalité, le recours à la répartition pour financer les retraites pèse sur les salaires nets. Introduire une dose de capitalisation collective permettrait de desserrer cet étau.

Le pouvoir d'achat, qui découle de la capacité à créer de la richesse, est au cœur des préoccupations depuis des années. L'Hexagone a connu une croissance économique deux fois plus faible que le reste des pays européens durant la décennie 2010 (4% versus 8%), ce qui a pesé sur la croissance des rémunérations. Ce phénomène est accentué par une particularité française : le poids des cotisations sociales. Elles dépassent les salaires nets d'impôts selon notre dernier baromètre annuel (102%). Une situation unique dans l'Union européenne où les cotisations sociales représentent en moyenne 52% des salaires nets d'impôts. Contrairement aux idées reçues, ce différentiel ne s'explique pas par la générosité de notre Sécurité sociale, tous nos grands voisins européens ayant des protections sociales développées.

Ce surcoût français est avant tout la conséquence du financement quasi exclusif des retraites en répartition. Cette dernière déplace le pouvoir d'achat des actifs vers les retraités sans créer de pouvoir d'achat supplémentaire, contrairement à la capitalisation. Elle est problématique pour le pouvoir d'achat des actifs compte tenu de la baisse de la natalité. Lorsque la répartition a été généralisée en 1945, la situation était favorable. Il y avait 2,8 personnes en âge de travailler pour financer un retraité bénéficiant d'une petite pension, à une époque où la retraite mobilisait seulement 5% du PIB. Aujourd'hui, la situation est radicalement différente. Il y a deux fois moins de cotisants pour financer un retraité avec une pension significative, dans un pays où les retraites absorbent plus de 14% du PIB.

Par conséquent, les cotisations sociales ont explosé, ce qui renchérit le coût du travail et comprime les salaires nets. Cet effet ciseaux génère une double peine, avec un manque de compétitivité et un pouvoir d'achat des salariés amputé par des cotisations retraite qui représentent 28% des salaires bruts. La situation est moins problématique chez nos voisins ayant recours à la capitalisation en complément de la répartition. Une partie des pensions est financée par les gains générés par les placements (dividendes, plus-values), ce qui permet d'avoir des cotisations retraite moindres et des salaires nets plus élevés. Les retraites coûtent, par exemple, moins cher aux salariés néerlandais avec 25% de cotisations pour les retraites publiques et les fonds de pension privés, soit 3 points de moins que chez nous. Ils ont en contrepartie un taux de remplacement futur de 89% du salaire net, contre 74% dans l'Hexagone.



Par Nicolas Marques,
directeur général de l'Institut économique Molinari

Dans le secteur public relevant de l'Etat, la situation est encore plus dégradée. Il ne reste plus que 0,9 actif pour financer un retraité. Ainsi, les cotisations retraite des fonctionnaires civils représentent 85% de leurs traitements bruts. Sur certaines fiches de paie, il y a désormais autant de cotisations retraite que de traitement net de cotisations sociales. Les pensions – qui représentent 30% des dépenses de certains ministères – obèrent toutes les marges de manœuvre des administrations centrales. D'où le caractère récurrent des déficits, le rapport qualité-prix médiocre des prestations publiques françaises et l'incapacité de l'Etat à bien rémunérer ses personnels méritants.

Pour dépasser ces contraintes structurelles, il faudrait accorder plus de place à la capitalisation collective, pour épauler une répartition pénalisée par une démographie chancelante. Ce modèle a été testé dans le secteur privé, par la Caisse d'assurance vieillesse des pharmaciens (CAVP), et le public, par l'Etablissement de retraite additionnelle de la fonction publique (Erafp). Dans les deux cas, c'est un succès. Depuis 1990, les pharmaciens ont financé plus de 1 milliard d'euros de retraites grâce aux gains générés par la capitalisation collective mise en place par la CAVP. Depuis 2006, les fonctionnaires ont accumulé 42 milliards dans l'Erafp, avec un taux de rendement moyen de 5,6%. Si l'on veut desserrer durablement l'étau autour du pouvoir d'achat, c'est la seule issue. Qu'on se le dise, la défense du pouvoir d'achat passe par une réforme des retraites qui ne se contente pas d'augmenter la durée de cotisation.

SP

Foires aux vins 2022

Les plus beaux crus de l'année

Notre sélection, au terme d'une dégustation intransigeante, des meilleures bouteilles proposées par les foires des grandes enseignes.

Le sujet brûlant du pouvoir d'achat est passé par là : pas question cette année de jouer les divas. Les foires aux vins, millésime 2022, ne ressemblent en rien aux précédentes et rivalisent dans les cuvées abordables et moins ostentatoires. Dehors, les crus classés à plus de 50 euros et les bourgognes hors de prix ! Bienvenue aux bouteilles de 5 à 15 euros et aux pépites à prix raisonnables, quitte à aller voir du côté des appellations peu connues.

Le gel qui a frappé le vignoble l'année dernière et détruit 30% de la production aurait pu contribuer à faire valser les étiquettes. Il n'en a rien été, car les achats par la grande distribution sont négociés et signés longtemps à l'avance.

Cette édition 2022 confirme par ailleurs une tendance de fond : Bordeaux voit son hégémonie reculer encore. Il y a dix ans, le vignoble girondin représentait près de la moitié de l'offre des foires aux vins. Cette année, il n'en fournit qu'à peine 20%. Les vins du Rhône, du Languedoc et de la vallée de la Loire se sont imposés à sa place.

Enfin, au-delà de la grande distribution, il est très intéressant de regarder du côté des vendeurs en ligne pour dénicher de belles cuvées. Aux yeux des amateurs, c'est dans leurs catalogues que l'on peut maintenant dénicher les offres les plus qualitatives.

JÉRÔME BAUDOIN

Aldi
A partir du 6 septembre

L'enseigne de discount propose une petite sélection de 61 cuvées, dont 59% sont proposées à moins de 5 euros. Aldi met en avant des domaines médaillés, et, pour de nombreuses références, propose 2 bouteilles offertes pour 4 achetées. On regrette que les vins bio ne soient pas plus mis en exergue.

Médoc 2015, Château Rollan de By, 15/20
Issu d'une propriété emblématique du nord du Médoc, très présente en foire aux vins et d'un bon rapport qualité-prix, ce 2015 est ouvert et bien mûr, large en bouche. A découvrir avec un pâté en croûte. **13,95 euros**

Saint-chinian-roquebrun 2020, Les Granges du Bosc, Cave de Roquebrun, 15/20
Cette cave est une valeur sûre du Languedoc avec des cuvées toujours très bien élaborées. Cette cuvée souple et épicée appelle un jambon serrano. **6,99 euros**

ET AUSSI

Régnié 2021, Les Trois Neveux. 6,99 euros

Entre-deux-mers 2020, Le Secret de Marlène, Château Bruni. 3,95 euros

Auchan
Du 6 septembre au 11 octobre

Que se passe-t-il chez Auchan, qui proposait ces derniers temps des sélections pointues et des cuvées choisies avec soin ? Cette année, la sélection est sans saveur. Mais elle a le mérite de se concentrer sur les cuvées abordables. 80% de la sélection est à moins de 15 euros.

Blaye-côtes-de-bordeaux 2018, Amphore, Château Bellevue, 15/20
Propriétaire de plusieurs domaines sur la rive droite de la Gironde, la famille Chéty signe un blaye élevé en amphores, souple et bien ouvert, qui se mariera parfaitement avec un pâté au piment d'Espelette. **14,95 euros**

L'Etoile 2018, Domaine Geneletti, 15/20
Voici un beau blanc issu de savagnin, cépage traditionnel du Jura, frais et légèrement safrané. Le parfait compagnon d'un comté. **9,75 euros**

Vinsobres 2019, Le Coriançon, Domaine Vallot (biodynamie), 14,5/20
Pour accompagner un barbecue, voici un vinsobres gourmand et plein de fraîcheur. **8,95 euros**

Biocoop
Du 19 septembre au 3 octobre

Progressivement, Biocoop impose sa patte bio dans l'univers des foires aux vins. Cette année, 63 cuvées bio, biodynamiques ou en conversion sont proposées par l'enseigne. On en trouve aussi quelques-unes sans soufre. Biocoop présente même 6 cuvées sous consignes et mise sur la disparition progressive des capsules.

Vin de France 2020 bio, La Muse, Maison Ventenac, 16/20
Une syrah fraîche, sapide, sur des notes de fruits noirs et de poivre. A découvrir sur un jambon persillé. **7,99 euros**

Quarts-de-chaume 2017, Château de Plaisance (biodynamie), 16/20
Un liquoreux long en bouche, sur les fruits confits et les épices. Il conserve cette acidité discrète et digeste, à servir sur un fromage persillé. **18 euros**

Anjou 2021 bio, Château de Passavant, 15/20
Un nez discret de fleurs blanches, une bouche acidulée et fraîche. Une cuvée parfaite pour accompagner des fruits de mer. **10,50 euros**

ET AUSSI

Languedoc quatourze 2019, Nautica, Domaine Ortola (biodynamie). 8,95 euros

IGP Pays d'Oc 2019, Chant de la Terre, Famille Fabre. 5,70 euros



6,99 euros
chez Aldi

14,95 euros
chez Auchan

7,99 euros
chez Biocoop

6,95 euros
chez Carrefour Market

9,95 euros
chez Casino

Carrefour
Du 27 septembre au 10 octobre

Carrefour renforce sa position dominante grâce à une offre pléthorique de plus de 1000 références, mais aussi grâce à un système de précommande en ligne sur le site Macave.carrefour.fr, dès le 15 septembre et jusqu'au 30 octobre, avec livraison gratuite à domicile, à partir de 200 euros d'achat… bien sûr dans la limite des stocks disponibles.

Gewurztraminer grand cru Vorbourg Vendanges tardives 2018, Domaine Muré, 17/20
Domaine de référence en Alsace, notamment avec ses pinots noirs, la famille Muré signe une belle vendange tardive, fraîche et aux notes exotiques, qui peut accompagner un roquefort. **20,95 euros**

Margaux grand cru 2020, Château Dauzac, 16,5/20
Ce cru classé en pleine progression livre un 2020 profond et soyeux. Un très beau vin à boire dans quatre ou cinq ans sur une viande braisée. **39,95 euros**

Côtes-du-roussillon 2021, Le Plaisir rosé, Mas Amiel, 15,5/20
Vignoble emblématique du Roussillon, le Mas Amiel excelle avec des cuvées délicates, fraîches, comme ce rosé de gastronomie, frais et croquant, parfait pour accompagner des encornets farcis. **7,95 euros**

Lirac 2021, Famille Tardieu, 15,5/20
Grande famille de vignerons, les Tardieu signent un lirac méditerranéen, aux arômes de garrigue et suave en bouche. A découvrir sur un carré d'agneau aux herbes. **8,95 euros**

Margaux 2020, Grand Moment Cuvée d'Exception, 15,5/20
Cette cuvée élaborée par Carrefour à partir de raisins provenant d'un cru classé de margaux est une découverte. Soyeuse, dense, aux tanins fins, voici une belle cuvée surprenante à servir sur une côte de bœuf. **14,95 euros**

Morgon 2021, Côte du Py, Domaine des Montillets, 15/20
Mûr et épicé, ce morgon, avec une bouche riche, sans lourdeur, sera parfait pour accompagner une daube de bœuf. **6,95 euros**

Mâcon-villages 2018, Grand Elevage, Verget, 15/20
Issue du négoce du talentueux vigneron Jean-Marie Guffens, cette cuvée séduisante, sur des notes de fruits jaunes, est à servir sur un jambon persillé. **14,95 euros**

ET AUSSI

Saint-chinian-roquebrun 2019, Eclats de Schistes, Cave de Roquebrun. 10,95 euros

Terrasses-du-larzac 2018 bio, Domaine du Causse d'Arboras. 10,95 euros

Côtes-du-rhône-villages 2020 bio, Suze-la-Rousse Ephéméris, Pierre Vidal. 5,95 euros

Beaumes-de-venise 2021, Ma Petite Parcelle, Eric Beaumard. 8,50 euros

Corbières 2020, Domaine Georges Bertrand. 5,95 euros

Carrefour Market
Du 6 au 23 octobre

Carrefour Market suit le même chemin que la maison mère avec un large choix de références (482), notées par «La Revue du vin de France», ce qui permet à l'amateur de s'y retrouver. Comme chez Carrefour, il est aussi possible d'accéder au site de vente en ligne Macave.carrefour.fr

Passito di Pantelleria 2020, Carole Bouquet, 17/20
Habituée de la foire aux vins Carrefour Market depuis des années, l'actrice Carole Bouquet propose le second vin de son domaine situé à l'extrême sud de l'Italie, sur l'île de Pantelleria. Ce passito est superbe avec ses savoureuses notes de fleur d'oranger! **29,50 euros**

Bourgueil 2021 bio, Le Rocher de Mon Grand-Père, Vallée Mercier, 16/20
Cette cuvée sur le fruit, avec des arômes de framboise, est un vrai vin de copains qui invite à une planche de charcuterie. **6,95 euros**

Juliénas 2021, Château de Juliénas, 15,5/20
Voici un beaujolais au nez délicat de fruits noirs et d'épices qui supportera facilement une viande rouge en sauce. **7,95 euros**

Cairanne 2021, Truffes et Confidences, 15,5/20
Appellation qui monte ces dernières années et qui vient définir ses divers terroirs géologiques, cairanne s'illustre avec cette cuvée épicée et juteuse à servir sur une viande blanche braisée. **6,90 euros**

Casino
Du 26 août au 11 septembre

L'enseigne propose une offre large de 900 références, dont 60% à moins de 10 euros, notamment des vins de France et des cuvées élaborées par des vigneronnes et quelques jolies cuvées corses.

Côtes-du-roussillon-villages 2019 bio, Le Plaisir, Mas Amiel, 16/20
Autre cuvée précise et juteuse du Mas Amiel, ce rouge croquant nous transporte à 1000 lieues des côtes de la Méditerranée grâce à sa fraîcheur et à son profil élancé. A découvrir sur un jambon serrano. **9,95 euros**



15,40 euros chez E.Leclerc | **7,15 euros** chez Intermarché | **22,99 euros** chez Lidl

Mercurey premier cru 2019 bio, Les Combins, Domaine Jean Bouchard, 16/20
Franc et charnu, ce rouge ample dans ce millésime solaire accompagnera un tajine de poulet. **19,95 euros**

Champagne Grande Réserve non millésimé brut, Maison Gosset, 16/20
Elaboré par la belle maison champenoise Gosset, ce champagne abordable ravira les amateurs à l'apéritif. **26,95 euros**

Patrimonio 2010 bio, Domaine Orenga de Gaffory, 15,5/20
Issu du nielluccio, le cépage rouge autochtone de l'île de Beauté, ce rouge épicé et ample sera parfait sur un travers de porc. **13,50 euros**

ET AUSSI

Haut-médoc 2018, Château du Taillan. **13,50 euros**

Terrasses-du-larzac 2018, La Sentinelle, Domaine du Causse d'Arboras. **10,05 euros**

Morgon 2020, Les Charmes, Domaine Bel Avenir. **9,95 euros**

Vin de France 2020, L'Envolée, Domaine Caü-Ha-Pè. **5,90 euros**

E.Leclerc
Du 4 au 15 octobre en magasin

La chaîne renforce son offre sur Internet. Dès le 5 septembre, les amateurs peuvent choisir parmi une sélection de 300 cuvées, plus haut de gamme que l'offre nationale proposée en magasin, qui ne sera, elle, disponible qu'à partir du 4 octobre. Il faut aller sur le site de l'enseigne à la rubrique Ma Cave. De même, il sera possible de préréserver ses vins en magasin, dès le 20 septembre, toujours sur le site Internet.

Haut-médoc 2020 (biodynamie), Château La Lagune, 17/20
Ce cru classé en biodynamie est encore sur la réserve par sa jeunesse, mais avec un beau profil tannique, civilisé. Attendre deux à trois ans avant de l'ouvrir. **36,95 euros**

Saint-joseph 2021, Empreinte, Vignoble Olivier Decelle, 16/20
Elaboré avec beaucoup de soin par Romain Decelle, ce saint-joseph éclatant de fruit, juteux et croquant, sans tanins agressifs, fera merveille sur une viande braisée. **15,40 euros**

Corbières-boutenac 2020, Cuvée réservée, Château La Voulte-Gasparets, 15,5/20
Cette propriété emblématique des Corbières signe un rouge souple, aux notes de garrigue et de fruits presque confits. Parfait sur un jambon bellota. **9,95 euros**

Santenay premier cru 2020, Les Cabottes Vieilles Vignes, Les Frères Muzard, 15,5/20
Voici un bourgogne très bien élaboré, légèrement boisé, plein en bouche, toujours avec ces notes toastées, fumées, que l'on appréciera sur un poulet rôti. **21,90 euros**

Corse 2020, Domaine Petroni, 15/20
Elaboré par l'un des jeunes vignerons sélectionnés par E.Leclerc, cette cuvée est un assemblage de cépages corses. Le vin est digeste avec un joli fruit jusqu'en finale. Parfait sur une salade d'été. **8,95 euros**

Graves-de-vayres 2020, Cuvée Margaux Chatelier, Château Cantelaudette, 15/20
Cette petite appellation située sur la rive gauche de la Dordogne, non loin de Libourne, mérite le détour avec ses rouges soyeux, comme cette cuvée fruitée à servir sur une côte de bœuf. **9,95 euros**

Languedoc 2021 (biodynamie), Château de Lunes, 15/20
Elaboré par deux jeunes vignerons talentueux, voici un rouge digeste, assemblage de syrah, grenache et mourvèdre à servir avec un plateau de charcuteries. **6,80 euros**

ET AUSSI

Haut-médoc Cru bourgeois exceptionnel 2020, Château Charmail. **16,80 euros**

Cornas 2020, Cuvée Granit 30, Domaine Vincent Paris. **25,70 euros**

Fronsac 2020, Château de La Rivière. **11,95 euros**

Mâcon la roche-vineuse 2020, Cuvée Prestige, Domaine de la Belouse. **9,50 euros**

Bandol 2018, Le Lys, Château Pradeaux. **15,95 euros**

Vin-de-savoie 2020 bio, Arbin Mondeuse, Château de Mérande. **14,50 euros**

Côtes-du-rhône-villages laudun 2019, Eole, Château Courac. **6,95 euros**

Fitou 2021, Nomads. **7,25 euros**

Vin de France 2021, Roqcep, Cave de Roquebrun. **3,50 euros**

Intermarché
Du 6 au 25 septembre

Le Beaujolais et l'Italie sont à l'honneur cette année chez Intermarché. Si l'offre est large, les vins bio se font rares, mais les acheteurs de l'enseigne mettent en avant de nombreuses cuvées entre 4 et 12 euros. A noter: une collection Prestige de 30 grandes cuvées à précommander en ligne ou en magasin.

Vin de Constance 2017, Klein Constantia, Afrique du Sud, 16,5/20
La plus prestigieuse et la plus ancienne propriété viticole d'Afrique du Sud, Klein Constantia, élabore de beaux vins liquoreux, telle cette cuvée ample, marquée par les fruits blancs et le miel. A découvrir sur une fourme d'Ambert. **59 euros**

Fleurie 2021, Domaine de la Madone, 15,5/20
Le domaine de la Madone signe un rouge délicat et floral relevé par une pointe de graphite. Il sera parfait pour accompagner une pintade rôtie. **7,15 euros**

Morgon 2020, Le Marquis de La Chaize, Château de La Chaize, 15,5/20
Cette grande propriété en renouveau présente un morgon rond et soyeux, légèrement épicé, à marier avec un veau marengo. **7,90 euros**

ET AUSSI

Sauternes 2016, La Demoiselle de Sigalas, Château Sigalas Rabaud. **12,90 euros**

Montagny premier cru 2020, Domaine Yann Flandre. **14,80 euros**

Pouilly-fumé 2021, Domaine de Riaux. **9,99 euros**

Maury sec 2019, Château Segualа. **9,55 euros**

Saumur-champigny 2021 bio, Les Baunelles, Famille Vadé. **5,99 euros**

Lidl
A partir du 7 septembre

L'offre du géant allemand du discount se concentre cette année sur les vignobles de l'Hexagone, avec 153 cuvées, toujours à

E.Leclerc

À PARTIR DU
4 OCTOBRE 2022

LA FOIRE AUX VINS 2022

À PARTIR DU 4 OCTOBRE



VIRÉ BOURGOGNE



ALEXIS GONDARD NOUS PARLE DE SON VIN :

12,85 €

AOP(1) VIRÉ CLÉSSÉ
DOMAINE GONDARD
2021
75 cl
Le L : 17,13 €

Issu d'une exploitation Haute Valeur Environnementale

Fruit : léger, prononcé, sec, moelleux — Personnalité

Noté par la communauté wine advisor 8

PRÉCOMMANDEZ DÈS LE 19 SEPTEMBRE SUR **WWW.E.LECLERC** ET RETIREZ GRATUITEMENT VOTRE COMMANDE EN DRIVE OU EN MAGASIN.

(1) AOP : Appellation d'Origine Protégée

wine advisor

REJOIGNEZ LA COMMUNAUTÉ WINEADVISOR ET VENEZ DONNER VOTRE AVIS SUR LES CUVÉES.

L'ABUS D'ALCOOL EST DANGEREUX POUR LA SANTÉ. À CONSOMMER AVEC MODÉRATION.
LA LOI INTERDIT LA VENTE D'ALCOOL AUX MINEURS. DES CONTRÔLES SERONT RÉALISÉS EN CAISSE.

des prix très agressifs, dès 1,89 euro. Pour sa sélection, l'enseigne s'appuie sur l'expertise du «Master of Wine» Adam Lapierre.

Lirac 2020, La Sélection du Baron, 15,5/20
Un vin de négoce, sur le fruit et juteux en bouche, légèrement épicé, que l'on pourra boire en bonne compagnie autour d'une viande braisée. **7,99 euros**

Condrieu 2019, Les Aumôniers, 15,5/20
Difficile de trouver un condrieu à moins de 30 euros. Pourtant, cette cuvée est convaincante. Un blanc ample et puissant, avec de légères notes d'abricot. A servir sur un plat asiatique épicé. **22,99 euros**

Fronsac 2020 bio, Château La Justice, 15/20
Un fronsac gourmand, porté par des merlots mûrs et digestes. A découvrir sur un rôti de bœuf. **9,99 euros**

Champagne brut premier cru Maximilien Auguste, 14,5/20
Un champagne assez dosé, mais très abordable. Charmeur et crémeux, son style gourmand plaira à l'apéritif. **16,99 euros**

ET AUSSI

Ventoux 2021, Les Hauts de Bacchus, Bernard Magrez. **5,99 euros**

Alsace gewurztraminer grand cru Marckrain 2021, Camille Meyer. **8,99 euros**

Monoprix
Du 16 septembre au 2 octobre

Monoprix fait des efforts pour séduire les amateurs. Un tiers des 250 références se compose de vins bio et biodynamiques, et la moitié des cuvées sélectionnées sont à moins de 10 euros. Enfin, l'enseigne met à l'honneur les vins issus de terroirs volcaniques comme les coteaux-du-lyonnais, les côtes-d'auvergne, ainsi que les vins de l'Etna.

Saint-péray 2019, Les Vins de Vienne, Cuilleron-Gaillard-Villard, 16/20
Les trois vignerons emblématiques du nord de la vallée du Rhône sont associés depuis plus de vingt ans et proposent des cuvées sympathiques, comme ce saint-péray ample et ciselé avec une finale florale. A boire sur un tian de légumes. **16,50 euros**

Les baux-de-provence 2018 bio, Cuvée Sauvage, Domaine des Terres blanches, 15/20
Epicée, sentant la garrigue et les fleurs jaunes, cette Cuvée Sauvage est un plaisir à découvrir sur une viande blanche aux herbes. **13,90 euros**

Muscadet-sèvre-et-maine 2021 bio, Clos du Milieu, Domaine Luneau Papin, 15/20
L'un des meillleurs domaines de l'appellation, avec ses vins de haute gastronomie. Ce Clos du Milieu livre des notes de fruits blancs (pomme, pêche de vigne) sur une matière minérale. Frais et tendu pour accompagner des coquillages. **9,90 euros**

IGP Ardèche 2020, Syrah Basalte du Coiron, Les Vignerons ardéchois, 15/20
Une syrah épicée et légèrement torréfiée au nez. Ronde et gourmande, elle sera parfaite sur un jambon ibérique. **7,10 euros**

Vin de France 2021, L'Avi est belle, Christophe Avi, 14,5/20
Elaboré près d'Agen par le vigneron Christophe Avi, cet assemblage de colombard, de gros et de petit manseng livre un blanc gourmand et fleuri, parfait avec des huîtres. **8,50 euros**

Système U
Du 27 septembre au 8 octobre

Voici l'enseigne qui monte dans le business des foires aux vins, tant en chiffre d'affaires qu'en qualité. Une offre pertinente, des cuvées abordables et composées pour un tiers de vins bio et biodynamiques. A noter que les 80 vins estampillés Club des vins et terroirs bénéficient d'une ristourne supplémentaire de 10% dès 30 euros d'achats.

Pessac-léognan 2020, Château de Rouillac, 16/20
Un rouge qui respire les graves de Pessac avec un tanin velouté. Finale agréable. **29,95 euros**

Pauillac 2020 bio, Château Haut-Bages Libéral, 16/20
Voici le second vin du Château Haut-Bages Libéral, situé juste à côté de Château Latour. Un très beau pauillac complexe et souple aux tanins délicats. A mettre en cave trois ans avant de le boire. **36,95 euros**

Maranges premier cru 2020, La Fussière, Domaine JulieBelland, 16/20
La jeune vigneronne qui a repris la suite de son père produit ici un maranges mûr, rond et à la finale tonique, à déguster sur des suprêmes de volaille. **22 euros**

Médoc 2020, Château Haut-Maurac, 16/20
Voici un vrai vin de plaisir comme on en trouve trop rarement dans le Médoc. Délicieux et souple, sans tanin agressif, sur le fruit, une très belle affaire! **8,90 euros**

Moulin-à-vent 2021, Domaine Anita, 15,5/20
Frais sur les fruits rouges friands et tendre en bouche. Un moulin-à-vent juste tendu comme il faut. Belle longueur jusqu'en finale. **8,95 euros**

ET AUSSI

Pessac-léognan 2021, Domaine de la Solitude. **17,50 euros**



8,50 euros chez Monoprix
29,95 euros chez Système U
8,90 euros chez Veepee

Pernand-vergelesses premier cru 2018, Les Fichots, Domaine Aurélie Berthod. **29,95 euros**

Fitou 2021 bio, Pur Schistes, Domaine Lerys. **6,11 euros**

Saint-nicolas-de-bourgueil 2019 bio, Fruit défendu, Domaine Frédéric Mabileau. **9,50 euros**

Veepee
A partir du 1er septembre

Veepee est l'un des plus importants vendeurs de vins en ligne, mais plutôt orienté vers les gros volumes et les cuvées abordables. Pour sa septième foire aux vins, l'enseigne met en avant quelques valeurs sûres comme Château Brown.

Pessac-léognan 2017, Château Brown, 17/20
Admirablement tenu par Jean-Christophe Mau, son propriétaire, Brown concurrence aisément les crus classés de l'appellation, avec des rouges soyeux et fruités. A servir sur une viande rouge. **23,30 euros**

Reuilly 2020, Domaine Cécile Lebrun, 15/20
Voici un reuilly fruité et frais en bouche, agréable sur des coquillages. **8,90 euros**

Lirac 2019 bio, Ici, Domaine du Joncier, 15/20
Souple et frais, avec de petites notes de garrigue. A boire sur une assiette de charcuterie. **10 euros**



MARTINE MURAT/SP

Vinatis

Du 2 septembre au 9 octobre

Le site installé à Annecy fait partie des gros acteurs de la vente en ligne avec 18 millions d'utilisateurs annuels. Vinatis propose pour sa foire 500 références entre 4 et 1000 euros, avec des remises allant jusqu'à 34%.

- **Crozes-hermitage 2019, Les Jalets, Paul Jaboulet Aîné, 15/20**
Sur un fruit croquant et poivré de syrah, ce crozes est convaincant pour accompagner une épaule d'agneau. **12,50 euros**

- **Côtes-du-roussillon 2019, Bastide Miraflors, 15/20**
Assemblage de syrah et de vieilles vignes de grenache, cette cuvée ample arrive à préserver sa fraîcheur en finale. **7,90 euros**

- **Corbières 2020, La Pompadour, Castelmaure, 14,5/20**
Epicée et ample tout en conservant une bonne fraîcheur, cette Pompadour gourmande s'appréciera sur une assiette de charcuterie. **8,90 euros**

ET AUSSI

- **Châteauneuf-du-pape 2016, Cuvée Anonyme, Xavier Vignon. 28,90 euros**
- **Pouilly-fumé 2021, La Charmette, Domaine Benoît Chauveau. 11,70 euros**

VINS DU VAL DE LOIRE
TOUS LES VINS SONT DANS SA NATURE

Nos vins s'accordent avec tout mais surtout avec vous.

DÉCOUVREZ NOS 33 APPELLATIONS SUR WWW.VINSVALDELOIRE.FR

L'ABUS D'ALCOOL EST DANGEREUX POUR LA SANTÉ, À CONSOMMER AVEC MODÉRATION.



Dans «Just Visiting», le remake américain des «Visiteurs», Thibault de Malfète (Jean Reno) et son serviteur André le Pâté (Christian Clavier) n'étaient pas du genre à s'offusquer de l'état des toilettes…

Peut-on se plaindre **auprès de sa direction de l'état des toilettes ?**

Des WC sales sur son lieu de travail ? Le phénomène est malheureusement fréquent. Encore faut-il savoir comment réagir sans être lourdaud.

LAURENT TYLSKI, DG DU CABINET ACTEO CONSULTING

Oui

Parmi les nombreuses obligations légales imposées aux employeurs, il en est une très terre à terre mais indispensable au quotidien : les salariés doivent bénéficier de lieux d'aisances propres et bien équipés. La loi va même jusqu'à chiffrer le nombre d'urinoirs et de cabinets selon les effectifs ! Encore faut-il que ces petits coins demeurent en bon état. En cas d'entretien sommaire par le personnel de nettoyage, on pourra facilement en faire la remarque auprès de la direction. Si ce sont les usagers qui se comportent comme des sagouins, l'affaire est plus délicate. Une demande aux services généraux d'afficher des bonnes pratiques pourra être utile. Si cela ne suffit pas, il sera indispensable de faire remonter l'info, quitte à impliquer son chef de service pour un recadrage des équipes. Un peu désagréable, certes, mais une vie en communauté implique un minimum de respect mutuel.

Non

Les directions ne sont pas là pour gérer n'importe quel problème du quotidien au risque de se noyer dans les détails. Sur un sujet aussi trivial, mais ô combien pénible, il faut savoir trouver une solution soi-même. On peut d'abord se charger d'afficher des règles d'hygiène élémentaires, avec quelques pictogrammes suggestifs agrémentés de conseils bien sentis. Si les désagréments persistent, un bon coup de gueule à la cantonade pourra être utile. Le ou les coupables préféreront sans doute agir discrètement, au risque de se faire repérer tôt ou tard, avec un joli fard aux joues à la clé. Restent ceux qui ressentent un blocage psychologique à la seule idée de s'asseoir sur une cuvette publique, même propre. Ou bien ceux qui craignent de croiser un collègue ou un chef. Pour ces personnalités phobiques ou timides, mieux vaudra adopter une stratégie d'évitement ou miser au maximum sur le télétravail.

GAUMONT / PROD DB / KCS / AURIMAGES

55 % des salariés trouvent que les toilettes de leur lieu de travail sont sales. | **36 %** estiment qu'elles sont insuffisamment équipées. | **45 %** trouvent qu'elles sont mal isolées du reste des locaux.

Source : sondage Ifop pour Diogène France auprès de 1003 salariés français, avril 2022.

Que faire si…

mon chef organise un team building?

Accepter sans broncher ou risquer de passer pour un rabat-joie? Solutions pour esquiver une activité de team building qui vous ennuie profondément.

La rentrée est souvent l'occasion pour les managers d'organiser un team building. Rien de mieux, selon eux, pour renforcer les liens au sein de l'équipe, après plusieurs semaines de séparation. Fini le simple séminaire. Désormais, les entreprises prévoient des activités plus ou moins originales pour muscler la cohésion entre leurs collaborateurs. Par peur du ridicule, ou tout simplement par absence totale de motivation, vous n'avez pas envie de participer à une improvisation théâtrale, à un cours de danse, à un combat déguisé en sumo ou aux plus classiques courses de karting, parcours d'accrobranche et escape game.

Dans tous les cas, «on ne peut pas vous obliger à participer», insiste Christophe Belud, coach en organisation. Vous faire porter pâle peut être une première solution. Au risque toutefois de vous éloigner du reste de l'équipe. Une deuxième piste serait de vous joindre à vos collègues… sans forcément participer à l'activité principale du team building. Si celle-ci est suivie d'un pot au bar ou d'un dîner au restaurant, vous pouvez, par exemple, retrouver votre équipe à ce moment uniquement.

Sinon, vous avez la possibilité de sonder certains de vos collègues (de confiance, bien sûr) pour savoir si votre sentiment est partagé. Si plusieurs d'entre eux ne souhaitent pas non plus participer à l'activité proposée, il sera plus simple d'aborder le sujet sereinement avec votre chef. D'autant qu'une telle situation reflète «un problème important», selon Christophe Belud. Un team building décidé par une ou deux personnes et imposé aux autres ne peut pas être une bonne idée. Il vaut mieux que le manager sonde un minimum ses collaborateurs avant de trancher. Et cela, pour éviter d'aboutir à un résultat contraire à celui qui était recherché.

SARAH ASALI

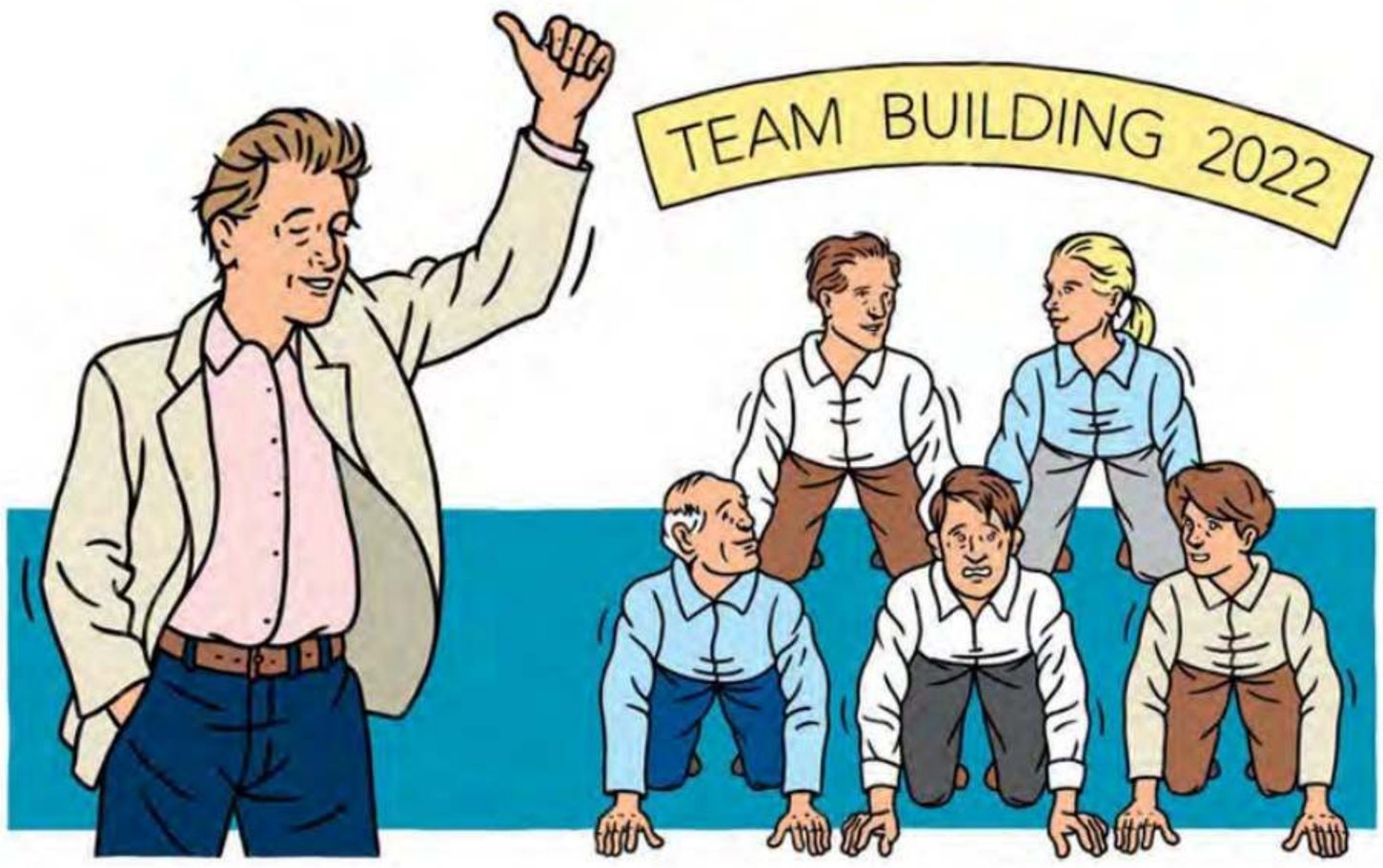


ILLUSTRATION : TIMOTHY DURAND POUR CAPITAL

Capital

RÉDACTION 13, rue Henri-Barbusse, 92624 Gennevilliers Cedex. Tél. : 01 73 05 48 53. Fax : 01 47 92 65 90. Pour joindre vos correspondants, composez le 01 73 05 puis les quatre chiffres entre parenthèses après chaque nom. E-mail : composez la première lettre du prénom, puis le nom suivi de @prismamedia.com.

RÉDACTEUR EN CHEF
François Genthial (4861)

RÉDACTEUR EN CHEF DÉLÉGUÉ
Christophe David (4814)

RÉDACTEURS EN CHEF ADJOINTS
Claire Bader (4927), Julien Bouyssou (4887), Lomig Guillo (hors-séries, 4898).

DIRECTEUR ARTISTIQUE
Nicolas Pottier (4926)

DIRECTEUR NUMÉRIQUE
Gilles Tanguy (4862)

RÉDACTEURS
Affaires : Jean Botella (chef d'enquête, 4824), Emmanuel Paquette (chef d'enquête, 4756). Angélique Vallez-d'Erceville (chef de rubrique, 4846) **Dossier international :** Eric Wattez (chef d'enquête, 4897). **Macroéconomie :** Constance Daire (4611). **Management, carrières et salaires :** Bruno Declairieux (chef de service, 4880). **Argent et placements :** Sylvain Deshayes (chef d'enquête, 4839).

MAQUETTE
Julie Dupont-Fauville (dir. artistique adjointe, 4872), Patrick Bordet (chef de studio hors-séries, 4874), Claire Doyhénart (maquettiste, 5018), Guy Verny (infographie, 4871).

SECRÉTARIAT DE RÉDACTION
Fabien Morançais (chef de service, 4867), Véronique Fuvel (SR, 4820), Serge Bourguignon (réviseur, 4862).

PHOTO
Nathalie François (chef de rubrique, 5706), Claudia Zels (chef de rubrique, 4816)

SECRÉTARIAT
Béatrice Boston (4801).

FABRICATION
Jean-Bernard Domin (4950), Eric Zuddas (4951).

PUBLICITÉ
13, rue Henri-Barbusse, 92624 Gennevilliers Cedex. Tél. : 01 73 05 45 45.

Directeur exécutif Prisma Media Solutions : Philippe Schmidt (5188). **Directrice exécutive adjointe PMS :** Virginie Lubot (6448). **Directeur exécutif adjoint PMS adtech :** David Folgueira (5055). **Directeur commercial :** Arnaud Noal (4781). **Directeur de la publicité :** Nicolas Serot Almeras (6457). **Trading Manager :** Virginie Viot (4529). **Planning Managers :** Soline Chapuis (6474), Christelle Roblette (6402). **Assistante de direction :** Françoise Mendy (6501). **Directrice déléguée Creative Room :** Viviane Rouvier (5110). **Directeur délégué Insight Room :** Charles Jouvin (5328)

MARKETING ET DIFFUSION
Directrice des études éditoriales : Isabelle Demailly (5338). **Directeur marketing client :** Laurent Grolée (6025). **Directrice de la fabrication et de la vente au numéro :** Sylvaine Cortada (5465). **Directeur des ventes :** Bruno Recurt (5676).

DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Claire Léost

DIRECTRICE EXÉCUTIVE PÔLE PREMIUM : Pascale Socquet

DIRECTRICE MARKETING ET BUSINESS DEVELOPMENT : Dorothée Fluckiger (6876)

CHEF DE GROUPE : Hélène Coin (5767).

CHEF DE MARQUE : Juliette Heuzebroc (4865).

Impression : Mohn Media Mohndruck GmbH, Carl Bertelsmann Str. 161 M, 3331 1 Gütersloh – Allemagne.

© Prisma Media 2022.
Dépôt légal : août 2022. Date de création : septembre 1991. Commission paritaire : 0324 I 84390.

PROVENANCE DU PAPIER : Allemagne

TAUX DE FIBRES RECYCLÉES : 63%

EUTROPHISATION : Ptot 0,003 kg/To de papier

ABONNEMENTS
Capital-Service Abonnements et anciens numéros, 62066 Arras Cedex 9. **Site Internet :** Prismashop.fr/cap

0 808 809 063 Service gratuit + prix appel

Tarif France : Capital (12 numéros) : 58,80 euros/an. Capital + hors-séries (12 numéros + 6 hors-séries) : 97,80€/an. Tarifs étranger et DOM-TOM : nous consulter. Notre publication adhère à l'ARPP et s'engage à suivre ses recommandations en faveur d'une publication loyale et respectueuse du public.

PRISMA MEDIA
13, rue Henri-Barbusse
92624 Gennevilliers Cedex
Tél. : 01 73 05 45 45
Site Internet : www.prismamedia.com

Editeur : Prisma Media société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 d'euros d'une durée de 99 ans ayant pour présidente Madame Claire Léost. Son associé unique est la société d'investissements et de gestion 123 - SIG 123 SAS. La directrice de publication est Claire Léost. La rédaction n'est pas responsable de la perte ou de la détérioration des textes ou photos qui lui sont adressés pour appréciation.

La reproduction, même partielle, de tout matériel publié dans le magazine est interdite.

COMMUNIQUÉ

RÉUSSITES À LA FRANÇAISE

INVESTISSEMENT & PATRIMOINE
BIEN-ÊTRE & SANTÉ
LIFESTYLE
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
SOLUTIONS NUMÉRIQUES
CONSEIL B2B
BTP & TERTAIRE
PARTENAIRES DE L'INDUSTRIE

Face au choc de l'inflation, l'aspiration des ménages à épargner reste très élevée mais ils craignent de ne pas y parvenir. Selon le Baromètre BPCE-Audirep, 2/3 des Français anticipent une accélération à venir. Le ralliement récent des catégories moyennes à la vision pessimiste des catégories modestes les conduisent (respectivement à 80% et 58%) à réduire, voire à supprimer certaines dépenses de consommation. Leur relation à l'épargne est plus ambivalente : la hausse des prix est devenue l'un des principaux motifs d'épargne et l'aspiration à mettre de l'argent de côté se maintient à ses plus hauts, d'autant qu'elle est également nourrie de préoccupations de long terme (retraite, hausse de la dette publique...).
Parallèlement, les Français n'ont jamais été aussi pessimistes sur leur capacité à épargner depuis début 2019, notamment les plus modestes.

Source : Groupe BPCE

La croissance du PIB français pourrait ne pas dépasser 2,1 % en 2022, avant de ralentir à 0,8 % en 2023, toujours selon Alain Tourdjman, directeur Etudes & Prospective du groupe BPCE. Dans un contexte économique marqué par un risque de stagflation (avec une bien moindre croissance, un régime d'inflation durablement plus élevée et une remontée induite des taux d'intérêt , à la suite du virage monétaire de la FED et de la normalisation plus tardive des taux d'intérêt par la BCE), l'inflation moyenne serait proche de 5,6% en 2022, puis de 3,4 % en 2023. Le taux d'épargne français resterait proche de 16,2% en 2022, puis à 15,8 % en 2023, après 18,7 % en 2021 et 21 % en 2020, face à la montée des incertitudes et à la flambée de l'inflation — et en dépit de la sur-épargne accumulée pendant la pandémie et des moindres craintes sur le chômage.

Directrice éditoriale : Béatrice Le Rider
Rédacteurs : Jean-Baptiste d'Albaret, Camille Erder, Anne Fèvre, Alexandra Gérard, Laure Martin-Soutenet, Valérie Mayingila, Violaine Pondard, Armelle Presles, Soizic Richard, Joëlle Touati, Emmanuelle Vergon-Tripard

SEVENDREASOIMEME

Pour monétiser tout ou partie de son patrimoine immobilier

Pour diversifier son patrimoine, préparer ou partager une succession immobilière, la vente à soi-même ou OBO (Owner's Buy Out) est une opération de restructuration patrimoniale permettant de monétiser des biens immobiliers tout en conservant la jouissance. Répandue dans les pays anglo-saxons, tombée en désuétude en France, SEVENDREASOIMEME la réinvente.
Rencontre avec Alexis VINCENT CASTELLI, fondateur de SEVENDREASOIMEME.



Une réponse à un besoin de financement

Les Français ont un patrimoine composé à 54 % d'actifs immobiliers, et cette part progresse, portée par le dynamisme du marché immobilier.

Cette immobilisation prive notre économie de liquidités : la capacité des Français à investir est limitée, ce qui entraîne une sous-capitalisation des PME. En monétisant les biens immobiliers, la vente à soi-même constitue un levier puissant pour financer ses projets sur les durées les plus longues, aux meilleurs taux du marché, et par la procédure rapide des crédits aux particuliers plutôt que des financements aux entreprises.

SEVENDREASOIMEME réinvente cette opportunité de restructuration patrimoniale.

Des intérêts multiples qui ne se réduisent pas à une optimisation fiscale

La vente à soi-même doit avoir comme objectif principal le financement d'un projet personnel ou professionnel, l'organisation ou le partage d'une succession, ou une aide en cas de difficulté financière.

Au sein de nombreuses familles, la vente à soi-même permet de partager très simplement le prix de la vente et de préfinancer le coût fiscal de la succession.

L'opération consiste en la vente par un propriétaire immobilier d'un bien à une société créée spécialement par lui à cet effet. Il en détient généralement la quasi-totalité des parts sociales.

La vente est financée principalement par un crédit immobilier remboursé par la location du bien.

Le propriétaire peut ainsi conserver la jouissance de ses biens tout en percevant le produit de leur vente et organiser sa succession sans limitation dans le temps, sur plusieurs générations.

SEVENDREASOIMEME a complètement réinventé la vente à soi-même !

SEVENDREASOIMEME ne se limite pas à proposer la conclusion initiale de la vente à soi-même, mais assiste ses clients en amont en leur proposant toutes les possibilités de personnalisation. A cet effet, le configurateur qu'elle a conçu pour eux leur propose dans chaque hypothèse un tableau de bord financier prévisionnel pluriannuel avec une visibilité aussi précise et transparente que possible de ses frais et de son coût fiscal. Surtout, SEVENDREASOIMEME accompagne ses clients après la conclusion de la vente, pendant toute la durée de l'opération en garantissant par contrat, une parfaite régularité fiscale. Un positionnement unique sur le marché.

> *« La vente à soi-même permet de mobiliser tout ou partie d'un patrimoine immobilier pour répondre à un besoin de financement ou pour le transmettre, sans nécessairement devoir s'en séparer »*



POUR QUI ?

- Les propriétaires vendeurs ne trouvant pas acquéreur à la valeur vénale de leurs biens.
- Les propriétaires non vendeurs mais souhaitant une monétisation de leur patrimoine immobilier.
- Les propriétaires souhaitant anticiper avantageusement leur succession immobilière
- Les héritiers d'un patrimoine immobilier souhaitant régler la succession d'un patrimoine immobilier.
- Les partages immobiliers dans les familles recomposées.
- Tous propriétaires immobiliers souhaitant la gestion plurigénérationnelle de leur patrimoine immobilier.

sevendre à soimême.com

https://sevendreasoimeme.com/

« ONE HEALTH » UNE SEULE SANTÉ : HUMAINE, ANIMALE, ENVIRONNEMENTALE…

L'approche One Health, déployée par le Conseil scientifique COVID-19 pour tirer les leçons de la pandémie, va bien au-delà de la prévention des crises sanitaires. Elle est étroitement liée à une vision holistique de la santé et aux liens entre santé, qualité de l'environnement (eau, air…), climat, alimentation, agriculture et biodiversité.

L'OMS définit la santé comme « un état de complet bien-être physique, mental et social, qui ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité ». La santé reste donc majoritairement vue sous le prisme des maladies touchant l'Homme. La préservation environnementale, la santé animale et la santé durable d'un territoire restent absentes de cette définition. Or nous devons repenser notre façon d'aborder le concept de « santé unique » et intégrer l'environnement, afin d'appréhender globalement la santé de tous les organismes vivants dans un écosystème donné.

Il est urgent de passer d'une vision univoque de la santé à une vision intégrée, plus englobante. Débouchant sur l'acquisition de compétences mobilisables dans de nombreux autres contextes (biodiversité, changement climatique, transition écologique…), l'approche One Health pourrait ainsi devenir ambassadrice de nombreux autres enjeux à impact sociétal, déterminants à moyen et long terme.



Photo by Андрей Курган on Unsplash

IGIENAIR

La force d'un groupe, pour un air nouveau

De plus en plus observé, parce que véritable enjeu de santé publique, l'air que l'on respire retient l'attention des dirigeants d'entreprises, comme des usagers. Un sujet aussi vaste que sérieux, que le Groupe Igienair explore depuis presque 20 ans. Explications avec Yasmine Skanji, Directrice du département Zaack, filiale du groupe français.



Quelle est l'expertise du groupe Igienair ?

Fondé en 2003, basé en région parisienne, le groupe Igienair est un spécialiste reconnu dans la préservation de la qualité de l'air, à l'intérieur des bâtiments. Présent en France comme à l'étranger, Igienair s'adresse aux entreprises, tous secteurs confondus, en apportant ses savoir-faire en termes de prévention et de traitement des lieux concernés. Cette double expertise propose un ensemble de services et de solutions connectées, développées dans notre département Recherche et Innovation créé en 2017 au sein de la filiale Zaack.

> *« Nos solutions connectées apportent à nos clients, une visibilité concrète sur l'état de l'air de leurs locaux, favorisent une plus grande réactivité dans sa gestion et donc une meilleure maitrise de leur environnement »*

Parlez-nous de cette double compétence.

Avec ses 44 agences en France et à l'étranger, et ses 700 collaborateurs (chercheurs, ingénieurs, techniciens) intervenant sur site ou à distance, l'action d'Igienair se traduit par quatre grandes missions d'interventions : l'audit contrôle-conseils, l'ultra propreté, le traitement de l'air et les prestations spécifiques de nettoyage. En parallèle, Zaack propose, grâce à nos trois solutions connectées, de mesurer en temps réel la qualité de l'air.



Zaack QAI®
Monitoring de la qualité de l'air en temps réel

Zaack DUST®
Trappes connectées pour le suivi en continu de l'empoussièrement des réseaux aérauliques

Zaack CR®
Monitoring des particules ultrafines dans les salles propres et environnements contrôlés

IGIENAIR
AIR QUALITY SERVICES

Zaack
INTERNET OF AIR METROLOGY
Powered by IGIENAIR

www.igienair.com

OLISMA

Santé intégrative

Première marque de santé intégrative en France, OLISMA est distribuée exclusivement en pharmacie. Sa mission ? Réconcilier la médecine conventionnelle et les pratiques de santé traditionnelles. Rencontre avec Florian PETITJEAN, fondateur d'OLISMA.



La santé intégrative, une révolution ?

Oui et non ! 50 % des Français ont recours à des compléments alimentaires ou des pratiques traditionnelles comme le yoga ou la réflexologie. La santé intégrative invite la phytothérapie, l'aromathérapie, la naturopathie, les pratiques traditionnelles... pour compléter l'action de la médecine conventionnelle. Une réconciliation entre deux mondes sur la base de recherches scientifiques poussées. Olisma commercialise ainsi Qiseng®, seul complément alimentaire proposé dans les états de fatigue persistante. Fort des nombreuses études menées, notamment avec l'Inserm, Qiseng® a remporté un appel à projet pour réaliser une étude clinique portant sur 350 patientes traitées pour un cancer du sein localisé. Une première en France (étude en cours).

Olisma, une belle aventure entrepreneuriale ?

Olisma illustre la richesse de la santé intégrative. La marque réunit des expertises en aromathérapie, phytothérapie avec Qiseng®, en complément alimentaire et en cosmétique avec le rachat de L'Eau d'Evaux, une marque de cosmétique safe dont l'actif principal est son eau extrêmement douce et riche en silicium. Associées, ces aventures forment aujourd'hui OLISMA, une belle marque, complète et lisible.

Pourquoi un développement exclusif en pharmacie ?

C'est un choix fort qui s'explique par la dimension conseil des pharmaciens et le lien créé avec leur clients. Les produits de nos gammes sont associés avec des gestes et pratiques pour décupler l'apport de nos produits dans un art de vivre sa santé et sa beauté au quotidien.

> *« La santé intégrative est une approche globale de la personne. Santé, beauté, bien-être sont liés »*

Un partenariat avec les pharmaciens

Olisma forme les pharmaciens aux principes de la santé intégrative, déjà très développée aux Etats-Unis ou en Europe du Nord. Des ressources et programmes de formation sont à leur disposition. 1000 pharmaciens ont déjà rejoint l'aventure.

olisma :
La santé, c'est tout

www.olisma.fr

ZOOM SUR LES NOOTROPIQUES !

Ils ont le vent en poupe, et pour cause ! Les nootropiques perfectionnent le fonctionnement du cerveau sans addiction ni effets secondaires. Noomind est le premier complément alimentaire à base de nootropiques fabriqué en France.

www.noomind.fr

Qu'est-ce que les nootropiques ?

Les nootropiques (aussi appelés nootropes) sont des stimulants du cerveau : il s'agit de composés naturels ou synthétiques qui aident à améliorer la performance mentale, qui n'ont pas ou peu d'effets secondaires et qui ne présentent aucun risque d'addiction sur le long terme. Noomind est un complément fabriqué en France qui combine 7 nootropiques dont les effets sur l'énergie, la concentration, la mémoire, et la capacité d'apprentissage ont été scientifiquement prouvés. Chaque flacon contient 90 gélules, soit l'équivalent d'un mois d'utilisation (3 gélules par jour).

Pourquoi 7 nootropiques dans la formule de Noomind ?

Chaque gélule de Noomind contient un dosage optimal des 7 nootropiques suivants : Bacopa Monnieri, L-Tyrosine, Extrait de thé vert (titré à 40% de L-Théanine), Caféine, Ginkgo Biloba, Vitamine B6 et Vitamine B12.Ces composants ont été soigneusement sélectionnés pour leurs effets sur la vigilance, la concentration, l'énergie, la mémoire et le stress. Les dosages choisis pour chacun des nootropiques sont tirés d'études scientifiques. Ces études portent sur des essais placebo aléatoires contrôlés en double aveugle afin de démontrer statistiquement l'efficacité de chaque composant.

A qui s'adresse Noomind ?

Noomind est un nootropique polyvalent, destiné à la fois aux étudiants, aux professionnels, aux gamers ou aux sportifs qui souhaitent améliorer leur concentration et leur fonction cognitive.

Où est-il fabriqué ?

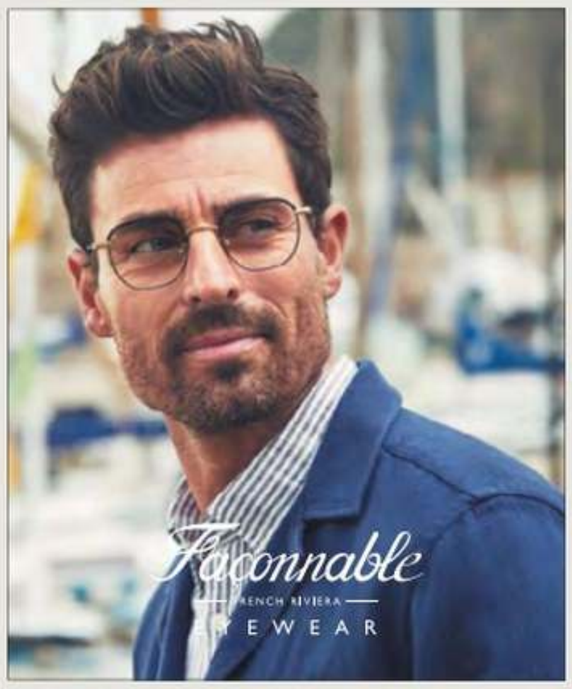
Ce complément alimentaire est fabriqué en France dans un laboratoire certifié ISO 9001 et ISO 22000, qui respecte les Bonnes Pratiques de Fabrication (BPF) et les Bonnes Pratiques d'Hygiène (BPH). Il est donc 100% conforme aux différentes législations en vigueur dans l'Union Européenne. Enfin, ce complément a fait l'objet d'une déclaration de mise sur le marché auprès de la DGCCRF.



SEAPORT ODLM

Le groupe français SEAPORT ODLM, concepteur et distributeur de collections eyewear, représente aujourd'hui 6 marques à l'identité forte.













SEAPORT ODLM
EYEWEAR GROUP

www.seaport-odlm.com

Des consommateurs « réinventés »

La pandémie a conduit les consommateurs – en masse – à modifier leurs attentes. Ils ont intégré de nouveaux concepts de relation et de responsabilité, donc réévalué leurs priorités. Et la plupart d'entre eux appliquent ce nouvel état d'esprit à leurs achats : où ? quoi ? comment ?

Par leurs choix, ils cherchent consciemment à influer sur leurs communautés et sur leur environnement, et plus largement à affirmer leur position personnelle au sein du monde. Une enquête d'Accenture réalisée dans 22 pays (publiée en mars 2022) auprès de plus de 25 000 personnes, pointe la réaction de la moitié d'entre elles : « La pandémie m'a fait réviser totalement mon objectif personnel et ce qui est important pour moi dans la vie ».

Ces consommateurs – que l'étude nomme les « Réinventés » – ont des interrogations et des préférences suffisamment puissantes pour favoriser à la fois le changement de marque (« Pourquoi devrais-je rester ? ») ET l'acceptation de dépenser plus (« Que suis-je prêt à payer ? »).

Parmi leurs critères majeurs, n'est décidément plus cité le traditionnel « rapport qualité/prix ». Au Top5, on trouve le service et l'accueil personnalisé, la santé et la sécurité, la réputation, la facilité et le confort, enfin l'origine des produits.



COMITÉ INTERPROFESSIONNEL DE LA NOIX DE GRENOBLE

AOP et qualité !

Depuis 1938, la Noix de Grenoble a son Appellation d'Origine Protégée, la première en France pour un fruit. La finesse, la fraîcheur et les arômes de ce fruit alliant terroir et savoir-faire sont largement appréciés au-delà de nos frontières.
Rencontre avec Arnaud Rivière, Président du CING.



La noix de Grenoble, un savoir-faire ancestral !

La noix est cultivée depuis l'Antiquité en Isère et jusqu'aux portes de la Drôme et de la Savoie. Sa culture fait partie de nos paysages, et s'inscrit dans l'ADN de notre territoire..

Le label AOP valorise ce savoir-faire en France, mais aussi, à l'international. Aujourd'hui 75 % de notre production est vendue à l'export, principalement dans les pays européens.

Le CING fédère les producteurs autour d'un cahier des charges précis, depuis la plantation à l'emballage sur notre territoire.

L'AOP, une protection contre la concurrence mondiale ?

La noix de Grenoble est cultivée principalement dans des exploitations familiales, qui se transmettent de génération en génération. Je suis moi-même issue d'une famille qui exploite la noix depuis 4 générations. Les fruits sont récoltés à maturité, lorsqu'ils tombent de l'arbre, avec un rendement moyen de 2 tonnes par hectare. Nous sommes loin des productions intensives de nos principaux concurrents outre-Atlantique ! Cette authenticité est une richesse à laquelle nous sommes très attachés. Elle se traduit bien sûr dans des procédés de culture respectueux de l'environnement mais aussi dans la recherche d'emballages toujours plus vertueux. La noix de Grenoble est aujourd'hui proposée en sachet papier. La production de noix génère très peu de déchets. Les fruits non adaptés au marché sont vendus en cerneaux, leur coque utilisée dans les chaudières à biomasse ou revendues à des entreprises de sablage ou de paillage.

CHIFFRES CLÉS :

Le territoire de l'AOP représente environ 6700 hectares et rassemble plus de 700 producteurs dont 90 producteurs-expéditeurs et une quinzaine d'entreprises de commercialisation, coopératives et entreprises privées pour une production annuelle de 12500 tonnes.



Quelles perspectives pour la filière ?

Le CING anime une filière engagée, dynamique, assurant une juste rémunération des producteurs et des grossistes. La plupart combine cette activité avec d'autres productions agricoles. Mais aussi des activités plus atypiques. Mon grand-père, Henri Rivière, champion de Bobsleigh , a terminé 5ème au JO d'Oslo en 1952 ! Je suis également moniteur de ski et gérant de magasins de matériels de sport d'hiver.

L'AOP Noix de Grenoble ne concerne que les fruits en coque, un choix historique du Comité. La coque est le meilleur emballage pour préserver la fraîcheur et les qualités organoleptiques du fruit. La noix de Grenoble est utilisée dans de nombreuses préparations culinaires et ses bienfaits pour la santé font l'objet de nombreuses publications.



Une rénovation globale des bâtiments s'impose !

L'édition 2022 du Baromètre l'Habitat Sain de VELUX, réalisé en partenariat avec l'Institut européen RAND, révèle que 50 millions de ménages européens vivent en situation de précarité énergétique et qu'un Européen sur trois est affecté par au moins un risque lié à l'environnement intérieur (humidité, manque de lumière, froid, bruit excessif).

Si l'étude souligne la nécessité d'une rénovation massive des bâtiments, à l'origine de 40% de la demande d'énergie en Europe, elle pointe surtout la nécessité de dépasser le seul critère de la performance énergétique pour englober les enjeux de climat, de santé et d'environnement.

- En France, près d'une personne sur trois est exposée à un risque lié à l'environnement intérieur.
- 18 % des Français à faibles revenus ne peuvent pas chauffer leur logement de manière adéquate.
- Dans un habitat dégradé, les chances de développer un problème de santé sont multipliées par quatre par rapport à une personne vivant dans un bâtiment sain.
- Investir dans un habitat sain et durable permettrait d'économiser près de 7,8 milliards d'euros d'ici à 2050 en France, sans compter les améliorations en termes d'économie d'énergie.

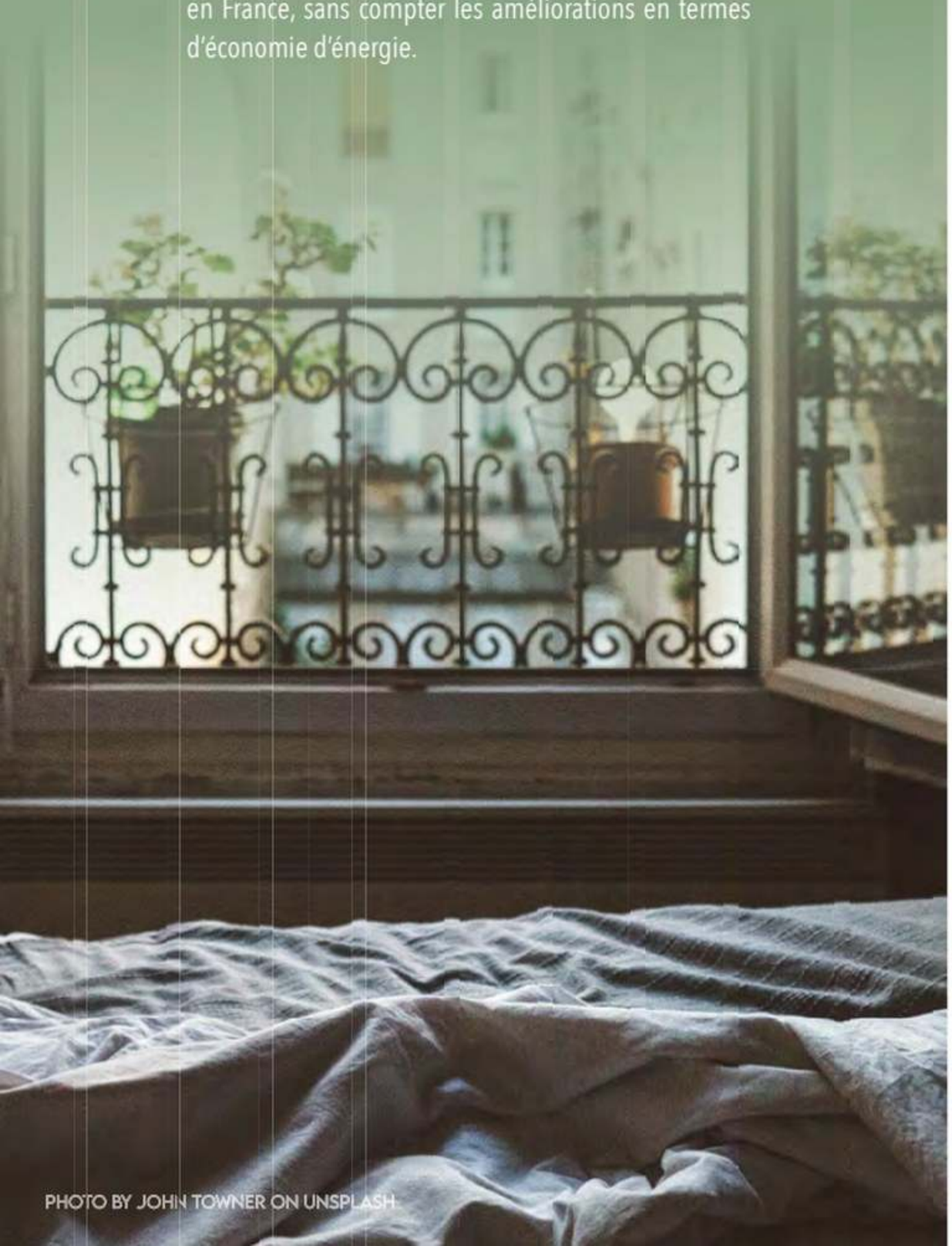


PHOTO BY JOHN TOWNER ON UNSPLASH

AQUAEVA SERVICES

L'expertise sur la qualité de l'eau

Avec une offre complète autour de l'entretien des réseaux d'eau et la fourniture des appareils de traitement, AQUAEVA Services est devenu une référence pour les exploitants des régions Rhône-Alpes et PACA. Explications du fondateur et dirigeant Jérôme Laplane.



Pourquoi faire appel à AQUAEVA Services ?

Nous intervenons auprès des collectivités, grands comptes industriels et particuliers, pour l'entretien des réseaux d'eau de chauffage, l'analyse de l'eau, la mise en place du matériel de traitement, l'entretien et le SAV.

L'intérêt est triple : préserver la qualité de l'eau, garantir le fonctionnement des appareils et de ce fait, optimiser la performance énergétique des structures.

> *« Les maîtres-mots d'AQUAEVA Services sont analyse de l'eau, préconisations et résultat optimum »*

Comment avez-vous développé la société ?

Au cours de mon parcours dans le secteur industriel, j'ai remarqué que la partie services était rarement proposée par les réseaux de distribution. AQUAEVA Services a donc été créée en 2006 avec l'ambition d'apporter à la fois un savoir-faire technique et un accompagnement pour faire fonctionner et entretenir le matériel de traitement de l'eau sur le long terme.

AQUAEVA Services en quelques chiffres

16 ans d'ancienneté
Une présence de proximité en régions Rhône-Alpes et PACA
+ 10 000 interventions et 800 appareils mis en place chaque année
Une activité multipliée par trois (+2 millions € CA en 2021)

Quelles solutions proposez-vous ?

Suite à l'interprétation des analyses par notre ingénieur chimiste, la société met en place un traitement préventif ou curatif, avec des appareils et des produits adaptés (adoucisseurs, osmoseurs, conditionnement d'eau, etc.) et un suivi de proximité. De par sa maîtrise de l'environnement et sa réactivité, AQUAEVA Services sécurise les exploitants et anticipe les pannes et le renouvellement du parc.



aquaeva services

www.aquaeva-services.fr - jlaplane@aquaeva.fr

FROID GUYADER

Le spécialiste du froid innove pour la santé et l'environnement

Installé à Quimper depuis 65 ans, Froid Guyader s'est bâti une solide réputation dans le domaine de la maîtrise du froid, de la climatisation et du traitement de l'air. La PME à dimension humaine continue d'investir dans l'innovation en matière de fluides éco-performants et lance FG Protect, un traitement d'air nouvelle génération.



Troisième dirigeant de cette entreprise bretonne, Patrice Le Dréau a apporté son savoir-faire dans le domaine du froid industriel en rachetant l'entreprise en 2011.

En dix ans, Froid Guyader a réalisé une forte progression de son CA et a fait bondir ses effectifs de 15 à 25, avec la volonté de poursuivre cette croissance. De manière organique, d'une part grâce au développement de nouvelles agences en Bretagne, ou par l'acquisition d'entreprises aux activités complémentaires d'autre part. *« Nous souhaitons conserver cette dimension à taille humaine qui est notre ADN et qui nous permet une grande réactivité auprès de nos clients »*, indique Patrice Le Dréau. En effet, Froid Guyader compte 2 460 clients, tous installés en Bretagne, dont l'entreprise assure pour certains un service 24h/24. *« Dans l'industrie, le froid est un sujet sensible »*, prévient le dirigeant. *« Dans certaines usines agroalimentaires, le froid peut représenter 70 % des consommations d'énergie. Non seulement il s'agit d'un poste de dépense important, mais en plus cela concerne la sécurité alimentaire. Une rupture de la chaîne du froid peut entraîner de lourdes conséquences sur la santé des consommateurs mais également sur l'aspect financier de l'entreprise, en entraînant des pertes... »*

> *Les valeurs de Froid Guyader sont portées sur l'énergie verte ainsi que la relation avec les clients et les collaborateurs*

Secteurs industriels et tertiaires

Si le domaine du froid industriel dans l'industrie agroalimentaire représente 60 % du CA de Froid Guyader, l'entreprise quimpéroise assure aussi l'installation de réseaux de froid semi-industriel auprès des restaurants, hôtels, petites unités de charcuterie, magasins de marée... *« Nous travaillons également dans le domaine de la climatisation et du traitement de l'air, nous équipons davantage le secteur du tertiaire et les bureaux des industries agroalimentaires »*, poursuit-il.

Depuis l'étude de faisabilité, Froid Guyader assure le conseil, la conception, la fabrication, l'installation, le SAV et la maintenance, avec un nouveau service de gestion à distance afin de pallier la pénurie de main d'œuvre dans ce domaine. *« Les techniciens peuvent désormais se connecter à distance aux installations et avoir accès aux informations en temps réel. Cela permet d'anticiper les problèmes et de réagir rapidement lorsqu'ils surviennent »*, ponctue Patrice Le Dréau.

Des fluides éco-performants

En neuf et en renouvellement d'installations, Froid Guyader axe son offre en direction de l'éco-conception et de la réduction des consommations d'énergie. *« Nous sélectionnons des fluides dont l'impact est le plus faible possible pour l'environnement et la consommation d'énergie, comme l'ammoniac, le CO2, l'eau glycolée, le 1234ZE, le R32 ou le propane »*, indique le dirigeant. *« Le taux de GWP (potentiel de réchauffement global, NDLR) atteint maximum 6 quand la norme nous impose de ne pas dépasser les 2500. »* Un avantage concurrentiel non négligeable !

FG PROTECT, UNE SOLUTION DE TRAITEMENT DE L'AIR EXCLUSIVE

Distributeur et installateur exclusif en Bretagne d'une nouvelle solution de traitement et purificateur d'air, Froid Guyader lance FG Protect. Un système capable de capter les molécules, les détruire et de protéger les hommes et l'environnement. Efficace contre le virus de la Covid-19, le système offre une protection complète contre les bactéries, virus, allergènes, odeurs, particules ultra-fines, pollution et champignons. *« Nous avons mené un test avec des laboratoires français, européens et notre partenaire Armor Lux. Résultat, la qualité de l'air est améliorée sans altérer la santé humaine »*, précise Patrice Le Dréau. La solution s'adresse d'ores et déjà aux restaurants, hôtels, banques, cinémas, hôpitaux, dans des systèmes neufs ou existants, avant de se déployer dans l'industrie agroalimentaire, actuellement en phase de test.







AEDVICES CONSULTING

Expert en micro-électronique et vérification

La société grenobloise Aedvices Consulting apporte son expertise en micro-électronique et en vérification à de nombreuses entreprises de toutes tailles. Explications de François Cerisier, le fondateur et dirigeant de cette société en forte croissance.



Pouvez-vous présenter Aedvices ?

Experte en microélectronique, Aedvices est spécialisée dans la conception de systèmes électroniques personnalisés. Nous développons également un haut niveau d'expertise autour de la vérification de ces systèmes et de leurs fonctionnalités. J'ai créé la société en 2012 en tant que consultant indépendant. A cette date, j'intervenais sur les aspects vérification de nombreux projets en Europe. La société a véritablement pris son essor à partir de 2016, lorsque mes partenaires m'ont confié de plus gros projets et que j'ai commencé à embaucher.

Qui sont vos clients ?

Aedvices travaille avec des clients très variés pour les aider à concevoir et/ou à intégrer leurs puces dans leurs produits. Il s'agit aussi bien de start-ups ou de PME/ETI que de grands groupes issus de différents horizons tels que le spatial, les télécoms, l'intelligence artificielle, l'énergie ou encore l'automobile. Au-delà de notre expertise autour de la vérification, nos clients apprécient notre capacité à cerner leurs enjeux. Notre bureau d'études intégré peut ainsi les accompagner dans la conception et l'exécution de leurs développements en prenant en charge la délégation complète du projet.

Aedvices a conçu un programme de formation complet sur tous les aspects de la vérification des circuits, non seulement pour accompagner ses clients mais aussi pour former des ressources à la vérification en micro-électronique, un domaine peu étudié dans les écoles d'ingénieurs.

Quelles sont vos perspectives ?

Avec plus de 20 ingénieurs spécialisés, et de nouveaux collaborateurs répartis dans les régions grenobloise, parisienne et PACA, Aedvices continue sa croissance. L'objectif est de consolider nos positions sur le marché français en doublant nos effectifs d'ici deux ans. Nous prévoyons également d'ouvrir une ou deux filiales à l'étranger, en particulier en Europe de l'Est.

www.aedvices.com

EsaLink

Solutions d'automatisation

EsaLink,spécialisée dans l'EDI et la facturation électronique, valorise une expertise d'excellence dans la dématérialisation et l'automatisation des relations client/fournisseur par le développement de différentes solutions. Rencontre avec Marine GERARD, Directrice des ventes et marketing.



L'EDI, levier de rentabilité ?

Absolument ! En moyenne 20 % du temps en entreprise est consacré à la gestion de documents. L'implémentation d'une Solution EDI permet d'automatiser les échanges de documents de la commande jusqu'au paiement. Un gain de temps, de sécurité, de fiabilité et de rentabilité important ! EsaLink intervient chez ses clients avec des Solutions hébergées chez le client, ou, en mode SaaS, avec une Solution propriétaire ALL IN ONE : HUBTIMIZE®. Robuste et fiable, elle s'adosse à l'expertise IBM et répond parfaitement aux besoins des entreprises en plaçant l'utilisateur au cœur de son développement.

> *« EsaLink accompagne toute entreprise de tout secteur dans la dématérialisation de ses flux commerciaux, allant de l'audit à la maintenance des Solutions implémentées »*

Et pour la facturation électronique ?

La facturation électronique est un enjeu important pour les entreprises puisqu'elle devient obligatoire à partir de 2024. Son déploiement progressif se fera entre 2024 et 2026 en fonction de la taille des entreprises. La Solution cloud HUBTIMIZE® intègre notamment un module de facturation électronique, qui garantit la conformité des entreprises avec leurs obligations réglementaires… et génère des économies importantes : on estime à 9€ le coût moyen de traitement d'une facture papier contre environ 0,30€ pour une facture électronique.

Quelles perspectives ?

EsaLink est en forte croissance, portée notamment par l'effervescence autour de la facturation électronique et le lancement de notre Solution qui rend accessible le meilleur de l'EDI.

www.esalink.com

AFRICATIK BY KANIEBA INTERACTIVE

Le numérique au service de l'humain

C'est un pied à Paris et l'autre sur le continent Africain, que le couple formé par Bénédicte et Kamahunda Mulamba, fondateurs de Kanieba Interactive, orchestre leur cabinet de développement de plateformes digitales. Démonstration avec Africatik, où technologie et bienveillance, riment avec réussite !



Quelles sont les compétences du cabinet Kanieba Interactive ?

Elles sont nombreuses et puisent leurs ressources à travers nos équipes de chercheurs, enseignants, traducteurs, designers, ingénieurs et de développeurs basés dans nos bureaux parisiens, à Kinshasa (RDC) et sur l'ensemble de l'Afrique Francophone. Conseils en développement, pilotage de projet, exploitation de structure informatique...Kanieba Interactive, c'est un savoir-faire pluridisciplinaire, au service des entreprises et des institutions, dans le cadre de la réalisation de leurs plateformes numériques.

> *Avec les applications Africatik, ooBAGoo, et bientôt Kozabot, notre cabinet démontre sa créativité et ses capacités techniques à s'intégrer à tous types de contextes*

Justement, présentez-nous la plateforme Africatik !

Soutenue par la Fondation Orange, Kiwix et divers éditeurs Open source, Africatik propose un bouquet d'applications éducatives, gratuites et payantes. Opérationnelle dans 14 pays francophones, elle est traduite dans plus 16 langues et dialectes.

Téléchargeable gratuitement sur notre site et Playstore, responsive et intuitive, Africatik App s'adresse à un public d'enfants et d'adultes, et vise à encourager les savoirs fondamentaux à travers un panel d'activités et de jeux. Une vocation double, visant également par l'alphabétisation, l'intégration d'un public africain en France, comme le multiculturalisme apporté notamment par le multilinguisme de l'application.



KANIEBA Interactive

Africatik
Applications educatives pour l'Afrique

www.kanieba.com - www.africatik.com

CODIAL PAR SAITEC

ERP Made In France

Rien ne sert de courir, il faut s'équiper à point ! Avec près de 7000 clients équipés par ses solutions informatiques, Saitec, société éditrice de l'ERP Codial, installée en Bourgogne, se place comme l'entreprise française de référence.
Pascal Martinez, Directeur Commercial, nous répond.



Présentez-nous votre société

Dirigée par Pascal Casseleux, Saitec est installée depuis 1991 à Chauffailles et emploie 23 salariés. Forte de son équipe de développeurs et de son réseau de distributeurs répartis sur l'hexagone, notre société équipe en solutions informatiques, les TPE/ PME, tournées essentiellement vers le bâtiment, le service, le négoce, le commerce et la production. Parce que l'innovation est dans l'ADN de Saitec, nous avons développé, à travers le logiciel Codial, un outil efficace, fiable, ergonomique et abordable, répondant à toutes les problématiques des entreprises en matière de gestion.

> *Codial, l'ERP qui accompagne la croissance des PME*

Plus concrètement ?

CODIAL est un ERP proposant une base standardisée commune à la gestion quotidienne de chaque organisation, à laquelle viennent s'ajouter des modules « métier » spécifiques à chaque activité. Gestion des plannings, achat, vente, mobilité etc. Codial est un outil simple d'utilisation, ne nécessitant l'ajout d'aucun logiciel tiers. Tout est natif ! Des avantages notables favorisant la sécurisation des données et une meilleure optimisation du temps de prise en main. Au bureau ou sur tablettes et mobiles, Codial s'adapte à son environnement et s'utilise selon différents modes d'hébergements (licence, web, cloud).

Flexibilité, agilité, réactivité ! Notre force réside dans l'outil lui-même, dans le service que nous proposons et à travers notre réseau de distributeurs, sélectionnés et formés à l'installation de notre solution.



codial

www.codial.fr - 03 85 84 68 04

FLEX

La plateforme de services dédiée au bien-être des salariés

Incubée pendant un an au sein de La Mutuelle Générale, la start-up Flex propose une plateforme unique qui centralise une trentaine de services pour une solution clé en main facilitant la vie des entreprises, des DRH et des salariés. Entretien avec Rosa Nait Saada, directrice de cette plateforme digitale novatrice.



Pouvez-vous présenter Flex ?

Lancée en 2020, Flex est une plateforme digitale de services dédiée aux entreprises et aux salariés. Son interface ergonomique et simple d'utilisation permet aux employeurs de mettre à disposition de leurs salariés des services pour faciliter leur équilibre de vie en tant que parents, aidants ou tout simplement individus. Flex accompagne également les entreprises en organisant des journées prévention et en proposant des solutions comme de la sensibilisation aux gestes qui sauvent en réalité virtuelle ou encore du réveil musculaire pour éviter les troubles musculo-squelettiques.

Quelle est sa valeur ajoutée ?

Grâce à son expertise, Flex accompagne les entreprises sur leurs enjeux RH du quotidien : recrutement, fidélisation des salariés, développement de la marque employeur, baisse de l'absentéisme... Les services à destination des salariés sont devenus des enjeux essentiels à l'attractivité de la marque employeur. Ils permettent aussi de faciliter le dialogue avec les partenaires sociaux. Grâce à notre solution clé en main, les salariés peuvent activer facilement les services dont ils ont besoin ou qui faciliteront leur quotidien. Ils sont ainsi libérés de leurs contraintes personnelles et ont l'esprit libre pour être pleinement engagés dans leur activité.

Comment s'intègre-t-elle chez vos clients ?

Notre proposition de valeur intègre un audit afin de personnaliser l'offre en fonction du secteur d'activité, des services qu'elle propose déjà, du profil de ses salariés ou de ses enjeux du moment. Ces services sont ensuite commercialisés par abonnement (packs) ou à la carte, et peuvent être enrichis ou ajustés à tout moment grâce aux indicateurs d'utilisation transmis aux entreprises clientes. Nos solutions permettent de booster la marque employeur de l'entreprise en ayant un point d'entrée unique : Flex !

Flex, qui vient d'obtenir la certification Qualiopi, va développer son offre de formation. Par ailleurs, la plateforme est en phase d' « APIsation ».

L'objectif : permettre aux entreprises de renforcer leur attractivité employeur en intégrant les services Flex en marque blanche.

www.flexservice.fr

CHANGER DE STRATÉGIE !

Plus que jamais, une image qualitative, et même émotionnelle, constitue un levier décisif de la performance des organisations, en interne comme en externe. Elles doivent donc agir à travers une communication transparente, réaliste et centrée sur l'humain.

Les échanges virtuels, le télétravail, le nomadisme, la recherche d'un meilleur équilibre avec la vie personnelle, et plus généralement la quête de sens, constituent désormais les normes qui requalifient les relations professionnelles. Ce changement s'est également fait ressentir du côté de l'offre et de la demande. Avec un réel impact sur la relation avec les clients, beaucoup plus difficiles à atteindre, à convaincre et à fidéliser. La communication et le marketing se réinventent. Comment conserver une bonne visibilité, rassurer et faire la différence ? Quel positionnement adopter, en mode post-COVID ?

Selon une analyse IPSOS : *« Les marques doivent intégrer l'idée que la relation avec leur client ne se réduit pas à une transaction, elle-même réduite à de la donnée, mais fait partie d'un contexte à aborder dans ses nuances. Il faut arrêter de transformer la data en Graal mais développer une vision augmentée du réel qui est vécue par les consommateurs ainsi que l'intuition pour nourrir la réflexion. »*

PHOTO BY ANMOL RATTAN ON UNSPLASH

NEODIF

Connecte les brasseries aux points de vente

Grâce à une connaissance fine du marché et une relation étroite avec les brasseries, Neodif s'est imposé en 15 ans comme l'un des acteurs incontournables de la distribution de bière auprès des professionnels.



La bière, Gildas Hays est tombé dedans lorsqu'il était étudiant, non pas en écumant les bars de sa Bretagne natale mais en réalisant une étude de marché pour une micro-brasserie. Un sujet qui le passionne au point qu'il y consacre son mémoire… et se lance à 27 ans dans la création de Neodif. 15 ans plus tard, l'entreprise est devenue un acteur majeur de la distribution de bière aux professionnels.

En lien avec des brasseries de renom de tous horizons, Neodif livre par camions entiers ou pour quelques palettes les cavistes et la grande distribution, ainsi que l'hôtellerie restauration et les organisateurs d'événements par le biais d'entrepositaires. En fûts ou en caisses, la précieuse boisson transite en grande partie par son site logistique de 10 000 m² près de Laval, où s'active la moitié de ses 50 salariés.

Le reste des équipes se répartit à Lille, dans un entrepôt secondaire, et surtout à Nantes, son siège social, *«où nous entretenons des liens durables avec le tissu économique local»*, sans oublier les chauffeurs qui sillonnent le territoire dans les 10 camions à l'effigie de marques partenaires.

> *Nous sommes les seuls à proposer une offre aussi fine sur les différents canaux de distribution*

Un expert de la mise en marché

Plus qu'un grossiste, Neodif se positionne en effet comme un véritable consultant pour une dizaine de brasseries *«alliées»* : *«au-delà de notre expertise logistique, nous les conseillons sur leur stratégie commerciale, le marketing ou la communication»*.

Cette recette gagnante permet à l'entreprise d'afficher une croissance constante, vouée à perdurer au vu des objectifs fixés par Gildas Hays : développer la couverture nationale auprès des cavistes et caves-bars, muscler l'offre événementielle… et pourquoi pas, un jour, intégrer sa propre brasserie ?

neodif
NEW BEER SOLUTIONS

www.neodif.eu - 02 51 80 09 62

WinPeo

L'externalisation de la prospection pour booster la croissance

Ni centre d'appels, ni revendeur, Winpeo est un spécialiste de l'externalisation de la prospection. Née en Belgique, la société a ouvert deux bureaux en France en 2021. Explications avec Laurent Olagnon, co-fondateur du groupe en France avec Alban Viano.



Pouvez-vous présenter WinPeo ?

Spécialisée dans l'externalisation des ventes, WinPeo agit dans le prolongement des équipes commerciales de ses clients en générant des leads auprès de leurs cibles. Nos Business Developer approchent en moyenne une cinquantaine de contacts par jour. Ces derniers génèrent une dizaine de conversations structurées qui aboutissent à deux rendez-vous qualifiés pour nos clients. Pour ceux qui le souhaitent, nous avons la capacité de poursuivre le cycle de vente jusqu'au closing, ce qui garantit la qualité de nos rendez-vous. Grâce à notre production de leads qualifiés, nous sommes en mesure de garantir un retour sur investissement rapide sur les campagnes. En moyenne la campagne est amortie en trois mois, c'est-à-dire que le business généré grâce aux leads, couvre les coûts de campagne à 100%.

En quoi votre offre répond-elle à un besoin ?

Les entreprises sont généralement bien dotée en commerciaux *« éleveurs »*, capables de développer une base cliente existante, mais manquent souvent de *« chasseurs »* pour booster leur croissance par l'acquisition de nouveaux clients. WinPeo complète donc leur force de vente en utilisant tous les leviers disponibles : appels téléphoniques, mails, newsletters, réseaux sociaux… Notre offre *« Sales as a service »* couvre ainsi l'ensemble des besoins, tous secteurs d'activité confondus.

Dès la phase de démarrage avec ses clients, Winpeo met en place une veille stratégique qui passe par la création d'un Salesbook ainsi que d'un argumentaire de vente adapté aux canaux utilisés. Lors de la campagne de prospection, d'une durée de 6 mois, un CRM permet de suivre toutes les données produites. A la fin de la mission, les clients ont accès à un dashboard retraçant toutes ces informations.

Quels sont vos projets ?

Nous avons noué un partenariat avec Business France qui va proposer nos services en marque blanche pour permettre aux entreprises étrangères de se développer en France. Nous envisageons également un développement européen. L'externalisation de la prospection est une solution d'avenir, notamment pour les entreprises jeunes qui manquent d'opportunités commerciales ou pour celles qui s'implantent sur un nouveau territoire.

WinPeo

www.winpeo.com

GECOP

Le spécialiste de la réhabilitation et de la maintenance

La société Gecop, société de maintenance et de réhabilitation, est reconnue pour la qualité de ses interventions et son professionnalisme. Rencontre avec son directeur commercial, Slimane Aziez.



Auprès de quelle audience la société Gecop intervient-elle ?

Depuis plus de 30 ans, nous menons à bien des projets de réhabilitation mais aussi de maintenance pour des bailleurs sociaux franciliens et des copropriétés : plomberie, ventilation dans les pièces humides, chauffage (au vu du contexte nous sommes d'ailleurs en contact avec les industriels pour les chaufferies au gaz), climatisation, couverture et zinguerie. Nous choisissons nos collaborateurs sur le terrain pour leur sérieux et la maîtrise de leur domaine d'intervention et nous sommes en lien permanent avec des organismes de formation spécialisés dans ces métiers.

Entreprise humaine, respectueuse de ses clients et des lois, Gecop a déployé un savoir-faire spécifique pour l'adaptation de salles de bains aux besoins de Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.) et vieillissantes. L'entreprise a obtenu le label « Les Pros de l'Accessibilité » en 2016.

> *Nous ajustons tous nos travaux en fonction des normes et des certifications en vigueur, pour que le patrimoine de nos clients soit sain, durable et qu'il corresponde aux exigences des réglementations.*
> *Slimane Aziez, directeur commercial*

Le développement durable est une question qui semble être au cœur de votre démarche ?

Nous intervenons en tenant compte des évolutions des réglementations concernant le développement durable. Ainsi, l'amélioration de la performance énergétique est au cœur de notre savoir-faire : nous contribuons à l'effort commun pour la préservation de la planète tout en permettant à nos clients de réduire leurs factures.

Par exemple, nous choisissons les chauffe-eau les plus économes en fonction de leur source d'énergie et nous allons adapter des pompes à chaleur dans les habitats collectifs.

GECOP
GENERALE DE COUVERTURE PLOMBERIE

gecop-rehabilitation-entretien.fr

PROCOVES

Protection et innovation

Avec ses 50 printemps et sa notoriété grâce à ses innovations, Procovès avait tout pour séduire Vincent Gaudillat, Président, qui l'a rejoint en 2015. Rencontre.



Présentez-nous votre entreprise

Créée en 1972, Procovès est une SAS historiquement installée en Bourgogne, spécialisée dans la protection des mains et de la tête. Elle développe son expertise dans la conception de gants et accessoires, dans le cadre de la protection contre les risques thermiques et les coupures. À ce titre, Procovès couvre trois secteurs distincts que sont : l'agroalimentaire, l'industrie et la sécurité civile. Grâce à ses inventions exclusives à hautes performances, notre entreprise se place comme le leader français sur le marché des pompiers.

> *Procovès s'intègre à la chaîne de valeur du Réseau des Villes Euromed, dans un business model 80/20*

Concrètement, parlez-nous des produits que vous concevez

Fruits de recherches dans nos propres bureaux d'études, nous avons développé et conçu dans nos ateliers, en France et en Tunisie, le premier gant textile de protection au feu à destination des pompiers, ainsi que la première cagoule 100% textile, de protection thermique et de filtration aux particules, labellisée pour la Sécurité Civile Française. Une technologie révolutionnaire Nomex® Nano Flex façonne la PROHOODNANORED, produite à base de matières textiles, fabriquées en France. Procovès est aussi l'inventeur du Gant résistant à la coupure à 50 newtons, lavable 50 Fois (DEFENDER 2 avec la technologie révolutionnaire WHIZARD).



Chiffres clés :

111 salariés, dont 34 dans notre usine de tricotage et finition de gants à Semur en Auxois, 76 dans notre usine de fabrication tunisienne et 1 détaché commercial en Allemagne.
7,1 M€ de CA en 2021 dont 32% à l'export.

Procovès

www.wleiprocoves.com

TECSOUND

Diminuez les nuisances sonores

TECSOUND, fabricant spécialiste de l'acoustique pour le bâtiment et l'industrie, propose des solutions innovantes à destination des particuliers pour réduire les nuisances sonores. Le point avec Daniel JULIA, Directeur Division Acoustique GROUPE SOPREMA / Gérant TECSOUND SARL



Quel est le lien entre TECSOUND et SOPREMA ?

TECSOUND est une filiale de SOPREMA, fabricant de produits responsables à haute performance énergétique pour le bâtiment, spécifiquement en matière d'étanchéité, isolation, couverture. C'est un groupe familial et indépendant, qui connaît une croissance très importante avec un CA de 3 milliards d'euros l'an dernier. TECSOUND pèse 35 millions de CA et se développe très fortement.

À qui s'adressent vos produits ?

Nous avons plusieurs réseaux de vente toutes filières confondues, les distributeurs spécialisés en plafonds, plaques de plâtre et isolation, les grandes surfaces de distribution ou directement les industriels pour lesquels nous traitons l'insonorisation de leurs produits, par exemple les fabricants de cloisons modulaires. Nous travaillons principalement dans le tertiaire avec l'hôtellerie-restauration, les aéroports, les salles de spectacles et commençons à aborder le marché du particulier.

> *Nos solutions permettent de diviser le bruit par 2 au minimum. Très pratique en milieu urbain où chaque cm² compte !*



Vos dernières innovations révolutionnent l'acoustique pour les particuliers

En isolement acoustique, nous proposons le TECSOUND SY 70 GEO , des membranes adhésives qui insonorisent rapidement et facilement une pièce tout en gardant l'espace (empiétement de 3,5 cm max – divise le bruit par 2). Une innovation présentée aux trophées de la construction BATIACTU/SMABTP et aux trophées de l'Innovation BATIMAT 2022.

Pour la correction acoustique, nous avons développé des gammes standards et sur-mesure de baffles et d'îlots à installer ou à suspendre dans les espaces à forte réverbération sonore. De toutes les formes et couleurs, ces panneaux absorbent le son et s'intègrent parfaitement dans la décoration.

TECSOUND

www.tecsound.fr

TECHNICAL INDUSTRIE

L'expert en peinture de précision se déploie dans le désamiantage

Peintre de précision dans la chimie et de pétrochimie, Technical Industrie s'est forgé une solide expertise dans les travaux à risque amiante et plomb. Avec Etienne Rochette, Frédéric Sofflichi, le dirigeant de cette entreprise en plein développement, a donné naissance à une nouvelle société aux compétences pointues. Rencontre.



Quel est le métier de Technical Industrie ?

F.S. : Nous sommes des peintres de précision. Nous intervenons dans l'industrie, la chimie et la pétrochimie, pour les grands donneurs d'ordre. Notre métier consiste à préparer les surfaces et à y appliquer des systèmes de protection contre la corrosion, les risques chimiques... J'ai repris cette entreprise située dans les Bouches-du-Rhône, en 2015. Aujourd'hui, elle se porte très bien, emploie une quarantaine de salariés pour 3,7 M€ de chiffre d'affaires.

> *Nous sommes experts du désamiantage et des travaux comportant un risque amiante*

Vous avez donné naissance à Technical Amiante...

F.S. : Technical Industrie a toujours été confronté à des problématiques d'amiante sur les chantiers. Nous avons donc développé une expertise forte et créé Technical Amiante, en 2019, associé avec Etienne Rochette.

Quel est le savoir-faire de Technical Amiante ?

E.R. : Nous sommes des experts du désamiantage et des travaux comportant un risque amiante, dans tous les secteurs. Nos interventions sont variées : désamiantage, démolition, réparations, travaux sur toitures fibrociment, sur joints, isolants, dalles de sols, colles, enduits... Technical Amiante propose aussi de la rénovation du bâtiment, après dépollution de l'amiante. Notre savoir-faire nous permet d'émettre « zéro » poussière d'amiante.



TECHNICAL AMIANTE

TECHNICAL INDUSTRIE

www.technicalamiante.net - www.techindus.net

LES RÉGULATEURS GEORGIN

L'excellence au service de la sécurité, depuis 1939

En l'espace de 80 ans, l'entreprise Châtillonnaise, est devenue un fournisseur français de référence, dans le domaine de l'instrumentation industrielle en milieux sévères. Une solide expertise qui s'exporte aux quatre coins du globe. Entretien croisé avec quatre figures encadrantes : Marc Aurèle Andrieux Président du Directoire, Dominique Tramoni Directeur Commercial, Christophe Brion Directeur Production et Benoit Plane Responsable Produit.



Marc-Aurèle Andrieux, quel est le savoir-faire de votre entreprise ?

Georgin se positionne comme un acteur majeur en France comme à l'international dans l'instrumentation industrielle et la sûreté des procédés pour les zones ATEX (Atmosphères Explosibles). Notre société se démarque à travers une double expertise, se traduisant par, l'excellence de nos produits et notre faculté à répondre à l'ensemble de la typologie des clients du secteur industriel.

Partenaire historique d'EDF, Georgin œuvre dans la sureté des 58 centrales nucléaires françaises.

Partenaire historique d'EDF, Georgin œuvre dans la sureté des 58 centrales nucléaires françaises.

Dominique Tramoni, quels sont les atouts de Georgin ?

Excellence, agilité et service. Notre cœur de métier est d'assurer la sureté des procédés industriels et par extension la sécurité des personnes. L'antériorité de Georgin, atteste de sa capacité à relever le défi de l'exigence, dans l'élaboration de ses produits, dans le suivi des références comme dans la notion de service. L'ensemble de ces composantes constitue l'atout principal de Georgin, avec en point d'orgue, l'utilisation optimum de nos procédés, tous secteurs confondus.

Christophe Brion, parlons stratégie d'entreprise, comment se définit-elle ?

Si les régulateurs Georgin sont présents sur un large secteur, tel que, le nucléaire, le ferroviaire ou la construction navale ; dans un secteur industriel en pleine mutation, impliquant de nouveaux paramètres, savoir s'ouvrir à d'autres marchés s'impose comme une évidence. Grâce à nos bureaux d'études, Georgin anticipe, et de fait, se tient prêt à répondre aux évolutions du marché imposées notamment par les nouveaux enjeux énergétiques.

Benoit Plane comment voyez-vous l'avenir en matière de productions ?

Aujourd'hui, Georgin réalise 80% de son chiffre d'affaires grâce à des solutions techniques tournées sur la température et la pression.
Par la formation continue, notre agilité et nos capacités d'innovations, les équipes de productions de Georgin, sont capables de répondre à de nouveaux défis techniques, à l'image de notre présence à l'étranger, dans l'hydrogène mobilité, dans le milieu ferroviaire.



Chiffres clés :

- **Près de 12 M€ de CA en 2022**
- **Plus de 100 collaborateurs**
- **90% de matières premières françaises**
- **Des solutions qualifiées, installées dans une centaine de pays dans le monde.**
- **9300 clients**
- **Des filiales en Belgique, en Allemagne et en Chine**



GEORGIN
Sûreté des Procédés Industriels

MONDON SAS

Le partenaire de vos innovations

Concepteur de dérouleurs et enrouleurs automatiques à barillet, l'entreprise Mondon tire sa force de sa grande capacité d'adaptation, qui lui a permis de doubler son chiffre d'affaires en seulement huit ans. Rencontre avec François Gaubert, qui dirige l'entreprise depuis 2014.



M. Gaubert, comment avez-vous impulsé ce bel élan à l'entreprise ?

Lorsque j'en ai repris les rênes, en 2014, à la suite de son fondateur Roland Mondon, j'ai été amené à développer l'activité afin que l'entreprise ne reste pas cantonnée à la seule industrie du plastique. Nos machines répondent aujourd'hui aux besoins de métiers aussi variés que le bâtiment, l'agriculture, l'automobile ou encore l'hygiène et la santé.

> *« Notre force est de savoir trouver des solutions sur la base de notre expérience et de nos machines pour répondre aux besoins d'innovation de nos clients »*

Votre part de marchés à l'export a également connu ces dernières années un développement impressionnant...

Depuis 2014, notre chiffre d'affaires a doublé, de 5 à 10 millions d'euros, et notre part à l'export est passée de 10 à 50%. Nous possédons de vraies compétences pour lesquelles nous sommes reconnus partout en Europe mais aussi en Amérique et en Asie.



DYNAMISME ET SUPÉRIORITÉ TECHNOLOGIQUE

Fabricant de machines à enrouler, dérouler et transformer les produits souples (papier, plastique, non-tissé, etc.), l'entreprise Mondon SAS a su s'imposer grâce à sa capacité d'adaptation à d'innombrables applications, du textile absorbant pour le milieu hospitalier au pare-vapeur utilisé dans les métiers du bâtiment. Pour accompagner sa croissance, elle est à la recherche de collaborateurs de niveau Bac pro à ingénieur.

www.mondon.com - Z.I. de Courtanne II - 43620 Saint-Pal-de-Mons

VB-AIRSUSPENSION

Expert des suspensions pneumatiques

Partenaire clé de l'industrie automobile en Europe, VB-Airsuspension produit et commercialise des solutions de suspensions pneumatiques pour les véhicules utilitaires, les camping-cars, les ambulances et les dépanneuses. Explications avec Pascal Eudier, Directeur général de la filiale française.



Pouvez-vous présenter VB-Airsuspension ?

VB-Airsuspension est une société fondée aux Pays-Bas en 1993 qui développe, produit et commercialise des suspensions adaptées à l'usage du véhicule. Notre première filiale, dédiée à la commercialisation de kits pour véhicules utilitaires, a été ouverte en France en 2005. J'ai rejoint la structure en 2008, d'abord comme agent commercial, puis comme directeur associé. Notre distribution s'appuie sur un réseau de revendeurs et sur les carrossiers constructeurs. Nous développons de nouveaux moyens de distribution, notamment via les grossistes en équipements et accessoires pour les véhicules de loisirs.

Quel est l'état du marché ?

VB-Airsuspension est un fournisseur reconnu sur les marchés des véhicules utilitaires et du camping-car, tant en première monte qu'en deuxième monte. Nous commençons par ailleurs à adresser les marchés de l'ambulance et de la dépanneuse et nous voulons investir celui des véhicules pour les personnes à mobilité réduite. Depuis 2008, notre croissance annuelle est de 20%. Le marché reste donc porteur et nous visons de doubler nos chiffres au cours des 5 prochaines années.

Quelles sont vos perspectives ?

Depuis sa création, le groupe consent chaque année d'importants investissements en R&D. En 2019, nous avons par exemple lancé VB-ActiveAir, un système de suspension pneumatique à amortissement piloté qui réduit la résistance au roulement du véhicule et donc son empreinte carbone. Ce même système réduit de 15% la distance de freinage d'urgence du véhicule équipé. Cet effort sur l'innovation nous permet ainsi de développer régulièrement des solutions de rupture pour un confort de conduite optimum qui, en outre, nous donnent une longueur d'avance sur la concurrence puisqu'elles anticipent les réglementations futures.

VB-Airsuspension est un des seuls acteurs du marché à proposer une gamme de produits homologués qui satisfont aux normes de qualité des constructeurs. Certifiée par la plupart d'entre eux, la société fournit également les usines de plusieurs constructeurs de véhicules utilitaires.

www.vbairsuspension.com

SPÉCIAL
IMMOBILIER

Les nouveaux prix et leur évolution à prévoir

Alors que, pour la première fois depuis dix ans, les taux d'intérêt repartent nettement à la hausse, la cote pourrait commencer à refluer en 2023, notamment pour les biens classés passoires thermiques.

Dossier réalisé par Julien Bouyssou, avec Fabien Bordu (réécriture), Bernard Redureau (coordinateur), Fabien Morançais, Véronique Fuvel, Patricia Lepez (secrétariat de rédaction), Hélène Frédérick, Michel Wechsler (révision), Claire Doyhénart (maquette), Nathalie François (photo)

232 700 €
Prix, au niveau national, d'une maison d'une superficie médiane de 95 mètres carrés, selon SeLoger

+34%
Hausse de la production de crédits à l'habitat au LCL, sur un an





VILLE PAR VILLE, RETROUVEZ LES PRIX DANS VOTRE RÉGION

Ce numéro de Capital comporte, pour sa partie consacrée à l'immobilier, sept éditions régionales. Pour nos lecteurs désireux de connaître toutes les tendances du marché, nous publions une huitième édition, qui les réunit toutes, et retrace donc l'évolution de la cote dans près de 150 villes. Les milliers de données compilées ici ont été recueillies par une équipe de journalistes auprès des meilleurs experts du secteur (agents immobiliers, notaires et promoteurs). Nous les remercions, cette année encore, pour leur précieuse collaboration.

ILLUSTRATION : MICHEL SAEMANN POUR CAPITAL

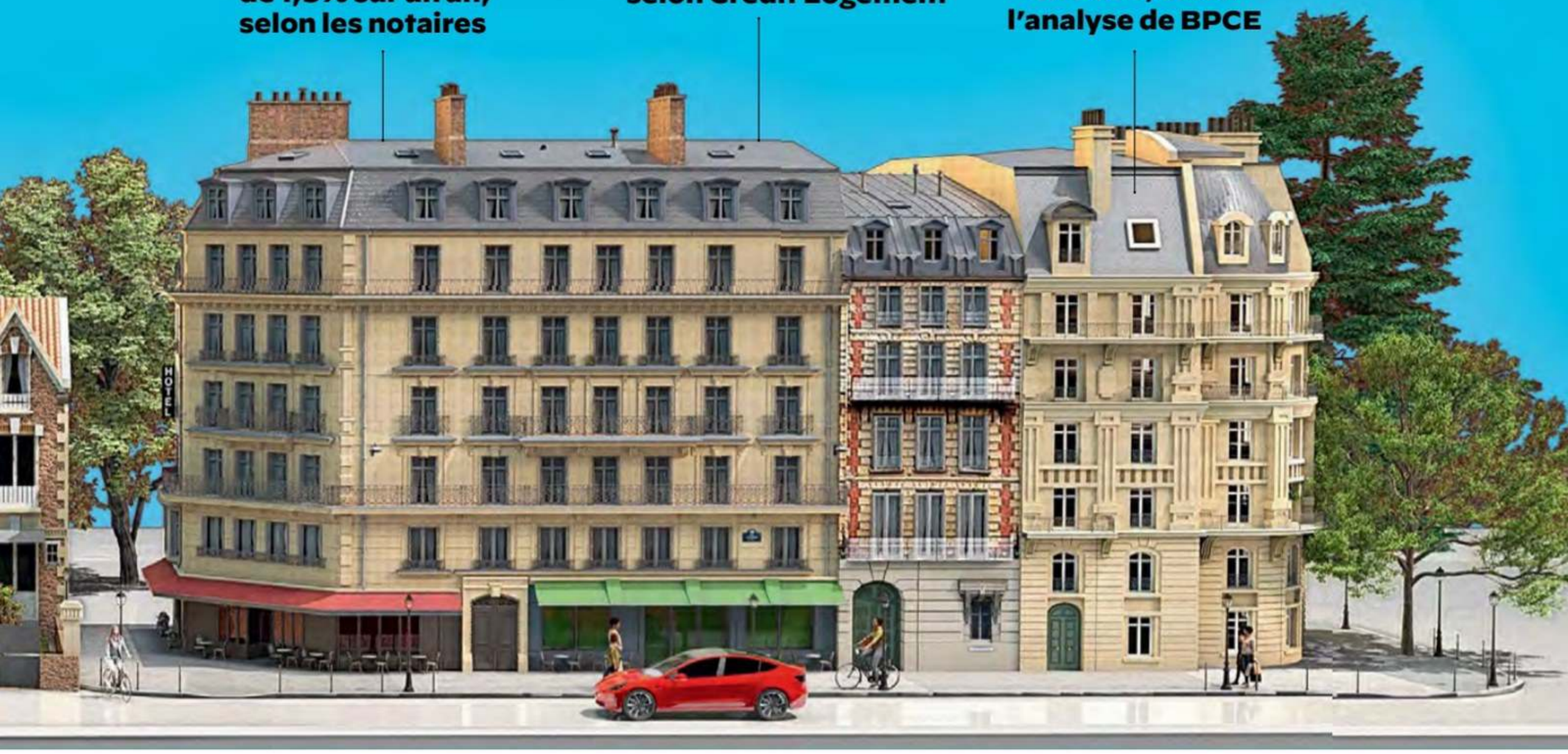
Serait-ce le dernier rush avant fermeture ? Toujours est-il qu'au premier semestre, alors même que les taux d'intérêt grimpaient de 0,6 point en moyenne, les banques françaises n'ont jamais autant prêté. La production de crédits à l'habitat a par exemple bondi de près de 9% en un an au sein des réseaux Banques populaires et Caisses d'épargne, tandis que La Banque postale a distribué 21% de prêts immobiliers en plus. La palme revenant à LCL, qui a, elle, augmenté ses volumes d'un tiers ! Autant de records qui pourraient bien s'expliquer par le souci des acquéreurs d'accélérer leurs projets, et de conclure avant que le robinet du crédit ne se referme. Car l'époque de l'argent facile et quasi gratuit, initiée en 2012, qui a permis au marché immobilier de flamber, est bel et bien révolue. En quelques mois, les taux d'intérêt sont ainsi revenus à leurs niveaux de fin 2017. Et cela, alors même que l'allongement de la durée d'emprunt est en passe d'atteindre ses limites, à 20 ans et 4 mois en moyenne selon le dernier Observatoire Crédit Logement. Pire, les refus de financement se multiplient désormais, y compris pour des profils solvables, sous l'effet d'une réglementation toujours plus contraignante.

Pas étonnant, dès lors, que le ralentissement de l'activité soit déjà net. Comme le souligne le réseau Century 21, certaines ➔

10 630 €
Prix moyen du mètre carré parisien, en repli de 1,5% sur un an, selon les notaires

1,69%
Taux moyen des prêts immobiliers sur 20 ans, en juillet, selon Crédit Logement

-3%
Repli envisagé de la cote immobilière en 2023, selon l'analyse de BPCE



Il est redevenu possible de négocier, **de 5% en moyenne**

➔ clientèles se font rares, à l'image des investisseurs (–2,3% sur un an, et même –18,6% à Paris) et des amateurs de résidences secondaires (–6,3%). Cette dernière tendance se répercute sur le marché des maisons, pourtant très dynamique depuis 2020 et les confinements successifs (–7,9% sur un an, toujours selon Century 21). Même les investisseurs institutionnels, qui avaient débarqué en masse sur le marché résidentiel, reviennent, semble-t-il, à la raison. «Il faut dire que le prix qu'ils déboursaient à l'occasion de ventes en bloc était devenu quasiment équivalent à celui payé pour une vente au détail», s'étonne Claude Cayla, président de Catella Residential, leader pour les transactions de neuf dans la capitale. La décélération est aussi notable en Ile-de-France : alors que, selon les Notaires du Grand Paris, le mois de mars avait encore vu le nombre de transactions exploser, ces volumes sont revenus à la normale en avril comme en mai… Et si certaines villes, notamment de taille moyenne, devraient voir leur activité continuer leur rattrapage, plusieurs métropoles marquent à l'inverse le pas, comme Lyon, Lille ou Bordeaux.

Et votre ville, à quel camp appartient-elle ? Pour le savoir, consultez notre cote complète, réalisée par une équipe d'une douzaine de journalistes, qui ont enquêté auprès des agents immobiliers, notaires ou promoteurs de près de 150 communes, dont Paris et une cinquantaine de villes de la première et de la deuxième couronne. Comme pour nos précédentes éditions, vous trouverez aussi, pour la plupart des agglomérations, les tendances de tarifs à prévoir d'ici à début 2023, pour les maisons comme les appartements, les petites surfaces ou les grandes surfaces. De quoi vous aider à savoir si vous devez accélérer votre projet de vente ou attendre quelques mois avant d'acheter… Vous le constaterez, rares sont en effet les secteurs où la cote devrait continuer sa progression. Dans certaines villes, les négociations sont même redevenues possibles. «C'est le cas à Paris, pour les appartements avec défaut, par exemple en rez-de-chaussée, ou directement sous les toits. Mais, au niveau national, cette marge de discussion n'excède pas 5%», indique Lior Pardo, cofondateur du site d'accompagnement à l'investissement Investir dans l'ancien. D'autres marchés devraient connaître une déflation, comme celui de la grande couronne parisienne. «Les banques y regardent attentivement le taux d'endettement de la clientèle, touchée de plein fouet par la hausse des prix de l'essence et du coût de la vie. Cela peut se jouer à une centaine d'euros près par mois», indique Claude Cayla.

Un type de logements, en particulier, devrait être à la peine : les quelque 18% de résidences principales notées F ou G sur leur diagnostic de performance énergétique (DPE), et donc classées passoires thermiques. Soit 5,2 millions d'habitations au total, que les pouvoirs publics souhaitent voir rapidement remises aux normes. D'ores et déjà, les bailleurs de tels logements ne peuvent plus en augmenter le loyer tant qu'une rénovation globale n'a pas été entreprise. Dans le cas des maisons classées F ou G, il faudra même que, dès avril 2023, leurs propriétaires, quels qu'ils soient, annexent au dossier de vente, en complément du DPE, un audit énergétique complet, qui dressera la liste des travaux nécessaires pour en rehausser la note. Suffisant pour que les décotes exigées par les potentiels acquéreurs de ces maisons se creusent. Par contagion, même les grands immeubles collectifs mal isolés, où un plan pluriannuel de travaux devra d'ailleurs être voté, là aussi dès 2023, pourraient se dévaloriser. «Avant de se lancer, les acheteurs exigent désormais un plan d'action précis, indiquant comment regagner des classes énergétiques», confirme Lior Pardo. Il faut dire que de telles rénovations coûtent au minimum 20 000 euros, et atteignent jusqu'à 50 000 euros en habitat individuel. Et encore, lorsqu'elles sont envisageables… «Certains immeubles des centres-villes historiques, par exemple ceux à colombages, sont quasiment impossibles à réhabiliter», poursuit Lior Pardo.

Pour les maisons, le volume de ventes a commencé à reculer, **de près de 8% en un an**

Dans un tel contexte, parions que seuls les plus beaux biens, à l'image des maisons en excellent état, ou les adresses les plus prisées devraient préserver leur cote. La déflation globale à attendre ne sera toutefois que limitée. C'est ainsi qu'Alain Tourdjman, directeur des études économiques et de la prospective chez BPCE, l'estime à 3% en 2023. Elle pourrait aussi être de courte durée, pour peu que la hausse des taux d'intérêt, voulue par la Banque centrale européenne, réussisse à éteindre la flambée d'inflation. Ce qui ouvrirait la voie à un repli de ces mêmes taux, à un regain de confiance de la part des ménages et… à un nouveau rebond de la cote. «Cela confirmerait alors que, de plus en plus, les cycles immobiliers se raccourcissent», résume Claude Cayla.

JULIEN BOUYSSOU

Tous les services immobiliers sur Capital.fr

En complément de ce guide, notre site Capital.fr propose un large panel de services immobiliers gratuits. Pour trouver votre futur logement, qu'il s'agisse d'acheter ou de louer, de viser l'ancien comme le neuf, accédez à nos annonces géolocalisées, avec notre partenaire Bien'ici. Alors que l'offre tend à s'accroître, notre outil permet de délimiter précisément votre secteur de recherche et d'être alerté par e-mail dès qu'un bien est disponible. Pour trouver à vous financer malgré le resserrement actuel des conditions de prêt, sollicitez notre comparateur de crédits, et recevez les offres les plus compétitives, sélectionnées par notre partenaire Empruntis. Et n'hésitez pas à faire jouer la nouvelle loi Lemoine, qui permet désormais de changer d'assurance de prêt à tout moment, en utilisant notre comparateur de contrats, là encore avec Empruntis. Enfin, retrouvez tous les mois la nouvelle édition de notre émission exclusive «Le Grand Rendez-vous de l'épargne», qui permet de suivre l'actualité, notamment réglementaire, du secteur.

Jusqu'où peut-on aller lorsque l'on est bien accompagné ?

Imaginer, construire, réaliser, avancer… La vie est faite d'inspirations, d'envies et d'objectifs à atteindre. Nos conseillers et nos experts vous accompagnent pour anticiper et préparer vos projets aujourd'hui et leur permettre de se concrétiser demain.

Prenez rendez-vous avec un conseiller sur hsbc.fr

HSBC

HSBC Continental Europe – Société anonyme au capital de 602 250 785 euros – SIREN 775 670 284 RCS Paris. Siège social : 38 avenue Kléber 75116 Paris. Banque et intermédiaire en assurance immatriculé auprès de l'ORIAS (Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance – orias.fr) sous le n° 07 005 894. Crédit photo : Getty Images.

CRÉDIT
Nos conseils pour lever les obstacles, qui se multiplient

Alors que de nombreux profils d'emprunteurs, pourtant solvables, trouvent désormais porte close, découvrez comment convaincre, malgré tout, votre banquier.

A ce rythme, d'ici fin 2022, il n'y aura plus guère que les trentenaires venant d'empocher un joli héritage qui pourront souscrire un crédit… Car la remontée des taux d'intérêt, en cours depuis le début d'année, n'a pas pour seul effet de renchérir les opérations immobilières. Elle rend aussi particulièrement pénalisantes les normes prévues pour réguler le marché. Comme celle, dictée par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), interdisant que la mensualité de prêt, assurance incluse, excède 35% du revenu des emprunteurs. A durée d'emprunt identique, le rebond des taux exclut donc mécaniquement chaque mois de nouveaux profils, surtout des primo-accédants, aux revenus limités, ainsi que des investisseurs, souvent déjà endettés. Même difficulté avec le seuil d'usure, ce plafond calculé par la Banque de France, au-delà duquel il est interdit de s'endetter. Avec la flambée des taux, un nombre croissant d'emprunteurs s'en approche, en particulier les plus âgés d'entre eux. Pour ne rien arranger, les banques elles-mêmes se font plus sélectives et tiennent compte dans leur analyse de l'effet de l'inflation sur les finances des ménages. Résultat : d'après un récent sondage, le taux des refus de financement dépasserait 20% chez 85% des intermédiaires en crédit interrogés. Et atteindrait même 40% chez 40% d'entre eux ! Pas de panique, toutefois : vous trouverez ici toutes les techniques pour vous conformer à ces normes ou convaincre votre banquier. Il serait en effet dommage d'abandonner, car la totalité des crédits actuellement accordés le sont à un taux inférieur à l'inflation. Du jamais-vu.

Hausse des taux : certaines banques ferment même le robinet

Depuis début 2022, les banques ont remonté leurs taux d'intérêt d'environ 0,6 point, et parfois même de 1 point. Les conditions de financement seraient ainsi revenues à leurs niveaux de fin 2017. Et encore ces établissements-là continuent-ils à ouvrir les vannes du crédit. « Le coût de refinancement des banques a grimpé beaucoup plus fortement, pour avoisiner 2,5 à 3%, rappelle Olivier Lendrevie, président du courtier Cafpi. Dès lors, pour préserver leurs marges, certaines d'entre elles ont décidé de réduire leur production. » Soit, comme HSBC, en la réservant à leur seule clientèle. Soit, comme LCL ou Société générale, en affichant des barèmes particulièrement salés, une façon discrète de se retirer du marché. Près d'une banque sur deux, cet été, s'était de la sorte désengagée…

On peut certes penser que nombre d'entre elles rouvriront le robinet, à la rentrée. Mais, pour emprunter quand même, mieux vaudra toquer à la bonne porte. Certaines banques ont ainsi des clientèles privilégiées : les artisans ou les gérants de société du côté des Banques populaires, par exemple, et les cadres supérieurs pour BNP Paribas. Tandis que les primo-accédants seront bien traités aux Caisses d'épargne, ainsi qu'à La Banque postale. Le problème, c'est que cette stratégie commerciale change souvent tous les mois… le plus simple, dès lors, sera de s'adresser à un courtier, qui fera à votre place le tour du marché. Cela a réussi à ce couple de la région parisienne, affichant 55 000 euros net de revenus annuels, qui cherchait à emprunter 176 000 euros sur 15 ans. Un passage chez un de ces grossistes leur a permis d'abaisser leur taux de 1,42 à 1,10%, soit une économie, sur toute la durée du prêt, de 4 512 euros d'intérêts.

Plafond d'endettement : pénalisant pour les primo-accédants

Avec la hausse des taux, les recommandations du HCSF, qui imposent de ne pas dépasser 35% d'endettement assurance incluse, excluent toujours plus d'emprunteurs. « Entre janvier 2021 et juin dernier, la part de dossiers dans les clous a chuté de 71 à 52%, indique Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux. Et près de 10% des autres dossiers n'étaient plus très loin de cette limite. » Pour repasser sous ce seuil des 35%, le plus simple est encore d'allonger la durée du crédit, de sorte à réduire le montant de la mensualité… Mais, si cela revient trop cher ou si ce n'est tout simplement pas possible (le HCSF interdisant en complément les prêts au-delà de 25 ans), il faudra alors jouer le jeu des banques, en promettant par exemple la souscription de l'assurance habitation ou d'un contrat d'assurance vie. « Elles restent attentives à ces contreparties, qui leur permettront de rentabiliser la relation », souligne Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis. De quoi convaincre le conseiller de recourir à la marge de flexibilité dont il dispose, prévue par le HSCF. C'est ainsi que les établissements peuvent déroger aux critères d'octroi, à hauteur de 20% de leur production, et essentiellement en faveur des primo-accédants. Ce sera moins facile, par contre, pour les investisseurs locatifs : le quota de production hors critères n'atteignant, dans leur cas, que 4%. « Ils pourront se tourner vers les banques qui, dans leurs calculs du taux d'endettement, comptabilisent les futurs loyers à hauteur de 90 ou 100%, contre 70% d'ordinaire », conseille Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer.

Taux d'usure : il invalide près de 20% des dossiers, pourtant solvables

C'est, en principe, un outil de protection des emprunteurs : les banques ne peuvent en effet prêter au-delà du seuil de l'usure, un taux incluant tous les coûts afférents au crédit, comme l'assurance décès-invalidité, ➔

PUBLI-REPORTAGE

CREDIT LOGEMENT

GARANTIR VOTRE SÉRÉNITÉ

Depuis plus de 45 ans, Crédit Logement agit avec neutralité, expertise et bienveillance pour garantir la sérénité des banques et des emprunteurs en sécurisant le financement des prêts immobiliers pour le logement des particuliers.

« Grâce à Crédit Logement, 10 millions d'emprunteurs ont déjà garanti leurs prêts et réalisé leur projet immobilier sans hypothèque. »



Comment ça fonctionne ?

Dès que notre banque partenaire instruit votre dossier de prêt, Crédit Logement mobilise l'expertise de ses équipes spécialisées dans l'analyse du risque et porte un second regard sur votre plan de financement. Nous prenons notre décision de garantie en 48 heures maximum et le plus souvent immédiatement.

Le dialogue est au cœur de notre métier. Nous vous accompagnons tout au long de la vie de votre prêt et nous adaptons aux imprévus rencontrés. Nous nous engageons pour cela à toujours chercher une solution amiable lorsque vous avez des difficultés financières.

La Garantie Crédit Logement propose une solution complète.
Elle est simple, souple et efficace.

Plus d'infos sur www.creditlogement.fr



S.A. au capital de 1 259 850 270 € - RCS PARIS B302 493 275 - Contenu non contractuel.
Création graphique : Art Feels Good • Crédit photo : Gettyimages / Maskot, Vincent Boisgard - EyeEm

➔ les frais de garantie, ou encore les frais de dossier (on parle alors de taux annuel effectif global, le TAEG). Seulement voilà, cette référence n'est actualisée que tous les trimestres, et à partir de la moyenne des dossiers financés les trois mois précédents, et simplement augmentée d'un tiers. Le mécanisme, vertueux en période de baisse des taux, devient à l'inverse infernal en cas de rebond rapide de ces mêmes taux, comme en ce moment. Le seuil d'usure ne remontant alors qu'avec un décalage, et beaucoup trop lentement. C'est ainsi qu'au titre du troisième trimestre 2022, ce taux a été fixé à seulement 2,60% pour les prêts compris entre 10 et moins de 20 ans, et à 2,57%, un niveau curieusement inférieur, pour ceux de 20 ans et plus. «Soit à moins de 1 point des taux nominaux sur 20 ans, accordés en juillet dernier, qui atteignaient 1,65%», précise Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer. De ➔

Même si leurs marges sont faibles, certaines banques considèrent toujours le crédit comme un produit d'appel.

Sandrine Allonier,
porte-parole
de Vousfinancer



BRUNO LEVY POUR CAPITAL

Les blocages qui attendent les divers profils d'emprunteurs pour la rentrée 2022

Profil d'emprunteur[1]	Opération envisagée	Mensualité maximale selon le HCSF[2] (taux d'usure applicable[3])	Pour un crédit signé début 2022			Pour un crédit signé à l'été 2022			Conseils pour débloquer le dossier
			Taux nominal obtenu	Mensualité assurance incluse (niveau par rapport au plafond HCSF)	TAEG[4] (niveau par rapport au taux d'usure)	Taux nominal obtenu	Mensualité assurance incluse (niveau par rapport au plafond HCSF)	TAEG[4] (niveau par rapport au taux d'usure)	
Primo-accédant, 30 ans, revenus de 3000 euros	Appartement de 250000 euros, via crédit de 250000 euros sur 25 ans, apport 10%	**1050 euros** (2,57%)	**1,17%**	**972 euros** (inférieur)	**1,44%** (inférieur)	**2,22%**	**1097 euros** (supérieur)	**2,52%** (inférieur)	Ce profil pourra tenter d'augmenter son apport personnel, d'au moins 10000 euros, pour repasser sous le plafond HCSF de 35%.
Accédant, 35 ans, avec héritage, revenus de 2500 euros	Appartement de 350000 euros, via crédit de 100000 euros sur 10 ans, apport 75%	**875 euros** (2,60%)	**0,73%**	**871 euros** (inférieur)	**1,32%** (inférieur)	**1,78%**	**917 euros** (supérieur)	**2,4%** (inférieur)	Ce profil pourra étudier un allongement de son crédit, par exemple de 10 à 15 ans, ce qui le fera repasser sous les 35% d'endettement.
Couple de primo-accédants, 40 ans, revenus de 4500 euros	Appartement de 450000 euros, via crédit de 396000 euros sur 25 ans, apport 20%	**1575 euros** (2,57%)	**1,17%**	**1558 euros** (inférieur)	**1,56%** (inférieur)	**2,22%**	**1759 euros** (supérieur)	**2,63%** (supérieur)	Ce dossier, doublement bloqué, devra être revu à la baisse. Sauf à augmenter l'apport personnel, et à négocier les frais annexes !
Investisseur célibataire, 37 ans, revenus de 3500 euros	Appartement de 150000 euros, via crédit de 150000 euros sur 20 ans, apport 5%	**1225 euros** (2,57%)	**1%**	**702 euros** (inférieur)	**1,45%** (inférieur)	**2,07%**	**776 euros** (inférieur)	**2,55%** (inférieur)	Cet investisseur n'a heureusement pas d'autre crédit en cours, et peut donc trouver à se financer, y compris à l'été 2022.
Couple de secundo-accédants, 45 ans, revenus de 5000 euros	Maison de 700000 euros, via crédit de 385000 euros sur 25 ans, apport 50%	**1750 euros** (2,57%)	**1,17%**	**1530 euros** (inférieur)	**1,64%** (inférieur)	**2,22%**	**1726 euros** (inférieur)	**2,72%** (supérieur)	Ce profil, aux hauts revenus et avec de l'apport, est bloqué par le seuil d'usure. Il devra négocier à la fois le taux et les frais de dossier.
Couple de jeunes retraités, 63 ans, revenus de 4000 euros	Maison de 500000 euros, via crédit de 220000 euros sur 15 ans, apport 60%	**1400 euros** (2,60%)	**0,90%**	**1365 euros** (inférieur)	**1,83%** (inférieur)	**1,96%**	**1472 euros** (supérieur)	**2,92%** (supérieur)	Peu de solutions pour ces emprunteurs de plus de 60 ans, à qui le coût d'assurance fait allégrement franchir le seuil de l'usure.

(1) Revenus nets. (2) Selon les critères du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui limite le taux d'effort à 35% des revenus. (3) Taux d'usure fixés par la Banque de France, applicables au troisième trimestre 2022. (4) Taux annuel effectif global, incluant l'assurance, les frais de garantie et de dossier. Source : Vousfinancer.



GARANTIE EMPRUNTEUR MACIF

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

Optimisez votre budget tout en protégeant votre famille.

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

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

MACIF

La Macif, c'est vous.

Scannez ici pour en savoir plus

(1) **Changement d'assurance de prêt immobilier sous conditions. Exemple d'économies selon profil de l'emprunteur au 01/08/2022.** Pour un couple de 34 ans, chacun employé, non-fumeur, et assuré à 100 % en Décès/Incapacité/Invalidité, empruntant ensemble 220 000 € au taux de 1,05 % sur une durée de 20 ans. Le coût des intérêts du crédit est de 24 004 €. Le coût moyen d'une assurance emprunteur proposée par la banque est de 24 640 € sur la durée du prêt, soit un TAEA de 1,03% pour le couple. Le coût de la Garantie Emprunteur Macif s'élève à 9 440 € sur la durée du prêt, soit un TAEA de 0,42 % pour le couple. Économie réalisée supérieure à 10 000 €, soit l'équivalent de plus de 0,50 % de taux de crédit.
(2) Coût selon opérateur.

Crédit photo : Sigrid Olsson / PhotoAlto / GraphicObsession

MUTUALITÉ MEMBRE DE LA FRANÇAISE

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

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

quoi multiplier les déconvenues. «La part de dossiers, parmi ceux parfaitement solvables, rejetés pour cause de dépassement du taux d'usure a atteint 20%, rien qu'en mai et juin», témoigne Olivier Lendrevie. Comme le montre notre tableau page 122, ces refus touchent tout particulièrement les emprunteurs âgés, dont le coût d'assurance élevé fait bondir le TAEG. Mais pas seulement. Exemple avec ce célibataire de 30 ans, disposant de 15% d'apport, et s'apprêtant à emprunter 205 000 euros sur 25 ans, au taux nominal de 1,90%. En cumulant le coût d'assurance (à 0,36%), les frais de garantie (2 054 euros) et les frais annexes (3 000 euros), son TAEG atteindra… 2,77%, soit 0,20 point au-dessus du taux d'usure.

Pour repasser sous ce seuil, si les frais de dossier ou de courtage ont déjà été rabotés, le plus simple sera de solliciter une délégation d'assurance, auprès d'un assureur spécialisé, en général moins chère (lire notre encadré ci-dessous). En cas de refus de la part de la banque, une solution possible est d'accepter d'être moins bien couvert, en abaissant par exemple les quotités d'assurance, de 100 à 50% par tête. En cas de décès ou d'invalidité, le coemprunteur devra alors continuer à rembourser la moitié des échéances. «Nous essayons aussi de négocier, pour chaque tête, une assurance groupe à 50%, et une délégation à 50%. Cela permet parfois de rentrer dans les clous», explique Sylvain Lefèvre, président de La Centrale de financement.

Frilosité des banques : l'exigence d'apport personnel a doublé

Avec la flambée des prix de l'énergie et des autres matières premières, les banques redoublent de prudence. C'est ainsi qu'elles ne financent qu'au compte-gouttes les opérations de construction de maisons individuelles. Et que, pour calculer le reste à vivre de leurs emprunteurs, elles tiennent désormais compte de la distance qu'ils auront à parcourir, en voiture, entre leur nouveau domicile et leur lieu de travail. Ou qu'elles exigent, pour mieux estimer leurs dépenses de chauffage, la notation énergétique du logement. Même prudence lorsqu'il s'agit de financer l'acquisition d'une maison à rénover. Non seulement elles voudront connaître l'état de la chaudière et de la toiture, mais elles prévoiront sûrement une marge pour le budget travaux, histoire de couvrir la hausse potentielle des devis ou l'indisponibilité des artisans. Dernière précaution : elles exigent désormais un supplément d'apport personnel, au-delà des 10% en général requis pour couvrir les frais de notaires. Le quota demandé peut ainsi atteindre 20%. «Cela nécessite d'injecter une part d'épargne personnelle, qui varie toutefois d'une banque à l'autre, et suivant le profil d'emprunteur. Mais cela équivaut, en général, à quatre ou six mensualités de prêt environ», prévient Julie Bachet. Pour diminuer les exigences de votre conseiller, il vous faudra le rassurer, en présentant un dossier irréprochable, sans découvert sur les deux dernières années, ni achats déraisonnables récents. Démontrer que vous conservez une capacité d'épargne, y compris après l'acquisition, sera également apprécié. Pensez aussi à préciser votre budget, par exemple en indiquant que vous prendrez les transports en commun, ou que vous serez en grande partie en télétravail.

Pour le délai des conditions suspensives, **mieux vaut prévoir 90 jours**

Le calcul du reste à vivre tient désormais compte **de la forte inflation**

Durée d'instruction : elle a tendance à s'allonger

Autre contrecoup de la remontée rapide des taux : au premier semestre, de nombreux candidats à l'achat ont décidé d'accélérer leurs projets, et contribué de la sorte à l'encombrement des services de prêts, notamment chez les rares établissements qui jouent encore le jeu, et présentent des barèmes abordables. Il faut dès lors compter trois semaines pleines, quand ce n'est pas un mois, pour que les banques aient seulement le temps d'analyser votre dossier.

Certes, avec la fin des congés d'été et le retour des effectifs, ces délais devraient se raccourcir. Mieux vaudra toutefois prendre les devants. «Il faut prévoir un délai total de trois ou quatre mois entre le premier contact avec la banque et le versement des fonds, avertit Maël Bernier, de Meilleurtaux. Cela vous évitera un stress inutile.» Il est aussi conseillé, quand c'est possible, d'allonger à 60 jours, voire à 90 jours, le délai de la condition suspensive d'obtention du crédit figurant sur le compromis, d'ordinaire fixé à 45 jours. Et veillez à remettre d'emblée un dossier complet. La majorité des banques actent en effet leurs propositions de prêt à la date d'instruction du dossier complet, et non à sa date de première réception. En cas d'aller-retour pour ajouter les éventuels documents manquants, vous prendriez le risque de subir une hausse des taux.

MORGANE REMY

Pour son assurance, passer à la concurrence est devenu facile

Il aura fallu pas moins de quatre lois, et plus de dix ans, pour que le marché de l'assurance emprunteur, encore verrouillé à 85% par les banques, soit totalement libéralisé. A partir du 1er septembre, il sera possible de résilier son contrat à tout moment, sans attendre la date anniversaire de souscription du prêt. Et donc d'opter pour une assurance déléguée qui, à la différence des contrats groupe bancaires, suit une tarification adaptée à l'âge, généralement moins chère, et cela, que votre crédit soit nouvellement souscrit ou déjà ancien. Par ailleurs, désormais, tout questionnaire médical sera proscrit pour peu que la part assurée n'excède pas 200 000 euros par tête, et que le prêt soit remboursé avant 60 ans. Enfin, pour faciliter le choix des emprunteurs, la fiche d'information standardisée, obligatoirement remise, indiquera le coût de couverture sur les huit premières années d'emprunt, la durée moyenne de détention d'un bien. De quoi éviter le piège des assurances dégressives, fréquentes au sein des banques, exprimées en pourcentage du capital restant dû. Si elles sont souvent moins chères, sur la durée totale de l'emprunt, que celles libellées en pourcentage du capital emprunté, elles sont en général plus coûteuses en cas de remboursement anticipé !

hellio

Des factures d'énergie divisées par 2 !*

Travaux, aides, conseils,
Hellio réalise tous vos projets
de rénovation







Avis Vérifiés
4,2/5
★★★★☆
4 490 avis

Votre énergie a de l'impact

hellio

Travaux
pris en charge
jusqu'à
90 %*

Demandez votre visite technique gratuite et sans engagement sur le site particulier.hellio.com ou au 01 87 66 61 93

*grâce aux aides de l'État déduites sur le devis

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le calendrier des normes à respecter

Gel des loyers, obligation d'audit thermique, cotisation à un fonds travaux… Revue détaillée des différentes échéances qui attendent l'ensemble des propriétaires.

Selon le dernier décompte, ils sont donc 400 000 propriétaires de plus que prévu à être classés détenteurs de «passoires thermiques», ces habitations notées F ou G sur leur diagnostic de performance énergétique (DPE). Soit 5,2 millions de résidences principales au total, que le gouvernement aimerait voir remonter d'une à deux classes, au minimum, pour réussir la transition écologique. Certes, des aides, comme MaPrimeRénov', sont disponibles. Mais, plutôt que la carotte, c'est le bâton qui a le plus souvent été prévu pour décider les propriétaires. Les 1,6 million de bailleurs concernés ont notamment du souci à se faire : ils ne peuvent déjà plus augmenter leurs loyers, et n'auront, progressivement, plus le droit de mettre en location. Par ailleurs, certaines obligations s'appliqueront à tous les propriétaires dès 2023, quelle que soit la note de leur bien. Le temps presse donc. Que vous viviez dans une maison ou un appartement, retrouvez le calendrier à respecter.

● **Août 2022 : gel du loyer des passoires thermiques**
Logements concernés : maisons et appartements
Propriétaires concernés : bailleurs

C'est la première étape de notre échéancier, et pas la moindre : elle consiste en effet à geler le loyer des passoires thermiques. Depuis le 24 août, les bailleurs d'un bien noté F ou G ne peuvent plus augmenter leurs baux, et cela quelle que soit la situation. Impossible donc de rehausser le loyer entre deux locataires à l'établissement d'un nouveau contrat. Il ne leur est pas plus autorisé d'appliquer la hausse annuelle en cours de bail, selon l'indice de révision des loyers (IRL), ni de revoir le montant au renouvellement du bail. Tout comme il leur est interdit de solliciter un ajustement après des travaux d'amélioration, ou en cas de loyer manifestement sous-évalué. Pour ces bailleurs, le manque à gagner est d'au moins 3,5% pour cette année, le montant (plafonné) de l'IRL. Seule parade pour redevenir libre d'augmenter ses baux : sortir le bien de son état de passoire thermique en le rénovant. Ces bailleurs devraient s'y sentir d'autant plus contraints que leurs locataires sont d'ores et déjà mieux informés : depuis janvier, les annonces de location de passoires thermiques doivent mentionner que le logement présente une consommation énergétique excessive.

● **Décembre 2022 : évolution probable des aides à la rénovation**
Logements concernés : maisons et appartements
Propriétaires concernés : occupants et bailleurs

Changement de fenêtre ou de chaudière : si vous aviez un seul type de rénovation en tête, dépêchez-vous de lancer votre demande d'aide, car le gouvernement pourrait, dès début 2023, recentrer MaPrimeRénov' sur les bouquets de ➔

Le dernier bilan de MaPrimeRénov' (1)

Détail des subventions	Propriétaires aux revenus très modestes	Propriétaires aux revenus modestes	Propriétaires aux revenus intermédiaires	Propriétaires aux revenus supérieurs
Part du total des dossiers financés	**45%**	**22%**	**30%**	**3%**
Montant moyen de travaux (montant moyen de subventions)	**10 869 euros** (5 211 euros)	**11 306 euros** (3 256 euros)	**23 724 euros** (2 007 euros)	**19 615 euros** (1 190 euros)
Taux de prise en charge des travaux	**48%**	**29%**	**8%**	**6%**
Type de travaux le plus sollicité par les propriétaires occupants (nombre)	Installation poêle à granulés (39 082)	Installation poêle à granulés (17 444)	Installation poêle à granulés (24 416)	Isolation des murs par l'extérieur (3 761)
Type de travaux le plus sollicité par les propriétaires bailleurs (nombre)	Installation pompe à chaleur (509)	Remplacement des fenêtres (274)	Remplacement des fenêtres (555)	Isolation des murs par l'extérieur (269)

(1) Bilan du 1er semestre 2022.

Communiqué

VELUX®

5 conseils pour garder votre maison fraîche sans climatisation

Lors des épisodes de fortes chaleurs, la température grimpe encore plus vite dans les pièces sous les toits, au point de les rendre parfois inconfortables. Pourtant des solutions simples et efficaces permettent de préserver la fraîcheur d'une maison, sans dommage pour la planète, ni le portefeuille

1 On garde ses fenêtres fermées pendant la journée

Ne pas laisser entrer la chaleur le jour : c'est le b.a-ba ! Si on est généralement tenté d'ouvrir en grand lors des chaudes journées d'été, il est en réalité préférable de laisser ses fenêtres closes. De cette façon, on conserve l'air frais à l'intérieur et on évite que la chaleur pénètre dans le logement, car elle serait alors difficile à évacuer.

2 On crée de l'ombre en journée

On ferme tous les volets de la maison pour éviter « l'effet de serre » car les rayons du soleil, combinés au verre des fenêtres, génèrent de la chaleur. Si les fenêtres de toit ne sont pas déjà équipées de volets roulants motorisées, il faut à minima les équiper de stores extérieurs pare-soleil VELUX qui arrêtent jusqu'à 86 % de la chaleur en stoppant les rayons du soleil avant qu'ils n'atteignent le vitrage.

3 On ouvre ses fenêtres en grand la nuit

Il faut profiter que la température extérieure baisse la nuit pour rafraîchir la maison. Avant de se coucher, on ouvre donc les fenêtres afin de faire rentrer la fraîcheur à l'intérieur. Si besoin, on se met un petit rappel le matin pour penser à fermer les fenêtres avant de partir au travail. Connecter vos solutions motorisées grâce à VELUX Active with NETATMO rendra cette tâche encore plus simple ! Afin d'éviter d'être importuné par les moustiques la nuit, on peut aussi équiper ses fenêtres de toit de moustiquaires .

4 On utilise « l'effet cheminée » pour ventiler naturellement

Il existe un phénomène naturel, appelé « tirage thermique » ou « effet cheminée », grâce auquel l'air chaud monte naturellement. Si on ouvre simultanément, pendant la nuit, une fenêtre du rez-de-chaussée et une au dernier étage, idéalement une fenêtre de toit, la chaleur accumulée durant la journée est évacuée par le haut. L'ensemble de la maison gagne ainsi en fraîcheur : jusqu'à 3°C de moins !

5 On isole mieux les combles

Si les combles se réchauffent aussi vite, c'est parce que la toiture est la surface la plus exposée aux rayons du soleil. Pour limiter le phénomène de surchauffe, une isolation performante des combles est nécessaire. Cela passe par le choix d'un matériau isolant de qualité, mais aussi par des fenêtres de toit récentes qui sont plus performantes que les anciens modèles d'il y a 25 ans.



LE CONSEIL DU PRO

Michel Legrand
Expert VELUX

Pour une régulation automatisée de la température de votre maison, combinez des équipements motorisés VELUX à la solution intelligente VELUX ACTIVE with NETATMO.



Grâce à ses capteurs, VELUX ACTIVE with NETATMO mesure en temps réel la température, l'humidité et la concentration en CO2 de vos pièces. Elle prend également en compte les prévisions météo locales.

En fonction de ces données, le système pilote automatiquement les fenêtres, stores et volets roulants VELUX afin d'éviter les surchauffes et renouveler l'air, garantissant ainsi une température idéale dans la maison.

Découvrez les solutions VELUX (références, prix, installation...)

velux.fr/anti-chaleur

© 2022 Groupe VELUX ® VELUX et le logo VELUX sont des marques déposées et utilisées sous licence par le groupe VELUX.
VELUX France, S.A.S. au capital de 6 400 000 euros, R.C.S EVRY 970 200 044.



STÉPHANE GRANGIER POUR CAPITAL

➔ travaux, les chantiers les plus efficaces. Et donc réduire, en parallèle, les subventions octroyées aux actes isolés. Il faut dire que, comme le montre notre tableau (lire page 126), ces primes ont surtout servi, au premier semestre, à l'achat de poêles à granulés ! D'ici la fin d'année, vous pourriez aussi profiter d'une hausse des montants octroyés via les certificats d'économies d'énergie (CEE), ces primes à la rénovation que les énergéticiens sont tenus de financer. Le dernier coup de rabot, décidé pour lutter contre les arnaques à l'isolation, avait en effet réduit de moitié, en quelques mois, les sommes allouées. Si bien que le gouvernement vient de décider, à l'inverse, de rehausser de 25% ces quotas. Ce qui pourrait se traduire par une augmentation des CEE attribués, parfois de 15%. «Il est encore tôt pour avancer des chiffres, mais la hausse pourrait survenir courant septembre», indique Audrey Zermati, directrice stratégie du groupe Effy.

● **Janvier 2023 : début de l'interdiction de location des passoires thermiques**
Logements concernés : maisons et appartements
Propriétaires concernés : bailleurs

C'est la première étape d'un processus qui verra les passoires thermiques exclues du marché locatif. Elle ne concernera qu'une minorité de logements, ceux dont la consommation excède 450 kilowattheures par mètre carré et par an, les pires, donc, des logements classés G. Soit, selon les estimations, près de 140 000 biens loués par des particuliers. Pour pouvoir être reloués au départ du locataire, ces logements considérés comme indécents devront donc être rénovés. Un conseil si vous êtes dans cette situation : ne vous contentez pas de travaux minimaux, comme le remplacement du mode de chauffage. Cela ne vous dispensera pas, en effet, de lancer un chantier autrement plus coûteux, l'interdiction de location devant être étendue aux autres logements classés G dès 2025, F en 2028, et même E en 2034.

● **Janvier 2023 : lancement du plan pluriannuel de travaux**
Logements concernés : appartements
Propriétaires concernés : occupants et bailleurs

Voilà une formalité qui alourdira des charges de copropriété déjà inflationnistes : dès 2023, chaque résidence de plus de 200 lots devra en effet voter, en AG, un plan pluriannuel de travaux (le PPT), recensant les rénovations à prévoir sous dix ans. «De ce vote dépendra le taux de cotisation annuelle à verser sur le fonds travaux. Si le PPT est adopté, il sera de 2,5% du montant des chantiers prévus. Et s'il n'est pas adopté, ou partiellement, ce taux sera au moins de 5% du budget prévisionnel annuel», explique Dimitri Copin, chargé d'affaires spécialisé en habitat collectif pour le groupe Hellio. Ces travaux devraient par ailleurs eux-mêmes coûter plus cher. «Le PPT comporte un impératif d'amélioration de la performance énergétique. Dès 2023, toutes les rénovations d'immeubles devront améliorer leur DPE», complète Yannick Ainouche, président de la Chambre des diagnostiqueurs Fnaim. Dans la pratique, tout ravalement de façade ou toute réfection de toit devra donc, en complément, s'accompagner d'une isolation.

● **Avril 2023 : mise en place de l'audit énergétique**
Logements concernés : maisons et immeubles en monopropriété
Propriétaires concernés : vendeurs, occupants ou bailleurs

Les propriétaires de maisons classées F ou G, tentés de céder leur bien, se réjouiront du report de cette mesure de septembre 2022 à avril 2023. Celle-ci prévoit en effet de les obliger à annexer au dossier de vente, en plus du traditionnel DPE, un audit énergétique. Un document qui, non seulement détaillera les lacunes du logement, mais qui formulera aussi des recommandations de travaux pour en améliorer le DPE, selon deux scénarios. De quoi motiver des décotes de la part des acquéreurs potentiels ! «Les investisseurs sauront ainsi quel chantier engager pour se mettre en conformité avec la loi», détaille Yannick Ainouche. Attention : comme avec le DPE, mieux vaudra donner un maximum d'informations au diagnostiqueur chargé de l'audit. «Par exemple, en l'absence de données sur la nature et l'épaisseur de la couche isolante, l'expert se basera sur l'année de construction», poursuit Yannick Ainouche. De quoi alourdir la facture prévisionnelle des travaux.

● **Septembre 2023 : obligation de l'accompagnement aux travaux**
Logements concernés : maisons et appartements
Propriétaires concernés : occupants et bailleurs

Cette dernière obligation aura le mérite d'éviter aux propriétaires de tomber dans une arnaque à la rénovation ou de trop dépenser : dès la rentrée 2023, et dans le cas d'une demande d'aide d'au moins 10 000 euros (pour un premier bouquet de travaux d'au moins 5 000 euros), il faudra en effet, pour décrocher MaPrimeRénov', recourir à un service public d'accompagnement. Baptisé France Rénov', et piloté par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), il donnera accès à près de 6 000 conseillers agréés, dans 450 guichets. A noter : l'accompagnement aura été rendu obligatoire, dès le mois de janvier, pour les ménages modestes éligibles à MaPrimeRénov' Sérénité.

THOMAS CHEMEL

AGIPI Emprunteur - Assurance de prêts



« POUR MON **PRÊT IMMOBILIER,** JE ME SUIS ASSURÉE
AVEC **AGIPI EMPRUNTEUR.** JE FAIS **DES ÉCONOMIES**
ET J'AI DE **MEILLEURES GARANTIES.**
C'EST L'INTÉRÊT D'ÊTRE ADHÉRENTE AGIPI. »

PAMELA C. ENSEIGNANTE-CHERCHEUSE
ADHÉRENTE AGIPI DEPUIS 2020

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

Illustration : Jérémie Guneau - Agence : LES CYCLISTES

Association d'assurés engagés

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

LOCATAIRES Gare à la probable flambée des baux

Plafonnement des loyers, revalorisation des aides au logement… Nos conseils pour tirer parti des nouvelles mesures de protection, annoncées pour faire face à l'inflation.

Avec une progression moyenne d'à peine 1% par an, les locataires ont pu profiter ces dix dernières années de baux plutôt avantageux. Même les coûteux appartements meublés ont vu leurs tarifs refluer, de –3,7% sur un an. «L'offre de telles surfaces est devenue très importante», explique Jean-Michel Camizon, président de Clameur, un observatoire privé des loyers. Seulement voilà, cette conjoncture favorable pourrait vite prendre fin. «La remontée des taux d'intérêt, associée à celle des prix de la pierre, va forcer de nombreux ménages tentés par l'achat à rester locataires», prévoit Richard Horbette, fondateur de l'agence spécialisée LocService. Et, dès lors, contribuer à un rebond des loyers. C'est déjà le cas pour les deux et trois-pièces, dont le coût a respectivement grimpé de 2,7 et 2,1% sur un an. Quant aux maisons, si leurs loyers reculent encore globalement, on note des pointes à Nantes (+8,4%) et Strasbourg (+10%). Pour ne rien arranger, l'inflation en cours ne pourra qu'inciter les bailleurs à se montrer eux-mêmes gourmands. Sans parler des charges locatives, qui devraient suivre, à la hausse, le coût de la vie. Heureusement, de nombreux dispositifs protecteurs ont déjà été adoptés, ou sont en passe de l'être, depuis le plafonnement à 3,5% de la révision du loyer jusqu'à l'encadrement des baux eux-mêmes, qui s'étend à de nouvelles villes, comme Bordeaux et Montpellier. Mais encore faut-il connaître le détail de ces nouveaux droits. Retrouvez nos conseils pour les faire respecter au mieux.

Assurez-vous que le nouveau «bouclier loyer» est appliqué

Une rallonge de 5,8% : voilà de combien les bailleurs auraient pu augmenter leurs baux dès la fin d'année si le gouvernement n'avait pas fait voter cet été, dans le cadre de la loi sur le pouvoir d'achat, un plafonnement à 3,5% de l'indice de révision utilisé (l'IRL), lui-même calé sur la moyenne de l'inflation hors tabac et loyers. Temporaire, ce «bouclier loyer» a vocation à s'appliquer durant un an, et donc aux IRL établis à partir du troisième trimestre 2022, et jusqu'au second trimestre 2023, qui sont publiés à terme échu, avec en général deux semaines de décalage. Concrètement, ce bouclier concernera donc les contrats de location à la date anniversaire comprise entre la mi-octobre 2022 et la mi-octobre 2023. «Ce n'est pas avant cette première échéance qu'il faudra vérifier son application», confirme David Rodrigues, juriste à l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV). Les révisions décidées avant mi-octobre pourront, elles, se baser sur l'IRL actuellement en vigueur, non plafonné mais tout juste supérieur, de 3,6%. Les autres règles protectrices des locataires ne changent pas : le bailleur

L'état du marché locatif, ville par ville

Ville	Loyer moyen d'un studio (évolution sur un an)	Loyer moyen d'un deux-pièces (évolution sur un an)	Loyer moyen d'un trois-pièces et plus (évolution sur un an)	Loyer moyen d'une maison (évolution sur un an)
Bordeaux	19 €/m² (+3,5%)	13,60 €/m² (+2,3%)	11,30 €/m² (+2,7%)	12,80 €/m² (+3%)
Dijon	14,10 €/m² (–4,6%)	11,70 €/m² (+1,2%)	9,90 €/m² (+1,2%)	11,50 €/m² (+2,4%)
Lille	16,50 €/m² (+0,5%)	13,30 €/m² (+0,8%)	11,20 €/m² (+0,8%)	14,60 €/m² (–4,8%)
Lyon	17,80 €/m² (+0,7%)	13,90 €/m² (+1%)	12,20 €/m² (+2%)	14,40 €/m² (+4,8%)
Marseille	15,30 €/m² (+3,2%)	13,50 €/m² (–0,3%)	11,20 €/m² (–2,1%)	9,90 €/m² (–10,4%)
Montpellier	17,70 €/m² (+2,6%)	13,70 €/m² (+1,2%)	11,30 €/m² (+0,3%)	14,40 €/m² (+3,6%)
Nantes	16,10 €/m² (–0,3%)	12,30 €/m² (+1,5%)	10,60 €/m² (+0,4%)	13,50 €/m² (+8,4%)
Nice	19 €/m² (–1,5%)	16,10 €/m² (+2,8%)	13,70 €/m² (+1,7%)	15,70 €/m² (+1,7%)
Paris	31 €/m² (+0,01%)	26,70 €/m² (-0,1%)	25 €/m² (+0,3%)	28,30 €/m² (–8,2%)
Rennes	16,10 €/m² (–0,1%)	12 €/m² (+1,5%)	10,20 €/m² (+1,7%)	12,10 €/m² (+4,2%)
Rouen	15,30 €/m² (+3,32%)	11,60 €/m² (+0,2%)	9,90 €/m² (+0,8%)	11,40 €/m² (–0,9%)
Strasbourg	15 €/m² (+2,20%)	12,50 €/m² (+1,2%)	10,40 €/m² (+1,7%)	14 €/m² (+10%)
Toulouse	16 €/m² (+3,5%)	12,10 €/m² (+0,4%)	10,30 €/m² (+0,9%)	12,30 €/m² (+3,1%)

ND : non disponible. Sources : observatoire Clameur, Yanport.



BRUNO LEVY POUR CAPITAL

disposera d'un an, au maximum, pour appliquer cet IRL plafonné, sans pouvoir exiger de rétroactivité sur les mois précédents.

Profitez de la revalorisation anticipée des APL

C'est la seconde mesure de protection des locataires, votée en plus du bouclier loyer : les aides personnalisées au logement (APL) seront elles-mêmes revalorisées de 3,5%, de façon rétroactive, à la date de juillet dernier, au lieu d'octobre prochain. «Attention, ce n'est pas le montant de l'aide qui sera directement rehaussé, mais ses critères de calcul, qui tiennent compte à la fois de la dépense liée au logement et des ressources des allocataires», précise Roselyne Conan, directrice générale de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Les paramètres liés à l'habitation, notamment les plafonds de loyers pris en compte, charges comprises, devraient donc être revalorisés, tout comme ceux liés aux revenus déclarés des ménages, qui consistent en un abattement forfaitaire. Sous réserve d'un décret à paraître qui confirmera ce dernier ➔

	Surcoût moyen à prévoir en studio meublé	Délai moyen de location d'un appartement, en jours (d'une maison)	Encadrement des loyers	Commentaire
	+16%	10 (12)	Oui, au 15.7.2022	L'arrivée de l'encadrement des loyers, à compter de la mi-juillet, est la bienvenue, car les baux avaient déjà repris leur hausse, notamment pour les studios et les maisons.
	+35%	19 (11)	Non	Les loyers les plus bas de notre panel, notamment pour les studios ainsi que les trois-pièces et plus. A l'inverse, se loger en meublé représente un surcoût très élevé.
	ND	14 (14)	Oui, au 1.3.2020	Est-ce un effet de l'encadrement des loyers, en place depuis deux ans? Les loyers sont en effet stables, et s'orientent même nettement à la baisse pour les maisons.
	+32%	10 (11)	Oui, au 1.11.2020	Si les maisons se louent 5% plus cher qu'il y a un an, le reste du marché, sous l'effet de l'encadrement des loyers, est stable, notamment dans le cas des studios.
	+24%	19 (13)	Non	Gare à l'inflation sur les studios, due à la demande étudiante, et au retard sur les autres grandes villes. A l'inverse, les grandes surfaces se louent moins cher.
	+11%	20 (15)	Oui, au 1.7.2022	L'encadrement des loyers devrait calmer la hausse, notable sur les studios et les maisons. Mais aura peu d'effet sur les meublés, qui ne se louent que 11% plus cher.
	+22%	9 (7)	Non	Même si les baux restent stables, sauf pour les maisons, les locataires sont ici en position de faiblesse, et doivent composer avec des délais de location resserrés.
	+17%	30 (20)	Non	La ville aux loyers les plus élevés, après Paris. Ils sont d'ailleurs encore majoritairement orientés à la hausse, malgré des délais de location pouvant atteindre un mois.
	+22%	23 (14)	Oui, au 1.7.2019	L'accalmie est nette dans la capitale, y compris pour les logements étudiants. L'arrivée de studios autrefois mis en Airbnb explique sans doute cette tendance.
	+30%	9 (9)	Non	Des baux tout juste inférieurs à ceux de Nantes, y compris en maison. Mais les délais de location sont également courts, signe de l'attractivité des villes de l'ouest.
	+11%	25 (13)	Non	Les voyants sont au vert, seuls les studios affichant des tarifs inflationnistes. Il faut dire que le délai de location moyen dépasse les trois semaines pour les appartements.
	+36%	14 (13)	Non	Si la hausse reste contenue pour les appartements, vivre dans une maison coûte de plus en plus cher. Et le surcoût à prévoir pour un studio meublé est très élevé.
	+24%	23 (18)	Non	Malgré des délais moyens de location proches des trois semaines, l'inflation semble redémarrer, notamment dans le cas des studios, ainsi que des maisons.

Les biens classés F ou G verront **leurs loyers gelés**

➔ point, cela permettra à un locataire vivant seul à Toulouse (soit la zone 2), et réglant 400 euros de loyer, d'obtenir 14 euros d'APL supplémentaire. Ou à un couple avec deux enfants, payant 625 euros de loyer, de percevoir 22 euros d'APL en plus. Pile de quoi couvrir, dans les deux cas, la hausse de loyer due à l'application de l'IRL plafonné à 3,5%.

Vérifiez que le plafonnement des loyers est respecté

Après Paris, Lille, Lyon et Villeurbanne, puis les 9 villes de Plaine Commune, dont Saint-Denis et Saint-Ouen, ainsi que les 9 autres d'Est Ensemble, dont Pantin et Montreuil, c'est au tour de Montpellier (depuis juillet) et de Bordeaux (depuis mi-juillet) d'expérimenter le plafonnement des loyers. Dans ces dernières villes aussi, les nouveaux baux ne pourront plus dépasser une limite, fixée à 20% au-dessus du loyer médian du secteur. Prenez bien le temps de vérifier, sur les référentiels mis en ligne, que le tarif proposé est conforme : selon une étude de la CLCV, 34% des annonces publiées en 2021 à Paris et dans les villes de Plaine Commune ne respectaient pas la mesure (31% à Paris, mais 40% en Seine-Saint-Denis, où l'encadrement est plus récent). Le dépassement illégal atteignant, alors, 119 euros par mois. Sachez par ailleurs que le complément de loyer qu'un bailleur est en droit d'exiger en cas de prestations exceptionnelles, et qui doit être mentionné sur l'annonce, va être mieux encadré. D'après la loi sur le pouvoir d'achat, il ne pourra s'appliquer si le bien n'a pas assez de confort, et propose par exemple des toilettes sur le palier, ou un vis-à-vis à moins de 10 mètres. Les règles de bon sens, elles, continueront à prévaloir. «Ainsi une cuisine équipée, qui motive souvent des déplafonnements, n'est pas un motif acceptable», avertit David Rodrigues. En cas d'abus, le mieux est encore de signer le bail… Pour le contester immédiatement après, devant la commission départementale de conciliation (CDC) ou, le cas échéant, un tribunal. A noter : les dépassements constatés pour les baux signés entre le 1er juillet 2019 et le 30 juin 2020 dans la capitale ne peuvent plus, eux, être sanctionnés. Le tribunal administratif de Paris a en effet censuré, début juillet, le dispositif d'encadrement, pour cette seule période.

Exigez la mise aux normes des passoires thermiques

Les occupants de quelque 1,6 million de locations notées F ou G sur leur diagnostic de performance énergétique, et donc considérées comme passoires thermiques, vont enfin pouvoir se défendre. Alors que les annonces de location de tels biens doivent déjà, depuis janvier, signaler que le logement a une consommation excessive, la loi interdit désormais à leurs bailleurs, pour tous les baux signés ou renouvelés à compter du 24 août dernier, d'augmenter leur facture. «Et ce gel des loyers prévaut durant toute la vie locative», souligne Roselyne Conan. Qu'il s'agisse donc de la révision selon l'IRL, prévue à date anniversaire, ou des réajustements possibles en cas de renouvellement de bail. Dès 2023, par ailleurs, les logements qui consomment plus de 450 kilowattheures par mètre carré par an (les pires de la classe G) seront considérés comme indécents, et ne pourront plus être loués. Les locataires déjà dans les murs pourront en profiter pour exiger de leur propriétaire une mise en conformité et, en cas de refus, se tourner vers la CDC, puis le tribunal judiciaire. Certes, le bailleur pourra s'exonérer de ses responsabilités, s'il prouve qu'une meilleure note ne peut être obtenue sans rénover la copropriété. «Mais il devra alors, en compensation de cette dispense de travaux, concéder une baisse de loyer», précise David Rodrigues. Et il sera toujours possible, côté locataire, de demander une suspension du versement direct des APL au bailleur. «Il ne pourra alors pas réclamer d'impayés au locataire», indique Roselyne Conan.

Préparez-vous à la prochaine régularisation des charges

Les régularisations de charges qui seront réclamées en fin d'année prochaine, en complément de la provision prélevée tous les mois, seront-elles explosives ? On peut le craindre, car de nombreux postes de dépenses, comme l'entretien des parties communes ou des ascenseurs, récupérables sur le locataire, risquent d'augmenter. C'est ainsi que le salaire des gardiens d'immeubles, en partie répercuté, va être revalorisé de 3,8%, et que leurs astreintes de nuit seront mieux rémunérées. Tandis que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), due par les locataires, devrait bondir de plus de 5%, en moyenne. Sans parler de la hausse du prix des pièces détachées, utilisées pour rénover les ascenseurs. Il n'y a guère que le coût de l'énergie qui, suite à la mise en place des différents boucliers tarifaires, ne devrait pas bouger. Y compris pour le gaz, le gel des tarifs ayant été étendu, en avril dernier, à toutes les copropriétés. Le dispositif prévoit en effet que le syndic de l'immeuble demande, auprès de son fournisseur d'énergie, le remboursement de la différence entre le prix payé et le tarif réglementé, gelé depuis octobre 2021. L'opération sera donc, en toute logique, indolore pour les locataires.

COLINE BÉRARD

Le coûteux confort du coliving

Selon une étude de Xerfi, on compterait d'ores et déjà plus de 8 300 logements, répartis dans une trentaine de villes, proposés en résidences de coliving, cette formule qui permet de disposer d'une chambre avec salle d'eau, tout en partageant souvent la cuisine, mais aussi le salon, ainsi que des espaces collectifs (laverie, salles de sport ou de cinéma, bureaux de coworking, etc.). Le tout pour un tarif sans surprise incluant assurance habitation comme accès Internet. Ce marché devrait tripler d'ici à 2025. «La moyenne d'âge dans nos résidences est de 29 ans, ce qui correspond à une clientèle de jeunes actifs. Mais on trouve aussi des familles, par exemple, qui se logent le temps de travaux», indique Julien Morville, cofondateur de l'enseigne Sharies. La formule a pour avantage sa flexibilité, puisque le bail peut être rompu à tout moment, avec un mois de préavis. Mais attention, elle ne peut être que temporaire, car ce confort d'utilisation a un prix. Il faut ainsi prévoir 1 250 euros pour une chambre à Paris, et à partir de 850 euros en proche banlieue. Alors même que, selon LocService, une chambre chez l'habitant ou en colocation coûte, respectivement, 579 et 699 euros charges comprises à Paris, et 535 et 571 euros en première couronne. Mais avec, alors, des services réduits au strict minimum.

La cote complète de L'IMMOBILIER

Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

Paris et Ile-de-France

Paris Ier et IIe ↑ p. 136
Paris IIIe et IVe → p. 138
Paris Ve et VIe → p. 140
Paris VIIe et VIIIe → p. 142
Paris IXe → p. 144
Paris Xe ↓ p. 146
Paris XIe et XIIe ↓ p. 148
Paris XIIIe et XIVe ↑ p. 152
Paris XVe ↓ p. 154
Paris XVIe ↓ p. 156
Paris XVIIe → p. 158
Paris XVIIIe ↓ p. 160
Paris XIXe ↓ p. 162
Paris XXe ↓ p. 164

Banlieue

Antony, Bourg-la-Reine, Sceaux → p. 166
Boulogne-Billancourt ↓ p. 168
Charenton, Maisons-Alfort, Saint-Maurice → p. 170
Clamart, Meudon → p. 171
Clichy, Courbevoie, Asnières ↓ p. 172
Issy-les-Moulineaux, Vanves ↓ p. 174
Malakoff, Montrouge, Châtillon ↓ p. 176
Marly-le-Roi, Le Pecq, Saint-Germain-en-Laye ↑ p. 178
Massy, Palaiseau → p. 180
Montreuil, Bagnolet ↓ p. 181
Nogent, Joinville-le-Pont, Saint-Maur ↓ p. 182
Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret → p. 183
Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin ↓ p. 186
Rueil-Malmaison, Puteaux, Suresnes ↓ p. 188
Saint-Cloud, Sèvres, Ville-d'Avray → p. 192
Saint-Mandé, Vincennes, Fontenay-sous-Bois → p. 194
Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers → p. 195
Versailles, Le Chesnay, La Celle-Saint-Cloud → p. 196
Le Vésinet, Chatou ↑ p. 197
Villejuif, Alfortville, Vitry-sur-Seine → p. 198

Nord-Ouest

Amiens ↑ p. 200
Caen → p. 202
Cherbourg-en-Cotentin ↑ p. 204
Evreux → p. 204
Compiègne → p. 206
Dunkerque → p. 208
Le Havre → p. 210
Roubaix, Tourcoing ↓ p. 211
Lille ↓ p. 212
Rouen → p. 218

Autres villes p. 222

Deauville, Trouville ↑ Dieppe → Lens ↑ Le Touquet ↑ Valenciennes → Beauvais → Calais ↓

Grand Ouest

Angers → p. 228
Brest ↓ p. 230
Lorient → p. 231
Le Mans → p. 232
Nantes → p. 234
Orléans → p. 238
Quimper ↑ p. 240
Rennes → p. 242
Tours → p. 244

Autres villes p. 246

Blois ↑ La Baule, Pornichet ↑ La Roche-sur-Yon ↑ Les Sables-d'Olonne → Saint-Malo ↑ Saint-Brieuc ↑ Vannes ↑

Sud-Ouest

Bayonne ↓ p. 252
Biarritz ↑ p. 254
Bordeaux ↓ p. 256
Brive → p. 264
La Rochelle ↓ p. 266
Limoges → p. 270
Poitiers → p. 270
Pau → p. 272
Toulouse ↑ p. 274

Autres villes p. 280

Albi ↑ Angoulême ↑ Arcachon ↑ Niort ↑ Castres → Montauban → Mont-de-Marsan →

Sud-Méditerranée

Aix-en-Provence ↑ p. 288
Ajaccio ↑ p. 290
Bastia ↑ p. 291
Antibes Juan-les-Pins ↑ p. 292
Arles ↑ p. 294
Nîmes ↑ p. 294
Avignon ↑ p. 295
Cannes → p. 298
Fréjus, Saint-Raphaël → p. 300
Marseille ↑ p. 302
Montpellier ↑ p. 310
Nice ↑ p. 312
Toulon ↑ p. 316

Autres villes p. 318

Béziers ↑ Carcassonne → Draguignan ↑ Perpignan ↑ Gap ↑ Menton ↑

Rhône-Alpes, Auvergne

Annecy ↑ p. 324
Chambéry → p. 326
Clermont-Ferrand → p. 328
Grenoble → p. 330
Lyon ↓ p. 334
Saint-Etienne ↑ p. 344
Valence → p. 344

Autres villes p. 346

Aix-les-Bains ↑ Annemasse ↑ Bourg-en-Bresse ↑ Chamonix ↑ Thonon-les-Bains → Vienne →

Grand Est

Besançon → p. 356
Mulhouse ↑ p. 356
Dijon → p. 358
Metz ↓ p. 362
Nancy → p. 368
Reims ↑ p. 372
Strasbourg → p. 376

Autres villes p. 382

Auxerre ↑ Belfort → Troyes ↑ Charleville-Mézières ↑ Colmar ↑

↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse

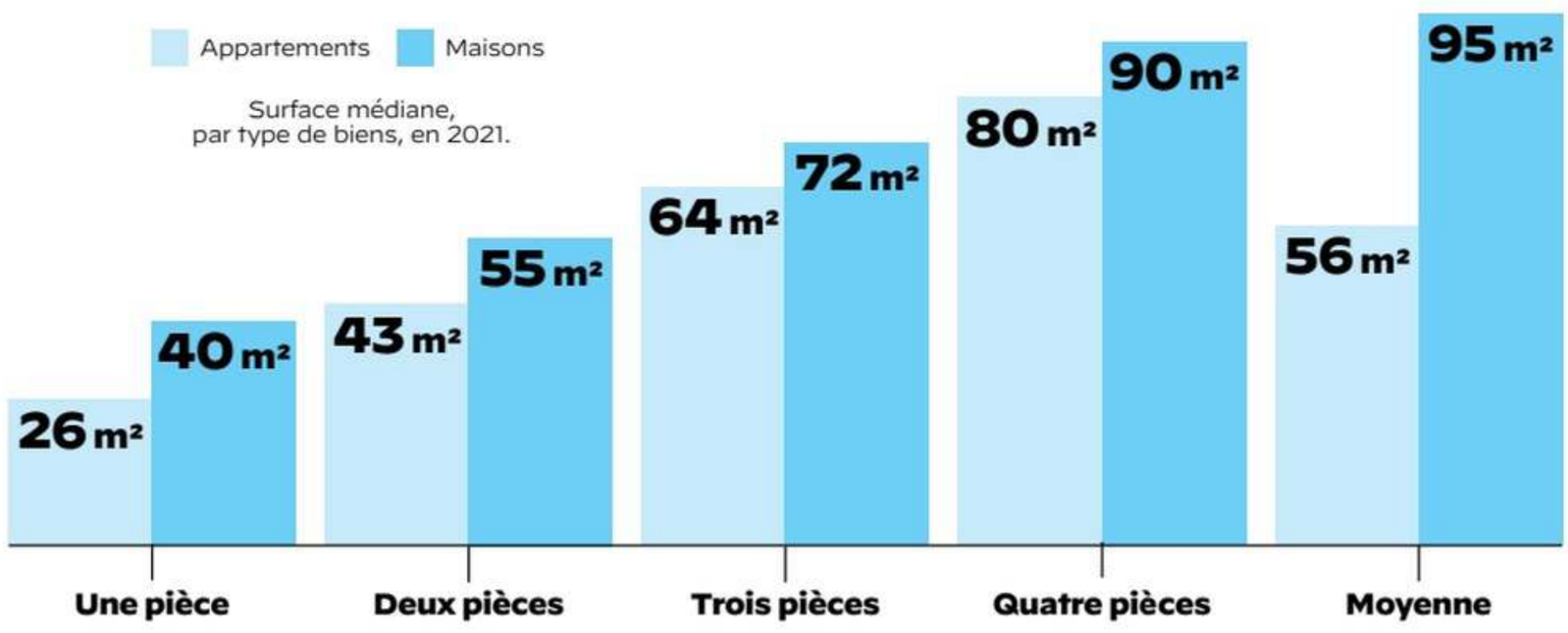
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER AVEC SeLoger

Notre tableau de bord du marché

Délais de vente, superficie moyenne ou budget à réunir : retrouvez les dernières tendances nationales, pour les maisons comme pour les appartements.

LES MAISONS PERMETTENT D'OBTENIR DE 8 À 14 MÈTRES CARRÉS EN PLUS

Il faut prévoir un budget de 219600 euros, en moyenne, pour acheter un appartement, d'une surface médiane de 56 mètres carrés. Et près de 6% de plus, soit 232700 euros, pour se loger dans une maison, d'une superficie médiane de 95 mètres carrés. Dans le détail, privilégier une maison permettra d'obtenir de 8 mètres carrés supplémentaires, dans le cas des logements de trois pièces, à 14 mètres carrés en plus, dans le cas des logements d'une pièce (qui, en matière de maisons, sont souvent constitués de résidences de vacances).



UNE INFLATION TOUJOURS PLUS PRONONCÉE POUR LES MAISONS

Evolution des prix, au 1er août 2022.



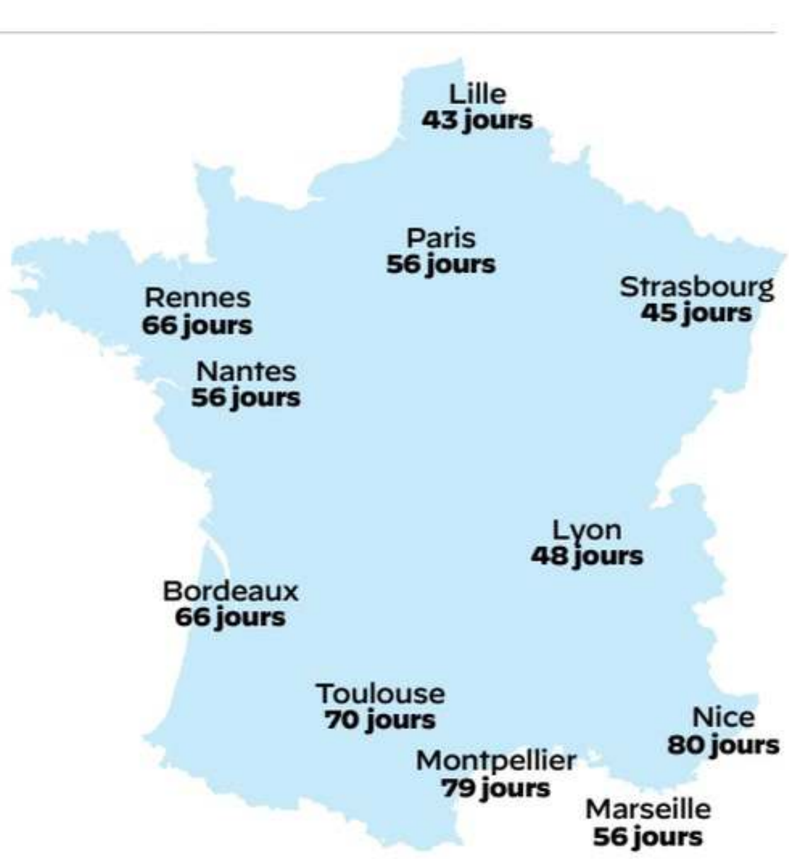
En août, l'inflation était toujours à l'œuvre au global, mais restait plus forte pour les maisons que pour les appartements. Un constat valable aussi bien sur un an que sur cinq ans. Il faut dire que les maisons se paient encore, en moyenne, moins cher au mètre carré que les appartements : les premières s'enlèvent au prix de 2449 euros le mètre carré tandis que les seconds nécessitent un budget de 3922 euros le mètre carré.

UN MINIMUM DE 3500 EUROS LE MÈTRE CARRÉ DANS LES GRANDES VILLES

Si Paris et Lyon restent logiquement les villes les plus chères de France, Bordeaux et Nice se disputent toujours la troisième place du podium, avec un écart de prix moyen au mètre carré d'à peine 128 euros. Les métropoles de l'Ouest, elles, ont désormais nettement franchi le seuil des 4000 euros le mètre carré tandis que, même dans les grandes villes les moins chères, comme Montpellier, Marseille et Lille, il faut désormais disposer d'un minimum de 3500 euros le mètre carré.



Prix moyen au mètre carré, au 1er août 2022, maisons et appartements confondus.



Délai moyen de disponibilité des annonces de vente, tous biens confondus, au 1er août 2022.

JUSQU'À DEUX MOIS ET DEMI POUR VENDRE

Le marché reste particulièrement actif à Lille et à Strasbourg, avec des délais moyens de disponibilité des annonces réduits à seulement un mois et demi. Ces villes font même mieux que la capitale, où il faut prévoir près de deux mois pour céder un bien. A l'inverse, certaines métropoles approchent désormais des trois mois de délai, à l'image de Montpellier et de Nice.



Dans la capitale, l'activité se tient encore, mais le mètre carré devrait s'afficher en moyenne à 10 630 euros à la rentrée, en repli de 1,5% sur un an, selon les Notaires du Grand Paris.

JEROME LABOUYRIE - STOCK.ADOBE.COM

Paris et Ile-de-France

Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

Les tarifs ont commencé à baisser dans de nombreux arrondissements de la capitale, ainsi qu'en proche banlieue. Et les biens avec défauts subissent de fortes négociations.

Sommaire

Paris 1er et IIe ↑	p. 136
Paris IIIe et IVe →	p. 138
Paris Ve et VIe →	p. 140
Paris VIIe et VIIIe →	p. 142
Paris IXe →	p. 144
Paris Xe ↓	p. 146
Paris XIe et XIIe ↓	p. 148
Paris XIIIe et XIVe ↑	p. 152
Paris XVe ↓	p. 154
Paris XVIe ↓	p. 156
Paris XVIIe →	p. 158
Paris XVIIIe ↓	p. 160
Paris XIXe ↓	p. 162
Paris XXe ↓	p. 164

Banlieue

Antony, Bourg-la-Reine, Sceaux →	p. 166
Boulogne-Billancourt ↓	p. 168
Charenton, Maisons-Alfort, Saint-Maurice →	p. 170
Clamart, Meudon →	p. 171
Clichy, Courbevoie, Asnières ↓	p. 172
Issy-les-Moulineaux, Vanves ↓	p. 174
Malakoff, Montrouge, Châtillon ↓	p. 176
Marly-le-Roi, Le Pecq, Saint-Germain-en-Laye ↑	p. 178
Massy, Palaiseau →	p. 180
Montreuil, Bagnolet ↓	p. 181
Nogent, Joinville-le-Pont, Saint-Maur ↓	p. 182
Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret →	p. 183
Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin ↓	p. 186
Rueil-Malmaison, Puteaux, Suresnes ↓	p. 188
Saint-Cloud, Sèvres, Ville-d'Avray →	p. 192
Saint-Mandé, Vincennes, Fontenay-sous-Bois →	p. 194
Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers →	p. 195
Versailles, Le Chesnay, La Celle-Saint-Cloud →	p. 196
Le Vésinet, Chatou ↑	p. 197
Villejuif, Alfortville, Vitry-sur-Seine →	p. 198

↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Palais-Royal		→ Rue de Rivoli, imm. XIXe, 261 m², 5 pièces, 2e étage , exposé sud, magnifiques volumes, très bon état: 5,20 M€ (19925 €/m²). → Rue Saint-Honoré, imm. 1790, 140 m², 4 pièces, 1er étage, concierge, à rénover: 2,15 M€ (15355 €/m²).
Bel immeuble XIXe siècle	**20000 euros** (+10%)	
Immeuble pierre de taille fin XVIIIe	**17000 euros** (+5%)	
2. Pyramides		→ Av. de l'Opéra, imm. fin XIXe, 104 m², 4 pièces, 7e étage, parfait état: 1,95 M€ (18750 €/m²). → Rue Sainte-Anne, imm. 1800, 28 m², studio, 3e étage, belles parties communes, bel agencement, bon état: 440000 € (15715 €/m²). → Rue Ste-Anne, imm. 1750, 150 m², 182 m² au sol, 4 pièces, 2e ét., asc., à rafraîchir: 1,96 M€ (13120 €/m²).
Bel immeuble fin XIXe siècle	**18000 euros** (+8%)	
Immeuble pierre de taille 1800	**15000 euros** (+2%)	
Immeuble milieu XVIIIe siècle	**14200 euros** (0%)	
3. Les Halles		→ Rue Coq-Héron, imm. 1850, 24 m², 2 pièces, 6e ét., vue dégagée, sud, parfait état: 375000 € (15625 €/m²). → Rue Jean-Jacques Rousseau, imm. pierre de Paris 1930, studio 21 m², 8e étage, vue sur les toits, bon état: 300000 € (14285 €/m²).
Immeuble pierre de Paris XIXe siècle	**15000 euros** (0%)	
Immeuble Art déco 1930	**15000 euros** (0%)	
4. Etienne-Marcel		→ Rue Saint-Denis, imm. 1860, 72 m², 3 pièces, 4e étage, double vitrage, rénové par designer, excellent état: 1,02 M€ (14165 €/m²). → Rue Saint-Denis, imm. XVIIe, 41 m², 2 pièces, 6e étage, asc., balcon filant, bon état: 540000 € (13170 €/m²). → Rue Etienne-Marcel, imm. 1800, 54 m², 2 pièces, 6e ét., sans asc., à rénover: 689000 € (12760 €/m²).
Immeuble milieu XIXe siècle	**13000 euros** (0%)	
Immeuble XVIIe siècle	**13000 euros** (0%)	
Immeuble début XIXe siècle	**13000 euros** (0%)	
5. Sentier		→ Rue Réaumur, imm. 1900, 119 m², 4 pièces, 5e ét., asc., vue dégagée, excellent état: 1,92 M€ (16135 €/m²). → Rue Saint-Sauveur, imm. 1800, 69 m², 3 pièces, 6e étage, sans ascenseur, parfait état: 910000 € (13190 €/m²).
Bel immeuble d'angle 1900	**16000 euros** (+5%)	
Immeuble début XIXe siècle	**14000 euros** (+2%)	
6. Bourse		→ Rue Montmartre, imm. 1800, 23 m², 33 m² sol, 2 pièces, 6e étage, vue sur les toits, rénové , excellent état: 408000 € (17740 €/m²). → Rue Réaumur, imm. 1898, 47 m², 2 pièces, 4e ét., asc., rénové, excellent état: 710000 € (15105 €/m²).
Immeuble début XIXe siècle, vue	**17000 euros** (+8%)	
Bel immeuble fin XIXe siècle	**15000 euros** (+5%)	
7. Tour Saint-Jacques		→ Avenue Victoria, imm. 1850, 117 m², 2 pièces, 1er étage, parquet, moulures et cheminées, 200000 € de travaux, à rénover: 1,16 M€ (9915 €/m²).
Immeuble pierre de taille XIXe siècle	**14000 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



Paris Ier - IIe Une décote à négocier, du double du coût de la rénovation

Si la cote a grimpé sur un an, c'est surtout sous l'effet du retour de la clientèle étrangère, qui axe ses recherches sur les biens de prestige, vendus en moyenne plus cher. A l'image, sur l'île de la Cité, de ce 99 mètres carrés en excellent état dans un bel immeuble 1650 du quai des Orfèvres, en duplex aux cinquième et sixième étages, avec vue sur la Seine et les monuments, qui s'est monnayé à 2,88 millions d'euros (29 090 euros le mètre carré). Pour la clientèle parisienne plus ordinaire, des opportunités subsistent. Mais il faut alors viser les logements à rénover. Tel ce 88 mètres carrés d'un immeuble pierre de taille 1700 de la rue de la Sourdière, près des Tuileries, avec une terrasse, cédé à 1,41 million d'euros (16020 euros le mètre carré), avant un rafraîchissement de 30000 euros. En cas de gros travaux, la décote sur le prix d'achat est même souvent deux fois supérieure à leur coût. Ce qui explique le tarif record à la baisse, au-dessous de 10000 euros le mètre carré, de cet appartement de réception, vers la place du Châtelet.

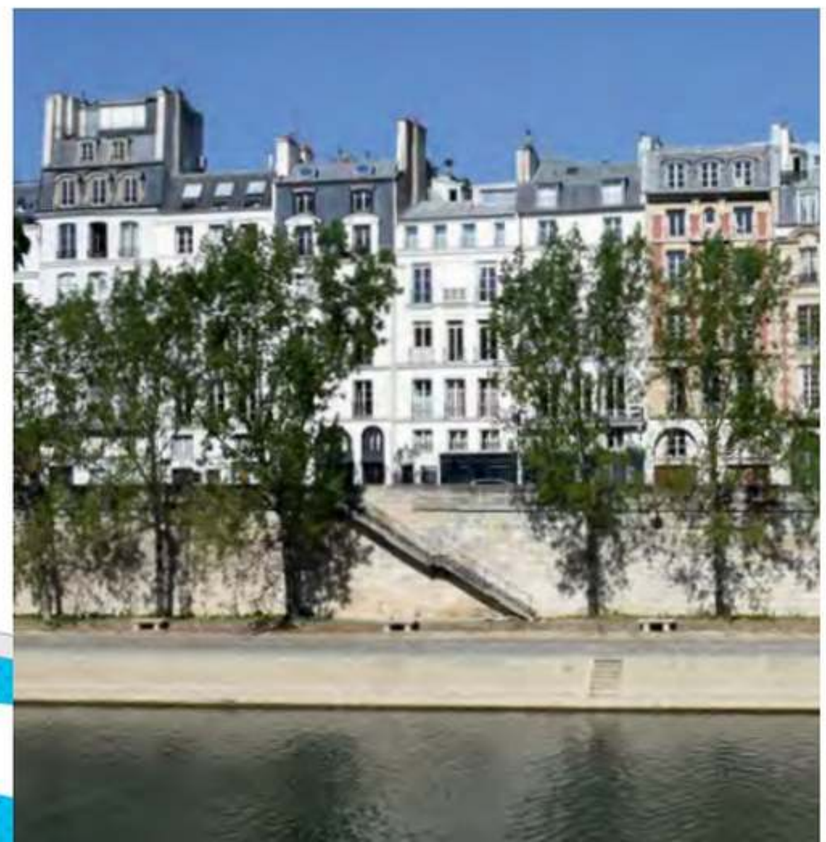
Dans les quartiers prisés des actifs, les prix progressent aussi, comme dans le Sentier, où jeunes entrepreneurs et cadres du numérique continuent de chercher à se loger près de leur bureau. Les tarifs y ont monté de 5% en moyenne, la vue et la luminosité faisant toute la différence. «Mais la tendance commence à s'inverser, observe Frédéric Jaubert, de Paris Seine Immobilier. Cette clientèle voit aussi sa capacité d'emprunt rognée par la hausse des taux.»

Quelques quartiers semblent déjà marquer le pas, comme la rue de Rivoli, qui avait connu une forte inflation depuis sa piétonnisation, en 2020. Certaines surfaces se sont en effet appréciées de 25% en deux ans. Comme, au cinquième étage d'un bel immeuble ancien, ce cinq-pièces de 261 mètres carrés, avec ascenseur mais surtout de beaux volumes, des matériaux de qualité, et une vaste réception, qui s'est vendu 5,2 millions d'euros (19925 euros le mètre carré).

La hausse autour des Halles s'assagit également, les nuisances sonores du Forum rebutant désormais certains acheteurs. Les Arts-et-Métiers, un des quartiers les moins chers, achève, lui, son rattrapage, avec une cote qui avoisine celle de la rue Montorgueil.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Fortis Immo, Paris Seine Immobilier, Barnes.



Sur l'île de la Cité (ici, quai des Orfèvres), les grandes surfaces avec vue sur la Seine peuvent partir à près de 30000 euros le mètre carré.

APAYDIN A/ANDIA.FR

» S'ENGAGER À VOS CÔTÉS POUR ASSURER VOTRE PROJET IMMOBILIER

ENCORE UNE PREUVE DU POUVOIR DU COLLECTIF.

PREUVE

20



* Économie réalisée par exemple pour un couple empruntant 200 000 € sur 20 ans, en délégation d'assurance. Mutuelle soumise aux dispositions du livre II du Code de la mutualité, n° SIREN 538 518 473, n° LEI 969500JLU5ZH89G4TD57. Crédit photo: Getty Images – BABEL

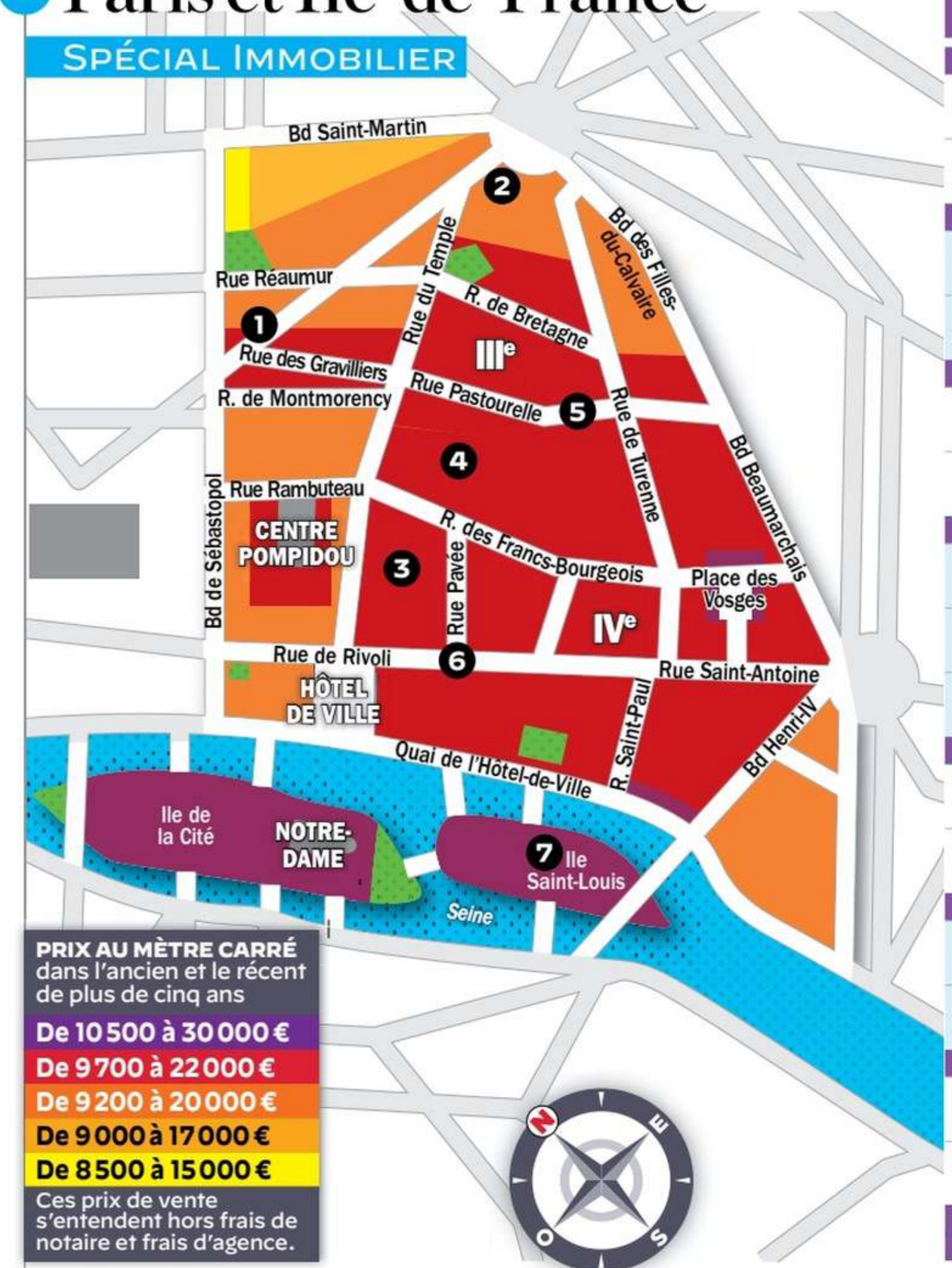
Harmonie Mutuelle se mobilise pour que chacun puisse assurer son prêt immobilier avec les meilleures garanties et au juste prix. Selon votre situation personnelle, nos offres vous permettent d'économiser en moyenne 10 000 €* sur votre assurance emprunteur. Retrouvez toutes nos solutions en agence et sur **harmonie-mutuelle.fr**

MUTUALITÉ FRANÇAISE
MEMBRE DE LA

Harmonie mutuelle

GROUPE VYV

AVANÇONS *collectif*



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 10 500 à 30 000 €
- De 9 700 à 22 000 €
- De 9 200 à 20 000 €
- De 9 000 à 17 000 €
- De 8 500 à 15 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Réaumur-Sébastopol		
Immeuble fin XIXe siècle	**15 000 euros** (0%)	➔ Rue Réaumur, imm. 1898, 47 m², 2 pièces, 4e ét., asc., copropriété haut de gamme et sécurisée, vue dégagée, rénové: 710 000 € (15 105 €/m²). ➔ Rue St-Denis, imm. 1860, 72 m², 3 pièces, 4e étage, double vitrage, rénové: 1,02 M€ (14 265 €/m²).
Immeuble milieu XIXe siècle	**15 000 euros** (0%)	
2. République		
Immeuble 1900, grande surface	**15 000 euros** (0%)	➔ Rue du Temple, imm. 1907, 111 m², 5 pièces, 2e étage, ascenseur, cave, double vitrage, concierge, excellent état: 1,75 M€ (15 765 €/m²). ➔ Rue Notre-Dame-de-Nazareth, imm. 1800, 61 m², 3 pièces, 2e ét., rénové: 868 000 € (14 230 €/m²).
Immeuble début XIXe siècle	**14 000 euros** (0%)	
3. Hôtel de Ville		
Hôtel particulier XVIIe siècle	**16 000 euros** (+5%)	➔ Rue Saint-Merri, hôtel particulier 1624, 210 m², 5 pièces, 1er ét., rénové: 3,44 M€ (16 395 €/m²). ➔ Rue Rambuteau, imm. 1910, 43 m², 2 pièces, 5e étage, lumineux, parquet, cheminée, cave, 20 000 € de travaux: 600 000 € (13 955 €/m²).
Immeuble années 1910	**15 000 euros** (+2%)	
4. Archives		
Immeuble fin XVIIIe siècle, vue	**18 500 euros** (+3%)	➔ Rue des Archives, imm. 1780, 133 m², 5 pièces, 5e ét., asc., double vitrage, cave 25 m², vue dégagée, bon état: 2,46 M€ (18 510 €/m²). ➔ Rue des Archives, imm. 1750, 139 m², 4 pièces, 3e ét., asc., terrasse, bon état: 2,25 M€ (16 185 €/m²). ➔ Rue des Archives, imm. 1900, 35 m², 2 pièces, 5e ét., pas d'asc., bon état: 450 000 € (12 855 €/m²).
Bel immeuble 1750, terrasse	**16 000 euros** (+3%)	
Immeuble début XXe siècle	**13 000 euros** (0%)	
5. Bretagne		
Immeuble XVIIIe siècle	**15 000 euros** (0%)	➔ Rue Vieille-du-Temple, imm. 1700, 111 m² (137 m² sous les toits), 4 pièces, 4e ét., terrasse 14 m², balcon 5 m², rénové: 1,76 M€ (15 900 €/m²). ➔ Rue du Pont-aux-Choux, imm. 1820, 10 m², rdc, 20 000 € de travaux: 142 000 € (14 200 €/m²).
Immeuble XIXe siècle	**15 000 euros** (0%)	
6. Saint-Paul		
Immeuble début XXe siècle	**15 000 euros** (+1%)	➔ Rue Vieille-du-Temple, imm. 1900, 83 m², 4 pièces, 2e ét., lumineux, cave, bon état: 1,32 M€ (15 905 €/m²). ➔ Rue Saint-Antoine, imm. 1800, 20 m², studio, 4e ét., asc., vue dégagée, cuisine équipée, lumineux, bon état: 296 000 € (14 800 €/m²).
Immeuble XIXe siècle	**15 000 euros** (+1%)	
7. Ile Saint-Louis		
Immeuble XIXe siècle, sur quai	**22 500 euros** (+2%)	➔ Quai d'Anjou, imm. 1800, 56 m², 3 pièces, 5e étage, terrasse plein soleil sur le quai, vue sur tout Paris, bon état: 1,26 M€ (22 500 €/m²). ➔ Rue Le Regrattier, imm. de 1646, 25 m², 1 pièce, 3e ét., vue Seine, bon état: 461 000 € (18 440 €/m²).
Immeuble XVIIe siècle, vue	**18 500 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Paris IIIe - IVe Les investisseurs multiplient les opérations de revente rapide

Les acheteurs capables de s'installer dans ces arrondissements sortent encore volontiers leur chéquier, mais à condition de signer pour des biens impeccables. «La décote motivée par les gros travaux est telle, que certains investisseurs achètent pour revendre aussitôt après rénovation. Et encaisser leurs plus-values, malgré le coût des frais de notaire», assure Arnaud Boulard, de Stéphane Plaza Paris IVe. Exemple d'une telle opération rue du Temple, dans un immeuble de 1800. Un deux-pièces de 32 mètres carrés, au deuxième étage avec ascenseur, lumineux, avec poutres apparentes et une belle hauteur sous plafond, s'y est vendu 350 000 euros, soit seulement 10 935 euros le mètre carré. Sa rénovation reviendra à un peu plus de 900 euros le mètre carré, ce qui laisse encore une bonne marge, la cote du secteur avoisinant les 14 000 à 15 500 euros le mètre carré. A l'inverse, les biens en état impeccable ont vu leur cote se raffermir, de 1 à 2%. Et cela devrait continuer. «L'écart de tarif entre ces logements de qualité et ceux avec défaut va donc se creuser», prédit Romaric Wargnier, de Vaneau Marais.

Malgré le dynamisme du marché, quelques secteurs du IVe arrondissement sont à la peine, notamment dans le Marais. «Les rues des Rosiers et de la Verrerie sont devenues très bruyantes», observe Caroline Baudry, de Barnes Le Marais. Les amoureux du quartier préfèrent prospecter alentour, dans les artères plus calmes. Quant à la place des Vosges, elle séduit toujours la clientèle étrangère… à condition que l'appartement soit en bon état, et que son salon donne sur la place. Ainsi, ce beau 51 mètres carrés au deuxième étage d'un immeuble en pierre de 1816, n'a coûté que 785 000 euros, soit 15 390 euros le mètre carré, parce qu'il nécessitait une complète rénovation, et était sur cour. Sans cela, il aurait coûté entre 22 000 et 23 000 euros le mètre carré, soit 50% de plus.

Enfin, il est à noter que des quartiers jusqu'ici moins bien considérés se valorisent sensiblement, notamment dans le IIIe arrondissement. «Autour d'Arts-et-Métiers, c'est le cas des rues Meslay et Notre-Dame-de-Nazareth, ainsi qu'à Sainte-Avoye, dans les rues Chapon ou des Gravilliers», détaille Numa Privat, de Junot Marais. Même effet, dans le IVe arrondissement cette fois, à Saint-Paul, le long des rues de Rivoli et Saint-Antoine, grâce à la réduction des voies de circulation, et à la bonne luminosité des surfaces qui les surplombent. Leur cote s'est appréciée d'environ 1%.

MORGANE REMY

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De –4 à +1%
pour les petites surfaces

De –3 à +2%
pour les grandes surfaces

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Barnes Le Marais, Orpi Optimum, Junot Marais, District Immo, Vaneau Marais, Stéphane Plaza Paris IVe.

SATISFAIRE VOS ENVIES D'IMMOBILIER !

465

agences immobilières Nestenn à votre service.

86 agences Nestenn dans **Paris & Île-de-France**

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION
SYNDIC • ESTIMATION OFFERTE

*Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/09/2022.

nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Paris Ve - VIe Prime aux surfaces offrant une vue sur le fleuve ou la verdure


Près du Panthéon (ici, rue Soufflot), le mètre carré à rénover entièrement coûte près de 20 000 euros.

CORRE S/ALPACA/ANDIA.FR

Dans le Ve arrondissement, l'offre ne parvient pas à satisfaire la demande, malgré la désertion des investisseurs en Airbnb, refroidis par le strict encadrement de l'activité. La vue dégagée sur la Seine reste bien sûr recherchée. Ainsi, quai de la Tournelle, ce deux-pièces en bon état de 67 mètres carrés, datant de 1849 mais climatisé, et donnant sur le fleuve, est parti à 1,18 million d'euros (soit 17 610 euros le mètre carré). Tandis que, à la même adresse, ce 100 mètres carrés de réception, en excellent état et avec parking, a coûté 2 millions d'euros (20 000 euros le mètre carré). Soit deux fois plus cher que ce studio de la rue Cochin, pourtant dans le même pâté de maisons, cédé à 330 000 euros (10 645 euros le mètre carré). Il faut dire que ce 31 mètres carrés était au rez-de-chaussée d'un immeuble de 1780, et nécessitait un rafraîchissement. Plus globalement, les acquéreurs visent les logements avec une belle hauteur sous plafond, un espace extérieur, ou qui sont proches des parcs et jardins. Mais aussi ceux dont l'adresse donne accès aux meilleures écoles, tel le lycée Henri-IV. «Cette exigence s'est renforcée depuis le retour des expatriés de Londres», ajoute Julien Meguidech, de Barnes Panthéon. Voilà qui explique sans doute le tarif de ce trois-pièces de 56 mètres carrés, rue d'Ulm, et donc tout près du lycée, avec balcon d'angle et cheminée, et pourtant à rénover intégralement, vendu 1,09 million d'euros (19 465 euros le mètre carré).

Le marché du VIe arrondissement est redevenu dynamique. «Le retour des acheteurs est notable depuis quelques mois», confirme Sophie Henry, de Junot VIe. Ceux-ci sanctionnent toutefois le moindre défaut, comme la nécessité de faire des travaux. «La cote peut alors repasser sous la barre des 14 000 euros le mètre carré», souligne Romain Sarkissian, de Vaneau Luxembourg. A l'inverse, les logements cumulant les prestations (balcon avec vue sur la verdure, calme) crèvent à nouveau les plafonds. C'est le cas de ceux situés rue Guynemer. «Elle longe le jardin du Luxembourg, et est devenue l'une des artères les plus chères de la capitale», observe Christophe Debrie, de District Immo Rive gauche. Il n'est pas rare d'y conclure à 30 000 euros le mètre carré. Les étrangers, eux, s'arrachent les surfaces rénovées aux standards des hôtels de luxe. Ainsi, rue de Médicis, ce 180 mètres carrés en excellent état, au sixième et dernier étage, avec ascenseur, et vue imprenable sur le Luxembourg et les monuments, s'est vendu 6,4 millions d'euros (35 555 euros le mètre carré).

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Paris Seine Immobilier, Vaneau Luxembourg, Junot VIe, Century Alpha Marais, Barnes Panthéon, District Immo Rive gauche.

PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 12 000 à 36 000 €
- De 10 000 à 26 000 €
- De 9 500 à 22 000 €
- De 9 000 à 18 000 €
- De 8 000 à 16 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Cherche-Midi		
Maison atelier fin XIXe siècle	**18 000 euros** (0%)	
Immeuble milieu XIXe siècle	**15 000 euros** (0%)	
		➔Rue Jean-Ferrandi, maison atelier 1885, 133 m², 5 pièces, sur 2 niveaux, bon état: 2,4 M€ (18045 €/m²). ➔Rue de l'Abbé-Grégoire, immeuble 1860, studio, 12 m², 6e étage, ascenseur, cheminée, bon état: 190000 € (15835 €/m²).
2. Saint-Germain-des-Prés		
Immeuble pierre de taille milieu XIXe	**17 000 euros** (0%)	
Immeuble pierre de taille milieu XVIIIe	**16 500 euros** (0%)	
		➔Rue de Rennes, imm. 1869, 42 m², 2 pièces, 7e étage, ascenseur, vue dégagée, balcons, à rénover: 670000 € (15950 €/m²). ➔Rue du Dragon, imm. 1750, studio, 19 m², 6e ét., sans asc., parquet, bon état: 300000 € (15790 €/m²).
3. Monnaie		
Immeuble début XVIIIe siècle	**17 000 euros** (0%)	
Immeuble milieu XIXe siècle	**15 500 euros** (0%)	
		➔Rue Guénégaud, immeuble 1700, 31 m², 2 pièces, 6e étage, bon état: 525000 € (16935 €/m²). ➔Rue Danton, immeuble 1850, 296 m², 9 pièces, 2e étage, ascenseur, sans vis-à-vis, à rafraîchir: 4, M€ (14460 €/m²).
4. Luxembourg		
Ancien hôtel XVIIIe siècle, jardin	**34 000 euros** (+10%)	
Immeuble milieu XVIIIe siècle	**13 000 euros** (0%)	
		➔ Rue de Tournon, anciennement le grand hôtel d'Entragues, 1775, 290 m², 6 pièces, rdc, jardin 400 m², bon état: 9,8 M€ (33795 €/m²). ➔Rue Servandoni, imm. 1750, 38 m², 2 pièces, 3e ét., 40000 € de travaux, a rénover: 420000 € (11055 €/m²).
5. Notre-Dame-des-Champs		
Immeuble années 1980, jardin	**22 000 euros** (+15%)	
Immeuble pierre de taille fin XIXe	**16 000 euros** (+3%)	
Immeuble années 1970	**15 500 euros** (+3%)	
		➔Rue N.-D.-des-Champs, imm. 1985, 112 m², 4 pièces, rdc, jardin 200 m², parfait état: 2,55 M€ (22765 €/m²). ➔Rue N.-D.-des-Champs, imm. 1890, 37 m², 2 pièces, 6e ét., asc., terrasse à rénover: 540000 € (14595 €/m²). ➔Rue N.-D.-des-Champs, imm. 1973, 96 m², 4 pièces, 6e ét., asc., cave, balcon/terrasse 22,5 m², parquet, bon état: 1,5 M€ (15625 €/m²).
6. Cardinal-Lemoine		
Immeuble fin XIXe siècle	**14 800 euros** (0%)	
Immeuble début XIXe siècle	**14 000 euros** (0%)	
		➔Rue du Cardinal-Lemoine, imm. haussmannien 1880, 57 m², 3 pièces, 3e ét., asc., balcon, cave, lumineux, bon état: 845000 € (14825 €/m²). ➔Rue Basse-des-Carmes, imm. 1800, 20 m², studio, 1e étage, mezzanine, bon état: 300000 € (15000 €/m²).
7. Mouffetard		
Immeuble XVIIIe siècle	**17 000 euros** (0%)	
Immeuble début XIXe siècle	**16 000 euros** (0%)	
		➔Rue du Pot- de-Fer, immeuble XVIIIe, 59 m², 2 pièces, 1er étage, vue sur jardin, lumière, calme, cave, à rénover: 947000 € (16050 €/m²). ➔Rue Mouffetard, imm. 1800, duplex, 155 m², 4 pièces, 2e étage, verrière, bon état: 2,51 M€ (16240 €/m²).

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Masteos

Ne rien comprendre à l'investissement locatif. Se lancer quand même. Faire 129 visites. Trouver enfin un appartement. Passer par un courtier. Négocier son crédit. Faire une offre. Faire une contre-offre. Acheter enfin son bien. Le rénover. Se rendre compte qu'on est nul en bricolage. Faire appel à une société de rénovation. Finir avec un dégât des eaux. Refaire des travaux. Meubler son appartement. Monter la penderie à l'envers. Racheter des meubles. Trouver une agence immobilière. Chercher un locataire. Trouver un locataire. Apprendre que finalement le locataire part faire le tour du monde. Chercher un nouveau locataire. Devoir payer le crédit de sa poche en attendant d'en trouver un. Réaliser qu'on aurait pu mieux **faire.**



Votre investissement locatif clés en main : déniché, rénové, meublé, loué.

masteos.fr

4.8 / 5
sur 290 avis

Télécharger dans l'App Store

DISPONIBLE SUR Google Play

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. HONORAIRES À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR : ACQUISITION DU BIEN : 5% TTC SUR LA TRANCHE 0 À 500.000 €, 4% TTC SUR LA TRANCHE 500.000 € À 1.000.000 €, 3% TTC AU-DELÀ (HONORAIRES MINIMUM DE 8.000 € TTC). GESTION DU BIEN : 4,99%TTC SUR LES LOYERS ENCAISSÉS + 10 € TTC/M², RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT SUR DEVIS. INVESTIR COMPORTE DES RISQUES, LIÉS NOTAMMENT À LA QUALITÉ ET À L'ÉTAT DU BIEN, AUX IMPAYÉS DE LOYERS ET À LA VACANCE DU BIEN LOUÉ. MASTEOS, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 29.582,82 €, IMMATRICULÉE AU RCS DE BOBIGNY SOUS LE N°848 138 830 ET AYANT SON SIÈGE SOCIAL AU 7 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS. MASTEOS N'INTERVIENT PAS DIRECTEMENT EN TANT QUE COURTIER EN OPÉRATIONS DE BANQUE ET EN SERVICES DE PAIEMENT MAIS MET EN RELATION SES CLIENTS AVEC UN COURTIER. PAR AILLEURS, IL EST RAPPELÉ QU'AUCUN VERSEMENT, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, NE PEUT ÊTRE EXIGÉ D'UN PARTICULIER, AVANT L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS D'ARGENT.

SPÉCIAL IMMOBILIER

Paris VII^e - VIII^e Les passoires thermiques cédées avec 6 à 13% de ristourne

La cote est stable dans ces arrondissements, même si cela cache quelques disparités. Dans le VII^e arrondissement, les acheteurs s'arrachent surtout les petites surfaces. «Elles constituent 90% de nos ventes», confirme Ronan Lebas, de Stéphane Plaza La Motte-Picquet. Pas étonnant, on note en effet un retour des acquéreurs de pied-à-terre, parfois venus de province. Mais aussi un appétit pour les passoires thermiques. A la condition toutefois qu'elles soient cédées contre une sérieuse ristourne, variant de 6 à 13% pour les moins de 20 mètres carrés. Les familles, elles, privilégient le Gros-Caillou, pour ses appartements de trois chambres. «Mais elles délaissent les rues au pied de la tour Eiffel, pour se rapprocher d'Ecole-Militaire, où il y a moins de touristes», souligne Linda Owens, de Junot Grenelle. Comme ailleurs, notamment sous l'impulsion des acheteurs étrangers, les biens se doivent d'être en état impeccable, au risque sinon de subir une décote. Ainsi, avenue Franco-Russe, ce 83 mètres carrés à refaire, au septième étage d'un immeuble de 1955, avec ascenseur, jardin privatif de 116 mètres carrés et vue sur la tour Eiffel, s'est vendu 1,3 million d'euros (15 660 euros le mètre carré). Soit, par mètre carré, 5 000 euros de moins que les surfaces rénovées du secteur.

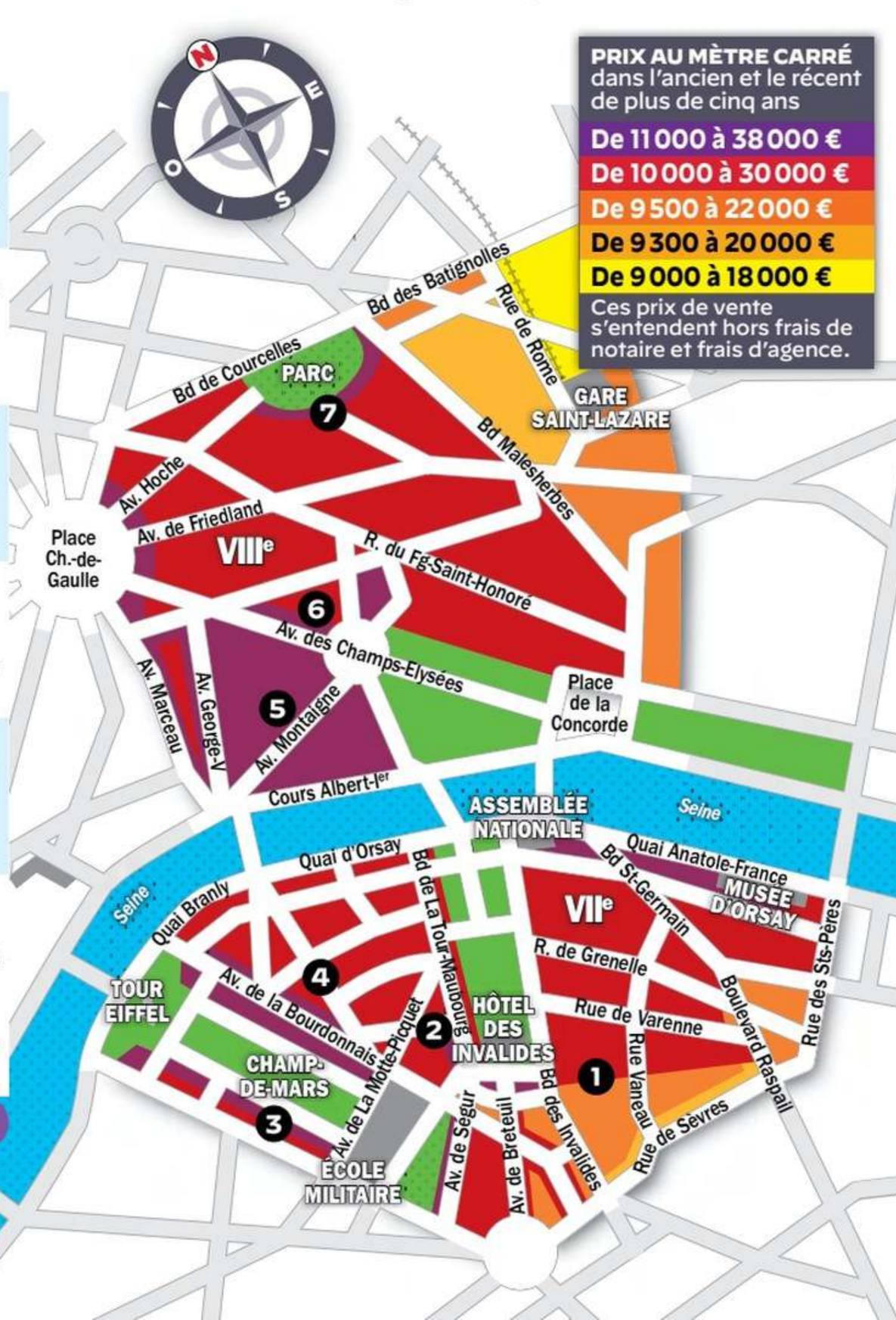
Dans le VIII^e arrondissement, la prime va plutôt aux volumes, qui doivent surprendre. Il n'est pas rare qu'un deux-pièces de plus de 100 mètres carrés ne propose que deux chambres, chacune dotée de sa salle de bains, parfois même au sein d'une seule et même pièce, dans un esprit loft. Mais il faut, là aussi, que le bien soit en bon état. «Pour les acquéreurs, un appartement en état d'usage équivaut à un appartement à refaire», confirme David Amanou, de District Immobilier. Les amateurs de travaux peuvent, dès lors, espérer de bonnes affaires. Rue Daru, ce deux-pièces de 71 mètres carrés à rénover, au cinquième étage avec ascenseur d'un immeuble de 1975, n'a par exemple coûté que 725 000 euros, soit 10 210 euros le mètre carré. Pour réduire la note, il reste possible de viser le quartier Europe. Mais il faudra faire vite, car les clients habitués des abords du parc Monceau y prospectent, à la recherche d'une chambre en plus, et font monter la cote. Ainsi, rue de Rome, un deux-pièces de 53 mètres carrés au cinquième étage d'un immeuble de 1880 avec vue dégagée est parti à 616 000 euros (11 620 euros le mètre carré).

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
District Immobilier (Champ-de-Mars, George-V, Monceau), Paris Seine-Ecole-Militaire, Junot (Monceau, Grenelle), Stéphane Plaza La Motte-Picquet.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Vaneau		➔ Rue Pierre-Leroux, imm. 1910, 37 m², 2 pièces, 6^e étage, ascenseur, double vitrage, à rénover: 500000 € (13515 €/m²). ➔ Rue Rousselet, imm. 1905, 68 m², 2 pièces, rdc, double vitrage, rénové: 760000 € (11175 €/m²).
Immeuble pierre de taille 1910	**14 500 euros** (0%)	
Immeuble pierre de taille 1900	**11 500 euros** (0%)	
2. Invalides		➔ Rue Chevert, imm. 1905, 87 m², 3 pièces, 2^e ét., asc., balcon, très bon état: 1,46 M€ (16780 €/m²). ➔ Rue de Grenelle, imm. 1890, 79 m², 2 pièces, 3^e ét., ascenseur, balcon, orienté ouest, cuisine séparée, parfait état: 1,29 M€ (16390 €/m²).
Immeuble pierre de taille début XX^e	**15 500 euros** (0%)	
Immeuble pierre de taille fin XIX^e	**15 500 euros** (0%)	
3. Suffren		➔ Av. Emile-Acollas, imm. 1929, 117 m², 5 pièces, 6^e ét. sur 7, asc., vue tour Eiffel, cave, à rénover: 3,1 M€ (26495 €/m²). ➔ Av. de Suffren, imm. 1900, 120 m², 5 pièces, 2^e ét., asc., déco design, rénové: 2,05 M€ (17085 €/m²).
Immeuble années 1920, vue	**28 000 euros** (0%)	
Immeuble pierre de taille début XX^e	**17 000 euros** (–3%)	
4. Gros-Caillou		➔ Av. Emile-Deschanel, imm. 1972, 96 m², 2 pièces, rez-de-jardin, asc., balcon, jardin, 200000 € de travaux: 2,26 M€ (23540 €/m²). ➔ Rue Cler, imm. 1900, studio 22 m², 3^e ét., balcon, double vitrage, bon état: 305000 € (13865 €/m²).
Bel immeuble années 1970, jardin	**26 000 euros** (+10%)	
Immeuble pierre de taille début XX^e	**13 800 euros** (0%)	
5. Triangle d'or		➔ Rue Lincoln, imm. 1870, studio 18 m², 7^e ét., asc., vue dégagée, refait à neuf: 340000 € (18890 €/m²). ➔ Rue Pierre-Charron, imm. haussmannien 1880, 76 m², 4 pièces, 6^e ét., asc., vue dégagée, lumineux, à rénover: 965000 € (12700 €/m²).
Bel immeuble années 1870	**18 000 euros** (0%)	
Immeuble années 1880	**16 500 euros** (0%)	
6. Georges-V		➔ Rue Washington, imm. haussmannien 1880, 131 m², 5 pièces, 3^e ét., asc., balcon, cave, rénové: 1,85 M€ (14120 €/m²). ➔ Rue de Berri, imm. 1970, 41 m², studio, 2^e ét., asc., vue jardin, cave, à rafraîchir: 455000 € (11095 €/m²).
Immeuble fin XIX^e siècle	**14 000 euros** (–3%)	
Immeuble années 1970	**11 000 euros** (–10%)	
7. Parc Monceau		➔ Rue de Monceau, dans hôtel particulier 1880, 18 m², studio, 3^e ét., bon état: 300000 € (16665 €/m²). ➔ Rue de Vézelay, imm. haussmannien 1890, 99 m², 4 pièces, 2^e ét., asc., calme, triple vitrage, excellent état: 1,39 M€ (14040 €/m²). ➔ Rue de Messine, imm. 1910, 104 m², 4 pièces, 2^e ét., asc., cave, gardien, bon état: 1,40 M€ (13510 €/m²).
Immeuble pierre de taille années 1910	**14 000 euros** (–5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.





Michel Esteves, Emilie Vérin, Cindy Maldonado et Geoffroy Corbin (de gauche à droite)

CB2P

POUR UN IMMOBILIER PERFORMANT

CB2P, cabinet spécialisé dans la gestion banque, assurances et patrimoine, jouit d'un bouche-à-oreille élogieux. Pour comprendre ce succès, nous avons rencontré son co-fondateur, Michel Esteves, âgé de 48 ans, dans ses bureaux à Paris.

Présentez-nous CB2P...

Michel Esteves : C'est un cabinet spécialisé en crédit immobilier, épargne, retraite, prévoyance et défiscalisation, créé en 2007. Je travaille avec trois personnes. Cindy et Émilie sont spécialisées en crédit immobilier et Geoffroy, lui, est expert en épargne et investissement. Je suis ravi d'avoir de tels collaborateurs. Notre complémentarité fait notre force. Nous proposons un service d'excellence doublé d'une éthique professionnelle irréprochable afin de créer une relation durable avec nos clients, comme un bon médecin de famille ! Nous avons pour objectif de leur apporter des solutions sur-mesure, à la fois utiles, adaptées et agréables. 90% de notre clientèle vient sur la recommandation de nos clients satisfaits. C'est notre fierté.

Quelques mots sur votre parcours professionnel ?

M.E. : Il est plutôt atypique ! J'ai fait des études en sciences économiques. J'ai ensuite été attaché financier au sein de l'ambassade de France à Washington puis enseignant à la Sorbonne où je donnais des cours en économie et statistiques. Plus tard, j'ai pu, enfin, m'orienter vers la gestion de patrimoine. La création de CB2P est alors devenue une évidence.

Quelle recommandation donneriez-vous aux lecteurs de Capital ?

M.E. : L'immobilier performant, pour créer un patrimoine harmonieux, diversifié. Récemment, nous avons vu fleurir les demandes de financement de LMNP (Location Meublée), ou de SARL de famille. Ces schémas d'investissement présentent, en surface, des charmes fiscaux et financiers indéniables. Toutefois, ces régimes sont complexes et l'investisseur, généralement, n'est pas informé des multiples obligations juridiques et sociales qui y sont liées. En revanche, les stratégies immobilières les plus solides et performantes demeurent largement ignorées, par exemple celles fondées sur l'immobilier en nue-propriété.

INFOS : 196, boulevard Saint-Germain, 75007 PARIS
Tél. : 06-88-48-80-14
michel.esteves@cb2p.net
www.cb2p.net

Publireportages réalisés par Com'en Régions

SPÉCIAL IMMOBILIER



DELAPORTE D/ANDIA.FR

Les surfaces familiales en bon état et bien situées (ici, rue Pierre-Semard) nécessitent un minimum de 13000 euros le mètre carré.

Paris IXe Le stock de logements disponibles en hausse de 20%

Seuls les biens avec extérieur se sont valorisés. Les autres, au mieux, ont vu leur cote se maintenir, et pourraient même se déprécier. Une première dans cet arrondissement abonné aux fortes inflations. Il faut dire que le stock de logements disponibles a bondi de 20% par rapport aux années précédentes. «Cet afflux s'explique par les projets de déménagement hors de Paris, et les retards parfois pris dans les processus de vente», témoigne Alain Montaut, de David Immo. Certes, les acquéreurs sont encore actifs et plutôt aisés. «On y compte des entrepreneurs à succès, des influenceurs ou des héritiers», résume Vivien Prévot, d'Espaces atypiques Paris Ouest. Cette clientèle concentre ses recherches sur la rue des Martyrs. Tandis que l'avenue Trudaine attire des quadragénaires en quête d'une vie de village et de commerces de qualité. «Saint-Georges et le sud de Pigalle sont également prisés d'une clientèle familiale, comme de travailleurs de start-up», complète Guillaume Laporte, de Junot IXe. Les biens de qualité, y compris les très grandes surfaces, continuent de s'y vendre facilement, à l'image de ce 152 mètres carrés du square Moncey, au quatrième étage d'un immeuble en pierre de taille, offrant parquet, moulures, cheminées et même vitraux, cédé à 2,2 millions d'euros (14475 euros le mètre carré).

Comme ailleurs dans la capitale, les travaux ou le manque de luminosité font chuter la cote. Une bonne nouvelle pour ceux en quête d'une surface familiale à petit prix. Rue des Martyrs, ce quatre-pièces de 100 mètres carrés, au quatrième étage d'un immeuble de 1880 en pierre de Paris, nécessitait ainsi 100000 euros de rénovation. De quoi porter son budget global d'acquisition à seulement 11650 euros le mètre carré. Alors même qu'il était impensable, voici à peine un an, de trouver une telle surface à moins de 12500 euros le mètre carré. Autre façon de se loger à prix doux: viser la place de Clichy. Ce quatre-pièces de 123 mètres carrés, au quatrième étage d'un immeuble en pierre de taille de 1880, est ainsi parti à 1,37 million d'euros (11140 euros le mètre carré). Il nécessitait certes un rafraîchissement, mais proposait parquet, moulures et cheminées, et une belle luminosité.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
David Immo, Espaces atypiques Paris Ouest, Junot IXe, Barnes Martyrs, Cosim, District Immo.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Trinité		
Immeuble milieu XIXe siècle	12000 euros (0%)	➔Rue Joubert, immeuble 1850, 37 m², studio, 2e ét., excellent état: 450000 € (12160 €/m²).
2. Saint-Georges		
Hôtel particulier fin XIXe siècle	13500 euros (–2%)	➔Rue du Cardinal-Mercier, hôtel particulier 1884 classé, 67 m², 2 pièces, 2e étage, asc., 50000€ de travaux: 850000 € (12685 €/m²). ➔Rue Blanche, immeuble 1830, 103 m², 4 pièces, 2e étage, excellent état: 1,35 M€ (13105 €/m²).
Immeuble années début XIXe siècle	13000 euros (–2%)	
3. Pigalle		
Immeuble pierre de Paris début XIXe	14000 euros (0%)	➔Rue Victor-Massé, immeuble 1860, 60m², 3 pièces, 2e ét., 60000€ de travaux: 795000€ (13250€/m²). ➔Rue Jean-Baptiste-Pigalle, immeuble pierre de taille 1845, 72m², 4 pièces, 3e étage, 70000 € de travaux: 930000€ (12915 €/m²). ➔Rue Viollet-le-Duc, immeuble 1880, 105m², 4 pièces, 3e ét., 50000 € de travaux: 1,30 M€ (12380 €/m²).
Immeuble pierre de taille milieu XIXe	14000 euros (0%)	
Immeuble fin XIXe, grande surface	13500 euros (0%)	
4. Martyrs		
Immeuble fin XIXe, terrasse	18000 euros (+8%)	➔Rue des Martyrs, imm. 1880, 41 m², 2 pièces, 5e ét., terrasse, rénové par architecte: 760000 € (18535 €/m²). ➔Rue des Martyrs, imm. pierre de taille 1880, 81 m², 3 pièces, 2e ét., asc., parfait état: 962000 € (11875 €/m²). ➔Rue des Martyrs, immeuble pierre de Paris 1860, 51 m², 3 pièces, 3e étage, 25000 € de travaux: 585000 € (11470€/m²).
Immeuble pierre de taille fin XIXe	11700 euros (–5%)	
Immeuble pierre de Paris milieu XIXe	11700 euros (–5%)	
5. Trudaine		
Appartement de réception fin XIXe	15000 euros (+2%)	➔Avenue Trudaine, immeuble 1890, 144 m², 4 pièces, 2e étage, asc., parfait état: 2,20 M€ (15280 €/m²). ➔Bd de Rochechouart, immeuble 1975, 44 m², 2 pièces, 5e étage, ascenseur, balcon, 45000€ de travaux: 472000€ (10725 €/m²).
Immeuble années 1970	12000 euros (–12%)	
6. Notre-Dame-de-Lorette		
Immeuble pierre de taille fin XIXe	15000 euros (0%)	➔Rue Milton, immeuble 1880, 81 m², 4 pièces, 3e étage, ascenseur, parquet, cheminée, 150000 € de travaux: 1,06 M€ (13085 €/m²). ➔Rue de l'Agent-Bailly, imm. 1800, 35 m², 2 pièces, rdc, 20000 € de travaux: 475000€ (13570 €/m²).
Immeuble début XIXe, petite surface	14000 euros (–8%)	
7. Cadet		
Immeuble début XXe siècle, terrasse	14500 euros (+8%)	➔Rue Pierre-Semard, imm. 1900, 80 m², 4 pièces, 2e étage, terrasse, parfait état: 1,18 M€ (14750 €/m²). ➔Rue du Faubourg-Montmartre, immeuble 1880, 65 m², 3 pièces, 3e étage, balcon filant, parquet, très bon état: 760000 € (11690 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	11700 euros (–5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



LE
WINSTON
Deuil-la-Barre

Sérénité et Patrimoine



Quanim
la ville s'anime

quanim.fr
07 84 15 82 55

RECONVERSION PROFESSIONNELLE ? L'IMMOBILIER VOUS SÉDUIT ?

NESTENN VOUS PARLE DE RECONVERSION DANS L'IMMOBILIER !

communiqué



Plébiscitée par les Français, la reconversion professionnelle attire de plus en plus de salariés ou d'indépendants, tous corps de métiers. 9 français sur 10 aimeraient changer de vie pour une métier plus en phase avec leurs valeurs et leurs passions. Le secteur de l'immobilier arrive sur les marches du podium.
Chez Nestenn, chaque semaine, de nouveaux franchisés ouvrent une agence immobilière, tous territoires confondus, dont une majeure partie est issue d'une reconversion professionnelle : grande distribution, secteur des services, armée, SNCF, automobile, avionique et de bien d'autres secteurs.

Vous aimeriez vous reconvertir dans l'immobilier ?
Informez-vous et prenez contact avec notre service reconversion au 0806 800 116
www.nestenn.com

VENDRE EN VIAGER ?
ET POURQUOI PAS !

Essentiel
PATRIMOINE & VIAGER

Avec ESSENTIEL VIAGER
Assurez-vous des revenus complémentaires pour profiter sereinement au quotidien. Nos experts se tiennent à votre disposition pour une **étude gratuite** et **confidentielle**.

01.75.43.04.04
www.essentielpatrimoine.com
contact@essentielpatrimoine.com
Siège social : 68, rue du faubourg Saint-Honoré - PARIS 08
Siège administratif : 14, rue Paul Bert - PARIS 11

Paris Xe Prévoir jusqu'à 16000 euros le mètre carré s'il y a une belle terrasse

Les acheteurs ont désormais la main. «Ils prennent le temps de comparer, car le choix de logements est étoffé», indique Arnaud Flandrin, de L'Adresse du Canal. Et la cote est désormais orientée à la baisse. Le repli atteint même 10% sur un an pour les biens grevés de défauts. Les logements familiaux, de plus de 140 mètres carrés, trouvent plus difficilement preneur, les acquéreurs cherchant à optimiser les surfaces. Et les passoires thermiques, au DPE noté F ou G, sont boudés par les investisseurs.

Il reste toutefois des foyers d'inflation, dans les rues d'Enghien et des Petites-Ecuries, dont la cote rattrape celle du IXe arrondissement voisin. «Les plus beaux logements peuvent se négocier à 14000 euros le mètre carré», indique Sophie Neama, de Barnes Martyrs. La note atteint même 16 000 euros le mètre carré pour ceux avec grand extérieur. A l'image de ce 133 mètres carrés, rue d'Enghien, datant des années 1970, avec une belle terrasse, qui s'est monnayé à 2,14 millions d'euros (16090 euros le mètre carré). Mais, pour les biens standards, la moyenne avoisine plutôt 12000 euros le mètre carré. Exemple, rue des Petites-Ecuries, avec ce trois-pièces de 71 mètres carrés, à un cinquième étage très lumineux et disposant d'un balcon, qui s'est vendu 850000 euros (11970 euros le mètre carré). Il nécessitait toutefois 50000 euros de travaux. les abords de la rue d'Hauteville sont aussi prisés, pour des raisons de carte scolaire. «Les écoles privées du secteur, comme Bossuet Notre-Dame, attirent les familles», souligne Christophe Ouvrieu, de Junot Xe.

La vue sur le canal Saint-Martin justifiait déjà une surcote de 30% par rapport aux surfaces aux mêmes adresses, mais n'en disposant pas. L'écart devrait s'accroître, car une portion du quai de Valmy, puis de Jemmapes, sera rendue aux piétons. En attendant, il est possible de s'y loger dès 12000 euros le mètre carré, à condition d'accepter des travaux. Quai de Jemmapes, ce deux-pièces de 56 mètres carrés, au dix-septième étage d'un immeuble de 1970, avec balcon, a ainsi coûté 682000 euros, avant 15000 euros de rénovation.

L'arrondissement propose aussi quelques biens atypiques. Tel, rue Alibert, ce loft de 108 mètres carrés, en rez-de-chaussée, avec cour intérieure végétalisée, qui a changé de mains au tarif imbattable de 9535 euros le mètre carré. Soit 1,03 million d'euros au total. Il faut dire qu'il nécessitait 180000 euros de travaux.

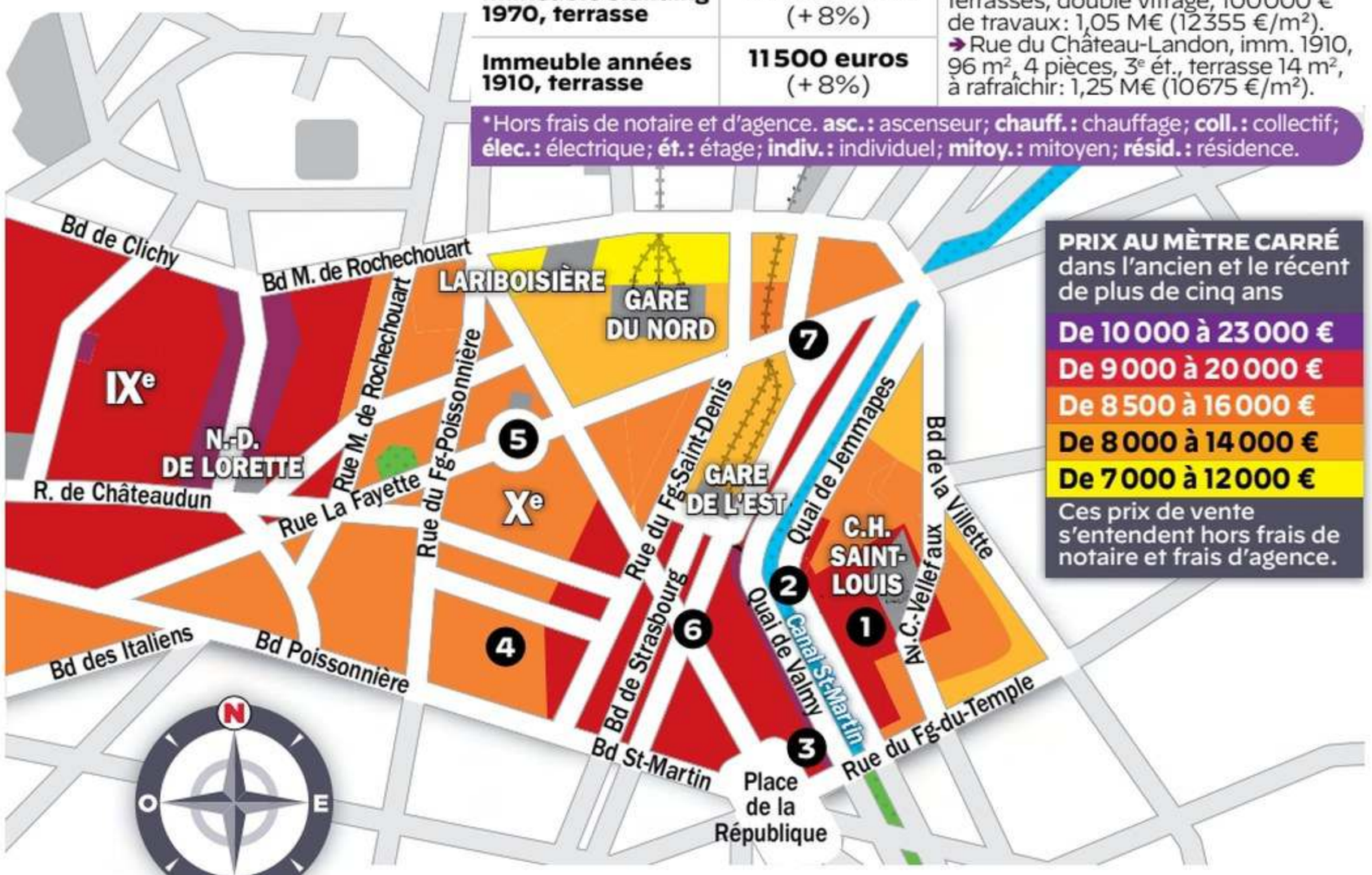
MORGANE REMY

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
–2% pour les petites surfaces
–4% pour les grandes surfaces

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Junot Xe, L'Adresse du Canal, Barnes Martyrs, Espaces atypiques Rive droite.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Hôpital Saint-Louis		➔Rue Jacques-Louvel-Tessier, triplex 1850, 80 m², 4 pièces, 4e, 5e et 6e ét., terrasse 14 m², vue monuments, excellent état: 1,50 M€ (18750 €/m²). ➔Rue Arthur-Groussier, imm. 1880, 60 m², 3 pièces, 4e ét., 10000 € de travaux: 715000 € (11915 €/m²).
Immeuble milieu XIXe, terrasse, vue	18300 euros (+10%)	
Immeuble pierre de Paris fin XIXe	11000 euros (0%)	
2. Canal Saint-Martin		➔Rue de Marseille, immeuble 1896, 51 m², 3 pièces, 6e étage, 100000 € de travaux: 585000 € (11470 €/m²). ➔Quai de Jemmapes, imm. béton 1970, 56 m², 2 pièces, 17e étage, asc., balcon filant, 15000 € de travaux: 682000 € (12180 €/m²). ➔Rue Alibert, loft 1860, 108 m², 2 pièces, rez-de-chaussée, 180000 € de travaux: 1,03 M€ (9535 €/m²).
Immeuble pierre de taille fin XIXe	13000 euros (0%)	
Tour années 1970	12000 euros (–2%)	
Immeuble milieu XIXe siècle	12000 euros (–2%)	
3. République		➔Rue du Faubourg-du-Temple, immeuble 1900, 28 m2, 2 pièces, 3e étage, ascenseur, 5000 € de travaux : 345000 € (12320 €/m²). ➔Cité du Wauxhall, immeuble 1890, 45 m², 3 pièces, 3e ét., très bon état: 528000 € (11735 €/m²).
Immeuble pierre de taille début XXe	12500 euros (+2%)	
Immeuble pierre de taille fin XIXe	12000 euros (+2%)	
4. Petites-Ecuries		➔Rue d'Enghien, immeuble 1970, 133 m², 6 pièces, 3e étage, terrasse, 20000 € de travaux, bon état : 2,14 M€ (16090 €/m²). ➔Rue de Mazagran, immeuble 1860, 109 m², 4 pièces, 4e étage, terrasse, à rafraîchir: 1,39 M€ (12750 €/m²).
Immeuble années 1970, terrasse	16000 euros (+12%)	
Immeuble pierre de taille XIXe, terrasse	13000 euros (+8%)	
5. Cadet, Poissonnière		➔Rue d'Abbeville, immeuble 1910, 175 m², 6 pièces, 5e étage, asc., terrasses, balcons, 100000 € de travaux: 2,6 M€ (15285 €/m²). ➔Rue de Chabrol, imm. 1880, 129 m², 6 pièces, 1er étage, asc., 150000 € de travaux : 1300000 € (10080 €/m²).
Imm. Art nouveau 1910, terrasse	16000 euros (+8%)	
Immeuble pierre de taille fin XIXe	14000 euros (+2%)	
6. Gares		➔Boulevard Magenta, im. pierre de taille 1850, 132 m², 6 pièces, 3e étage, ascenseur, balcon filant, vue dégagée, bon état: 1,5 M€ (11365 €/m²). ➔Rue du Fg-Saint-Martin, imm. 1865, 47 m², 3 pièces, 6e ét., 30000 € de travaux: 480000 € (10215 €/m²).
Immeuble pierre de taille XIXe siècle	11300 euros (–5%)	
Immeuble pierre de Paris XIXe siècle	11000 euros (–5%)	
7. Louis-Blanc		➔Rue Louis-Blanc, imm. 1975, 85 m², 3 pièces, 3e étage, asc., parking, terrasses, double vitrage, 100000 € de travaux: 1,05 M€ (12355 €/m²). ➔Rue du Château-Landon, imm. 1910, 96 m², 4 pièces, 3e ét., terrasse 14 m², à rafraîchir: 1,25 M€ (10675 €/m²).
Immeuble standing 1970, terrasse	13500 euros (+8%)	
Immeuble années 1910, terrasse	11500 euros (+8%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur; **chauff.** : chauffage; **coll.** : collectif; **élec.** : électrique; **ét.** : étage; **indiv.** : individuel; **mitoy.** : mitoyen; **résid.** : résidence.

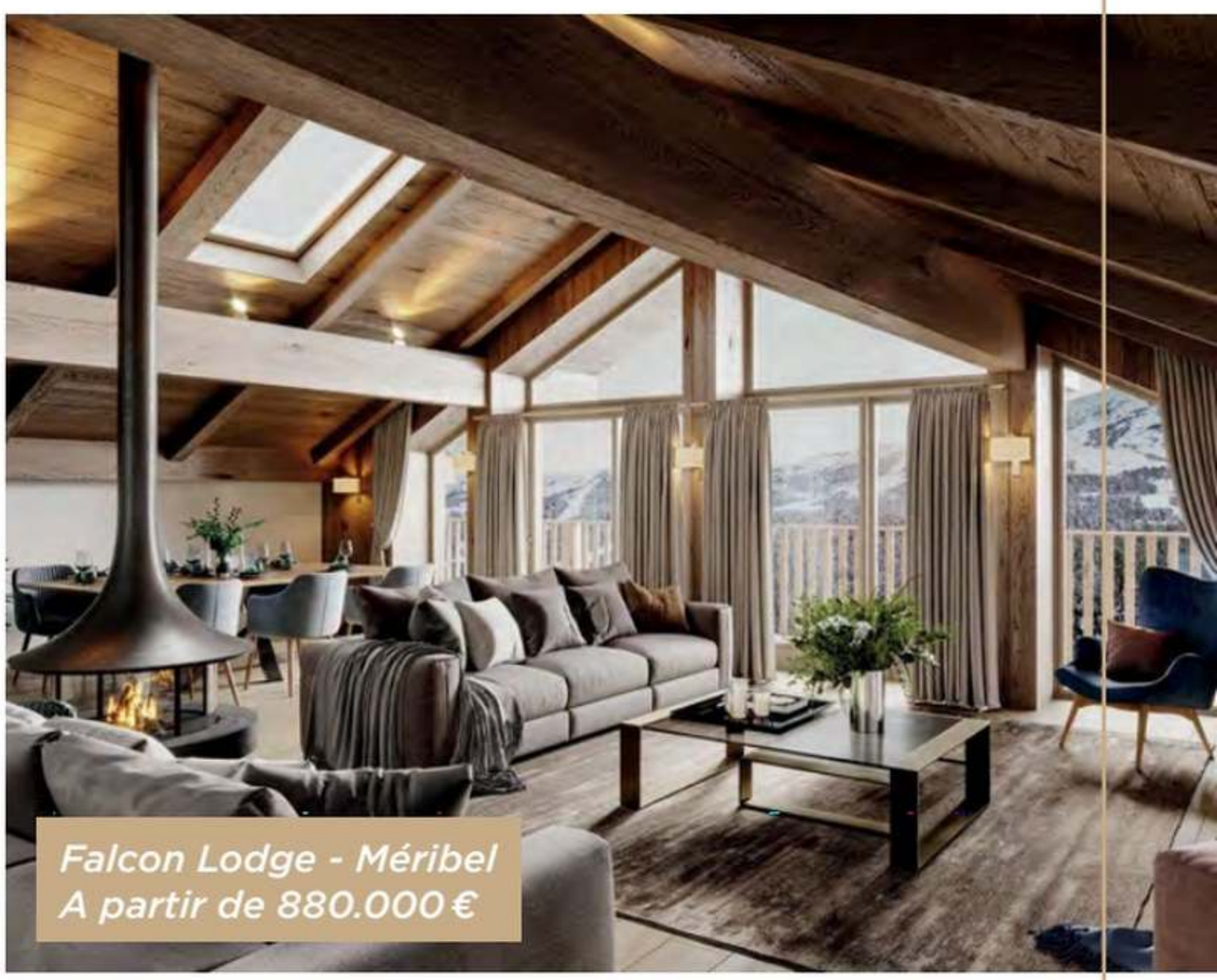




Sundance Lodge - Courchevel
A partir de 1.235.000 €



Silverstone Lodge - Val d'Isère
Prix sur demande



Falcon Lodge - Méribel
A partir de 880.000 €

Ensemble, construisons votre rêve immobilier

PROGRAMMES NEUFS À LA VENTE

COURCHEVEL | MÉRIBEL | VAL D'ISÈRE | TIGNES | LES GETS

ALPINE LODGES

Contact & information
www.alpine-lodges.fr
info@alpine-lodges.fr / +33 (0)6 33 25 52 09



Paris XIe-XIIe L'offre d'appartements augmente, même près des métros

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Daumesnil		➔Boulevard de Reuilly, immeuble 1897, 73 m², 3 pièces, 6e étage, ascenseur, balcon, cave, bon état: 792000 € (10850 €/m²). ➔Passage du Charolais, immeuble 1960, 43 m², 2 pièces, 2e étage, asc., rénové: 402000 € (9350 €/m²).
Immeuble pierre de taille fin XIXe	10 800 euros (–3%)	
Immeuble années 1960	9 300 euros (–10%)	
2 . Picpus		➔Rue de Picpus, immeuble 1968, 45 m², 2 pièces, 4e étage, ascenseur, cave, balcon, bon état: 463000 € (10290 €/m²). ➔Avenue de Saint-Mandé, immeuble 1910, 86 m², 4 pièces, rdc, rénové, parfait état: 846000 € (9835 €/m²).
Immeuble standing années 1960	10 200 euros (–5%)	
Immeuble 1910, rez-de-chaussée	9 500 euros (–12%)	
3. Bastille		➔Rue Jules-César, immeuble 1972, 87 m², 4 pièces, 7e étage, 2 terrasses, ascenseur, cave, parking, à rafraîchir: 1,19 M€ (13735 €/m²). ➔Bd de la Bastille, imm. 1890, 189 m², 5 pièces, 2e étage, vue, asc., 2 parkings, à rénover: 2,20 M€ (11640 €/m²). ➔Rue du Fg-Saint-Antoine, imm. 1750, loft 168 m², 5 pièces, 1er ét., 150000 € de travaux: 1,65 M€ (9820 €/m²).
Immeuble années 1970, terrasses	13 700 euros (+5%)	
Immeuble fin XIXe siècle, vue	13 000 euros (0 %)	
Immeuble XVIIIe siècle, loft	12 000 euros (0%)	
4. Sainte-Marguerite		➔Cité Voltaire, immeuble 2016, 69 m² (84 m² au sol), loft 2 pièces, 1er étage, rénové par architecte, excellent état: 850000 € (12320 €/m²). ➔Rue A-Dumas, imm. 1910, 76 m², 4 pièces, 1er étage, asc., parquet, très bon état: 790000 € (10395 €/m²).
Immeuble années 2010, loft	12 300 euros (+3%)	
Immeuble pierre de taille 1910	10 300 euros (–8%)	
5. Voltaire		➔Rue de la Roquette, imm. 1960, 73 m² (110 m² au sol), 3 pièces, 3e ét., terrasse, asc., rénové par architecte, parfait état: 950000 € (13015 €/m²). ➔Rue Servan, imm. 1970, 54 m², 3 pièces, 5e étage, asc., terrasse, à rafraîchir: 650000 € (12035 €/m²).
Immeuble standing 1960, terrasse	13 000 euros (+4%)	
Immeuble années 1970, terrasse	12 000 euros (+2%)	
6. Parmentier		➔Rue Oberkampf, immeuble 2009, 52 m², 2 pièces, duplex 6e et 7e étages, ascenseur, balcon, excellent état: 695000 € (13365 €/m²). ➔Rue de la Pierre-Levée, imm. béton 1970, 42 m², 2 pièces, 8e ét., asc., excellent état: 494700 € (11760 €/m²).
Immeuble années 2000	13 700 euros (+2%)	
Immeuble standing 1970, balcon	11 700 euros (–2%)	
7. Cirque d'Hiver		➔Rue Oberkampf, immeuble XIXe, 91 m², 4 pièces, 5e étage, asc., parquet, rénové: 1,29 M€ (14230 €/m²). ➔Rue Amelot, immeuble classé 1780, 33 m², 2 pièces, 1er étage, rénové: 439000 € (13305 €/m²).
Bel immeuble XIXe siècle	14 200 euros (+3%)	
Immeuble pierre de taille XVIIIe siècle	13 300 euros (+3%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Certes, dans le XIe, le marché reste actif. «La demande excède en général l'offre», indique Daniel Morgensten, du Cabinet KMI. Mais le stock de petites surfaces, nombreuses ici, commence à peser sur les prix. Rue du Chemin-Vert, un petit deux-pièces s'est ainsi vendu 10 300 euros le mètre carré, quand tous les biens partaient à 11 000 euros le mètre carré minimum l'an passé. «Certaines grandes surfaces, proposées à moins de 1,5 million d'euros, se paient même plus cher au mètre carré», souligne Serge Spiro, de Nestenn Paris XIe. Rue du Chemin-Vert toujours, ce 80 mètres carrés en bon état, de 1890, s'est ainsi monnayé à 12 300 euros le mètre carré. Certains secteurs séduisent, comme la rue Amelot. «Une partie de la clientèle du Marais s'y reporte», observe Sébastien Mouton, de Barnes Paris Est. Le mètre carré s'échange alors entre 11 000 et 13 000 euros, et jusqu'à 15 000 euros quand il y a un atout exceptionnel. Mais, à proximité du XXe, entre Belleville et Couronnes, mais aussi vers Nation, la cote reflue. Dans le premier secteur, rue du Moulin-Joly, un deux-pièces en bon état de 31 mètres carrés d'un immeuble 1900 n'a coûté que 9 840 euros le mètre carré. Dans le second secteur, passage Turquetil, ce loft de 147 mètres carrés à rénover, en rez-de-chaussée et premier étage d'un immeuble du XIXe, s'est échangé à seulement 7 825 euros le mètre carré.

Dans le XIIe, le repli de la cote est plus généralisé, et les biens avec travaux subissent de fortes décotes. «Seuls les produits présentés à moins de 200 000 euros partent facilement», détaille Valérie Gozlan, de Nestenn Paris XIIe. Quelques artères restent prisées. «Comme les rues du Rendez-vous, Fabre-d'Eglantine, des Colonnes-du-Trône, ou les avenues de Saint-Mandé et du Bel-Air», détaille Jonathan Nizard, de L'Adresse Paris XIIe.

Mais, à proximité des métros Michel-Bizot et Dugommier, l'offre augmente et les négociations sont possibles. Impasse de Wattignies, un 36 mètres carrés de 1977, refait à neuf, s'est vendu seulement 335 000 euros (9 305 euros le mètre carré). Et il reste quelques jolies opportunités. Tel, rue de Charenton, cet ensemble réunissant un duplex et deux studios, avec une grande cour en jouissance. De quoi, en réunissant les lots, constituer une maison de 89 mètres carrés loi Carrez (110 au sol). Prix de vente : 1,17 million d'euros, soit 13 145 euros le mètre carré.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Nestenn XIe et XIIe, L'Adresse Paris XIIe, KMI, Cosim, Stonebox, Espaces atypiques Rive droite, Barnes Paris Est, District Immo.


Dans le XIIe arrondissement (ici, rue Abel), seuls les biens à moins de 200 000 euros partent facilement.

LACHAS D/ALPACA/ANDIA.FR

bankstore



Découvrez
comment vous
emprunterez
dorénavant !

→ en 4 jours

→ 100% digital

→ 100% gratuit

→ en toute
transparence
et accompagné

bankstore.fr

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. L'achat étant subordonné à l'obtention du prêt, le vendeur devra lui rembourser les sommes versées s'il n'est pas obtenu (Art. L313-3 du code de la Consommation). Bankstore SAS, au capital de 200 000€, 27 avenue Alphonse Daudet 78 360 Montesson - RCS Versailles 890 302 599 Intermédiaire en opérations de banque et services de paiement, enregistrée à l'ORIAS sous le n° 21005899. ©iStock : valentinrussanov

LE COURTIER GÉNÉREUX

OPTIMISER POUR PRÉSERVER VOTRE POUVOIR D'ACHAT

Cabinet indépendant de courtage en assurances en ligne, Le Courtier Généreux rationalise vos contrats et vous redonne du pouvoir d'achat. Des compétences que Valérie Gagnant et Cédric Coudert ont particulièrement développées dans le domaine de l'immobilier, pour les particuliers comme pour les professionnels.



Cédric Coudert & Valérie Gagnant, co-fondateurs du Courtier Généreux

En faisant le choix d'un cabinet de courtage digital, Valérie Gagnant et Cédric Coudert, forts d'une vingtaine d'années d'expérience au sein de grands groupes, ont anticipé l'évolution vers les services en ligne. Un outil au service d'un principe : permettre à leurs clients d'optimiser leurs contrats et leur redonner du pouvoir d'achat. *« Dématérialisé ne veut pas dire déshumanisé, précisent les dirigeants. Nous sommes les interlocuteurs uniques de nos clients, présents à chaque sollicitation ».* Pour faciliter le traitement de chaque situation en fonction des besoins des clients, un formulaire en ligne, développé par Vincent Soysouvanh, permet de renseigner certaines informations préalables avant la première prise de contact.

Économies garanties

Face aux investissements et enjeux de l'immobilier, Le Courtier Généreux propose un concept unique : en cas d'absence de sinistre sur l'assurance habitation, les clients bénéficient chaque année de 20% de remboursement de leur cotisation annuelle hors taxe. Une somme prélevée sur le chiffre d'affaires du cabinet puis reversée par virement bancaire sur le compte du souscripteur. Concernant l'assurance emprunteur, et toujours avec des garanties équivalentes, Le Courtier Généreux parvient en général à réaliser entre 20 et 40% d'économie après renégociation, possible à tout moment grâce à la récente loi Lemoine. *« Ces avantages offerts à nos clients constituent autant de symboles de notre engagement, précise Valérie Gagnant. Nous aimons notre métier, et souhaitons changer l'image de celui-ci en leur redonnant du pouvoir d'achat ».*

Avec vous dans l'univers de l'immobilier

Pour les propriétaires d'immeuble ou d'un bien, Le Courtier Généreux propose par exemple une assurance Multi-Risque Immeuble, qui va assurer le « bâti » de votre immeuble, ou encore une assurance Propriétaire Non Occupant (PNO) qui va assurer le logement. Le Courtier Généreux peut également vous protéger contre les locataires indélicats en cas de non-versement des loyers avec la Garantie des Loyers Impayés (GLI). Cette dernière constitue une sécurité appréciable, car elle n'est pas très onéreuse au vu des désagréments qui peuvent être causés. *« Depuis la crise sanitaire, nous constatons une explosion de*

Publireportages réalisés par Com'en Régions



cette assurance, consécutive à la fragilité financière de certains locataires, explique Cédric Coudert. Nous avons à cœur de dire : "Propriétaires, vous n'êtes plus seuls !" ».

Exercez en toute sérénité

Les professionnels ne sont pas oubliés, avec une vaste gamme de solutions qui leur est dédiée.

En effet, face aux multiples possibilités et situations du monde de l'immobilier, en particulier pour les professionnels, Le Courtier Généreux établit avec vous une stratégie personnalisée, avec des assurances adaptées à toutes les situations. Dans un premier temps, Valérie Gagnant et Cédric Coudert mettent leur expertise à votre service en recherchant les économies à effectuer, notamment sur les Responsabilités Civiles Professionnelles. Que vous soyez architecte (avec ou sans bureau d'études), maître d'œuvre, électricien, plombier, maçon, menuisier ou encore agent immobilier, mandataire, responsable d'agence immobilière, marchand de biens... payez le juste prix et baissez le coût de vos assurances ! *« Les garanties dommage-ouvrage ou les garanties de Responsabilité Civile Décennale sont souvent indispensables dans ces métiers, souligne Valérie Gagnant. Celles-ci constituent autant de garanties pour exercer en toute sérénité. Là encore, grâce à notre réseau et à notre force de négociation, vous paierez le juste prix ».*

Vous guider tout au long de la vie

Après une chasse aux contrats ou garanties inutiles qui représentent une première économie, Le Courtier Généreux propose des contrats sur-mesure. *« Notre indépendance nous permet d'aller chercher auprès de nos partenaires les meilleures solutions pour nos clients »*, souligne le duo.

En matière d'accompagnement, Le Courtier Généreux est présent en permanence pour optimiser chaque contrat, dès la signature, mais aussi tout au long des évolutions familiales et professionnelles. *« Si vous changez de vie, votre contrat change aussi »*, formulent les associés. Et en cas de forte augmentation de la cotisation de la part d'un assureur, Valérie Gagnant et Cédric Coudert contactent leur client pour envisager une renégociation et recherchent de nouvelles solutions.

« Dématérialisé ne veut pas dire déshumanisé. Nous sommes les interlocuteurs uniques de nos clients, présents à chaque sollicitation ».

Le Courtier Généreux poursuit son développement avec vous

Valérie Gagnant et Cédric Coudert développent également leurs relations avec les professionnels dans l'optique de partenariats avantageux pour tous : *« Que vous soyez lotisseur, agenceur, marchand de biens, promoteur, constructeur, syndic, architecte, maître d'œuvre, agent ou mandataire immobilier, vous pouvez nous recommander auprès de votre réseau, et ainsi augmenter vos bénéfices en matière de partenariat, indique le duo. Devenons partenaires pour un échange gagnant-gagnant ! »*



Cédric Coudert & Vincent Soysouvanh



Vincent Soysouvanh, directeur technique du Courtier Généreux

INFOS :

Valérie Gagnant : Tél. : 06-43-50-46-37
valerie.gagnant@lecourtiergenereux.fr
Cédric Coudert : Tél. : 06-31-45-46-45
cedric.coudert@lecourtiergenereux.fr
www.lecourtiergenereux.fr
Sur Facebook, Twitter, Instagram, LinkedIn et YouTube.

SPÉCIAL IMMOBILIER

Paris XIIIe - XIVe De multiples ateliers d'artiste, souvent en dernier étage

La cote se tient dans ces secteurs, et pourrait encore se raffermir d'ici début 2023. Il faut dire que le XIIIe reste l'arrondissement le plus accessible aux primo-accédants, avec un ticket d'entrée à moins de 10 000 euros le mètre carré. «Ils visent des surfaces de 20 à 25 mètres carrés, plutôt de type deux-pièces que studio», notent Pascale Helbert et Sophie Dutertre, de L'Adresse Butte-aux-Cailles. Comme, près de la Bibliothèque nationale de France, ce duplex en bon état de 21 mètres carrés, avec une terrasse au premier étage, cédé à 205 000 euros (9 760 euros le mètre carré). De nombreux quartiers se sont valorisés, à commencer par le square des Peupliers, au sud de la Butte-aux-Cailles, ainsi que Gobelins et Croulebarbe. A la Salpêtrière aussi, la proximité du Ve, où la cote est 20% plus élevée, fait gonfler les prix. «L'inflation atteint 2% sur un an, et 28% sur cinq ans», résume Matthieu Guimard, d'Espaces atypiques Rive gauche. A l'ouest du boulevard de l'Hôpital, les étages élevés, avec extérieur et jolies prestations, s'enlèvent à plus de 12 500 euros le mètre carré. Quant aux biens à rénover, ils coûtent 10 500 euros le mètre carré, malgré les rabais de 5 à 8% octroyés.

Dans le XIVe, l'effet des confinements joue toujours, et des clients venus du VIe arrondissement, en quête d'une pièce en plus pour télétravailler ou d'un extérieur, s'y installent volontiers. Notamment au Petit-Montrouge, entre le parc Montsouris et Pernety, où les tarifs ont bondi de 18% en cinq ans, malgré un repli de 5% sur les douze derniers mois. Le secteur est l'un des derniers, avec celui de Plaisance, à proposer des maisons à rénover en pleine propriété, ou des ateliers d'artiste, en étage d'immeubles du début du XXe siècle. Ainsi, avenue Jean-Moulin, cet atelier entièrement refait, de quatre pièces sur 120 mètres carrés, avec une terrasse, a coûté 1,62 million d'euros. Dans le secteur Raspail, la clientèle du Ve vient à la recherche de prix doux. «Il leur suffit de prospecter sur le même trottoir, mais côté XIVe», indique Julien Meguidech, de Barnes Panthéon. La demande croît aussi vers Port-Royal (+5% pour les prix), où cet atelier en dernier étage a coûté plus de 16 000 euros le mètre carré. «Il nécessitait pourtant des travaux», ajoute Julien Meguidech.

MORGANE REMY

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

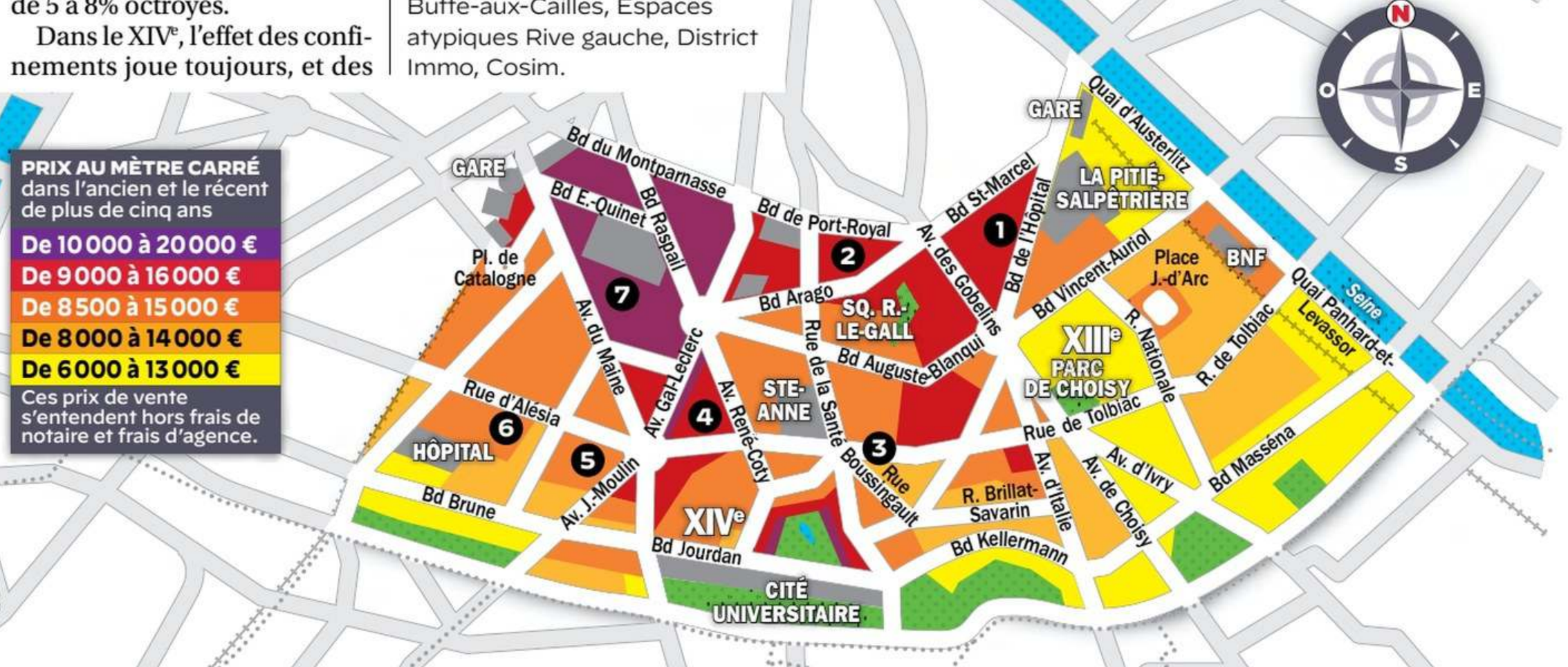
+2% pour les petites surfaces

+2% pour les grandes surfaces

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Barnes Panthéon, L'Adresse Butte-aux-Cailles, Espaces atypiques Rive gauche, District Immo, Cosim.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Campio-Formio		➔Rue Le Brun, imm. 1900, 46 m², 2 pièces, 1er étage, boiseries, vue, bon état: 590 000 € (12 825 €/m²). ➔Rue du Jura, imm. 1991, 107 m², 4 pièces, 5e et dernier étage, terrasse, ascenseur, cave, parking, excellent état: 1,29 M€ (12 055 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	12 900 euros (+5%)	
Immeuble années 1990	12 000 euros (+5%)	
2. Port-Royal		➔Bd de Port-Royal, imm. 1866, 135 m², 4 pièces, 2e ét., local à vélos, bon état: 2,02 M€ (14 960 €/m²). ➔Square de Port-Royal, imm. 1930, 59 m², 2 pièces, 5e étage, balcon, ascenseur, gardien, excellent état: 875 000 € (14 830 €/m²). ➔Rue Pascal, imm. 1960, 87 m², 4 pièces, 5e étage, balcon filant, rénové: 1,29 M€ (14 885 €/m²).
Immeuble pierre de taille milieu XIXe	15 000 euros (+5%)	
Immeuble années 1930	14 800 euros (+5%)	
Immeuble années 1960	14 800 euros (+5%)	
3. Maison-Blanche		➔Rue de la Providence, imm. 1920, 51 m², 3 pièces, 3e ét., asc., 20 000 € de travaux: 535 000 € (10 490 €/m²). ➔Rue de la Colonie, imm. 1970, 49 m², 2 pièces, 2e ét., double vitrage, cuisine américaine, 10 000 € de travaux: 487 000 € (9940 €/m²).
Immeuble années 1920	11 000 euros (0%)	
Immeuble années 1970	10 200 euros (–4%)	
4. Sainte-Anne		➔Rue Hallé, imm. 1959, 93 m², 3 pièces, 8e ét., asc., balcon d'angle, cheminée, lumière, box en sus, bon état: 1,28 M€ (13 765 €/m²). ➔Rue Bezout, maison XXe, 120 m², 3 pièces, cheminées sculptées, à rénover: 1,35 M€ (11 265 €/m²).
Immeuble années 1950	13 700 euros (+2%)	
Maison XXe siècle	12 500 euros (0%)	
5. Alésia		➔Av. Jean-Moulin, atelier dans imm. 1930, 120 m², 4 pièces, 2e ét., terrasse, rénové: 1,62 M€ (13 500 €/m²). ➔Rue d'Alésia, imm. 1910, 51 m², 2 pièces, 7e ét. sur 7, ascenseur, vue dégagée, cave, plan parfait, excellent état: 660 000 € (12 940 €/m²).
Atelier d'artiste années 1930	13 500 euros (+5%)	
Immeuble pierre de taille années 1910	12 500 euros (0%)	
6. Plaisance		➔Villa Mallebay, maison 1998, 140 m², 5 pièces, balcon, terrasse, excellent état: 1,7 M€ (12 145 €/m²). ➔Rue Pierre-Larousse, imm. 1979, 97 m², 5 pièces, 4e ét., vue dégagée, ascenseur, parking, 100 000 € de travaux: 855 000 € (8815 €/m²).
Maison années 1990	12 100 euros (+10%)	
Immeuble années 1970	9 800 euros (–10%)	
7. Maine		➔Rue Boulard, imm. 1912, 70 m², 3 pièces, rdc, double vitrage, jardinet, excellent état: 1,11 M€ (15 855 €/m²). ➔Av. du Maine, imm. 1983, 73 m², 3 pièces, 5e ét., balcon, vue dégagée, ascenseur, parking, 10 000 € de travaux: 985 000 € (13 495 €/m²).
Immeuble pierre de taille années 1910	15 500 euros (0%)	
Immeuble années 1980	13 800 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur; **chauff.** : chauffage; **coll.** : collectif; **élec.** : électrique; **ét.** : étage; **indiv.** : individuel; **mitoy.** : mitoyen; **résid.** : résidence.



IMMO-POP , la néo-agence immobilière qui séduit de nombreux vendeurs

Vous n'avez pas le temps de vous occuper pleinement de la vente de votre bien ? Vous souhaitez être accompagné par un professionnel sans impacter votre prix de vente ? Immo-Pop, néo-agence immobilière, vous propose une solution simple, complète et transparente : un tarif fixe de 3900€ incluant tous les services dont vous avez besoin.
L'alliance entre l'humain et le digital, LA clé pour garantir le succès d'une vente 2.0.

Une tarification juste

La traditionnelle commission calculée en pourcentage du prix de vente par les agences est aujourd'hui obsolète. Avec des frais d'agence autour des 5% en moyenne et l'augmentation des prix au m2, particulièrement en zone tendue, les commissions d'agence deviennent très importantes, pour un travail similaire. Une double conséquence, pour les vendeurs d'un côté, voyant une part importante de leur prix de vente s'envoler, et pour les acheteurs, de l'autre, devant payer un prix plus fort. Les honoraires des agences doivent devenir décorrélés du prix de vente tout en restant transparents et clairs. L'agence Immo-Pop propose un forfait fixe à 3900€, indépendamment du type de bien et de sa superficie... sans avance et au succès !

16 000€
d'économie moyenne sur la vente d'un bien

+3 000
vendeurs déjà séduits



Les deux co-fondateurs : Amélie Sudre à gauche, Théo Sudre à droite

Un service complet

Immo-Pop répond à la problématique rencontrée par de nombreux vendeurs : celle de participer activement à leur projet de vente, tout en bénéficiant d'un accompagnement de A à Z par toute une équipe de professionnels. Avec cette formule, Immo-Pop propose un service immobilier complet et offre aux vendeurs la liberté de réaliser les visites* de leur bien :

Estimation du bien

Un expert référent du secteur délivre au vendeur une estimation gratuite et précise du bien sous 48h.

Visibilité optimisée

Immo-Pop rédige l'annonce après la venue d'un photographe professionnel, puis la diffuse sur plus de 25 sites immobiliers en France et à l'international

Qualification des acquéreurs

Une équipe dédiée et réactive se charge de renseigner, qualifier les acquéreurs potentiels et organiser les rendez-vous de visites

Accompagnement personnsalisé

Un expert accompagne et conseille le vendeur sur les aspects administratifs et juridiques jusqu'à la signature de l'acte définitif chez le notaire

*Pour les vendeurs ne pouvant pas réaliser leurs visites : pas de panique, un forfait fixe à 5500€ comprend la réalisation des visites par l'expert !

Une approche digitale et humaine

Inspiré du modèle anglo-saxon *PurpleBricks*, Immo-Pop allie le volet digital, via des outils développés en interne et le volet humain, grâce à l'expertise immobilière des agents. La technologie utilisée par Immo-Pop et l'automatisation de certaines tâches permettent aux agents immobiliers de consacrer davantage de temps à leur vrai cœur de métier : le conseil et l'accompagnement des clients dans leur projet de vie. Grâce à cette approche, les commerciaux multiplient par 5 leur productivité en réalisant en moyenne 6 ventes par mois.

À cette digitalisation s'ajoute l'efficacité de toutes les étapes du process de vente : accès à une interface client pour gérer ses documents, ses annonces, ses disponibilités, consulter ses offres et ses rendez-vous directement en ligne.



IMMO-POP, noté 4,8/5 par les clients

Yves, client Immo-Pop

"J'ai eu la chance de tester les services d'ImmoPop dans les deux sens, en tant qu'acheteur et vendeur et c'était une réussite à chaque fois de par leur sérieux et professionnalisme. De plus, le forfait fixe permet à l'acheteur et au vendeur d'avoir un gain significatif sur la transaction, ce qui peut, plus que jamais, faire la différence."

Notre histoire

Créée en 2018, l'agence Immo-Pop est le fruit d'un duo mère-fils. L'expertise d'Amélie, professionnelle du secteur de l'immobilier depuis 15 ans, alliée à l'esprit novateur de Théo, passionné de nouvelles technologies ont permis de repenser le modèle des agences immobilières traditionnelles. Après quelques années en Grande-Bretagne pour étudier les concepts émergents, l'aventure Immo-Pop commence. Depuis ses quatre années d'existence, la pop Family n'a cessé de grandir tout en conservant au cœur du concept ses valeurs familiales et son travail d'équipe.

	IMMO-POP	AGENCE CLASSIQUE
	3900€	**4,87%***
Forfait fixe	✓	✗
Sans exclusivité	✓	✗
Forte visibilité (+25 sites d'annonces)	✓	✗
	Immo-pop.com	*4,87% Source : Lefigaro

Un bien à vendre ? Bénéficiez d'une remise sur votre forfait avec le code

POP100

Estimez votre bien en ligne

01 76 40 31 49 **Immo-pop.com**

SPÉCIAL IMMOBILIER

Paris XVe Des rabais s'appliquent même aux chambres de bonne, mal isolées

L'écart de prix varie ici du simple au triple, entre les biens à rénover proches de la porte de Versailles (compter 8 000 euros le mètre carré) et ceux avec terrasse, près du Champ-de-Mars (prévoir 22 500 euros le mètre carré). Il ne pourra d'ailleurs que se creuser, car le moindre défaut entraîne désormais une forte décote. «Les négociations, qui ont repris, ont suscité un repli global des prix de 5% sur un an», résume Gilles Houdayer, de Zola Immobilier. Ainsi, rue de la Croix-Nivert, vers Félix-Faure, un beau 75 mètres carrés au cinquième étage d'un immeuble en pierre de taille, qui aurait été évalué à 800 000 euros l'an passé, n'est parti qu'à 755 000 euros (10 065 euros le mètre carré). La déflation est encore plus forte lorsque les défauts se cumulent, comme pour ce deux-pièces de 41 mètres carrés, boulevard de Grenelle, près de Bir-Hakeim, au premier étage, et à refaire intégralement. «Il est parti à moins de 10 000 euros le mètre carré. Mais il suffira que la cote actuelle se maintienne pour que le gain soit de 10 à 15% d'ici trois ans», assure Soraya Binagot, de Delon Immobilier. Les passoires thermiques sont elles aussi boudées.

A l'image de cette chambre de bonne de 10 mètres carrés, cédée à 108 000 euros. «L'an passé, elle aurait coûté 125 000 euros», indique Jean-François Milin, d'Orpi Félix-Faure. Il faut dire que les investisseurs craignent de perdre des mètres carrés, en devant isoler par l'intérieur.

Les négociations sont ardues aussi à la porte de Versailles. «Vendre au-delà de 10 000 euros le mètre carré y devient difficile», observe Florence Bonan, de L'Adresse Vaugirard. Ainsi, rue Rosenwald, dans un immeuble à la façade en mosaïque de 1971, un trois-pièces traversant à rénover, de 62 mètres carrés, est parti à 541 000 euros (8 725 euros le mètre carré). Et, rue Lacretelle, ce deux-pièces de 37 mètres carrés pourtant en bon état, mais au rez-de-chaussée d'un immeuble en pierre de taille de 1925, a trouvé preneur à 345 000 euros (9 325 euros le mètre carré).

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Orpi Félix-Faure, Zola Immobilier, Delon Immobilier, Barnes Champ-de-Mars, L'Adresse (Cambronne et Vaugirard), Agence Vaneau (Saint-Charles, Sèvres-Lecourbe).

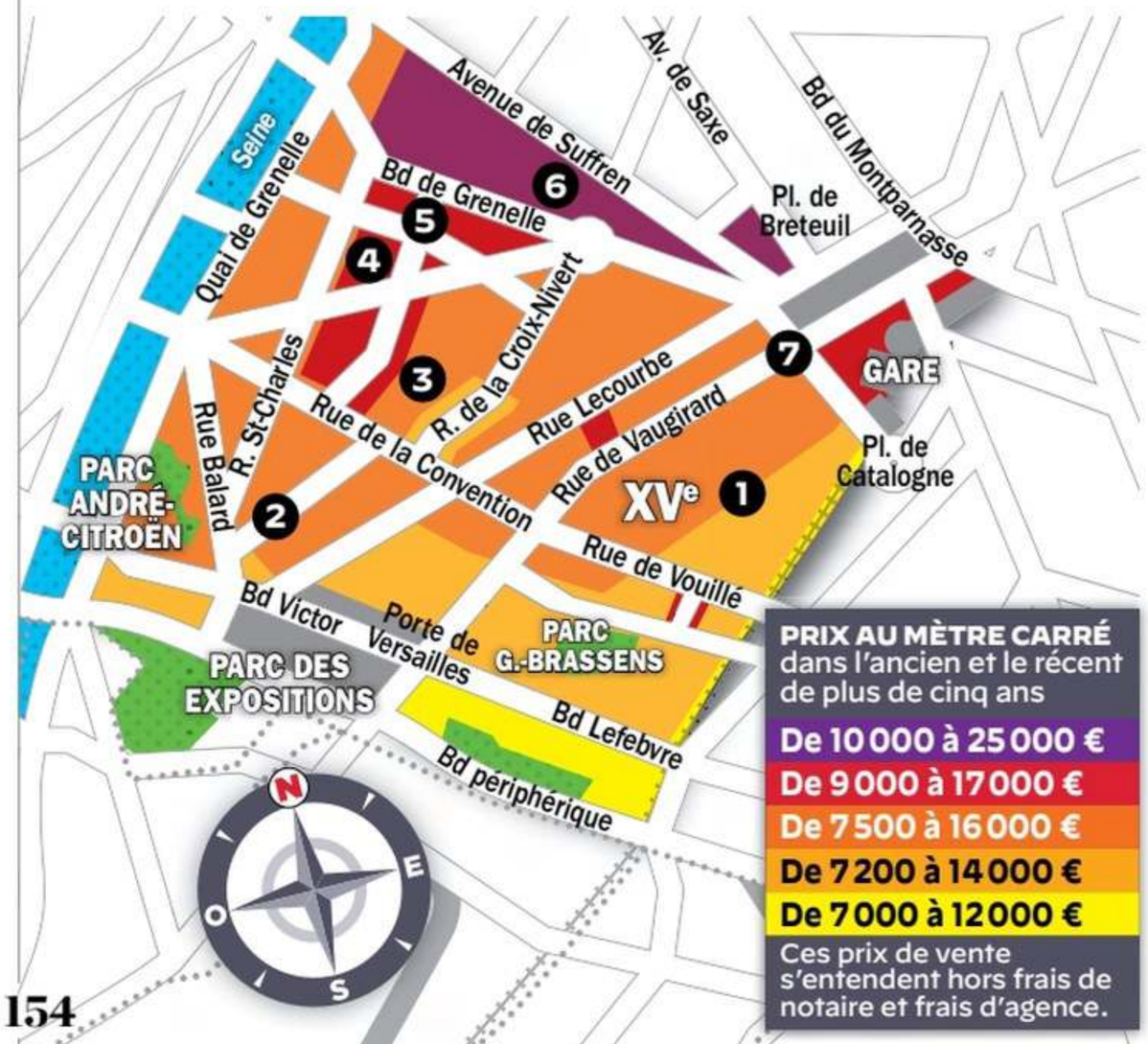


Dans cet arrondissement (ici, le parc Georges-Brassens), la cote a globalement reculé de 5% en un an, sauf pour les biens avec terrasse.

APAYDIN A/ANDIA.FR

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Volontaires		
Immeuble standing 1980, terrasse	**15 500 euros** (+5%)	➔Rue Bargue, immeuble 1980, 90 m², 5 pièces, 7e étage, ascenseur, terrasse, vue tour Eiffel, parking, bon état: 1,42 M€ (15780 €/m²). ➔Rue Mathurin-Régnier, immeuble 1930, 55 m², 3 pièces, 1er ét., très bon état: 609000 € (11075 €/m²).
Immeuble années 1930	**11 000 euros** (–10%)	
2. Lourmel, Balard		➔Rue Varet, immeuble 2011, 43 m², 2 pièces, 2e ét., terrasse, 10000 € de travaux: 500000 € (11630 €/m²). ➔Rue Vasco-de-Gama, immeuble pierre de taille 1910, 44 m², 3 pièces, 5e étage, asc., 10000 € de travaux: 500000 € (11365 €/m²).
Immeuble années 2010	**11 600 euros** (–5%)	
Immeuble pierre de taille années 1910	**11 300 euros** (–5%)	
3. Commerce, Félix-Faure		➔Rue des Entrepreneurs, imm. pierre 1890, 37 m², 2 pièces, 1er ét., cave, rénové: 475000 € (12840 €/m²). ➔Rue de l'Eglise, immeuble pierres agrafées 1950, 67 m², 3 pièces, 3e étage, asc., 40000 € de travaux: 795000 € (11865 €/m²). ➔Rue Lakanal, immeuble 1965, 68 m², 3 pièces, 10e étage, asc., bon état: 733000 € (10780 €/m²).
Immeuble pierre fin XIXe siècle	**12 500 euros** (+2%)	
Immeuble pierres agrafées 1950	**12 000 euros** (–2%)	
Immeuble années 1960	**10 700 euros** (–10%)	
4. Théâtre		➔Rue Saint-Charles, immeuble 1965, studio 24 m², 4e ét., 10000 € de travaux: 320000 € (13335 €/m²). ➔Rue du Théâtre, immeuble pierre de Paris 1880, 46 m², 3 pièces, 4e étage, parquet, 50000 € de travaux: 458000 € (9955 €/m²).
Immeuble années 1960, studio	**13 000 euros** (–2%)	
Immeuble pierre de Paris fin XIXe	**10 000 euros** (–10%)	
5.Bir-Hakeim		➔Bd de Grenelle, immeuble pierre de taille 1900, 38 m², 2 pièces, 7e étage, ascenseur, 20000 € de travaux: 405000 € (10660 €/m²). ➔Rue du Dr-Finlay, imm. 1860, 9 m², 1 pièce, rez-de-chaussée, 10000 € de travaux: 95000 € (10555 €/m²).
Immeuble pierre de taille début XXe	**11 500 euros** (–5%)	
Immeuble milieu XIXe siècle	**11 500 euros** (–5%)	
6. Suffren		➔Av. de Suffren, imm. 1970, 120 m², 5 pièces, 8e étage, ascenseur, parking, terrasse, balcon, excellent état: 2,70 M€ (22500 €/m²). ➔Rue du Laos, imm. 1930, 133 m², 6 pièces, 5e ét., asc., terrasse 20 m², bon état: 1,85 M€ (13910 €/m²).
Immeuble années 1970	**22 500 euros** (+8%)	
Immeuble années 1930, terrasse	**14 000 euros** (+5%)	
7. Vaugirard		➔Rue de Vaugirard, immeuble 2021, 170 m², 6 pièces, 4e étage, ascenseur, parking, balcon, toit-terrasse, sur jardins, neuf: 3,9 M€ (22940 €/m²). ➔Rue de Vaugirard, imm. 1905, 85 m², 4 pièces, 2e étage, à rafraîchir: 920000 € (10825 €/m²).
Immeuble neuf, toit-terrasse	**23 000 euros** (0%)	
Immeuble pierre de taille début XXe	**11 000 euros** (–5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



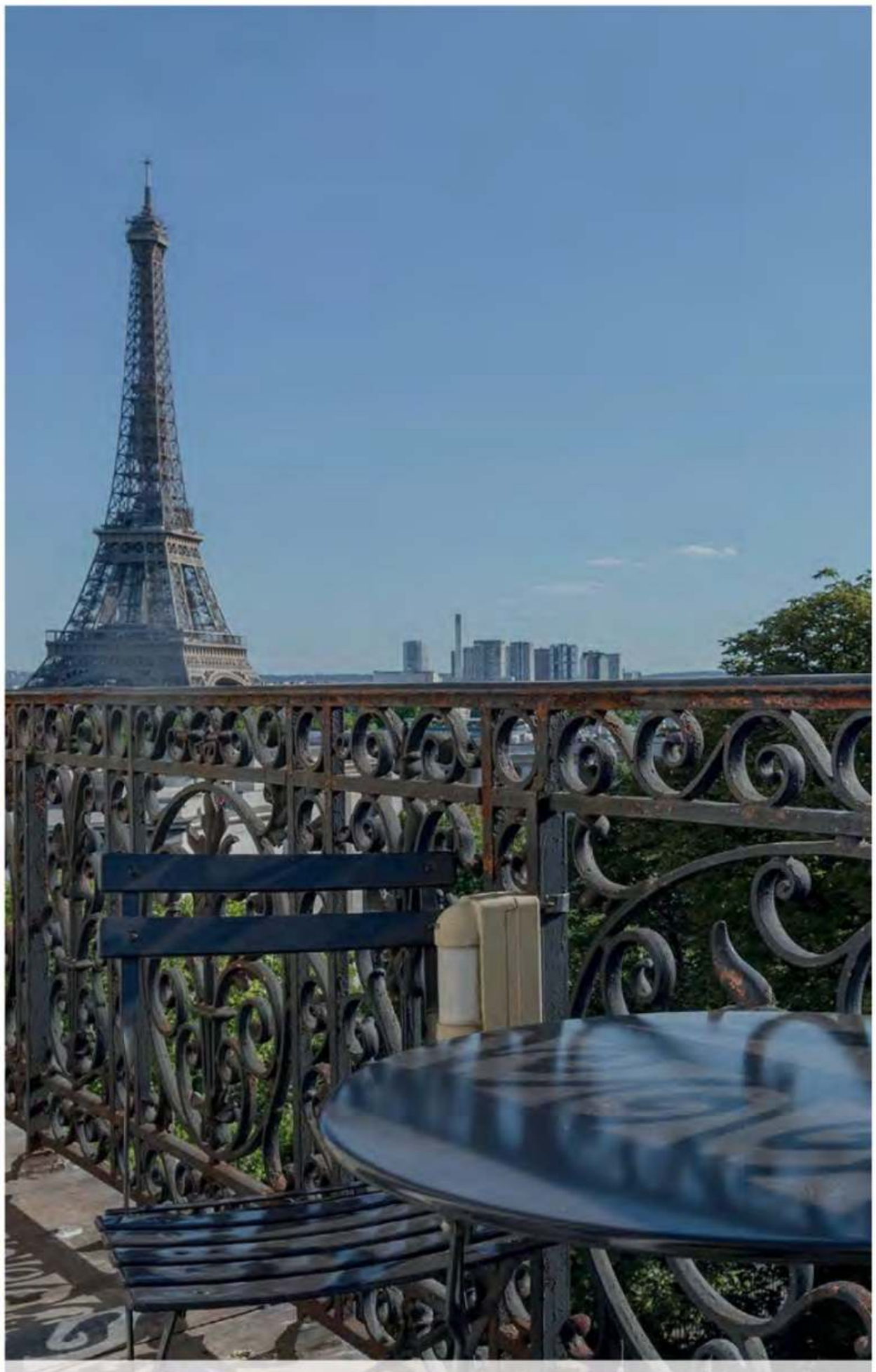
Propriétés Parisiennes | Sotheby's INTERNATIONAL REALTY



Paris 9e Magnifique maison d'architecte d'une surface de 175 m² ouvrant sur une terrasse de 40 m². 3 chambres. Réf : PP7-056. 3 350 000 €



Paris 7e Superbe maison du XIXe d'une surface de 265 m² bénéficiant d'un jardin de 100 m². 5 chambres. Réf : PP3-811. 7 070 000 €



Paris 16e Élégant appartement d'une surface de 266 m² profitant d'un large balcon et de vues dégagées. 4 chambres. Réf : PP2-2547. 7 800 000 €

WWW.PROPRIETESPARISIENNES-SOTHEBYSREALTY.COM

Paris 6e

29, RUE SAINT-SULPICE

Tél. : 01.82.73.25.00

Paris 7e

114, RUE DU BAC

Tél. : 01.70.36.44.00

Paris 8e

95, RUE DU FBG SAINT-HONORÉ

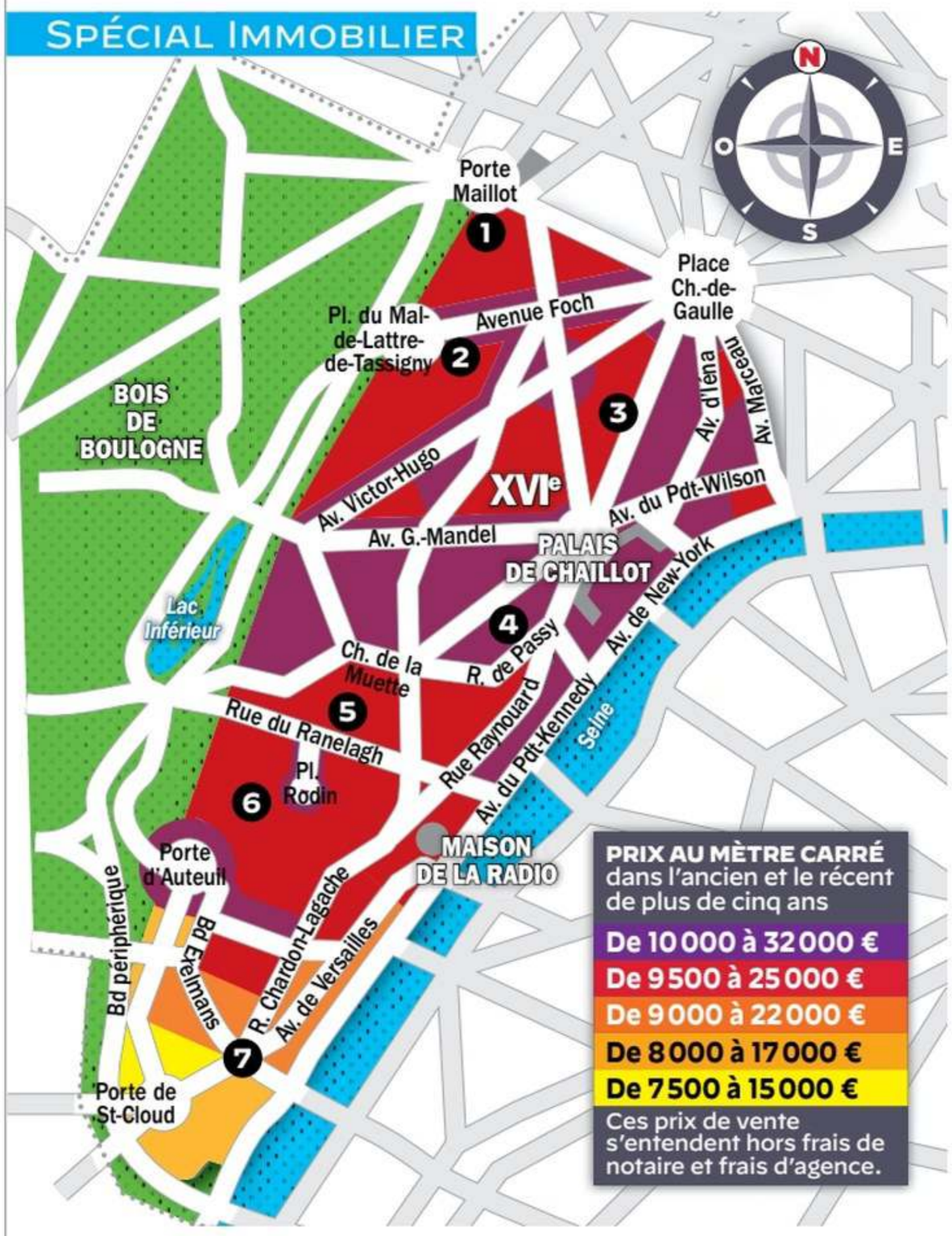
Tél. : 01.44.94.99.80

Paris 9e

26, AVENUE TRUDAINE

Tél. : 01.77.37.39.21

SPÉCIAL IMMOBILIER



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Porte Maillot		➔ Avenue de Malakoff, immeuble 1900, 16 m², studio, 8e ét., ascenseur, bon état: 190 000 € (11 875 €/m²). ➔ Rue Pergolèse, immeuble pierre de taille 1920, 264 m², 7 pièces, 3e étage, ascenseur balcon, parquet, état correct: 3,07 M€ (11 650 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	11 600 euros (– 3%)	
Immeuble pierre de taille années 1920	11 600 euros (– 3%)	
2. Porte Dauphine		➔ Rue de Montevideo, imm. 1930, 132 m², 5 pièces, 4e étage, ascenseur, excellent état: 1,71 M€ (12 955 €/m²). ➔ Rue de Montevideo, imm. pierre de taille 1890, 29 m², 2 pièces, 6e étage, asc., terrasse, bon état: 359 000 € (12 380 €/m²).
Immeuble années 1930	12 900 euros (– 2%)	
Immeuble pierre de taille fin XIXe	12 300 euros (– 2%)	
3. Boissière		➔ Rue Saint-Didier, immeuble 1979, 71 m², 3 pièces, 1er étage, ascenseur, terrasse, cave, parking, bon état: 995 000 € (14 015 €/m²). ➔ Rue de Magdebourg, immeuble 1910, 164 m², 5 pièces, 2e étage, asc., à rafraîchir: 2,07 M€ (12 620 €/m²).
Immeuble années 1970, terrasse	14 000 euros (+ 7%)	
Immeuble 1910, grande surface	12 600 euros (– 2%)	
4. Passy		➔ Avenue du Général-Mangin, immeuble 1926, 171 m², 5 pièces, 7e étage, ascenseur., balcon, bon état: 2,86 M€ (16 725 €/m²). ➔ Rue Nicolo, loft en duplex 1900, 144 m², 5 pièces, rez-de-chaussée, bon état: 1,85 M€ (12 845 €/m²).
Immeuble standing années 1920	16 000 euros (+ 3%)	
Immeuble début XXe siècle, loft	12 800 euros (+ 2%)	
5. Ranelagh		➔ Rue Gustave-Zédé, immeuble 1900, 145 m², 6 pièces, 6e étage, asc., bon état: 2,06 M€ (14 205 €/m²). ➔ Bd de Beauséjour, immeuble 1970, 30 m², studio, 8e étage, asc., balcon, bon état: 400 000 € (13 335 €/m²). ➔ Rue du Ranelagh, immeuble 1880, 60 m², 3 pièces, 4e étage, ascenseur, parquet point de Hongrie, cave, état neuf: 720 000 € (12 000 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	14 200 euros (+ 2%)	
Immeuble années 1970	13 300 euros (+ 2%)	
Immeuble fin XIXe siècle	12 000 euros (+ 2%)	
6. Jasmin		➔ Avenue Mozart, immeuble pierres agrafées 1961, 112 m², 5 pièces, 7e ét., ascenseur, parquet, cave, parking, état neuf: 1,55 M€ (13 840 €/m²). ➔ Rue Raffet, immeuble 1933, 111 m², 5 pièces, 8e étage, ascenseur, balcon, état neuf: 1,35 M€ (12 160 €/m²).
Immeuble pierres agrafées 1960	13 000 euros (+ 5%)	
Immeuble années 1930	11 700 euros (+ 5%)	
7. Chardon-Lagache		➔ Rue Jouvenet, immeuble 1984, 80 m², 3 pièces, 4e étage, ascenseur, parquet chêne, toit-terrasse, état neuf: 1,19 M€ (14 935 €/m²). ➔ Rue Le Marois, imm. 1930, 107 m², 4 pièces, 6 et 7e ét., asc., toit-terrasse, très bon état: 1,46 M€ (13 645 €/m²).
Immeuble années 1980, toit-terrasse	14 900 euros (+ 10%)	
Immeuble années 1930, duplex	13 600 euros (+ 5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Paris XVIe Certains propriétaires, trop gourmands, font capoter les ventes

La cote, déjà en voie de stabilisation, pourrait refluer ces prochains mois, quel que soit le type de surface. Et cela malgré le retour de plusieurs clientèles. Comme, vers La Muette, celle des expatriés, notamment rentrés de Londres. Ou, au Trocadéro, celle des étrangers fortunés, venus en particulier des Etats-Unis et d'Asie. Par ailleurs, la tentation de surestimer son bien se paie désormais par de longs mois d'attente. «De nombreuses négociations capotent, car certains produits sont présentés 10% trop haut», alerte ainsi Vivien Prévot, d'Espaces atypiques Paris Ouest. Les rabais obtenus avoisinent, eux, plutôt 2 à 5%. Voire 10%, dans le cas des petites surfaces aux mauvais diagnostics de performance énergétique. Idem pour les biens en étage élevé mais sans ascenseur ou, à l'inverse, situés en étage bas. Certaines adresses, pourtant proches du Trocadéro, se négocient dès lors aux alentours de 10 000 euros le mètre carré. Comme, rue Marietta-Alboni, ce duplex de 67 mètres carrés, avec un parquet en chêne et des poutres apparentes. Il s'est monnayé à 675 000 euros (10 075 euros le mètre carré), notamment parce qu'il était à rafraîchir, et situé en rez-de-chaussée et au premier étage.

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De – 3% à – 6%
pour les petites surfaces

De – 4% à 0%
pour les grandes surfaces

Si l'heure est donc à l'accalmie, quelques secteurs pourraient tirer leur épingle du jeu, comme celui d'Auteuil. «Il présente une bonne marge de progression, à moyen terme, assure Frédérique Verrier-Pytel, de Barnes. Le mètre carré n'y vaut que 9 900 euros, contre 12 300 au Ranelagh ou à La Muette, à quelques rues de là!» L'inflation est d'ailleurs déjà sensible au sud de l'arrondissement, dans le cas des surfaces en étage élevé, et disposant d'un extérieur. Par exemple, rue Jouvenet, entre Auteuil et Chardon-Lagache, un 80 mètres carrés, au quatrième et dernier étage, avec ascenseur et un toit-terrasse de 45 mètres carrés, refait à neuf, a changé de mains pour 1,19 million d'euros (14 875 euros le mètre carré). Enfin, certaines familles, chassées par les tarifs élevés de Passy, se reportent vers Jasmin, où commerces et restaurants ont fleuri ces dernières années. «Les rues René-Bazin et Henri-Heine, notamment, font l'objet d'une demande chaque année plus importante», analyse Olivia Castaing, de Junot Passy. La cote y a ainsi enflé de 5% en un an. De quoi porter à plus de 12 000 euros le mètre carré le budget à prévoir pour une surface familiale. Comme pour ce cinq-pièces de 111 mètres carrés datant des années 1930, rue Raffet, avec ascenseur et balcon, qui est parti à 1,35 million d'euros.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
La Grandière, District Immobilier, Junot Passy, Vaneau Trocadéro, Barnes, Espaces atypiques, L'Adresse.

SERVIR
NOTRE RÉGION,
APPUYER
VOS AMBITIONS.



CAISSE D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE

Vous être utile.

ILE DE FRANCE

Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France - Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier - Société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance - Capital social : 2 375 000 000 euros - Siège social : 19, rue du Louvre, 75001 Paris - 382 900 942 RCS PARIS - ORIAS N° 07 005 200

SPÉCIAL IMMOBILIER

Paris XVIIe Les nombreux deux et trois-pièces subissent de fortes négociations

Les secteurs bourgeois de cet arrondissement ne connaissent pas la crise. La cote y est restée stable, vers la Plaine-Monceau comme à Pereire. «La qualité des immeubles comme du cadre de vie expliquent cette forte attractivité», souligne Roxane Fender, de Junot Courcelles. On note même une légère inflation autour de Monceau, dans les rues de Prony, Théodore-de-Banville ou Gounod. Le quartier des Ternes est aussi une valeur sûre, et les 80 à 130 mètres carrés y sont particulièrement recherchés, surtout s'ils disposent d'un parking.

Mais, comme ailleurs dans la capitale, de bonnes affaires sont possibles pour ceux que les travaux n'effraient pas. «Les surfaces à refaire intéressent moins, car les rénovations s'annoncent plus longues qu'auparavant, mais aussi plus coûteuses», confirme Elodie Lacarrière, de Junot Monceau. Exemple, rue de Montenotte, à Ternes, avec ce deux-pièces de 44 mètres carrés, dans un immeuble 1900 en pierre de taille, avec ascenseur, parquet, moulures et cheminée, qui nécessitait 60 000 euros de travaux. Il s'est échangé à 515 000 euros (11 705 euros le mètre carré), un tarif en retrait de 10% sur un an.

Les secteurs est, à l'inverse, marquent plus nettement le pas, même vers Batignolles. «L'arrivée de la ligne 14 à la station Pont-Cardinet avait suscité un fort attrait», rappelle Marine Khlat-Dao, de l'Immobilier parisien. Mais, entre le boulevard Malesherbes et jusqu'aux Epinettes, l'offre est redevenue abondante, notamment en matière de deux et trois-pièces. «Ils subissent de fortes négociations», note Thomas Bertin, de Laforêt XVIIe. Rue Dulong, dans une copropriété de 1890, ce deux-pièces en rez-de-chaussée de 32 mètres carrés s'est vendu 285 000 euros (8 905 euros le mètre carré), avant 40 000 euros de travaux. Tandis que, rue Nollet, ce studio en bon état de 13 mètres carrés, déjà loué, au sixième étage sans ascenseur avec WC sur le palier, a été cédé à 110 000 euros, soit moins de 9 000 euros le mètre carré.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
L'Immobilier parisien, Laforêt (Ternes, Villiers, Batignolles), Junot (Courcelles, Monceau), Immopolis Saint-Ouen, Cosim.



A l'est de l'arrondissement (ici, rue Legendre), certaines surfaces avec défauts s'enlèvent à moins de 9 000 euros le mètre carré.

APAYDIN A/ANDIA.FR

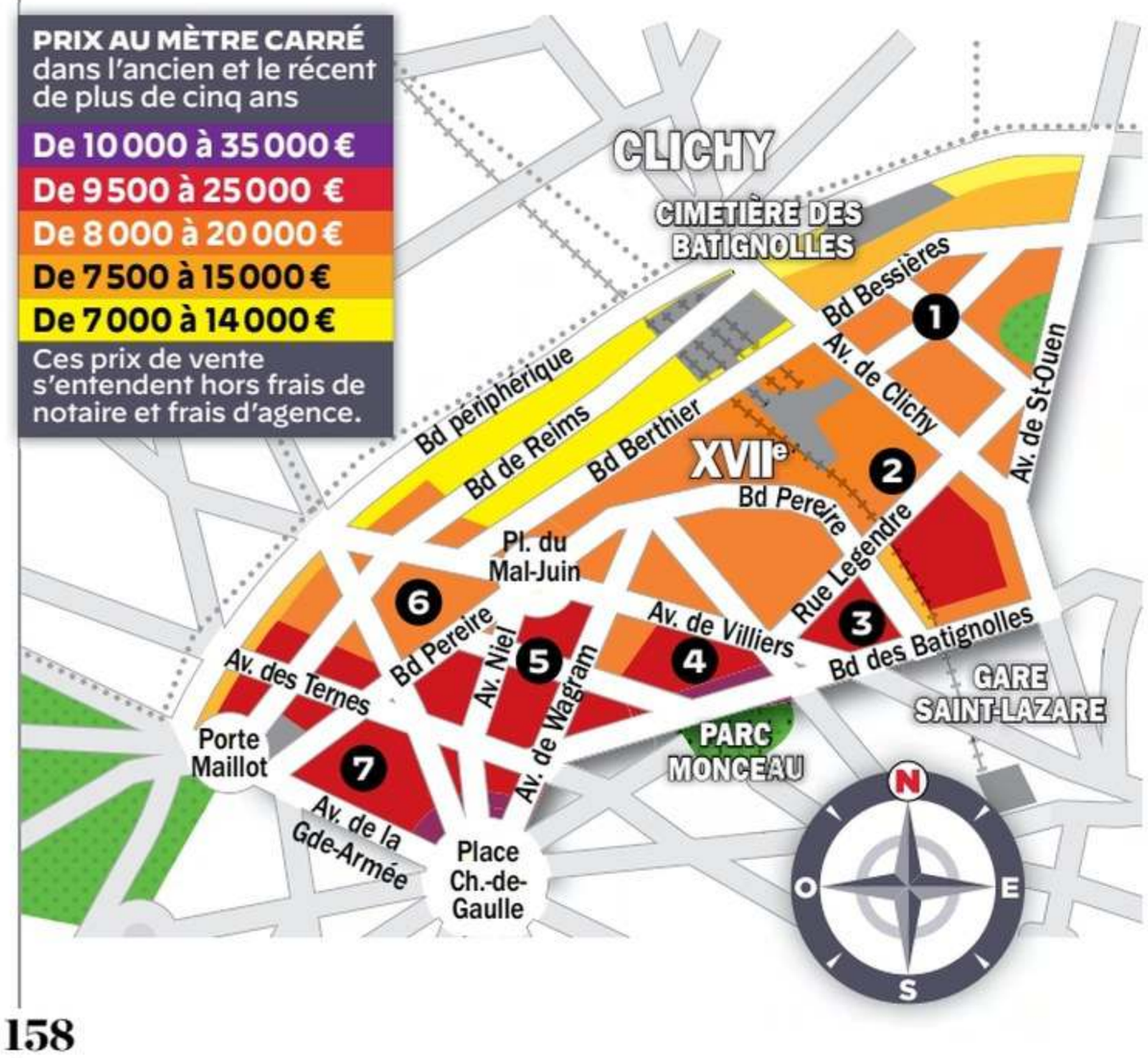
Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Epinettes		
Appartement dans maison 1900	12 800 euros (+5%)	➔Cité des Fleurs, appart. dans maison 1900, 290 m², 9 pièces, 3e étage, balcon 7,5 m², cheminée, bon état: 3,73 M€ (12885 €/m²). ➔Rue Jean-Leclaire, bel imm. 1970, 51 m², 2 pièces, 5e étage, asc., cave, à rafraîchir: 520000 € (10195 €/m²).
Immeuble standing années 1970	10 100 euros (–8%)	
2. Batignolles		
Immeuble années 1960, terrasse	14 600 euros (+7%)	➔Rue Brochant, immeuble 1960, 92 m², 4-5 pièces, 6e ét., ascenseur, balcon et belle terrasse, vue dégagée, bon état: 1,35 M€ (14675 €/m²). ➔Rue Truffaut, imm. 1890, 37 m², 2 pièces, 2e étage, asc., 45000 € de travaux: 445000 € (12025 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	13 200 euros (+2%)	
3. Lévis		
Immeuble années 1960, vue	20 000 euros (+12%)	➔Square Gabriel-Fauré, immeuble 1965, 79 m², 4 pièces, 12e ét., asc., balcon, vue exceptionnelle, 30000 € de travaux: 1,59 M€ (20125 €/m²). ➔Rue Lebouteux, immeuble 1900, 46 m², 2 pièces, 2e étage, excellent état: 650000 € (14130 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	13 000 euros (0%)	
4. Parc Monceau		
Immeuble pierre de taille début XXe	15 000 euros (0%)	➔Rue de Courcelles, immeuble 1900, 165 m², 5 pièces, 5e étage, ascenseur, 300000 € de travaux: 2,13 M€ (12920 €/m²). ➔Rue de Chazelles, imm. 1970, 36 m², studio, 6e étage, à rafraîchir: 395000 € (10970 €/m²).
Immeuble années 1970	10 500 euros (–12%)	
5. Plaine-Monceau		
Immeuble pierre de taille fin XIXe	15 000 euros (+3%)	➔Rue G.-Flaubert, immeuble pierre de taille 1899, 200 m², 6 pièces, 5e étage, asc., décoré par architecte, bon état: 3,11 M€ (15550 €/m²). ➔Av. Niel, immeuble 1900, 109 m², 4 pièces, 5e ét., asc., 60000 € de travaux: 1,53 M€ (14035 €/m²).
Immeuble pierre de taille début XXe	14 500 euros (+3%)	
6. Pereire		
Bel immeuble pierre de taille 1910	13 800 euros (0%)	➔Rue J.-B.-Dumas, immeuble 1915, 115 m², 6 pièces, 3e étage, asc., très bon état: 1,63 M€ (14215 €/m²). ➔Rue Guersant, immeuble 1970, 64 m², 3 pièces, 6e étage, ascenseur, balcon, parfait état: 780000 € (12185 €/m²).
Immeuble années 1970	12 000 euros (–5%)	
7. Argentine		
Immeuble pierre de taille début XXe	14 200 euros (–5%)	➔Rue Villaret-de-Joyeuse, imm. 1900, 100 m², 4 pièces, 3e ét., asc., très bon état: 1,47 M€ (14750 €/m²). ➔Square Villaret-de-Joyeuse, imm. 1925, 136 m², 6 pièces, 1er étage, asc., parfait état: 1,67 M€ (12315 €/m²). ➔Rue des Colonels-Renard, imm. 1880, 91 m², 4 pièces, 1er étage, asc. 50000 € de travaux: 1,08 M€ (11870 €/m²).
Immeuble pierre de taille années 1920	12 300 euros (–5%)	
Immeuble pierre de taille fin XIXe	12 200 euros (–5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 10 000 à 35 000 €
- De 9 500 à 25 000 €
- De 8 000 à 20 000 €
- De 7 500 à 15 000 €
- De 7 000 à 14 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



AUDIT & COVERAGE

LES EXPERTS EN FINANCEMENT NOUVELLE GÉNÉRATION

Nouvelle adresse : 61, avenue Kléber, 75116 PARIS
www.auditandcoverage.com
LinkedIn : Audit & Coverage

AUDIT
&COVERAGE

En 2013, Anaïs Remaoun et Romain Desnoyers ont associé leurs talents pour monter leur cabinet de conseil en financement. Aujourd'hui, grâce notamment à une innovation numérique qu'ils nous présentent, leur activité va continuer de monter, comme l'évoque la flèche de leur logo qui pointe vers le haut : à l'image de leur réputation et de la satisfaction de leurs clients. Comment ? Pourquoi ? Ils nous disent tout. Honneur aux femmes.


Anaïs Remaoun et Romain Desnoyers, fondateurs d'Audit and Coverage

Avant de parler de votre actualité, présentez-nous A&C...

Anaïs : Pour faire simple, nous accompagnons les « pro de l'immo » (Marchands de Biens, promoteurs et foncières) et les entreprises (TPE, PME, ETI) dans la recherche et la structuration de leurs financements, qu'il s'agisse de consolider des opérations immobilières ou de financer la croissance externe d'une entreprise. À la marge, nous accompagnons aussi des clients privés pour optimiser leur patrimoine, souvent conséquent. Composée de chargés d'affaires Pro aux compétences financières solides, notre équipe travaille à structurer financièrement et juridiquement le projet du client, imaginer et trouver le financement le plus intelligent et enfin l'équiper en solutions d'assurance.

Où est votre différence, qu'apportez-vous à vos clients ?

Romain : Sans conteste, notre ténacité et notre capacité à délivrer le financement quoiqu'il arrive ! Nous sommes des facilitateurs, des accélérateurs ! Nos clients sont fidèles et nous confient chacun plusieurs projets par an, voire plusieurs par mois. Ils valorisent aussi notre capacité à mettre en place des solutions pointues comme la fiducie sûreté, la dette syndiquée, ou encore le financement de parts sociales (share-Deal) en long terme...

Parlons maintenant de l'outil digital que vous vous apprêtez à lancer !

Anaïs : Avec plaisir ! Galee.io est une solution SaaS née de la volonté d'obtenir un impact positif sur la santé financière des entreprises en permettant, entre autres, une vision globale (360°), complète et unifiée de tous les financements possibles pour leurs activités. La plateforme est articulée autour de 2 piliers : d'abord, encoder notre « logique métier » grâce à des algorithmes spécifiques, en créant LE SEUL agrégateur de solution de crédit qui facilite l'accès à tous types de financements (bancaire, obligataire, subvention). Ensuite, faire en sorte que cette solution soit diffusée par les « métiers conseil » (expert-comptable, avocat, etc...) pour valoriser leur expertise, leur permettre de mieux travailler et accélérer leur croissance. Ce challenge a un sens : je suis convaincue que l'on peut améliorer le schéma de l'intermédiation et donc sa qualité. L'approche est clairement *win-win* : d'un côté l'expert-comptable, par exemple, pourra proposer à ses clients les meilleures hypothèses de financement, avec des délais réduits et un parcours ultra simplifié. De l'autre ces mêmes clients seront mieux servis car traités par leur conseil avec qui ils ont noué une relation de confiance très forte.



Paris XVIIIe Les rares parkings s'enlèvent parfois à plus de 30000 euros

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Marx-Dormoy		➔Rue Marx-Dormoy, imm. 1920, 32 m², 2 pièces, 4e étage, double vitrage, cuisine américaine, 5000 € de travaux: 315000 € (9845 €/m²). ➔Rue Philippe-de-Girard, imm. 1990, 114 m², 1 et 2e ét., 4 pièces, terrasse, bon état: 865000 € (7590 €/m²).
Immeuble pierre de Paris 1920	9800 euros (–5%)	
Immeuble années 1990, grand duplex	7500 euros (–5%)	
2. Simplon		➔Rue des Poissonniers, imm. crépi 1890, 80 m², 4 pièces, 2e ét., haut de gamme, double vitrage, atypique, très bon état: 755000 € (9435 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	9500 euros (+3%)	
3. Mairie		➔Rue Marcadet, imm. pierre de taille 1890, 76 m², 3 pièces, 6e étage sur 6, asc., vue dégagée plein sud, terrasse, excellent état: 1,24 M€ (16315 €/m²). ➔Square de Clignancourt, imm. 1900, 97 m², 4 pièces, 4e ét., asc., vue, parfait état: 1,45 M€ (14950 €/m²).
Immeuble pierre de taille fin XIXe	16000 euros (+2%)	
Immeuble pierre de taille début XXe	15000 euros (+2%)	
4. Ramey		➔Rue du Baigneur, imm. 1930, 34 m², 2 pièces, 5e ét., asc., parquet d'origine, double vitrage, excellent état: 450000 € (13235 €/m²). ➔Rue Ramey, imm. 1910, 31 m², 2 pièces, 3e ét., double vitrage, bon état: 370000 € (11935 €/m²).
Immeuble pierre de Paris 1930	13000 euros (–1%)	
Immeuble pierre de taille années 1910	12000 euros (+2%)	
5. Sacré-Cœur		➔Rue Saint-Eleuthère, imm. 1890, 41 m², 2 pièces, 3e ét., terrasse 14 m², vue, près du Sacré-Cœur, excellent état: 832000 € (20295 €/m²). ➔Rue Berthe, imm. 1880, 30 m², 2 pièces, 3e ét., asc., balcon, bon état: 365000 € (12165 €/m²). ➔Rue des Abbesses, imm. 1930, 64 m², 2 pièces, 3e ét., vue, à rafraîchir: 735000 € (11485 €/m²).
Immeuble fin XIXe, terrasse et vue	20000 euros (+5%)	
Immeuble pierre de Paris fin XIXe	12000 euros (–5%)	
Immeuble pierre de Paris 1930	11500 euros (–5%)	
6. Cimetière de Montmartre		➔Rue Caulaincourt, imm. pierre et briques 1930, 153 m², 6 pièces, 3e ét., ascenseur, vue, atelier d'artiste, excellent état: 2,30 M€ (15035 €/m²). ➔Rue Constance, imm. 1906, 40 m², 2 pièces, 2e ét., balcon, asc., 10000 € de travaux: 500000 € (12500 €/m²). ➔Rue Etex, imm. Art déco 1930, 73 m², 3 pièces, 5e ét., asc., parquet, parfait état: 865000 € (11850 €/m²).
Immeuble 1930, atelier d'artiste	15000 euros (0%)	
Immeuble pierre de taille début XXe	12500 euros (–5%)	
Immeuble Art déco 1930	11800 euros (–5%)	
7. Porte de Saint-Ouen		➔Rue des Tennis, ancienne galerie d'art 1850, 32 m² (51 m² au sol), 2 pièces, rdc et sous-sol, terrasse, à rafraîchir: 310000 € (9690 €/m²). ➔Rue Vauvenargues, imm. 1900, 26 m², 2 pièces, 3e ét., 15000 € de travaux: 225000 € (8655 €/m²).
Immeuble milieu XIXe siècle	9700 euros (–5%)	
Immeuble pierre de taille début XXe	8700 euros (–10%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Le repli de la cote, de 1 à 4% sur un an, cache de nombreuses disparités. Et si les logements avec vue ou extérieur se sont légèrement appréciés, ceux avec défauts franchissent des seuils de prix à la baisse. Exemple avec ces deux biens, des petits trois-pièces: le premier, rue Lamarck, de 44 mètres carrés en excellent état, dans un immeuble en pierre et brique 1900, avec vue et sans vis-à-vis, au sixième et dernier étage, s'est vendu 705 000 euros, soit 16 020 euros le mètre carré. Tandis que le second, rue Damrémont, de 39 mètres carrés à rénover, au deuxième étage d'un immeuble de 1895, est parti à 415 000 euros, soit seulement 10 640 euros le mètre carré. Cette logique prévaut même aux meilleures adresses, comme pour ce trois-pièces à rafraîchir, rue Ravignan, au cœur de Montmartre, dans un immeuble en pierre de Paris de 1880, de 55 mètres carrés, avec de belles prestations, cédé à 586 500 euros, soit 10 665 euros le mètre carré. A noter que les biens de plus de 700 000 euros, concurrencés par les maisons en deuxième couronne, sont fortement négociés.

Certains secteurs sont aussi à la peine, comme Grandes-Carrières et Maréchaux. «Le mètre carré, présenté à plus de 10 000 euros voici deux ans, est repassé à moins de 9 000 euros», indique David Boutboul, de Nestenn Montmartre. A la Goutte-d'Or, certains biens atypiques sont redevenus accessibles, telle cette maison du début XXe en bon état, de 47 mètres carrés loi Carrez, et 56 mètres carrés au sol, sur trois étages, et avec une cour de 23 mètres carrés, partie à 599 000 euros (12 745 euros le mètre carré).

Les biens haut de gamme des quartiers Abbesses et Junot ont, à l'inverse, vu leur cote se maintenir. Le secteur Jules-Joffrin continue, lui, de progresser. «Notamment au nord, du côté de la rue Versigny, aux nombreux commerces et restaurants», note Julien Delabarre, de Junot Abbesses. Certaines artères, comme la rue Ferdinand-Flocon et une partie de la rue Hermel, ont été rendues aux piétons, et devraient se valoriser. Dernière tendance notable: la hausse du prix des parkings. «C'est la conséquence du passage au stationnement payant des motos, et de la suppression de nombreuses places en surface», analyse Brice Moyse, d'Immopolis. Ce parking, rue Christiani, près du métro Barbès, a ainsi coûté 34 000 euros!

MORGANE REMY

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De –4% à +2% pour les petites surfaces

De –4% à +2% pour les grandes surfaces

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Junot (Abbesses, Montmartre), Immopolis (Caulaincourt, Saint-Ouen, Ramey, Ravignan, Avenue Junot), L'Immobilier Parisien (Caulaincourt, Ramey), Espaces atypiques Rive droite, Nestenn Montmartre.

PUBLI-RÉDACTIONNEL

en collaboration avec

LA FONDATION VISIO
INNOVE POUR LES ENFANTS ET LES ADULTES DÉFICIENTS VISUELS

Favoriser la vie sociale et professionnelle, rendre le cinéma et les livres accessibles, développer des traitements contre les maladies oculaires graves, veiller à la santé et au bien-être du chien guide, développer l'autonomie et la sécurité des déplacements, la Fondation VISIO multiplie les actions touchant le quotidien des enfants et des adultes aveugles ou malvoyants.



© Fondation VISIO

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA VIE SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

Reconnue d'utilité publique, la Fondation VISIO s'est déjà distinguée avec la fameuse canne blanche électronique TOM POUCE qu'elle met gratuitement à disposition des déficients visuels grâce à un réseau de professionnels qui couvre toute la France. Au dire de tous les bénéficiaires, ce bijou technologique leur change la vie. En effet, cette canne, considérée comme la plus avancée de sa catégorie, signale les obstacles à l'avance en vibrant, permettant ainsi de les contourner sans les heurter et de se déplacer sans stress et en sécurité.

ÊTRE AUTONOME AVEC UN CHIEN GUIDE SEREIN ET EN PLEINE FORME

Avec son pôle de recherche vétérinaire canine unique en France, la Fondation accompagne les équipes de recherche pour identifier les solutions thérapeutiques à des pathologies qui touchent des races prédisposées à devenir chien guide : labradors, golden retrievers, bergers allemands… Les programmes développés concernent la santé cardiaque, dermatologique, locomotrice et neuro-musculaire du chien guide.

En parallèle, elle développe des matériels innovants comme le DOGSIM, étonnant simulateur mécanique de chien guide pour faciliter l'apprentissage du déplacement avec un chien ou encore un harnais nouvelle génération.

DIAGNOSTIC, PRÉVENTION, TRAITEMENT

Sont les trois mots-clefs qui définissent le pôle de recherche ophtalmologique et ophtalmo-pédiatrique de la Fondation. Entourée des plus grands experts des rétinopathies, neuropathies optiques et des affections neuro-ophtalmologiques, la Fondation accompagne plus de 20 équipes de recherche en France sur la DMLA, le glaucome, la rétinopathie des nouveau-nés prématurés, l'Amaurose congénitale de Leber ou encore l'impact des vitamines B et des Oméga 3 sur certaines pathologies oculaires.

LA CULTURE ACCESSIBLE À TOUS

L'action de VISIO s'exerce aussi dans le cinéma et la littérature pour enfants. Son credo, l'audiodescription, avec le CNC (Centre National du Cinéma et de l'image animée) pour les films de cinéma. Et depuis 2 ans, dans le cadre du Prix de Littérature Jeunesse, elle réalise en partenariat avec UNICEF France, l'audiodescription des livres en compétition dans les catégories « 3-5 ans » et « 6-8 ans ». Désormais, les enfants déficients visuels peuvent aussi voter pour leur livre préféré ! À noter en 2020, un travail inédit d'audio description en design sonore pour les livres des 6-8 ans.


© Pixabay

Pour toutes ses actions, la Fondation VISIO a besoin de vous.

Vous pouvez faire un don sur
ifi.fondation-visio.org

ou par chèque :
Fondation VISIO, 1 rue des Brunelleries
49080 BOUCHEMAINE

Tél 02 41 68 15 18
contact@fondation-visio.fr

SPÉCIAL IMMOBILIER

Paris XIXe Jusqu'à 30 000 euros de ristourne pour les biens familiaux

La prime revient toujours aux surfaces avec extérieur. «Le prix au mètre carré à débourser pour les terrasses d'au moins 7 mètres carrés n'est plus pondéré que de 0,7 à 1 du tarif moyen, contre 0,3 auparavant», observe Ali Seghaier, de Century 21 Chaumont Laumière. Les quartiers en bord de canal attirent toujours, tels Jaurès ou Laumière. Comme le secteur Secrétan, entre le marché couvert et la rue Manin. Quant aux abords des Buttes-Chaumont, ils font s'envoler les prix. «Pour les étages élevés, avec vue sur le parc, les propriétaires n'hésitent pas à exiger plus de 12 000 euros le mètre carré», avertit Sacha Harosch, d'Orpi Optimum. Même certains secteurs populaires, au sud, ont vu leur cote monter, comme près de la place des Fêtes. «Les prix y sont 25 à 30% moins chers que ceux de Jourdain ou de la Mouzaïa, tout proches», souligne Olivier Verdon, de Stéphane Plaza Laumière. Le mètre carré s'y enlève à 7 000 euros dans les tours, et 8 000 euros dans les autres immeubles. Ainsi, rue du Pré-Saint-Gervais, ce quatre-pièces à rafraîchir des années 1980, de 81 mètres carrés, s'est vendu 635 000 euros (7 840 euros le mètre carré).

Mais le XIXe n'échappe pas totalement à la déflation. Le secteur Télégraphe, ainsi, s'est déprécié de 10%. Les biens à refaire, des années 1970, ou affichés au-delà de 2 millions d'euros, se négocient, de près de 10%. Tel, rue de Meaux, ce duplex de 348 mètres carrés, dans un immeuble de 1894, avec parquet point de Hongrie et cheminée, nécessitant 100 000 euros de travaux. Il a coûté 2,85 millions d'euros, soit 8 190 euros le mètre carré. «Pour ces biens sans vue ni extérieur, le rabais est de 10 000 à 15 000 euros pour une surface moyenne, et du double pour une surface familiale», souligne Simon Liwer, d'Orpi Parc Immo. Huit logements sur dix seraient de la sorte négociés, une proportion inverse d'il y a deux ans. Cela laisse présager un repli généralisé de la cote.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
L'Adresse Paris Est, Stéphane Plaza Laumière, Orpi Optimum et Parc Immo, Espaces atypiques Rive droite, Barnes Martyrs, Century 21 Chaumont Laumière.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Crimée		➔ Rue Curial, immeuble 1970, 70 m², 3 pièces, 8e étage, asc., jardin, refait architecte, parking, excellent état: 620 000 € (8855 €/m²). ➔ Rue de Joinville, immeuble 1930, 33 m², 2 pièces, 1er ét., 50 000 € de travaux: 240 000 € (7275 €/m²).
Immeuble 1970, refait architecte	**8 900 euros** (– 5%)	
Immeuble années 1930, à rénover	**8 500 euros** (– 15%)	
2. Bassin de la Villette		➔ Rue de l'Ourcq, immeuble 2014, 43 m², 2 pièces, 1er étage, ascenseur, jardin commun arboré, état neuf: 449 000 € (10 440 €/m²). ➔ Quai de la Marne, imm. 1975, 22 m², studio, 8e étage, asc., 17 000 € de travaux: 220 000 € (10 000 €/m²).
Immeuble années 2010, avec jardin	**10 500 euros** (+ 8%)	
Immeuble années 1970, à rénover	**10 000 euros** (+ 2%)	
3. Laumière, Ourcq		➔ Rue de Lorraine, immeuble 1940, 40 m², 2 pièces, 8e étage, asc., cave, parking, 23 000 € de travaux: 361 500 € (9035 €/m²). ➔ Av. Jean-Jaurès, imm. 1907, 84 m², 4 pièces, 2e étage, ascenseur, à rafraîchir: 755 000 € (8990 €/m²).
Immeuble années 1940	**9 000 euros** (0%)	
Haussmannien années 1900	**9 000 euros** (0%)	
4. Mairie		➔ Rue Manin, imm. 1910, 41 m², 2 pièces, 5e étage, ascenseur, excellent état: 458 500 € (11 185 €/m²). ➔ Rue Cavendish, immeuble 1972, 61 m², 3 pièces, 5e étage, ascenseur, balcons, cave, parking, à rafraîchir: 609 000 € (9985 €/m²).
Immeuble pierre de taille 1910	**11 000 euros** (0%)	
Immeuble années 1970	**10 000 euros** (– 7%)	
5. Botzaris		➔ Rue Fessart, immeuble en Vefa, 67 m², 3 pièces, balcon, 5e étage, ascenseur, cave possible: 926 500 €(13 830 €/m²). ➔ Rue des Alouettes, immeuble 1910, 30 m², 2 pièces, 6e ét., cave, 15 000 € de travaux: 288 000 € (9600 €/m²). ➔ Rue de Crimée, imm. 1970, 42 m², 2 pièces, 10e étage, ascenseur, cave, bon état: 402 000 € (9570 €/m²).
Immeuble neuf	**13 800 euros** (0%)	
Immeuble années 1910	**9 600 euros** (0%)	
Immeuble années 1970, étage élevé	**9 500 euros** (0%)	
6. Butte-Bergeyre		➔ Villa Marcel-Lods, immeuble 1930, 99 m², loft 4 pièces, 3e étage, ascenseur, terrasse, 10 000 € de travaux: 1,1 M€ (11 110 €/m²). ➔ Rue Georges-Lardennois, maison 1930, 140 m², 6 pièces, 30 000 € de travaux): 1,39 M€ (9930 €/m²).
Loft dans immeuble 1930	**11 500 euros** (+ 1%)	
Maison années 1930	**10 000 euros** (0%)	
7. Porte des Lilas		➔ Rue Haxo, immeuble 1992, 29 m², studio, 9e étage, ascenseur, cave, parking, 12 500 € de travaux: 235 000 € (8105 €/m²). ➔ Bd Sérurier, imm. 1972, 80 m², 4 pièces, 8e étage, asc., parking, état impeccable: 625 000 € (7810 €/m²).
Immeuble années 1990	**8 500 euros** (+ 5%)	
Immeuble 1970, grande surface	**7 800 euros** (+ 2%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 8 200 à 16 000 €
- De 7 900 à 15 000 €
- De 7 500 à 14 000 €
- De 7 200 à 12 000 €
- De 6 900 à 10 500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



Sur les quais du canal de l'Ourcq, les petites surfaces à rénover des années 1970 s'enlèvent dès 10 000 euros le mètre carré.

APAYDIN A/ANDIA.FR



ARTÉMIS
COURTAGE

MON PRÊT IMMOBILIER SUR-MESURE

Calculons votre capacité d'emprunt
pour vous aider à financer
le bien de vos rêves.

VENEZ-NOUS RENCONTRER

100 bureaux vous attendent
partout en France

01 85 7 17 77

hello@artemiscourtage.com

www.artemiscourtage.com

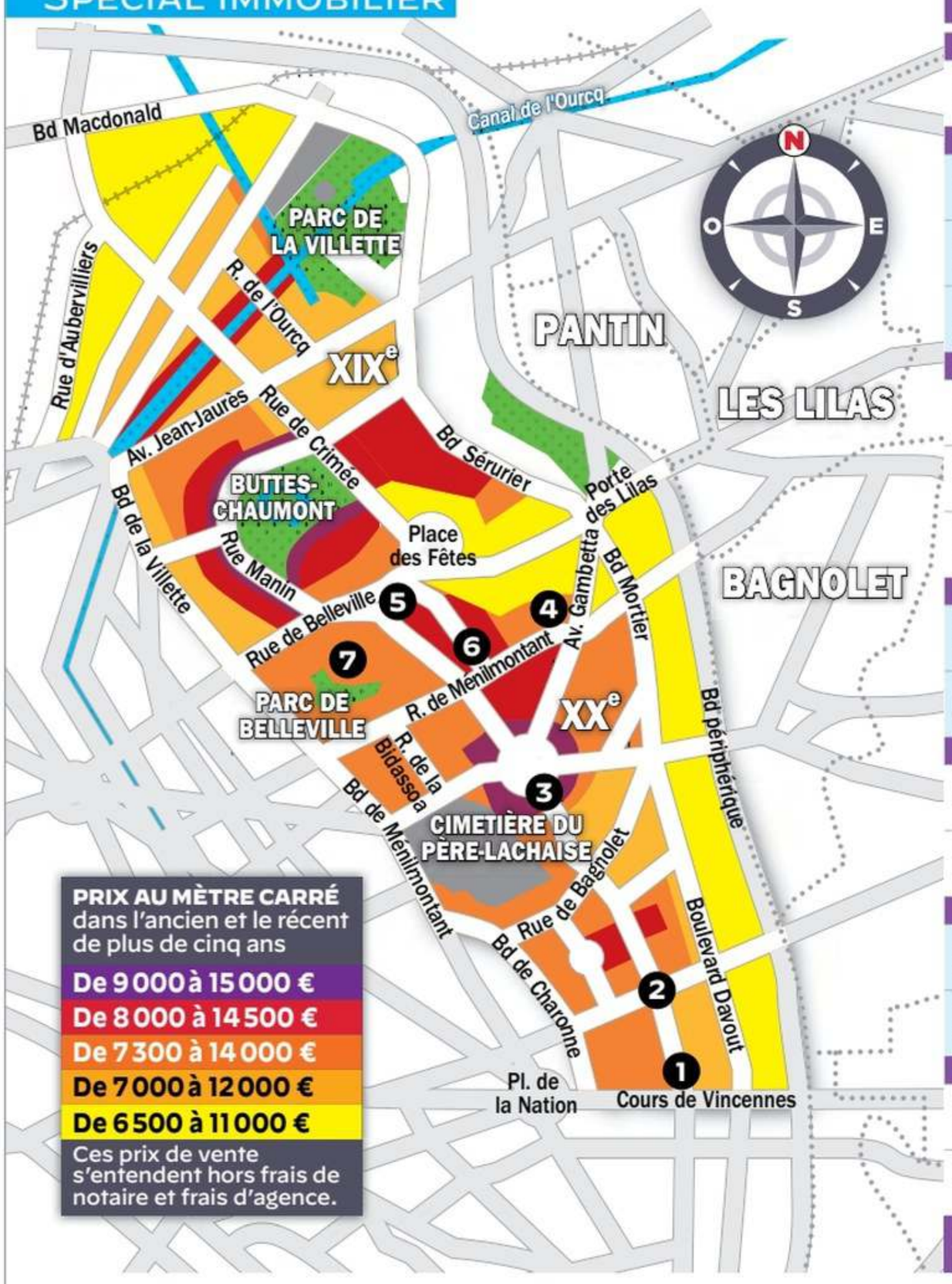
CRÉDIT IMMOBILIER | ASSURANCE EMPRUNTEUR | RENÉGOCIATION DE CRÉDIT

AVIS CLIENTS immodvisor (4624) **4,8** ★★★★★

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ,
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

SARL ARTEMIS COURTAGE, capital 102.500 euros. Siège social au 11 Rue de Miromesnil – 75008 Paris. Immatriculée au RCS Paris 512 444 282 – Code APE 6619B
Immatriculée à l'Orias n° 09050499 : Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) - Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP)

SPÉCIAL IMMOBILIER



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- **De 9 000 à 15 000 €**
- **De 8 000 à 14 500 €**
- **De 7 300 à 14 000 €**
- **De 7 000 à 12 000 €**
- **De 6 500 à 11 000 €**

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Nation		
Immeuble années 1970	**9 800 euros** (– 8%)	➔ Rue de Lagny, imm. 1970, 53 m², 3 pièces, 8e étage, ascenseur, parking, vue dégagée, lumineux, rénové par architecte: 530 000 € (10 000 €/m²).
2. Maraîchers		
Maison de ville 1900 divisée	**12 000 euros** (– 2%)	➔ Rue des Maraîchers, maison 1900, 31 m², 2 pièces, 1er étage, 20 000 € de travaux: 375 000 € (12 095 €/m²). ➔ Rue des Pyrénées, immeuble 1890, 31 m², 2 pièces, 6e ét., asc., 15 000 € de travaux: 320 000 € (10 320 €/m²). ➔ Rue des Maraîchers, imm. 1900, studio 24 m², 3e et dernier étage, cour en jouissance, parquet, 10 000 € de travaux: 200 000 € (8 335 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**10 500 euros** (– 5%)	
Immeuble début XXe siècle	**8 300 euros** (– 12%)	
3. Gambetta		
Immeuble début XXe, duplex	**11 000 euros** (– 3%)	➔ Rue des Prairies, imm. début XXe, 91 m² (130 m² au sol), 5 pièces, 3e et 4e étage, ascenseur, cour privative, bon état: 1,10 M€ (12 090 €/m²). ➔ Rue des Pyrénées, immeuble 1930, 92 m², 4 pièces, 2e ét., asc., 90 000 € de travaux: 900 000 € (9 785 €/m²). ➔ Rue des Rondonneaux, imm. 1970, 42 m², 2 pièces, 4e ét., asc., terrasse, à rafraîchir: 399 000 € (9 500 €/m²).
Immeuble pierre de taille 1930	**10 500 euros** (– 5%)	
Immeuble années 1970	**9 500 euros** (– 10%)	
4. Télégraphe		
Maison architecte années 1960	**10 200 euros** (– 6%)	➔ Passage Gambetta, maison 1960, 194 m², 7 pièces, sur cour privative, excellent état: 1,99 M€ (10 260 €/m²). ➔ Rue du Borrego, imm. 1970, 26 m², studio, 6e étage, cuisine séparée, ascenseur, 15 000 € de travaux: 200 000 € (7 690 €/m²).
Immeuble années 1970	**8 000 euros** (– 12%)	
5. Jourdain		
Immeuble pierre de Paris fin XIXe	**13 700 euros** (0%)	➔ Rue de Belleville, immeuble 1880, 159 m², 6 pièces, 4e et 5e étages, asc., balcon, double vitrage, 20 000 € de travaux: 2,19 M€ (13 775 €/m²). ➔ Rue du Jourdain, imm. 1930, 72 m², 3 pièces, 1er ét., traversant, 35 000 € de travaux: 710 000 € (9 860 €/m²).
Immeuble années 1930	**10 500 euros** (– 8%)	
6. Ménilmontant		
Immeuble fin XIXe siècle	**11 000 euros** (– 2%)	➔ Place du Guignier, immeuble 1878, 62 m², 3 pièces, 2e ét., asc., balcon, excellent état: 717 000 € (11 565 €/m²). ➔ Rue Olivier-Métra, imm. 1900, 125 m², 4 pièces, 3 étages, séjour 70 m², terrasse, ascenseur, parking, excellent état: 1 M€ (8 000 €/m²).
Ancienne fabrique début XXe siècle	**8 000 euros** (0%)	
7. Parc de Belleville		
Immeuble années 2000	**10 500 euros** (+ 5%)	➔ Rue de la Mare, imm. 2006, 48 m², 2 pièces, 2e ét., asc., calme, 7 000 € de travaux: 510 000 € (10 625 €/m²). ➔ Rue des Envierges, immeuble 1970, 42 m², 2 pièces, 5e étage, ascenseur, lumineux, 10 000 € de travaux: 420 000 € (10 000 €/m²).
Immeuble années 1970	**10 000 euros** (– 6%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Paris XXe Suite à la baisse des tarifs, les primo-accédants font un timide retour

Le recul des prix se poursuit. «Il atteint au moins 5% sur un an», souligne Guénahel Tremelo, de L'Adresse Paris Est, Gambetta, Jourdain et Secrétan. Certes, les surfaces en dernier étage, avec terrasse ou vue sur Paris, maintiennent encore leur cote. Mais les petites surfaces au diagnostic de performance énergétique classé F ou G sont négociées par les investisseurs, et dévissent, de 15 à 20%. Et, dans les quartiers excentrés comme les portes de Paris ou Saint-Fargeau, la déflation atteint en moyenne 10%. Même les secteurs Gambetta et Jourdain se déprécient, après dix ans de hausse continue. Tout juste le quartier de Belleville, encore en phase de rattrapage des prix, résiste-t-il mieux.

Des affaires sont donc à réaliser vers Père-Lachaise, où même les petites surfaces à proximité immédiate du XIe repassent sous la barre des 10 000 euros le mètre carré. Rue Alexandre-Dumas, un deux-pièces à rafraîchir de 36 mètres carrés, au cinquième étage d'un immeuble de 1920, s'est par exemple monnayé à 350 000 euros (9 720 euros le mètre carré). Les logements les plus atypiques peuvent même se négocier à moins de 7 500 euros le mètre carré. Exemple rue du Cher, entre le cimetière du Père-Lachaise et la place Gambetta, avec ce loft de 109 mètres carrés loi Carrez, refait à neuf, au rez-de-chaussée d'un immeuble 1910, mais avec une belle hauteur sous plafond et un sous-sol aménagé, qui est parti à 800 000 euros (7 340 euros le mètre carré). Viser le quartier Télégraphe, où la cote a reflué de 10% environ, pourra aussi être un bon pari. Les prix se dirigent en effet vers le seuil des 8 500 euros le mètre carré, moins cher donc que pour certains biens similaires, situés aux Lilas ou à Montreuil. Quand les travaux de la ligne 11 seront achevés, tout le secteur devrait se revaloriser.

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
De – 4% à – 1%
pour les petites surfaces
De – 3% à + 1%
pour les grandes surfaces

A noter: cet ajustement de la cote suscite déjà un timide retour des primo-accédants, y compris ceux à l'apport initial limité. Certains habitants du Marais ou du XIe prospectent aussi les surfaces avec vue ou un extérieur, et les maisons. «Quelques-unes sont à la vente, et les séduisent vite», assure Sébastien Mouton, de Barnes Paris Est. Ainsi, cette petite maison, rue Alphonse-Penaud, sur quatre étages, avec un très beau salon et surtout un jardin de 80 mètres carrés, au calme absolu, s'est vendue 2,22 millions d'euros.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
KMI, Barnes Paris Est, Nestenn, Orpi Optimum, Espaces atypiques Rive droite, L'Adresse Paris Est.

AXIMONIAL

ENTRE PARIS ET LA CÔTE FLEURIE !

Ce cabinet de syndic de copropriété et gestion locative connaît un succès époustouflant. Découvrez les leviers !

La réussite impertinente d'Aximonial, syndic de copropriété (résidentiel et bureaux) et gestion locative, s'explique par la grande satisfaction des copropriétaires et de leur conseil syndical qui saluent les services à haute valeur ajoutée entre des solutions numériques et l'accompagnement de femmes et d'hommes dédiés à la valorisation de leur bien.

Pour simplifier la vie des conseils et des copropriétaires, Aximonial a développé de nombreuses solutions numériques. Le cabinet, précurseur en matière de visioconférence pour tenir coûte que coûte les AG sans subir le moindre retard, maintient ce dispositif actif. Le summum est l'application révolutionnaire disponible sur smartphones, tablettes, ordinateurs : la Chouette Copro. Elle permet aux occupants, propriétaires et locataires, de signaler le moindre incident et de suivre les travaux jusqu'à leur achèvement.

Pour autant, la digitalisation n'est pas le graal du fondateur dirigeant, Jean-Noël Charrondière, qui refuse l'uberisation en marche du secteur. En effet, selon sa vision, les relations humaines et la connaissance terrain sont au cœur de la profession. C'est pourquoi les clients bénéficient de gestionnaires salariés hautement qualifiés qui, passionnés, s'investissent pleinement à la valorisation de leur bien. Chacun d'eux ne gère pas plus de 30 d'immeubles afin de les connaître parfaitement. *« Au-delà, ils ont tissé des relations de confiance de longue date avec les copropriétaires et les conseils syndicaux »*, précise le dirigeant. Cette organisation différenciante prévaut aussi pour les autres activités : investissements, gestion locative et location.

Ainsi, tous les propriétaires d'une résidence secondaire sur la Côte Fleurie sont ravis qu'Aximonial ait ouvert en 2021 une succursale à Trouville-sur-Mer. En effet, ils savent que Jean-Noël Charrondière, fondateur-dirigeant, 30 ans d'expérience dans l'administration de biens, y adopte les leviers qui font de Aximonial un syndic de copropriété notoirement différent des acteurs du secteur.







INFOS :
www.aximonial.fr

Cabinet PARIS :
01-40-09-70-22

Cabinet SEINE-ET-MARNE :
01-64-19-37-33

Cabinet NORMANDIE :
02-31-81-55-12



Jean-Noël Charrondière, fondateur dirigeant

Antony, Bourg-la-Reine, Sceaux La cote des maisons ne progresse désormais plus

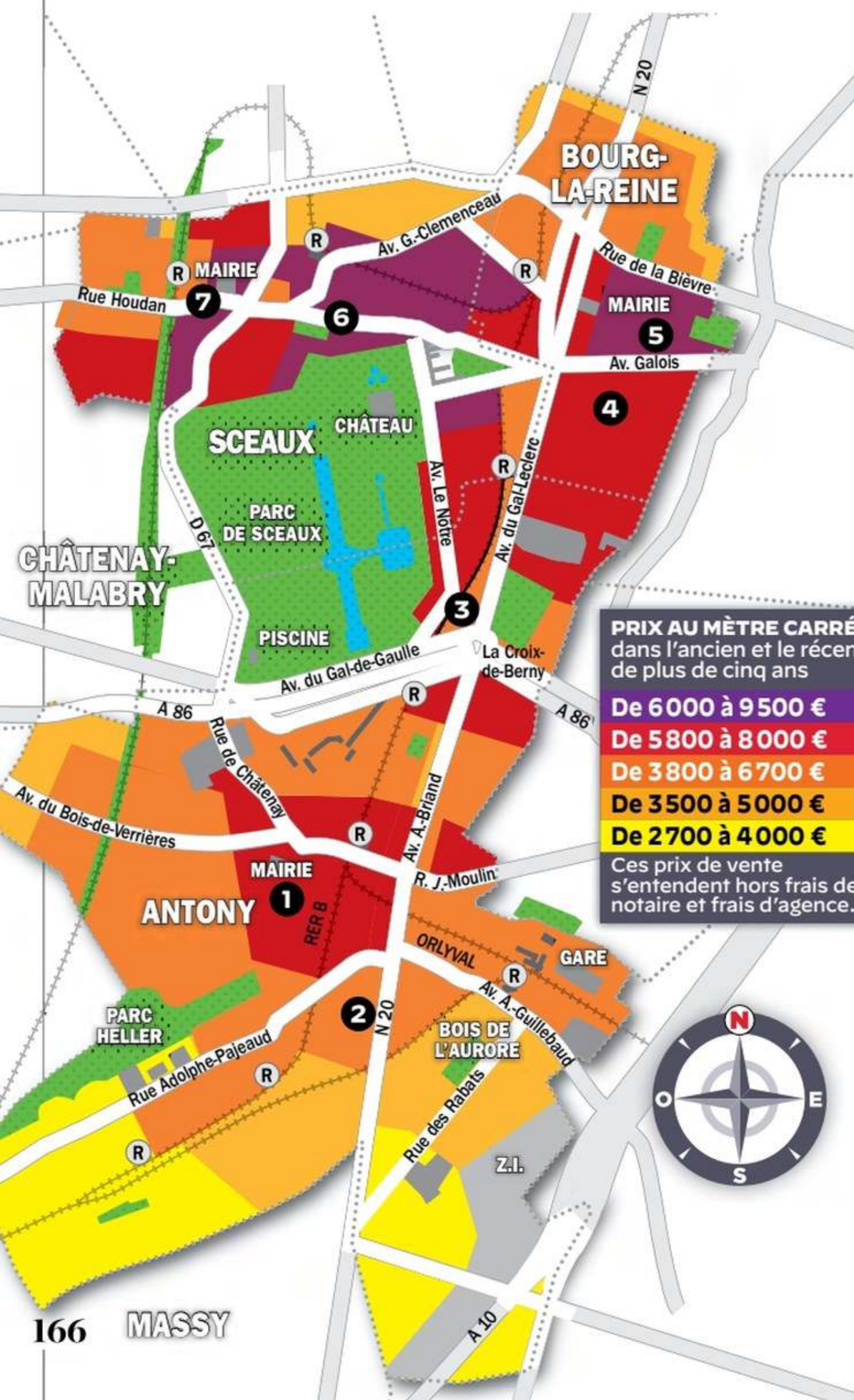
Ambiance moins dynamique qu'à l'été 2021 dans ces communes du sud parisien. Le coup de frein est même assez brutal à Sceaux, où les prix stagnent depuis un an, voire s'effritent. Les acheteurs se font plus rares, et les ventes se bouclent moins rapidement. En cause, les difficultés que de nombreux acquéreurs parisiens rencontrent pour revendre leurs propres biens. Mais aussi les exigences trop élevées des vendeurs de maisons. «Les candidats à l'accession bloquent à partir de 1,3 million d'euros», indique David Wizo, directeur de Local Agent. Il y a toutefois moyen de se loger à Sceaux pour un coût plus raisonnable. Par exemple dans le quartier Robinson, près de la gare, où les appartements des années 1950 à 1970 partent à moins de 7 000 euros le mètre carré.

A Antony aussi, la fête est finie: la cote n'a pas bougé depuis la mi-2021. Mais la demande reste forte, grâce à la clientèle parisienne. Selon l'agence Stéphane Plaza d'Antony, «à peine 6% des acquéreurs d'une maison venaient de la capitale en 2018, ils sont aujourd'hui deux fois plus nombreux». Le gros de la demande porte sur les habitations de trois chambres, avec un grand salon et un petit jardin. Mais elles s'échangent rarement au-dessous de 1 million d'euros. Les budgets plus modestes peuvent se rabattre sur les appartements des années 1960, comme, avenue Saint-Exupéry, ce quatre-pièces de 93 mètres carrés, au septième étage avec ascenseur, balcon et parking, vendu 316 000 euros (3 400 euros le mètre carré), avant 40 000 euros de travaux.

Le prix des maisons de Bourg-la-Reine est tout aussi stable depuis quelques mois. Ticket d'entrée pour une meulière de cinq pièces en bon état, des années 1920, avec un petit terrain: 8 000 euros le mètre carré. Pour un appartement près du RER ou de la mairie, il faut compter 7 000 euros le mètre carré. Et 10 à 20% de moins s'il est mal isolé ou sans balcon. «On note un net tassement des prix dès lors que l'appartement n'a aucun point fort», explique Vaïna Forté, directeur de l'agence Galé Immobilier.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Antony: Stéphane Plaza. **Sceaux:** Local Agent. **Bourg-la-Reine:** Galé Immobilier.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 6 000 à 9 500 €
- De 5 800 à 8 000 €
- De 3 800 à 6 700 €
- De 3 500 à 5 000 €
- De 2 700 à 4 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Antony, mairie		➔ Rue Marie-Laure, maison 2021, 92 m², 4 pièces, jardin, excellent état: 765 000 € (8 315 €/m²). ➔ Rue des Champs, imm. 1990, 99 m², 4 pièces, rdc, terrasse 10 m², bon état: 585 000 € (5 910 €/m²). ➔ Rue des Sources, maison 1960, 200 m², 8 pièces, terrain 700 m², sans garage, 300 000 € de travaux: 830 000 € (4 150 €/m²).
Maison moins de 5 ans	8 100 euros (+ 5%)	
Immeuble années 1990	6 300 euros (– 4%)	
Maison années 1960	6 000 euros (– 2%)	
2. Antony, fontaine Michalon		➔ Rue de Verdun, maison 2012, 198 m², 7 pièces, beaux volumes, jardin 400 m², sans garage, excellent état: 1,03 M€ (5 200 €/m²). ➔ Rue de Reims, maison 2005, 200 m², 8 pièces, jardin, excellent état: 920 000 € (4 600 €/m²).
Maison années 2010	5 200 euros (0%)	
Maison année 2000	4 600 euros (– 3%)	
3. Antony, La Fontaine		➔ Av. Raymond-Aron, imm. 1964, 59 m², 3 pièces, rdc sur 4 étages, parking, bon état: 233 000 € (3 950 €/m²).
Immeuble années 1960	4 000 euros (– 2%)	
4. Bourg-la-Reine, Petit-Chambord		➔ Av. du Château, maison 1920, 150 m², 8 pièces, jardin, garage, bon état: 1,2 M€ (8 000 €/m²). ➔ Rue de la Fontaine-Grelot, maison 1950, 120 m², 6 pièces, sous-sol, terrain 200 m², garage, 50 000 € de travaux: 750 000 € (6 250 €/m²).
Maison meulière années 1920	8 000 euros (+ 3%)	
Maison meulière années 1950	6 800 euros (– 2%)	
5. Bourg-la-Reine, mairie		➔ Av. de la République, maison 1920, 125 m², 6 pièces, jardin, garage, bon état: 1,15 M€ (9 200 €/m²). ➔ Av. Galois, imm. 1965, 128 m², 6 pièces, 3e ét., ascenseur, terrasse, cave, garage, 100 000 € de travaux: 840 000 € (6 560 €/m²).
Maison meulière années 1920	9 200 euros (+ 4%)	
Immeuble standing années 1960	7 100 euros (+ 3%)	
6. Sceaux, ménagerie		➔ Av. de Verdun, maison 1950, 198 m², 8 pièces, studio, jardin 33 m², parfait état: 1,73 M€ (8 760 €/m²). ➔ Bd Colbert, résid. 1976, 84 m², 4 pièces, rez-de-jardin, jardin 100 m², bon état: 652 000 € (7 760 €/m²). ➔ Rue des Imbergeres, imm. 1850, 73 m², 4 pièces, 1er ét., ni ascenseur ni balcon, jardin collectif 100 m², parfait état: 529 000 € (7 245 €/m²).
Maison années 1950	8 500 euros (+ 1%)	
Résidence standing années 1970	7 500 euros (– 1%)	
Immeuble XIXe siècle	7 200 euros (– 2%)	
7. Sceaux, Robinson		➔ Rue Pasteur, maison 1930, 88 m², 4 pièces, jardin 70 m², garage, bon état: 830 000 € (9 430 €/m²). ➔ Rue des Clos-Saint-Marcel, imm. 1970, 84 m², 5 pièces ,1er ét., asc., balcon, cave, parking, 60 000 € de travaux): 502 000 € (5 975 €/m²).
Maison années 1930	9 400 euros (+ 4%)	
Immeuble années 1970	6 600 euros (+ 1%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

AQUILAE CONSEILS

CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES EN SOUTIEN DES TPE ET PME

Aquilae Conseils Boulogne : 56, rue de Paris, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél. : 01-46-21-53-53
Aquilae Conseils Plaisir : 64, rue Claude Chappe, 78370 PLAISIR
Tél. : 01-30-55-07-25
www.aquilaeconseils.fr

La période post Covid pousse à la relance. Le contexte inflationniste crée déséquilibres et incertitudes. Certaines TPE-PME connaissent des difficultés et doivent pouvoir compter sur le soutien et les conseils de leur expert-comptable.



Stéphane Renaux

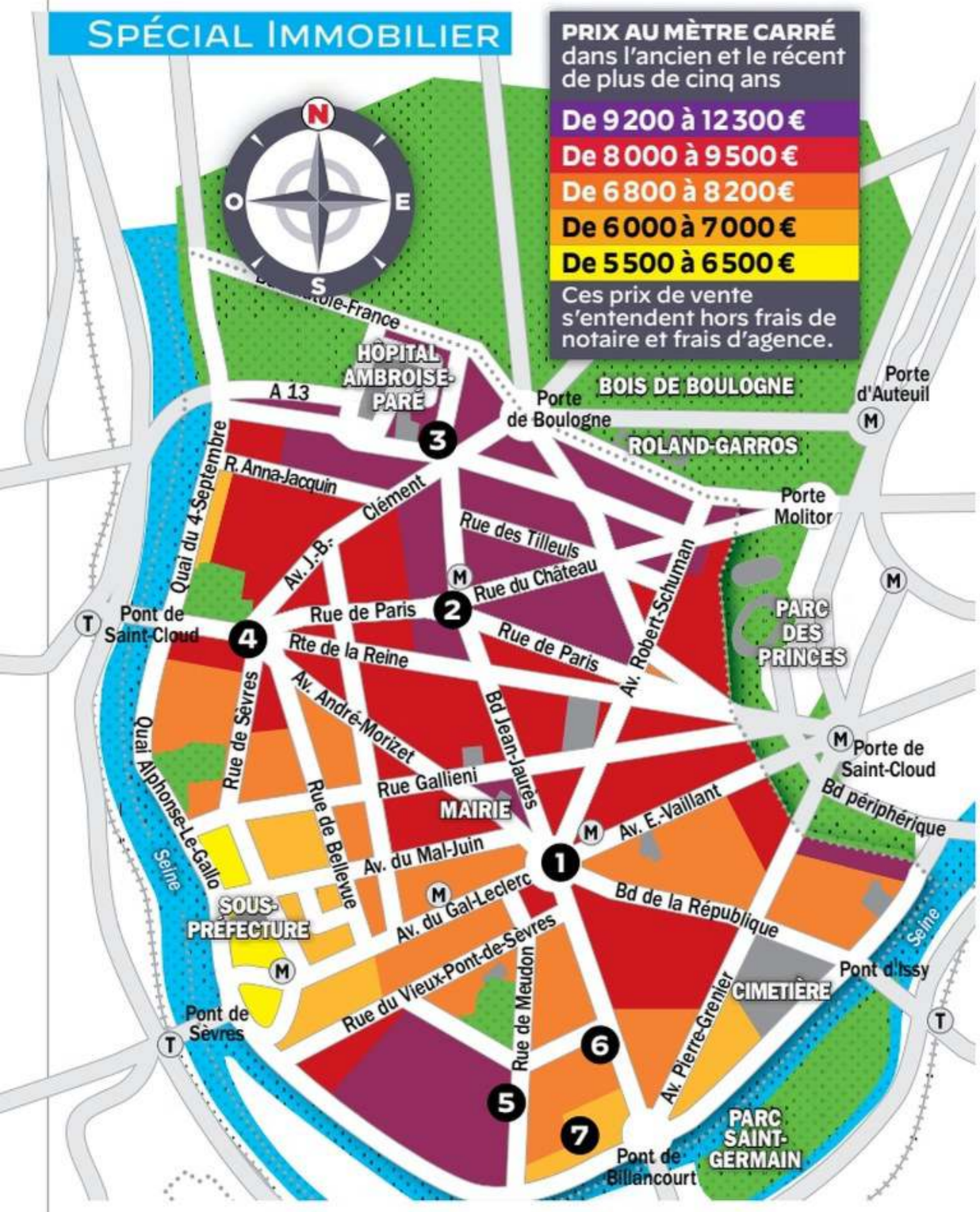
Comment agir durant cette période d'incertitudes ? C'est la question que nous avons posée à Stéphane Renaux, Expert-Comptable et co-fondateur d'Aquilae Conseils : *« L'inflation est visible dans tous les secteurs d'activité, qu'il s'agisse de la restauration, du bâtiment, de l'événementiel et bien d'autres encore. Les dirigeants ont peu de manœuvre et rencontrent des difficultés à répercuter ces hausses de prix. Actuellement, ils rognent principalement sur leurs marges directes avec une activité post-Covid pas toujours retrouvée ; situation qui les fragilise encore un peu plus. J'encourage les chefs d'entreprise à poursuivre leurs efforts, à analyser leur situation et se positionner sur les hausses éventuelles de leur tarification. Nous sommes présents pour les aider au quotidien. Du côté des ressources humaines, les difficultés de recrutement persistent avec une volatilité plus prononcée. Les salariés sont dans l'attente d'amélioration des conditions de travail. Nous sommes amenés à échanger sur la mise en place des moyens pour attirer des futurs salariés, tels que l'intéressement, le PEE ou encore la mise en place du télétravail. »*

Aquilae Conseils accompagne les chefs d'entreprise dans toutes les réflexions afin de les aider dans la stratégie et l'organisation de l'entreprise. Actuellement, le cabinet les assiste par l'élaboration de situation intermédiaire, d'analyse de marge, la rédaction sur les différents modes de rémunération et dans toute autres actions envisageables. *« Pour les entreprises en profonde difficulté, nous réfléchissons avec elles aux reports possibles du remboursement du PGE, à l'étalement des charges sociales, des autres dettes et dans certains cas nous devons mettre en place une procédure de sauvegarde. Certes, le chef d'entreprise peut considérer cela comme un échec, mais néanmoins ce dispositif permet avant tout de le protéger et de relancer sa situation financière »*, explique Stéphane Renaux.

Aquilae Conseils propose ses services dans la gestion comptable de l'entreprise, des déclarations fiscales à la gestion financière ; de la gestion des ressources humaines et des salaires ; du juridique d'entreprise mais aussi des missions de commissariat aux comptes.

Aquilae Conseils travaille pour ses clients TPE-PME dans une dynamique de proximité. Son succès s'explique sans aucun doute par sa disponibilité auprès de ses clients et sa qualité de services.

Publireportages réalisés par Com'en Régions



Boulogne-Billancourt

Les logements de médiocre facture se déprécient déjà

L'activité tourne au ralenti depuis septembre 2021. En cause : des acquéreurs moins pressés de devenir propriétaires, et surtout, plus à n'importe quel prix. «Si le niveau des négociations est encore raisonnable, c'est parce que les biens affichés à des tarifs supérieurs à ceux de 2021 ne reçoivent même plus de visites», explique Elodie Bernard, directrice de Rive Ouest Immobilier Boulogne.

Les logements de bon standing se défendent cependant mieux que les autres. Ainsi, les beaux appartements, entretenus et dotés d'un balcon ou d'une terrasse, se négocient entre 9 000 et 10 000 euros le mètre carré à Boulogne sud, voire un peu au-delà dans les étages élevés des résidences récentes du Trapèze, un quartier construit sur l'ancienne friche de Renault, et entre 10 500 et 12 000 euros le mètre carré à Boulogne nord. Le long du bois, un deux-pièces de 37 mètres carrés, dans une résidence des années 1990 du boulevard Anatole-France, est ainsi parti récemment à 397 000 euros (10 730 euros le mètre carré), malgré le rafraîchissement à prévoir.

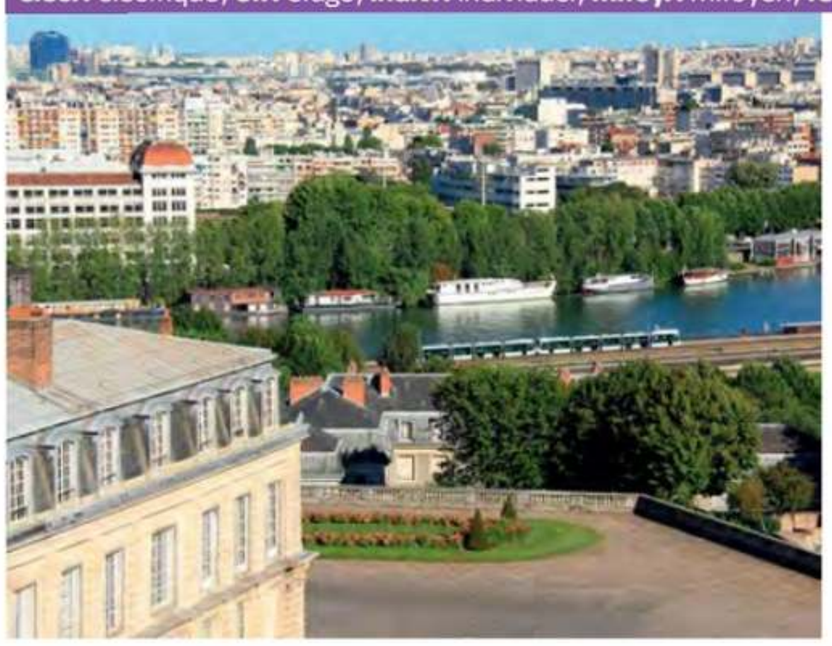
La situation est plus compliquée pour les logements vieillots ou dépourvus de charme. Leur cote s'est effritée depuis un an, de l'ordre de 2 à 3%. Pour ce type d'habitation, le mètre carré s'échange au-dessous de 10 000 euros à Boulogne nord, et entre 7 000 et 9 000 euros à Boulogne sud. Là, un deux-pièces de 27 mètres carrés, au troisième étage d'un immeuble des années 1930 de la rue Heinrich, a été vendu cet été 232 000 euros (8 595 euros le mètre carré).

Pour trouver encore moins cher, il faut prospecter aux abords des ponts de Sèvres, de Billancourt ou de Saint-Cloud. Illustration avec ce deux-pièces de 48 mètres carrés à rafraîchir, au septième étage d'une tour des années 1970 du quai Alphonse-Le-Gallo, acquis 302 000 euros (6 290 euros le mètre carré). A signaler : selon les professionnels, le prix des biens de médiocre qualité devrait encore se replier, de 3 à 4% environ, voire davantage s'ils sont mal isolés, les rénovations énergétiques rebutant de plus en plus d'acquéreurs.

CLAIRE BRUILLON

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Marcel-Sembat		➔Rue du Vieux-Pont-de-Sèvres, immeuble 1960, 40 m², 2 pièces, 6e étage, ascenseur, balcon, chauff. collectif cave, pas de parking, à rafraîchir : 360 000 € (9 000 €/m²). ➔Bd de la République, immeuble années 1970, 30 m², studio, 6e étage, ascenseur, balcon, chauffage collectif, cave, pas de parking, bon état : 253 000 € (8 435 €/m²).
Immeuble années 1960	**9 000 euros** (0%)	
Immeuble années 1970	**8 500 euros** (– 1%)	
Immeuble années 1930	**8 500 euros** (0%)	
2. Jean-Jaurès		➔Rue d'Aguessau, immeuble début XXe, 36 m², 2 pièces, 3e étage, pas de balcon, chauffage individuel, cave, parking dans cour pavée, refait à neuf : 361 000 € (10 030 €/m²). ➔Bd Jean-Jaurès, immeuble 1930, 18 m², studio, 1e étage, chauffage individuel, terrasse 10 m² sur cour, pas d'ascenseur, pas de parking, à rafraîchir : 161 000 € (8 945 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**9 900 euros** (– 2%)	
Immeuble années 1960	**9 400 euros** (– 4%)	
Immeuble années 1930	**9 200 euros** (0%)	
3. Ambroise-Paré		➔Rue des Menus, immeuble fin XIXe, 30 m², 2 pièces, 2e étage, pas de parking, cave, bon état : 323 000 € (10 765 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**10 700 euros** (+ 1%)	
4. Pont de Saint-Cloud		➔Route de la Reine, immeuble 1930, 78 m², 3-4 pièces, 3e ét., chauffage individuel, balconnets, asc., très bon état : 720 000 € (9 230 €/m²). ➔Rond-point Rhin-et-Danube, imm. début XXe, 22 m², studio, 3e étage, chauffage individuel, ni balcon, ni ascenseur, ni parking, 8 000 € de travaux : 186 000 € (8 455 €/m²).
Immeuble années 1930	**9 200 euros** (0%)	
Immeuble années 1950	**8 800 euros** (– 2%)	
Immeuble début XXe	**8 700 euros** (– 3%)	
5. Trapèze		➔Rue de Meudon, imm. 2010, 98 m², 5 pièces, 4e étage, chauff. individuel, balcons, asc., cave, parking, refait à neuf : 1,05 M€ (10 725 €/m²).
Immeuble années 2010	**10 600 euros** (0%)	
6. Point-du-Jour		➔Rue du Point-du-Jour, immeuble des années 1950, 52 m², 2-3 pièces, 7e étage, ascenseur, balcon, parking, bon état : 420 000 € (8 077 €/m²)
Immeuble années 1950	**8 100 euros** (0%)	
7. Pont de Billancourt		➔Rue Traversière, immeuble 1920, 53 m², 2 pièces, 2e étage, chauffage individuel, cave, ni ascenseur ni parking, bon état : 429 000 € (8 095 €/m²). ➔Bd Jean-Jaurès, immeuble 1972, 48 m², 2 pièces, 6e étage, chauffage collectif, ascenseur, balcon, cave, parking, bon état : 340 000 € (7 085 €/m²).
Immeuble années 1920	**8 100 euros** (– 1%)	
Immeuble années 1970	**7 000 euros** (– 2%)	
Immeuble années 1960	**6 500 euros** (– 3%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.



Les négociations ont repris, et les surfaces surestimées par leurs propriétaires ne reçoivent plus de visites.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Century 21 Prestimmo Conseil, MeilleursAgents, Rive Ouest Immobilier.

PHOTO : DJEY B. - STOCK.ADOBE.COM

NOS TÊTES, QUAND ON VIENT DE GAGNER 48 000€



CHANGEZ D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Conservez vos garanties, baissez vos mensualités, restez libres

assurly.

COMMENT FAIRE DES ÉCONOMIES SUR VOTRE PRÊT IMMOBILIER ?

*« Si nous avons créé Assurly avec Mickael Benhassen, c'est pour permettre à tous ceux qui souscrivent un prêt immobilier d'**avoir accès à une assurance plus transparente et plus juste, et ainsi réduire leurs dépenses.***

Ce qu'il faut savoir c'est que 90% du marché de l'assurance emprunteur est détenu par les bancassureurs, et que ces derniers pratiquent des marges clairement abusives.

*Quand on sait que **l'assurance d'un prêt peut représenter jusqu'à 30% du montant total du crédit**, nous, chez Assurly, on est investi d'une mission : informer les français qu'ils ont le droit de changer d'assurance pour leur prêt immobilier à tout moment depuis la loi Lemoine, et qu'en plus, ils vont faire des économies.*

*Alors attention, l'idée ce n'est pas de faire du low cost. **On peut s'assurer pour moins cher sans perdre en qualité.** Chez Assurly, on ne touche pas aux garanties puisqu'on propose du all-inclusif.*

*Nos clients sont d'ailleurs tous très surpris, **ils pensent qu'il y a un loup quand on leur annonce qu'ils économisent parfois plus de 48 000€**. Mais non, il y a juste une baisse de nos marges, un service 100% digital qui nous permet de réduire nos coûts internes, et un produit d'assurance bien construit.*

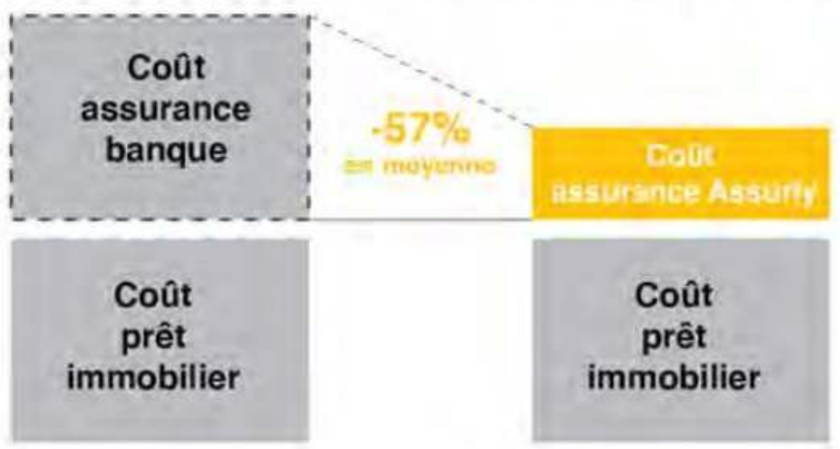
*Dans l'histoire, **tout le monde est gagnant**, et surtout nos clients. »*

Toufik Gozim, CEO d'Assurly.

Grâce à Assurly, ils ont déjà économisé...

	Économies réalisées	Durée du crédit	Montant du crédit
 Sandra M.	48 430 €	23 ans	390 000€
 Gauthier B.	23 240 €	24 ans	238 640€
 Yves et Chantal S.	32 513 €	27 ans	717 000€
 Laurent F.	49 510 €	23 ans	1 173 995€

Changez d'assurance, réduisez le coût de votre emprunt !



Exemples de cas réels des clients ayant remplacé leur ancien contrat d'assurance immobilier par un contrat avec Assurly

Charenton, Maisons-Alfort, Saint-Maurice
La clientèle d'investisseurs reste active

Même si la hausse des prix sur douze mois est conséquente, à +5% en moyenne, elle a surtout été enregistrée en fin d'année dernière : depuis début 2022, c'est la stabilité qui prévaut dans ces trois communes. Charenton, limitrophe de la capitale, reste la plus chère. Elle présente malgré tout un marché de report intéressant pour les Parisiens : les tarifs y sont de 20 à 40% plus bas, les quartiers les plus cotés, près des métros Liberté et Charenton-Ecoles, étant accessibles à partir de 8 500 euros le mètre carré. Mais le secteur à suivre est la ZAC Bercy-Charenton. D'ici 2028, elle devrait accueillir 3 500 nouveaux habitants et créer 3 900 emplois. Crèches, écoles et commerces sont prévus. Prix estimé des biens neufs à venir : 10 000 euros le mètre carré. «L'ancien du secteur, lui, ne devrait pas voir ses tarifs monter avant 2025», précise David Bueno, directeur d'Orpi Bueno Immobilier. En attendant, un cinq-pièces de 103 mètres carrés, au septième étage d'un immeuble des années 1990, proche du jardin du Cardinal-de-Richelieu, s'est vendu 675 000 euros (6 555 euros le mètre carré), dans la moyenne du secteur.

Saint-Maurice a aussi de beaux atouts, en particulier le quartier Montgolfier. Grâce à la proximité du bois de Vincennes et à des tarifs plus doux que ceux de Charenton, il devrait résister à un éventuel repli de la cote. Les investisseurs y sont très présents. «Le coin plaît aux jeunes actifs», souligne Frank Hagege, de HM Immobilier. Rue Fragonard, au deuxième étage d'un immeuble de 1994, un 18 mètres carrés vient d'être acquis pour 133 000 euros (7 390 euros le mètre carré). Loué 600 euros par mois, ce studio servira un rendement de 5,4%.

L'investissement marche aussi très bien à Maisons-Alfort. «Les moyennes surfaces y sont plus rares que les petites, et se louent donc vite», prévient Cendrine Portes, de L'Adresse Valérie Immobilier Maisons-Alfort. Ce trois-pièces de 62 mètres carrés de 2009, avenue de la République, avec ascenseur et parking, est ainsi parti à 386 000 euros (6225 euros le mètre carré). Grâce à son loyer de 1 300 euros, le rendement à attendre sera de 4%. Vous visez plutôt une résidence principale ? Le quartier Condorcet propose encore des maisons à prix décent. Rue de Marseille, un pavillon des années 1980, de 72 mètres carrés sur 110 mètres carrés de terrain, s'est échangé cet été à 530 000 euros (7 360 euros le mètre carré).

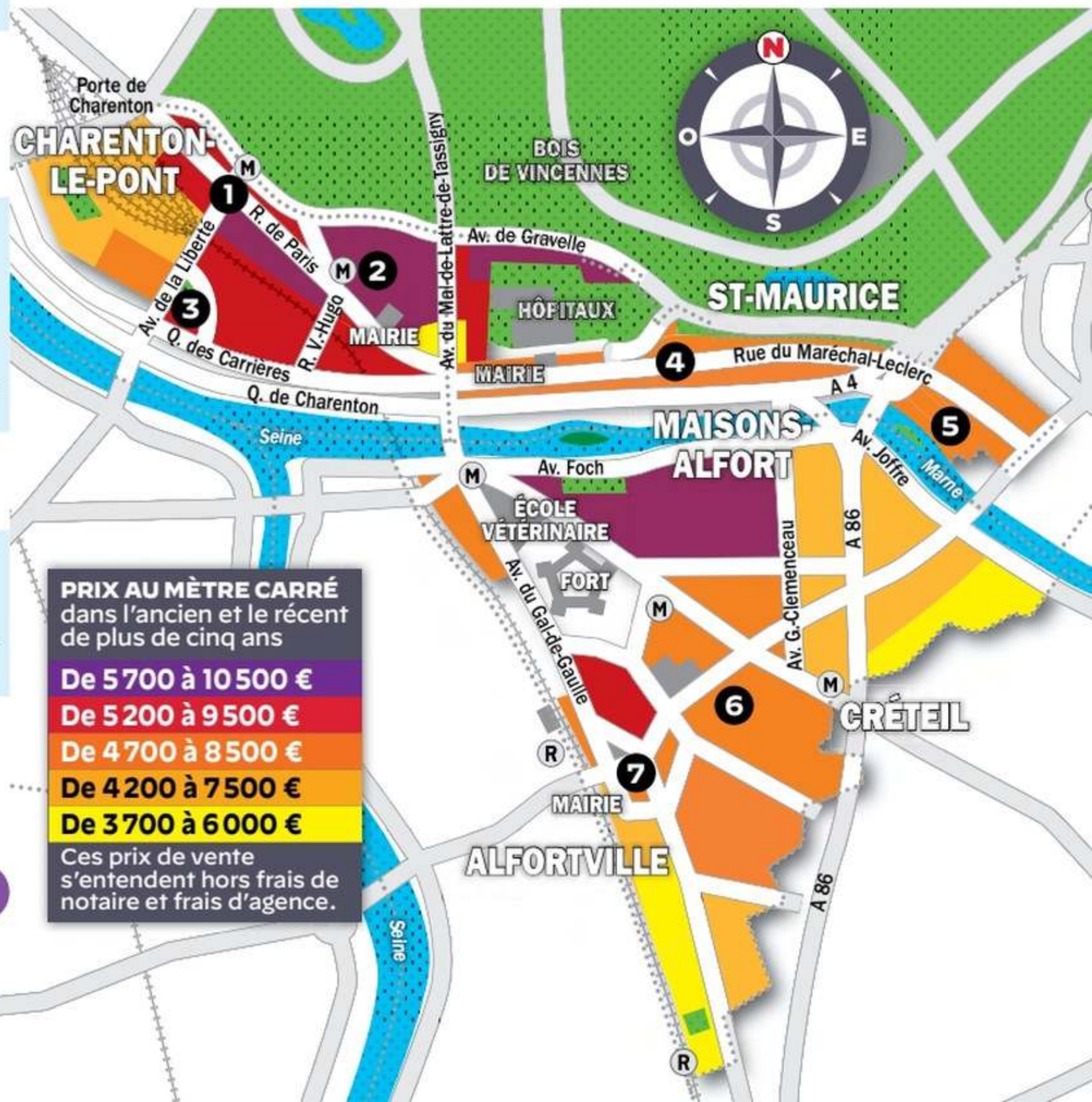
BENJAMIN SARAGAGLIA

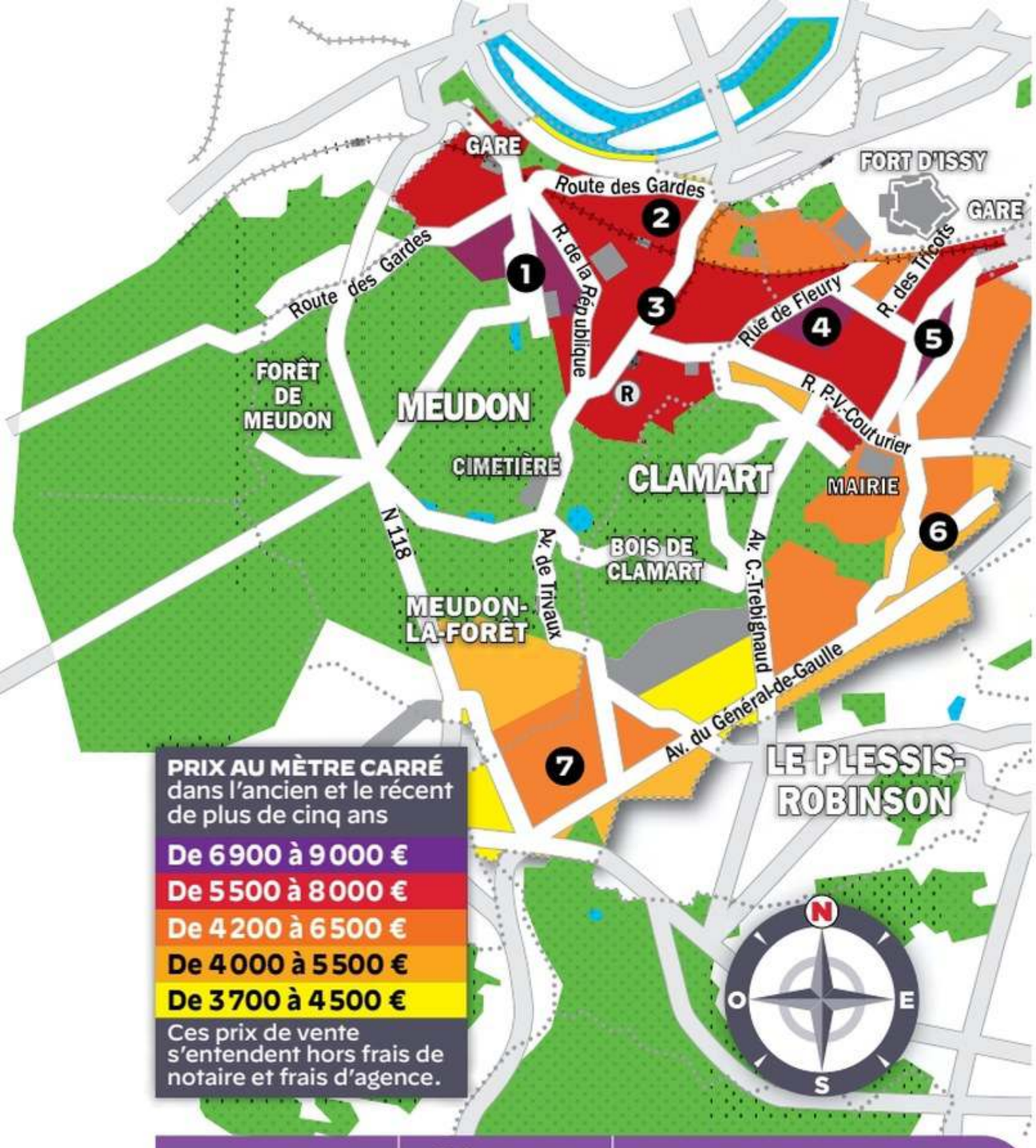
NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
0% pour les appartements
+2% pour les maisons

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
L'Adresse Charenton et Maisons-Alfort, HM Immobilier, Orpi Bueno Immobilier, Guy Hoquet l'Immobilier Delphimmo.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Charenton, Liberté		
Maison de ville années 1990	10 000 euros (+8%)	➔Rue de Verdun, maison 1990, 82 m², 3 pièces, jardin 190 m², véranda, mitoyenne, de plain-pied, bon état : 825 000 € (10 060 €/m²). ➔Rue du Gal-Chanzy, imm. 1989, 74 m², 3 pièces, 2e ét., balcon, très bon état : 685 000 € (9255 €/m²). ➔Rue Nocard, imm. 1960, 50 m², 2 pièces, 9e ét., asc., balcon, vue, à rafraîchir : 428 000 € (8560 €/m²).
Immeuble années 1980	9 200 euros (+3%)	
Immeuble années 1960	8 000 euros (+1%)	
2. Charenton-Ecoles		
Duplex années 2000	8 500 euros (–1%)	➔ Av. Jean-Jaurès, imm. 2008, 85 m², 4 pièces, 4e et 5e ét., asc., box, bon état : 720 000 € (8470 €/m²). ➔Place Aristide-Briand, imm. 1970, 48 m², 2 pièces, 6e étage, loggia, vue dégagée, ascenseur, parking, bon état : 410 000 € (8540 €/m²).
Immeuble années 1970	8 300 euros (0%)	
3. Charenton, Archevêché		
Maison mitoyenne années 1930	9 200 euros (0%)	➔Av. de la Liberté, maison 1930, 173 m², 6 pièces, terrain 228 m², bon état : 1,6 M€ (9250 €/m²). ➔Rue du Séminaire-de-Conflans, imm. 1970, studio 30 m², 1er étage, balcon, ascenseur, parking, état correct : 250 000 € (8335 €/m²).
Immeuble années 1970	8 000 euros (– 2%)	
4. Saint-Maurice, Bras de Marne		
Maison début XXe siècle	8 500 euros (+2%)	➔Rue du Maréchal-Leclerc, maison début XXe, 113 m², 6 pièces, terrain 500 m², garage, 140 000 € de travaux) : 820 000 € (7255 €/m²). ➔Rue du Mal-Leclerc, imm. 2003, 65 m², 3 pièces, 8e ét., balcon, très bon état : 435 000 € (6690 €/m²). ➔Rue du Mal-Leclerc, imm. début XXe, 32 m², 2 pièces, 2e ét., cave, état correct : 166 000 € (5185 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	5 200 euros (0%)	
5. Saint-Maurice, Montgolfier		
Immeuble années 1980	6 900 euros (+10%)	➔Allée des Canotiers, imm. 1986, 105 m², 5 pièces, 3e étage, cuisine équipée, balcon, asc., parking, bon état : 727 000 € (6925 €/m²).
6. Maisons-Alfort, Les Juilliotes		
Immeuble moins de 5 ans	7 200 euros (+3%)	➔Av. de la République, imm. 2019, 67 m², 3 pièces, 2e ét., asc., balcon, parfait état : 480 000 € (7165 €/m²). ➔Rue Carnot, imm. 1960, 59 m², 3 pièces, rdc, chauff. coll. géothermie, gardien, traversant, 60 000 € de travaux : 220 000 € (3730 €/m²).
Immeuble années 1960	4 700 euros (–5%)	
7. Maisons-Alfort, mairie		
Immeuble années 2000	6 900 euros (+2%)	➔Rue Jean-Jaurès, imm. 2004, 49 m², 2 pièces, 6e ét., asc., bien isolé, pas de balcon, parking, état correct : 338 000 € (6900 €/m²). ➔Rue P.-Semard, imm. début XXe, 53 m², 3 pièces, 1er ét., balcon, cave, rénové : 309 000 € (5830 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	5 600 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.





PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- **De 6900 à 9000 €**
- **De 5500 à 8000 €**
- **De 4200 à 6500 €**
- **De 4000 à 5500 €**
- **De 3700 à 4500 €**

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



A Meudon, les surfaces en parfait état s'enlèvent entre 7500 et 8500 euros le mètre carré.

ATLANTIS - STOCK.ADOBE.COM

Clamart, Meudon
L'offre de neuf dicte les tendances dans l'ancien

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Meudon, Bellevue, Observatoire		
Immeuble années 1930	**7200 euros** (+1%)	➔ Rue Porto-Riche, immeuble 1930, 29 m², 2 pièces, 1er étage, cave, bon état: 210000 € (7240 €/m²). ➔ Rue du Bel-Air, immeuble 1970, 106 m², 5-6 pièces, 4e étage, balcons, cave, double parking, ascenseur, bon état: 750000 € (7075 €/m²).
Immeuble années 1970	**7000 euros** (0%)	
2. Bas-Meudon		
Immeuble années 2010	**7200 euros** (–2%)	➔ Place Tony-de-Graaf, immeuble 2010, 99 m², 5 pièces, 2e étage, asc., balcons, chauff. indiv., parking, bon état: 720000 € (7275 €/m²). ➔ Bd Anatole-France, imm. 1970, 68 m², 3-4 pièces, 3e étage, asc., à rafraîchir: 470000 € (6910 €/m²).
Immeuble années 1970	**7000 euros** (–5%)	
3. Meudon, centre-ville		
Immeuble années 1970	**7000 euros** (–3%)	➔ Rue du Val, immeuble des années 1930, 55 m², 3 pièces, 1er étage, charme, pas d'ascenseur, cave, pas de parking, en bon état: 380000 € (6910 €/m²). ➔ Allée des Sureaux, maison bourgeoise datant des années 1900, 220 m², 8 pièces, jardin 320 m², cave, garage, en excellent état: 1,31 M€ (5985 €/m²).
Immeuble années 1930	**6900 euros** (–1%)	
Maison années 1900	**6100 euros** (+4%)	
4. Clamart, Schneider		
Maison années 1920	**8400 euros** (+1%)	➔ Rue de la Vallée-du-Bois, maison 1920, 110 m², 5 pièces, jardin 250 m², cave, terrasse, garage, bon état: 927000 € (8425 €/m²). ➔ Av. A.-Schneider, imm. 1910, 34 m², studio, 1er étage, ni cave ni parking, bon état: 212000 € (6235 €/m²).
Immeuble années 1910	**6100 euros** (0%)	
5. Clamart, Jaurès-Hugo		
Maison années 2010	**8400 euros** (+2%)	➔ Avenue Jean-Jaurès, maison des années 2010, 200 m², 6 pièces, jardin 450 m², avec un garage, en parfait état: 1,70 M€ (8500 €/m²). ➔ Avenue Victor-Hugo, immeuble datant des années 1950, 40 m², 2 pièces, 1er étage, pas d'ascenseur, pas de cave, pas de parking, nécessitait un rafraîchissement: 225000 € (5625 €/m²).
Maison années 1940	**7800 euros** (0%)	
Immeuble années 1950	**5800 euros** (0%)	
6. Clamart, les Galvents		
Immeuble années 1950	**5700 euros** (0%)	➔ Av. Jean-Baptiste-Clément, immeuble 1950, 68 m², 3-4 pièces, 2e étage, balcon, asc., cave, parking, à rafraîchir: 385000 € (5660 €/m²).
7. Clamart, Petit-Clamart		
Maison années 1920	**6500 euros** (0%)	➔ Rue Pasteur, maison 1920, 81 m², 4 pièces, jardin 420 m², sous-sol aménageable, garage, 100000 € de travaux: 438000 € (5405 €/m²). ➔ Av. de la Sygrie, immeuble 1940, 44 m², 3 pièces, 1er étage, cave, à rafraîchir: 185000 € (4205 €/m²).
Immeuble années 1940	**4300 euros** (–1%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Malgré des prix déjà élevés, ces deux villes ont continué d'attirer les acheteurs, surtout des familles en quête d'une maison dans les secteurs autour des mairies et des gares. La cote s'y est encore un peu valorisée depuis un an, de 2 à 3%, frôlant le seuil des 9000 euros le mètre carré pour les plus belles demeures. La conjoncture s'est toutefois assombrie au début 2022: anticipant une dégradation de l'activité économique et un probable recul des prix de la pierre, les acheteurs se sont raréfiés et les négociations ont repris. «Il y a toujours de la demande pour les petites surfaces inférieures à 300000 euros et pour les propriétés à plus de 1 million d'euros, mais, entre les deux, c'est plus calme», indique Frédéric Garrigoux, président de Century 21 Expertys, à Clamart.

Dans cette commune, le revirement frappe surtout le marché de l'ancien. Avec des programmes neufs en grand nombre, à des tarifs débutant à 5500 euros le mètre carré (par exemple, au Petit-Clamart) et culminant à 8000 euros le mètre carré dans le haut de gamme, l'ancien ne peut plus être proposé au-delà de 7000 euros le mètre carré, y compris aux abords de la gare. Si ce deux-pièces de 34 mètres carrés rénové, dans une copropriété des années 1930, s'est vendu en mars dernier 242000 euros (7120 euros le mètre carré), il ne passerait plus aujourd'hui la barre des 235000 euros (6910 euros le mètre carré). Les professionnels s'attendent à ce que la baisse se prolonge dans les mois à venir, pour atteindre 5%, voire 10% pour les passoires énergétiques (étiquette F ou G), dont le montant des travaux à engager excède plusieurs dizaines de milliers d'euros.

La situation n'est pas aussi critique à Meudon, où les programmes neufs sont moins nombreux. L'offre dans l'ancien est plus restreinte, ce qui permet encore aux vendeurs de logements bien situés et en parfait état de trouver preneur dans le haut de la fourchette d'estimation, soit entre 7500 et 8500 euros le mètre carré. Pour les habitations vieillottes, en revanche, les prix se sont tassés de 3 à 4% en l'espace de huit mois: en appartement comme en maison individuelle, le mètre carré à rénover s'enlève désormais entre 6000 et 7000 euros, rarement plus, et cela, quel que soit le quartier.

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Century 21, Rive Ouest Immobilier, ERA Clamart.

SPÉCIAL IMMOBILIER

Clichy, Courbevoie, Asnières Seuls les studios et deux-pièces partent rapidement

Les prix ne sont pas en chute libre, mais la tendance est orientée à la baisse depuis fin 2021. A Clichy, les stocks de biens à vendre grossissent à vue d'œil, et les délais de transaction ont été multipliés par quatre ou cinq, atteignant parfois un mois et demi. «Les cartes sont désormais dans les mains des acheteurs, qui comparent, prennent le temps de la réflexion, et n'hésitent plus à négocier les tarifs!», explique Delphine Rizzo, de l'agence Stéphane Plaza de Clichy. Les rabais obtenus peuvent atteindre 3 ou 4%. Il faut dire que la concurrence s'est accrue depuis quelques mois, avec la commercialisation de nombreux programmes neufs, à des prix variant entre 6500 et 9000 euros le mètre carré. Même les logements récents et de bon standing sont à la peine. Ce quatre-pièces de 85 mètres carrés, situé rue de l'Avenir, au troisième étage sur six d'une construction datant de 2007, avec parking et balcon exposé plein sud, est ainsi parti à 715000 euros (8410 euros le mètre carré), mais après plusieurs semaines d'attente et une ristourne de 2,5%.

Le repli est moins prononcé à Asnières (–1% environ depuis avril 2022). Ainsi, pour s'installer dans le quartier prisé de la mairie, il faut toujours disposer d'un budget compris entre 7500 et 8500 euros le mètre carré. L'activité tourne cependant au ralenti. «Les offres arrivent continuellement, mais il y a peu de demandes en face», confirme Pierre Girault, de Nestenn Immobilier. Les petites surfaces font exception et continuent de remporter un certain succès. A l'image de ce deux-pièces de 34 mètres carrés des années 1930, rue Diderot, près de la mairie, situé au quatrième étage sans ascenseur, sans balcon ni parking: il vient de s'échanger à 221000 euros (6500 euros le mètre carré), malgré les 20000 euros de travaux à prévoir.

Même constat à Courbevoie: si la cote affiche une légère baisse depuis un an (–2% en moyenne), les studios et les deux-pièces partent encore à bon prix, et assez rapidement, en particulier lorsqu'ils sont situés à proximité de la Défense. Illustration avec ce studio de 16 mètres carrés, pourtant à rafraîchir, datant des années 1970, au troisième étage sans ascenseur, sans balcon ni parking, cédé récemment à 140000 euros, soit 8750 euros le mètre carré.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Clichy: Stéphane Plaza. Asnières: Nestenn (Pierre Girault), Crefimo. Clichy, Asnières, Courbevoie: Investissement-locatif.com.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Clichy, mairie		
Immeuble années 2010	8100 euros (+1%)	
Immeuble années 2000	8100 euros (–3%)	
Imm. en brique années 1920	7800 euros (0%)	
		➔Rue C.-et-R.-Auffray, imm. 2013, 61 m², 3 pièces, 4e et dernier étage, ascenseur, balcon, parking, bon état: 495000 € (8115 €/m²). ➔Rue de l'Avenir, imm. 2007, 85 m², 4 pièces, 3e ét., asc., balcon, parking, parfait état: 715000 € (8410 €/m²). ➔Rue de Neuilly, imm. 1920, 91 m², 4 pièces, 1er ét., ni balcon ni parking, bon état: 725000 € (7965 €/m²).
2. Clichy, République		
Bel immeuble XIXe siècle	7900 euros (+1%)	
Imm. en brique années 1930	7800 euros (0%)	
		➔Rue M.-et-P.-Curie, immeuble XIXe, 22 m², 2 pièces, 6e étage sans asc., ni parking ni balcon, 6000 € de travaux: 166000 € (7545 €/m²). ➔Rue de Belfort, immeuble 1930, 16 m², studio, rdc côté cour, 13000 € de travaux: 117000 € (7312 €/m²).
3. Clichy, gare		
Immeuble années 1920	6100 euros (0%)	
Immeuble années 1970	5800 euros (+1%)	
		➔Rue Henri-Barbusse, immeuble 1920, 84 m², 4 pièces, 6e étage, ni ascenseur, ni balcon, ni parking, bon état: 515000 € (6130 €/m²). ➔Rue des Cailloux, immeuble 1970, 66 m², 3 pièces, 12e étage, ascenseur, parfait état: 360000 € (5455 €/m²).
4. Asnières, Voltaire		
Immeuble années 1930	7200 euros (+2%)	
Immeuble XIXe siècle	6600 euros (+1%)	
		➔Rue Daniel, immeuble 1930, 32 m², 2 pièces, 4e ét., ni ascenseur, ni balcon, ni parking, 25000 € de travaux: 214000 € (6685 €/m²). ➔Rue Louis-Vion, imm. XIXe, 34 m², 2 pièces, 1er ét. sans asc., 26000 € de travaux: 205000 € (6030 €/m²).
5. Asnières, mairie		
Immeuble années 1980	8300 euros (+3%)	
Immeuble début XXe	8200 euros (+2%)	
Imm. en brique années 1930	7700 euros (+1%)	
		➔Rue Maurice-Bokanowski, imm. 1980, 103 m², 5 pièces, 2e étage, asc., balcons, expo sud, sans parking, parfait état: 890000 € (8640 €/m²). ➔Rue de Bretagne, imm. XXe, 28 m², 2 pièces, 3e étage, ni asc. ni balcon, bon état: 230000 € (8215 €/m²). ➔Rue Sadi-Carnot, imm. 1930, 34 m², 2 pièces, 4e étage, asc., sans balcon, bon état: 265000 € (7795 €/m²).
6. Courbevoie, rue de Colombes		
Immeuble début XXe	8200 euros (+2%)	
Immeuble standing années 1930	7100 euros (–2%)	
		➔Rue Raspail, imm. XXe, 15 m², studio, 5e ét., ni asc. ni balcon, à rafraîchir: 115000 € (7665 €/m²). ➔Impasse Michael-Winburn, imm. 1930, 34 m², 2 pièces, 1er ét. côté cour asc., ni balcon, ni parking, 34000 € de travaux: 210000 € (6176 €/m²).
7. Courbevoie, Victor-Hugo		
Immeuble années 1970	8500 euros (+3%)	➔Rue Carle-Hébert, imm. 1970 ravalé en 2016, 16 m², studio, 3e étage, ni ascenseur, ni balcon, ni parking, à rafraîchir: 140000 € (8750 €/m²).

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.





L'AGENCE DES ALLÉES

L'AGENCE RÉFÉRENCE DE CLICHY

Véritable institution immobilière, au cœur de Clichy, L'Agence des Allées ne compte plus ses clients fidèles. Rencontre avec la gérante, Cécile Le Scouarnec.

Comment est née votre agence ?

C.L-S : J'ai commencé il y a 14 ans à l'agence avant de la racheter en 2019. Elle est implantée à Clichy depuis plus de 50 ans. Aujourd'hui, nous sommes sept collaboratrices, trois sur le pôle transaction, trois sur le pôle gestion-location et moi-même. Ce qui nous réunit, c'est notre passion du métier. Nos clients apprécient notre approche bienveillante, dans l'écoute et la disponibilité. Mais ils font aussi confiance à notre expertise : nous connaissons notre métier, le marché et Clichy sur le bout des doigts ! Beaucoup de nos clients viennent par le bouche-à-oreille ou reviennent nous voir lorsqu'ils veulent acheter plus grand ou nous confier la gestion de leur bien en location.

En matière de transaction, comment faites-vous la différence ?

C.L-S : Nous travaillons beaucoup sur des biens hauts de gamme. On vend énormément en off-market, ce qui donne à nos clients un sentiment d'exclusivité et les fidélise. Nos biens sont mis en avant par un photographe professionnel ou par le biais de vidéos. Je communique aussi sur les réseaux sociaux. Nous collaborons également avec un cabinet d'architectes – La Contre-Visite – qui permet aux acquéreurs de se projeter plus facilement s'il y a des travaux. Je fais également profiter à nos clients d'un réseau de professionnels pour mener des travaux ou pour les diagnostics. Je travaille aussi avec une courtière de chez Artemis, cela permet de sécuriser les dossiers financiers.

Vous avez ouvert une seconde agence à Clichy, dédiée à la gestion-location. Pouvez-vous nous en parler ?

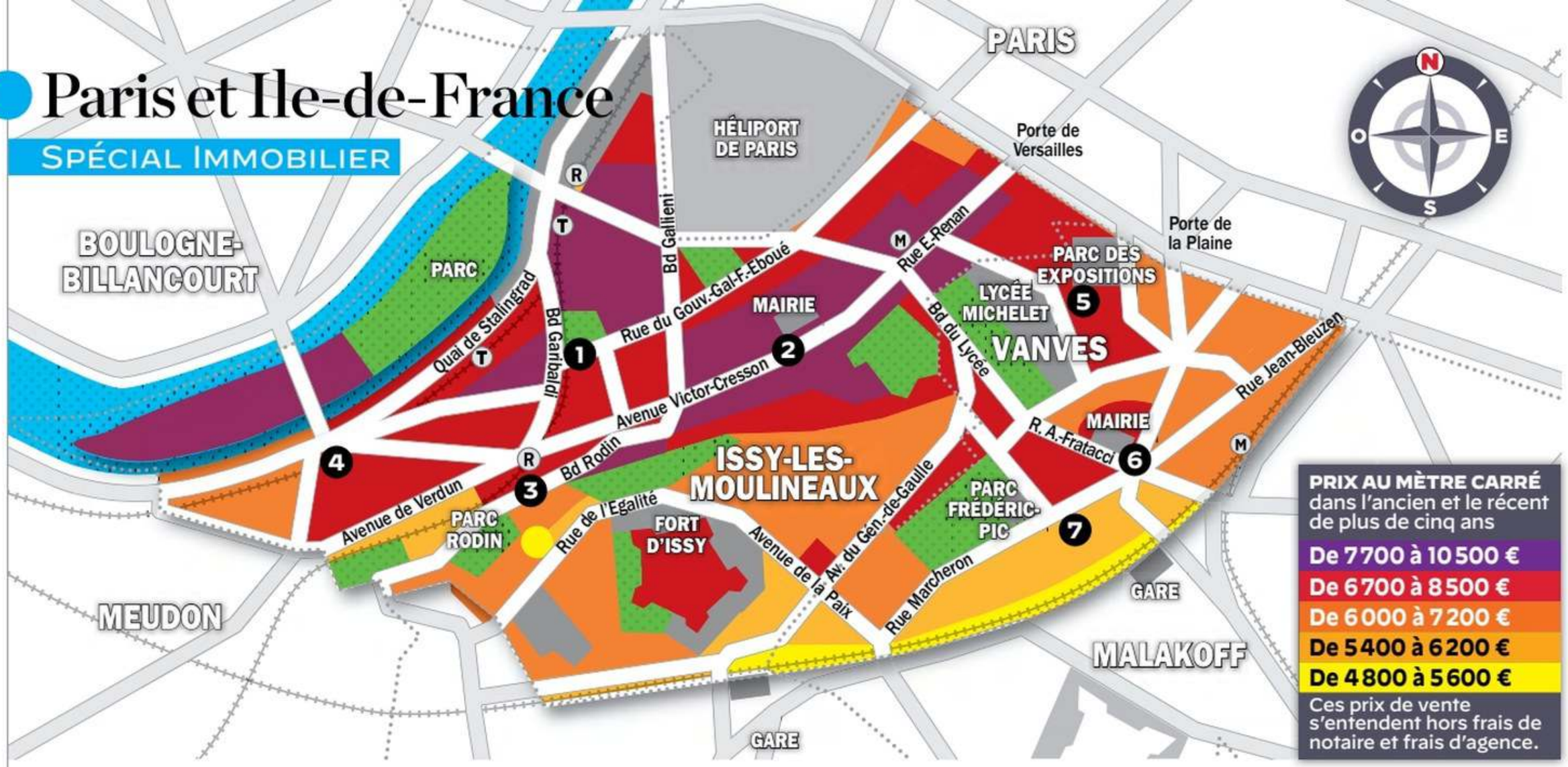
C.L-S : Cette deuxième adresse doit permettre d'encore mieux référencer notre activité de gestion-location et de répondre aux demandes croissantes de notre pôle. Notre force : une sélection fine des locataires pour rassurer nos propriétaires. Suivi rigoureux au quotidien, expertise pointue, deux compétences importantes en gestion et qui viennent sécuriser nos clients bailleurs.

INFOS : Service transaction :
12, Allées Léon Gambetta, 92110 CLICHY
Service Location/gestion:
24 Allées Léon Gambetta 92110 CLICHY
Tél. : 01-47-37-13-67 – www.agence-des-allees.com



Cécile Le Scouarnec,
Directrice d'Agence

Publireportages réalisés
par Com'en Régions



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 7700 à 10500 €
- De 6700 à 8500 €
- De 6000 à 7200 €
- De 5400 à 6200 €
- De 4800 à 5600 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Issy-les-Moulineaux, Vanves Les grandes surfaces s'accumulent dans les vitrines

Le marché de ces communes du sud parisien est quasiment à l'arrêt depuis janvier 2022. La chute d'activité a fait reculer les prix de 2 à 5%, selon les quartiers et les types de biens. A Issy-les-Moulineaux, même les petites surfaces peinent désormais à trouver preneur, alors que les grands appartements s'accumulent dans les vitrines des agences depuis déjà plusieurs mois. «Nombre de vendeurs n'ont pas pris la mesure de ce retournement, et continuent de proposer des surfaces à plus de 10000 euros le mètre carré, un seuil devenu très difficile à franchir», déplore Franck Béasse, directeur de Century 21 Immo d'Issy. Ils s'exposent alors à des déconvenues, comme pour ce cinq-pièces de 98 mètres carrés, avec terrasse de 15 mètres carrés, dans une résidence des années 2000 proche du métro Corentin-Celton. Son propriétaire en espérait 1,08 million d'euros en janvier dernier (soit 11020 euros le mètre carré), mais a dû accepter une négociation à 950000 euros fin juin (9695 euros le mètre carré), pour rembourser son crédit relais. Quant aux surfaces des années 1950 et 1960, même en bon état, elles s'échangent entre 7500 et 8000 euros le mètre carré, une cote là aussi en repli.

Ambiance similaire à Vanves, où la clientèle éprouve des difficultés à se financer, et se montre de plus en plus pointilleuse sur la qualité des biens. L'effritement de la cote des appartements est en cours, et la barre des 7000 euros le mètre carré n'est plus franchie que dans les secteurs en vue, comme le centre et les abords du parc Frédéric-Pic. C'est ainsi que ce cinq-pièces en duplex de 70 mètres carrés, de la rue Marcel-Yol, près du lycée Michelet, est parti à 521000 euros (soit 7445 euros le mètre carré). Certaines maisons, par ailleurs, continuent de s'enlever à plus de 8000 euros le mètre carré. Celle-ci, rue Jullien, conçue par un architecte dans les années 2000, proposait 256 mètres carrés, une terrasse et un jardin. Elle a coûté 2,21 millions d'euros à ses nouveaux propriétaires.

CLAIRE BRUILLON

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De –3% à –7%
pour les petites surfaces

De –2% à –5%
pour les grandes surfaces

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Century 21 Immo d'Issy, Fnaim, Immobilière Parent Vanves, MeilleursAgents.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Issy, Cité des sports		
Immeuble années 2010	9100 euros (–3%)	➔Rue R.-Jacques, imm. 2010, 48 m², 2 pièces, 4e ét., balcon, cave, parking, à rafraîchir: 435000 € (9060 €/m²). ➔Rue du Capitaine-Ferber, immeuble 2007, 49 m², 2 pièces, 1er étage, balcon, cave, parking, à rafraîchir: 410000 € (8365 €/m²).
Immeuble années 2000	8500 euros (–5%)	
2. Issy, mairie		
Immeuble années 1920	8900 euros (0%)	➔Proche métro Mairie-d'Issy, dans un immeuble datant des années 1920, 55m², 3 pièces, 2e étage, parquet, ascenseur, avec balconet et cave, en très bon état: 499000 € (9075 €/m²). ➔Avenue Victor-Cresson, immeuble 1900, 42 m², 2 pièces, rez-de-cour, cave, pas de parking, à rafraîchir: 325000 € (7740 €/m²).
Immeuble années 1960	8000 euros (–6%)	
Immeuble années 1900	7900 euros (–3%)	
3. Issy, RER		
Immeuble années 1930	8000 euros (0%)	➔Boulevard Rodin, immeuble 1930, 31 m², 3 pièces, 2e étage, pas d'ascenseur, pas de parking, à rafraîchir: 242000 € (7805 €/m²).
4. Issy, La Ferme		
Immeuble années 1920	8000 euros (0%)	➔Rue Marcel-Miquel, imm. 1920, 16 m², studio, 1er étage, parquet, pas d'ascenseur, balconet, cave, très bon état: 130000 € (8125 €/m²). ➔Rue J.-P.-Timbaud, immeuble 1950, 57 m², 3 pièces, 2e étage, cave, asc., bon état: 420000 € (7370 €/m²).
Immeuble années 1950	7500 euros (–2%)	
5. Vanves, lycée Michelet		
Maison années 2000	8500 euros (+2%)	➔Rue Jullien, maison d'architecte 2000, 256 m², 7 pièces, jardin 150 m², terrasse, cave, parfait état: 2,21 M€ (8635 €/m²). ➔Rue Marcel-Yol, immeuble 1920, 70m², 5 pièces, duplex, 3e et 4e ét., très bon état: 521000 € (7445 €/m²).
Immeuble années 1920	7400 euros (+2%)	
6. Vanves, Plateau		
Immeuble années 1950	7000 euros (–1%)	➔Rue Ernest-Laval, immeuble 1950, 63 m², 3-4 pièces, 2e étage, pas de balcon, ascenseur, chauffage individuel, pas de parking, à rafraîchir: 435000 € (6905 €/m²). ➔Rue François-1er, maison datant des années 1950, 80 m², 4 pièces, avec un jardin de 120 m², mais pas de garage, à rafraîchir: 535000 € (6685 €/m²).
Maison années 1950	6800 euros (+3%)	
Immeuble début XXe siècle	6400 euros (–2%)	
7. Vanves, gare		
Immeuble standing années 1920	6100 euros (+1%)	➔Villa de la Gare, immeuble 1920, 85 m², 3-4 pièces, 4e étage, ascenseur, très bon état: 525000 € (6175 €/m²). ➔Allée du Progrès, immeuble 1950, 36 m², 2 pièces, 4e étage, balcon, ascenseur, chauff. coll., parking, bon état: 222000 € (6165 €/m²).
Immeuble années 1950	6100 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Nouveau Kia Niro EV.
100% électrique.

Jusqu'à 460 km d'autonomie.[4]



À partir de

337 € TTC /mois[2]

1er loyer de 3 000 €
Bonus Éco 6 000 €
et Prime à la Conversion de
2 500 € déduits[3]
LLD 49 mois et 40 000 km

Movement that inspires[1]

Découvrez le Nouveau Kia Niro EV 100% électrique. Jusqu'à 460 km d'autonomie[4]. Rechargez chez vous pour moins de 10 €[5]. Double écran 10,25''. 5 vraies places, l'une des meilleures habitabilités du segment et technologie de recharge inversée pour vous accompagner dans toutes vos aventures. La technologie fait des merveilles.



Consommations mixtes du Nouveau Kia Niro 100% électrique : 16,2 kWh/100 km.

Garantie 7 ans ou 150 000 km (1er des deux termes échu) valable pour tous les modèles Kia en France métropolitaine et Corse (hors DOM-TOM) et dans tous les Etats membres de l'UE ainsi qu'en Norvège, Suisse, Islande et Gibraltar sous réserve du respect du plan d'entretien défini par le constructeur et présenté dans le manuel utilisateur. (1) Movement that inspires = Du mouvement vient l'inspiration. **Mentions légales KIA FINANCE** (2) Exemple de Location Longue Durée de 49 mois et 40 000 km pour le financement d'un Nouveau Kia Niro EV (100% électrique) Motion 150 kW (204 ch). **1er loyer majoré de 11 500 € (couvert à hauteur de 6 000 € par le Bonus Écologique et à hauteur de 2 500 € par la Prime à la Conversion)**[3] puis **48 loyers de 337 € TTC/mois. Exemple hors options et assurances facultatives. Modèle présenté :** Nouveau Kia Niro EV (100% électrique) Premium 150 kW (204 ch) avec peinture nacrée et montant arrière gris. **1er loyer majoré de 7 500 € (couvert à hauteur de 2 000 € par le Bonus Écologique et à hauteur de 2 500 € par la Prime à la Conversion)**[3] puis **48 loyers à 477 € TTC/mois. Exemple hors options et assurances facultatives.** (3) Conditions d'éligibilité au Bonus Écologique sur service-public.fr et primealaconversion.gouv.fr. (4) En cycle mixte WLTP pour le Kia Niro EV (100% électrique) avec une simple charge. (5) prix d'une recharge de 0 à 80% basé sur le prix moyen du kWh en France au 1er avril 2022. Offre réservée aux particuliers, non cumulable, valable du 01/07/2022 au 31/07/2022 chez tous les distributeurs Kia participant. Sous réserve d'acceptation du dossier par Kia Finance, Kia Finance est une marque exploitée par Hyundai Capital France, SAS au capital de 94 545 500 euros, 69 avenue de Flandre 5 9700 Marcq-en-Barœul. SIREN 491 411 542 RCS Lille Métropole. Les marques citées appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Voir conditions sur kia.fr

7 ANS DE GARANTIE*
PREUVE DE QUALITÉ

Pour les trajets courts, privilégiez la marche ou le vélo. #SeDéplacerMoinsPolluer

77	S.B.A - MELUN	VERT-SAINT-DENIS	01 64 52 04 04
	S.B.A - BRIE COMTE ROBERT	BRIE-COMTE-ROBERT	01 60 62 58 00
	MCVA - MONTEREAU	VARENNES-SUR-SEINE	01 64 32 47 97
	EUROPE SERVICES	MONTÉVRAIN	01 64 12 78 85
	EUROPE SERVICES	MEAUX	01 64 36 50 00
91	CARMIN AUTOMOBILES - ETAMPES	MORIGNY-CHAMPIGNY	01 64 94 09 24
	GARAGE DU CHÂTEAU	SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01 60 15 29 27
	CERVINIA 91	VIRY-CHÂTILLON	01 69 05 35 71
	CERVINIA 91	CORBEIL-ESSONNES	01 69 22 19 20
	AERO MASSY	MASSY	01 69 75 18 30
	AERO LES ULIS	GOMETZ-LE-CHÂTEL	01 60 12 71 00
94	EUROPE SERVICES	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	01 41 79 08 02
95	S.B.A - GARGES	GARGES-LÈS-GONESSE	01 39 93 60 33

SPÉCIAL IMMOBILIER

Malakoff, Montrouge, Châtillon

Le repli des tarifs devrait s'accentuer d'ici mi-2023

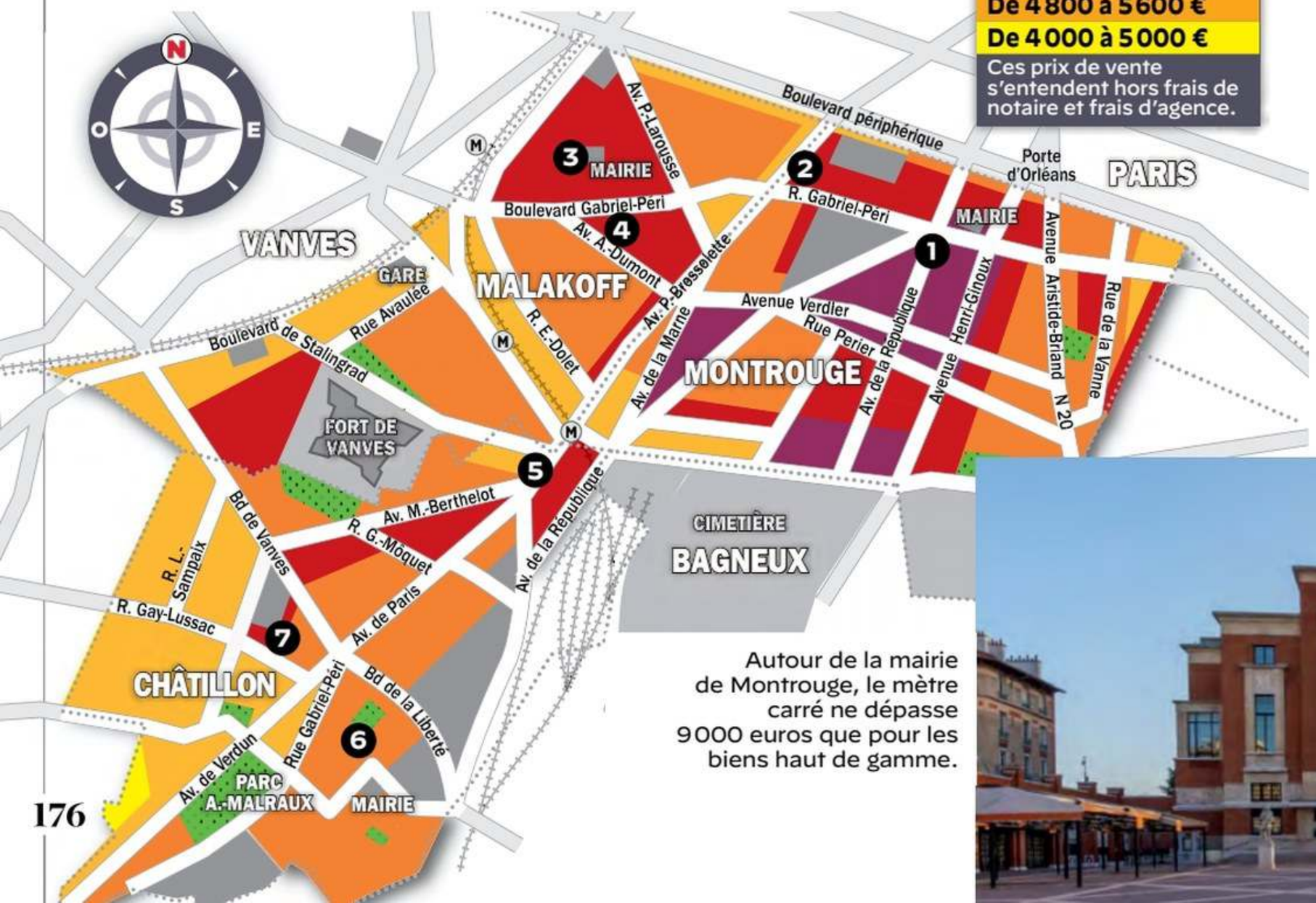
Baisse du nombre d'acheteurs, prétentions trop élevées des vendeurs et délais de transaction en hausse, variant de deux à trois mois… Dans ces villes, les tendances à l'œuvre sont identiques, jusqu'au repli de la cote, enclenché début 2022, et qui devrait se confirmer (de – 5% à – 10% d'ici à l'été 2023), au vu des négociations en cours, qui touchent jusqu'aux maisons à rafraîchir. Telle celle-ci, des années 2000, de 145 mètres carrés près de la place Jules-Ferry à Montrouge, proposée à 1,48 million d'euros, et qui n'a trouvé preneur qu' à 1,3 million d'euros (8 965 euros le mètre carré).

Malgré cette accalmie, il faut tout de même prévoir, pour un logement haut de gamme des meilleurs quartiers, aux environs de 9 000 euros le mètre carré à Montrouge (autour de la mairie), et de 8 000 euros dans le centre de Malakoff, comme à Châtillon (près du métro et au nord de la ligne de tramway). Pour les surfaces de facture plus classique, le mètre carré redescend toutefois entre 6 000 et 7 800 euros. Ainsi, à Malakoff, ce trois-pièces de 65 mètres carrés à rafraîchir, avec parking et balcon, dans une résidence années 1960 de la rue Hoche, s'est monnayé à 398 000 euros (6 125 euros le mètre carré) tandis qu'à Châtillon, rue Béranger, ce loft en duplex de 108 mètres carrés, dans une maison de ville des années 1940, a coûté 680 000 euros (6 295 euros le mètre carré). Quant aux biens énergivores, ils ne sont même plus visités s'ils sont présentés trop cher. «A Châtillon, les tarifs vont quasiment du simple au double entre une grande copropriété des années 1960 au sud et un immeuble de moins de 10 ans près du métro», signale ainsi Corinne Germain, directrice d'ERA Châtillon. A Montrouge et Malakoff, enfin, si les petites surfaces en parfait état partent encore rapidement, «celles vendues à un tarif élevé se font rares», constate Michel Mendes, de Guy Hoquet Montrouge et Malakoff. Cela a pourtant été le cas de ce studio de 25 mètres carrés, payé 230 000 euros (9 200 euros le mètre carré) par un investisseur. Il faut dire qu'il était refait à neuf, au pied du métro Mairie-de-Montrouge, et disposait d'un petit balcon et d'un parking.

CLAIRE BRUILLON

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Montrouge, mairie		➔ Rue Victor-Hugo, immeuble fin XIXe, 59 m², 3 pièces, 1er étage, pas d'ascenseur, parquet, charme, cave, box (rare), à rafraîchir: 529000 € (8965 €/m²). ➔ Rue Gabriel-Péri, immeuble 1960, 66 m²,3-4 pièces, 7e étage, ascenseur, balcon, cave, pas de parking, très bon état: 579000 € (8775 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	8800 euros (0%)	
Immeuble années 1960	8600 euros (– 1%)	
Immeuble années 1930	8300 euros (– 1%)	
2. Montrouge, porte de Châtillon		➔ Avenue Pierre-Brossolette, immeuble fin XIXe, 74 m², 3 pièces, 3e étage, sans ascenseur, cave, refait à neuf: 579000 € (7825 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	7700 euros (– 2%)	
3. Malakoff, mairie		➔ Rue Edgar-Quinet, imm. 1930, 15 m², studio, 2e étage, parquet, cave, bon état: 120000 € (8000 €/m²). ➔ Avenue Pierre-Larousse, immeuble fin XIXe siècle, 75 m², 3 pièces, 2e étage, chauffage individuel, cave, à rafraîchir: 462000 € (6160 €/m²).
Immeuble années 1930	7900 euros (– 1%)	
Immeuble fin XIXe siècle	6300 euros (– 2%)	
4. Malakoff, Augustin-Dumont		➔ Bd Gabriel-Péri, imm. 1920, 27 m², studio, 7e étage, asc., parquet, cave, refait à neuf: 210000 € (7780 €/m²). ➔ Avenue Augustin-Dumont, immeuble fin XIXe, 57 m², 3 pièces, 2e étage, pas d'ascenseur, cave, bon état: 398000 € (6980 €/m²).
Immeuble années 1920	7600 euros (+ 1%)	
Immeuble fin XIXe siècle	6900 euros (– 1%)	
5. Châtillon-Montrouge		➔ Av. de Paris, immeuble 2000, 35 m², 2 pièces, 6e étage, ascenseur, balcon, chauffage individuel, parking, bon état: 276000 € (7885 €/m²). ➔ Rue Paul-Vaillant-Couturier, imm. 1920, 29 m², studio, 3e étage, cave, à rafraîchir: 153000 € (5275 €/m²).
Immeuble années 2000	7700 euros (+ 1%)	
Immeuble années 1920	5400 euros (+ 1%)	
6. Châtillon, mairie		➔ Bd de la Liberté, immeuble 2011, 55 m², 3 pièces, 3e étage, balcon, ascenseur, cave, parking, local à vélos, bon état: 359000 € (6525 €/m²). ➔ Rue Kléber, immeuble 1960, 57 m²,2-3 pièces, 3e étage, sans ascenseur, balcon, cave, pas de parking, 30000 € de travaux, à rafraîchir: 293000 € (5140 €/m²).
Immeuble années 2010	6600 euros (0%)	
Immeuble années 2000	6000 euros (0%)	
Immeuble années 1960	5300 euros (– 3%)	
7. Châtillon, centre		➔ Rue Jean-Pierre-Timbaud, imm. 1988, 74 m², 3 pièces, 3e étage, balcon-loggia, asc., sans parking, bon état: 450000 € (6080 €/m²). ➔ Rue J.-P.-Timbaud, imm. 1960, 52 m², 3 pièces, 1er ét., asc., cave, box, à rafraîchir: 295000 € (5675 €/m²).
Immeuble années 1980	6200 euros (– 3%)	
Immeuble années 1960	5800 euros (– 5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



Autour de la mairie de Montrouge, le mètre carré ne dépasse 9 000 euros que pour les biens haut de gamme.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Châtillon: Century 21 SCP2i, ERA. Malakoff: ERA AAA, Guy Hoquet. Montrouge: Century 21 Côté Mairie, Guy Hoquet.



HJBC - STOCK.ADOBE.COM





OKARÉ
IMMOBILIER NEUF I DÉFISCALISATION





La Réunion

ultra-marin... **ultra rentable**

Climat tropical, qualité de vie, paysages flamboyants, avantages fiscaux... Et si l'île de La Réunion, premier département d'Outre-Mer par sa population et son dynamisme économique, devenait le nouveau paradis de votre patrimoine immobilier ?

Fondé à la Réunion depuis 40 ans, avec 6 agences réparties sur toute l'île, profitez d'un groupe qui dispose d'une large sélection de biens, à prix direct promoteur.

Nous vous accompagnons durant toute la vie de votre investissement, avec nos différentes structures, **OKARÉ** pour l'immobilier neuf et la défiscalisation, **LOGER** pour la gestion et la location, et **PRMI**, pour la revente.

Particulier à la recherche de votre investissement ou professionnel du patrimoine à la recherche d'un partenaire, choisissez un acteur de confiance et d'expérience, pour vous accompagner à La Réunion !

Investissements & **Optimisation fiscale /** All Inclusive

- Bénéficiez encore de **32% de réduction sur votre investissement** jusqu'au 31/12/2022 (soit 96.000€), contre 21% (soit 63.000€) en France Métropolitaine.
- Plafonnement des **niches fiscales majorées** à 18.000€ par an (contre 10.000€/an en France Métropolitaine).
- Prix « **Direct promoteur** ».
- **Garanties sur la construction** :
  - Garanties financières d'achèvement, garanties parfait achèvement, assurance dommages ouvrages, garantie décennale, et constructions selon la norme en vigueur RTAA DOM.
- **Offre de gestion locative** :
  - Garantie loyers impayés à 100%, Détérioration immobilière, Protection juridique, Vacance locative.
- **Déclaration fiscale** réalisée par un expert comptable.
- **Garantie perte sur revente**, sans franchise.

OKARÉ LOGER PRMI

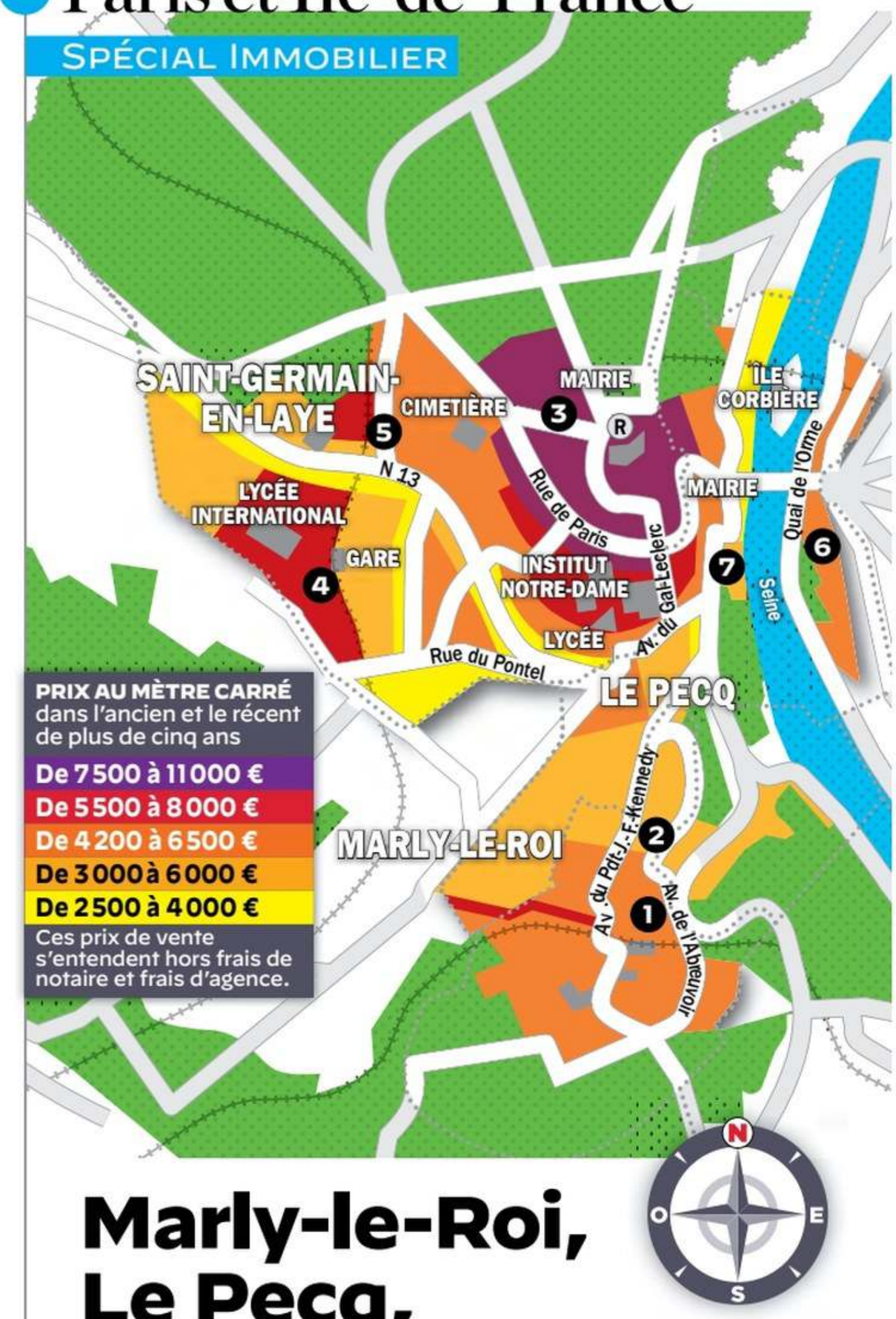
Propriété de SAS PRMI au capital de 80 000€ - RC 82 B 119 - SIRET : 324864701 00028 - Code APE 6831Z - GARANTIE FINANCIÈRE GALIAN n°A71022974 de 120 000€ - CARTE PROFESSIONNELLE n° CPI 9741 2018 000 024 662 délivrée le 01/07/2018 par la CCI de la Réunion - Siège social : 15/17 rue Labourdonnais - 97400 Saint-Denis de La Réunion, Ile de La Réunion, France - Le non respect des obligations de location entraîne la perte de l'avantage fiscal - Crédit photo : Jonathan Payet.

0262 90 91 50

contact@immobilier-okare.com

www.immobilier-okare.re

SPÉCIAL IMMOBILIER



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Marly-Le-Roi, gare		➔Rue Henri-Bèque, maison 1970, 165 m², 6 pièces, terrain 515 m², garage, travaux 100000 €: 850000 € (5150 €/m²). ➔Allée des Epines, immeuble 1962, 69 m², 3 pièces, 1er étage, asc., très bon état: 320000 € (4635 €/m²).
Maison années 1970	**5800 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**4700 euros** (0%)	
2. Marly-Le-Roi, Vergers		➔Avenue de l'Amiral-Lemonnier, immeuble 1972, 115 m², 6 pièces, terrasse 10 m², rdc, 2 parkings, parfait état: 560000 € (4870 €/m²). ➔Av. de l'Europe, immeuble 1963, 70 m², 3 pièces, 1er ét., asc., parking, bon état: 305000 € (4355 €/m²).
Immeuble années 1970	**4900 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**4400 euros** (0%)	
3. Saint-Germain-en-Laye, centre-ville		➔Rue du Docteur-Timsit, immeuble 1991, 78 m², 3 pièces en duplex, bon état: 760000 € (9745 €/m²). ➔Rue de Pontoise, imm. 1982, 86 m², 5 pièces, balcon, 3eétage, asc., très bon état: 809500 € (9410 €/m²). ➔Rue de la République, immeuble 1961, 70 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, très bon état: 590000 € (8430 €/m²).
Immeuble années 1990	**9800 euros** (0%)	
Immeuble années 1980	**9400 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**8400 euros** (0%)	
4. Saint-Germain-en-Laye, Fourqueux		➔Allée de la Cauvinière, maison 1975, 88 m², 5 pièces, terrain 464 m², double garag, état correct: 680000 € (7725 €/m²). ➔Rue du Clos-Baron, maison 1985, 141 m², 6 pièces, terrain 3765 m², bon état: 810000 € (5745 €/m²).
Maison années 1970	**7700 euros** (+10%)	
Maison années 1980	**5800 euros** (+ 10%)	
5. Saint-Germain-en-Laye, cimetière		➔Rue Turgot, maison 1985, 136 m², 5 pièces, terrain 697 m², garage, bon état: 1, 05M€ (7720 €/m²). ➔Rue du Maréchal-Gallieni, immeuble 1965, 77 m², 4 pièces, 7e étage, asc., parking, 50000 € de travaux: 330000 € (4285 €/m²).
Maison années 1980	**7700 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**4900 euros** (0%)	
6. Le Pecq, Mexique		➔Avenue du Général-Gallieni, immeuble 1973, 64 m², 3 pièces, 1er étage, terrasse 10 m², parking, bon état: 300000 € (4685 €/m²). ➔Rue de Seine, immeuble 1980, 30 m², studio, 4e étage, ascenseur, bon état: 127000 € (4235 €/m²).
Immeuble années 1970	**4700 euros** (0%)	
Immeuble années 1980	**4200 euros** (0%)	
7. Le Pecq, Charles-de-Gaulle		➔Avenue Charles-de-Gaulle, immeuble 1974, 46 m², 2 pièces, balcon, 1er étage, ascenseur, parking, bon état: 215000 € (4675 €/m²). ➔Avenue Charles-de-Gaulle, imm. 1968, 70 m², 4 pièces, 3e ét., 10000 € de travaux, 270000 € (3855 €/m²).
Immeuble années 1970	**4700 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**4000 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Marly-le-Roi, Le Pecq, Saint-Germain-en-Laye La prime aux appartements qui disposent d'un parking

A Marly-le-Roi, les prix n'augmentent plus depuis un an. Mais cela ne devrait être qu'une simple pause, car la demande reste forte. Pour une maison de 120 à 150 mètres carrés, avec 500 mètres carrés de jardin (type de bien très prisé), il faut ainsi compter de 800000 euros à 1 million d'euros, selon l'état. Du côté des appartements, le quartier des Vergers, proche du centre, séduit le plus. Le mètre carré des années 1970 s'y échange autour de 5000 euros. «Les investisseurs, eux, optent de plus en plus pour l'achat de parkings», constate Agnès Aurières, de l'Adresse Arbeau. Il faut dire qu'entre les collectionneurs de voitures, nombreux ici, et ceux qui se servent des box comme d'un garde-meubles, la demande est forte. La rentabilité peut atteindre 9%, comme pour ce double box du Port-Marly, acquis pour 40000 euros, et loué 300 euros par mois.

A Saint-Germain, on observe peu d'inflation. Les ventes se bouclent toutefois vite, surtout pour les appartements (60% des transactions). Dans le centre, ceux dotés d'un parking et d'une belle vue se négocient autour de 10000 euros le mètre carré. C'est à peine au-dessous de ce tarif que vient d'être signé ce duplex des années 1990, de 78 mètres carrés, rue du Docteur-Timsit. Les familles en quête d'une maison et d'un terrain de 500 à 700 mètres carrés prospectent le quartier Fourqueux, près du lycée international. Prix de base pour 150 mètres carrés: 800000 euros. Notez que la demande de maisons à louer est forte. Celle-ci, de 149 mètres carrés avec 5 chambres, sur un terrain de 720 mètres carrés, se loue 3000 euros par mois.

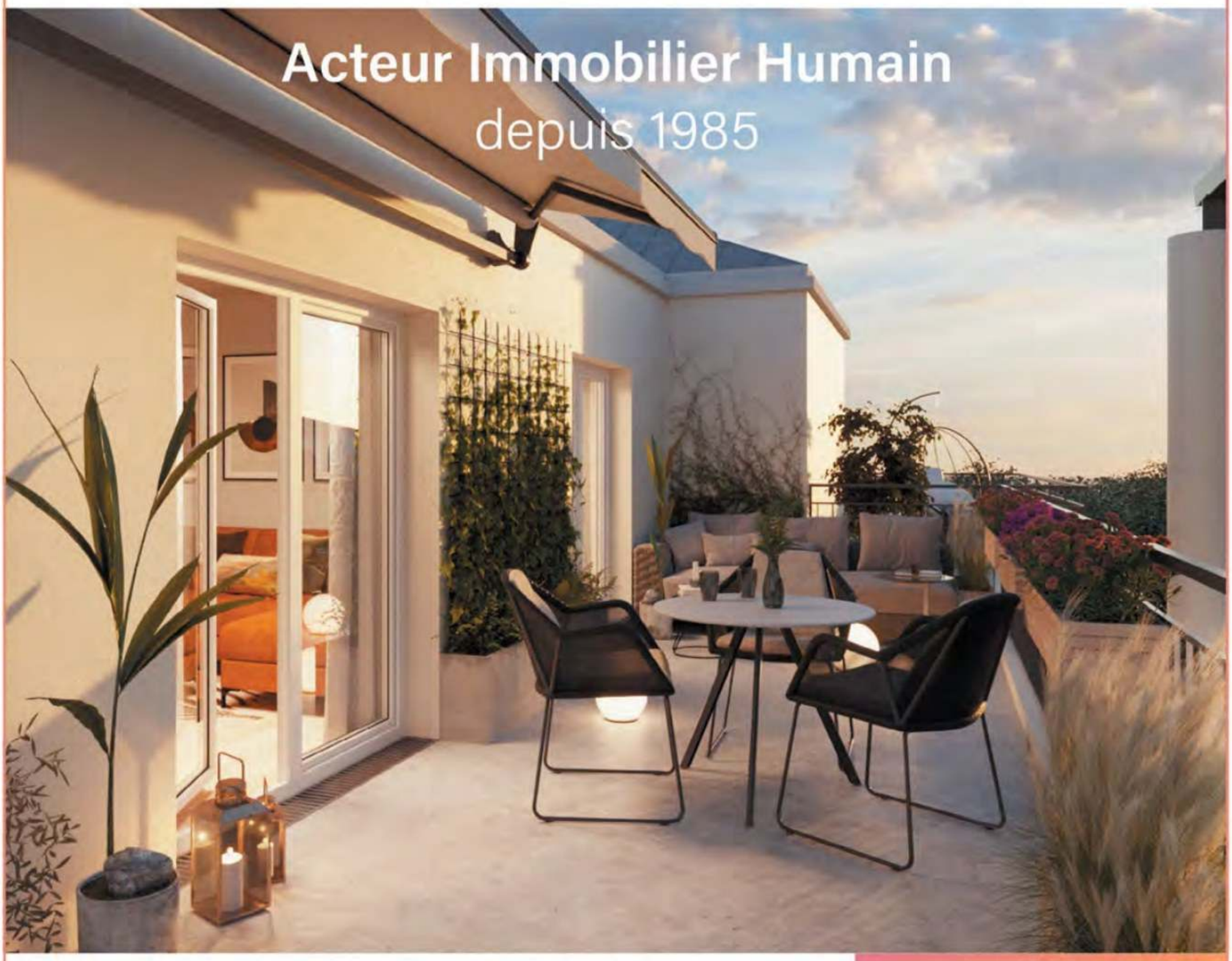
NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
+3% pour les appartements
+5% pour les maisons

Contrairement à ses voisines, Le Pecq a vu sa cote grimper depuis un an, d'environ 5%. Logique: marché de report de Saint-Germain, la ville attire les Parisiens. Résultat, dans le centre-ville, les logements en bon état se négocient à plus de 7000 euros le mètre carré. «C'est le secteur de l'avenue Charles-de-Gaulle proche du centre, mais moins cher, qui est le plus demandé», nuance Matthieu Helix, de l'agence du même nom. Les appartements des années 1970, habitables en l'état, s'y affichent entre 4000 et 5000 euros le mètre carré. Avis aux investisseurs: près de la gare, les petites surfaces peuvent rapporter plus de 5% brut par an.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Helix Immobilier Le Pecq et Saint-Germain-en-Laye, L'Adresse Arbeau Marly-le-Roi.

Promo Gerim



Promo Gerim, **acteur pionnier** de la promotion immobilière en **Ile-de-France** est un groupe familial, engagé dans l'attractivité des territoires.

A travers ses **4 société spécialisées**: maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre d'exécution, commercialisation et foncière, le Groupe répond aux attentes et aux besoins des villes, en respectant rigoureusement leurs engagements, une valeur fondamentale pour eux.

Les collaborateurs redoublent d'efforts en continu pour répondre au mieux aux besoins de leurs clients, alliant **professionnalisme, qualité architecturale et accessibilité financière**, sans oublier de s'adapter harmonieusement au cœur du projet immobilier urbain.

Culture d'écoute et dimension humaine viennent aussi s'ajouter à la philosophie de l'entreprise, que ce soit au niveau des collectivités, des élus locaux, des institutionnels comme des aménageurs.

+65
collaborateurs

8 000
logements livrés

50 000 m²
de bureaux

01 76 31 04 65

promogerim.fr

PROMO GERIM - Siège Social: 50 Boulevard de l'Yerres, 91000 Evry-Courcouronnes - RCS Evry B 327 645 115 - Perspective: Imagedoing - Illustration non contractuelle, à caractère d'ambiance - Réalisation: izïa - Juillet 2022

Massy, Palaiseau
Une plus-value de 20% en cinq ans

Ce sont deux villes différentes, mais à l'attractivité commune», résume Linda Kadri, directrice de l'agence Stéphane Plaza Immobilier Massy-Palaiseau. Même si, après une hausse des prix d'environ 2% sur un an, leur marché semble désormais se stabiliser.

Côté Massy, les quartiers les plus recherchés demeurent Vilmorin et Atlantis. On y trouve des immeubles récents, proches des commerces et des gares, ce qui séduit les familles. Les tarifs dépassent aisément le seuil des 5 000 euros le mètre carré. Exemple du quartier Atlantis : rue Ampère, dans une résidence verdoyante de 2012, un 65 mètres carrés avec terrasse de 8 mètres carrés s'est échangé à 340 000 euros (5 230 euros le mètre carré). Non loin, un deux-pièces vient même de partir sans discussion à 5 800 euros le mètre carré ! «Les petites surfaces aux belles prestations trouvent vite preneur», confirme Christelle Pagnon, de l'agence Guy Hoquet. Le vieux Massy, où les maisons anciennes valent de 400 000 à 450 000 euros, est aussi attractif. Mais avec l'arrivée de la future ligne 18 du Grand Paris Express, prévue en 2027, d'autres quartiers commencent à émerger, tel celui de l'Opéra. Les prix y restent raisonnables, même s'ils progressent tous les ans. Square Jean-Bouin, un deux-pièces de 46 mètres carrés, situé au rez-de-chaussée, s'est ainsi vendu 165 000 euros (3 585 euros le mètre carré). Il avait coûté 136 000 euros en 2017, soit une plus-value supérieure à 20% !

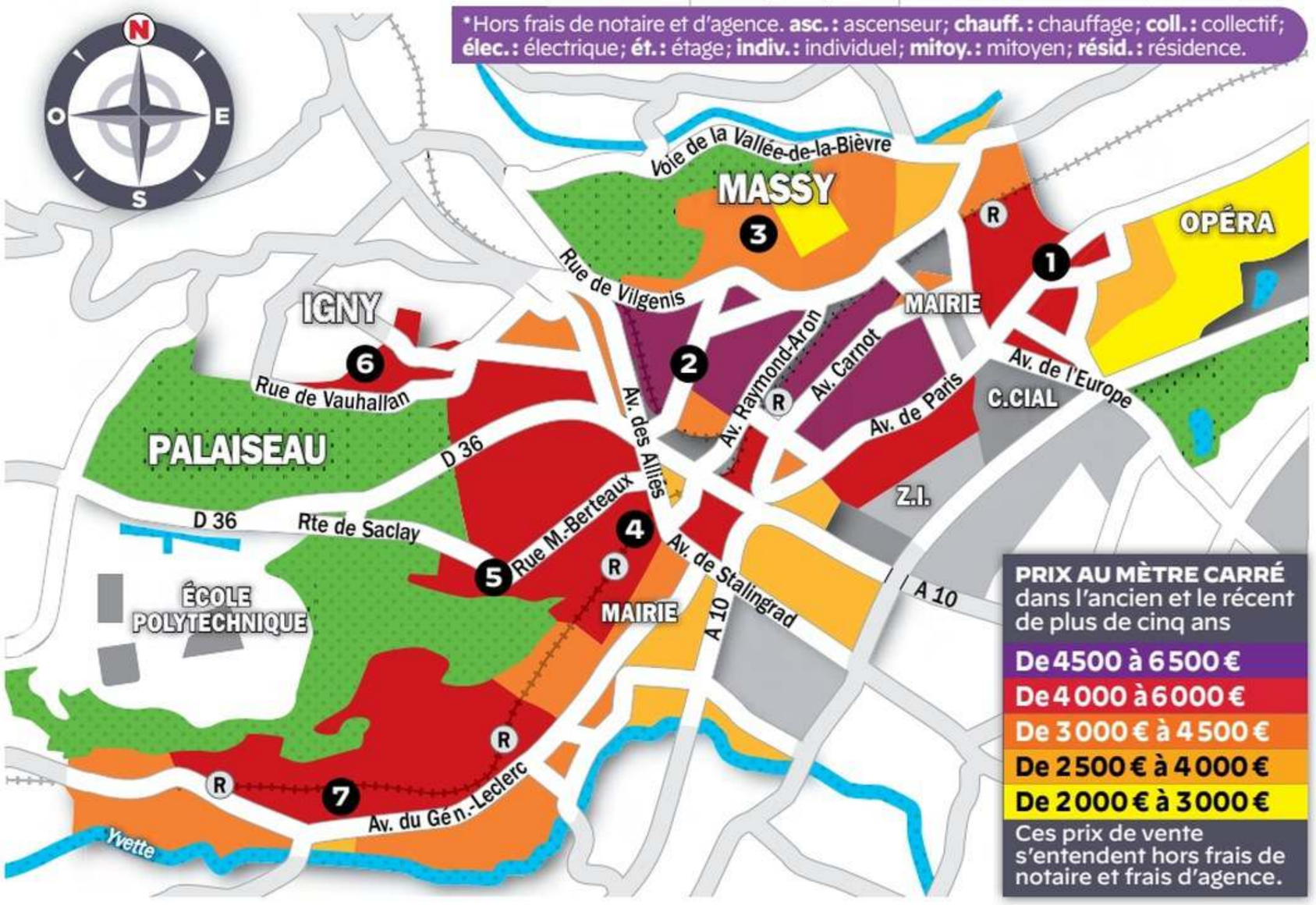
Portée par le développement du plateau de Saclay, entre grandes écoles, organismes de recherche et entreprises, Palaiseau attire une nouvelle clientèle au budget confortable. «Il y a quelques années, les maisons affichées à plus de 550 000 euros étaient rares. Aujourd'hui, les produits allant de 600 000 à 1 million d'euros représentent 15% du marché», signale Guillaume Deschamps, responsable commercial d'Orpi Palaiseau. Si les abords des gares RER sont toujours recherchés, des quartiers un peu plus excentrés méritent le détour. Comme le Haut Pileu, adresse résidentielle aussi calme que proche des voies rapides, accessible à partir de 4 500 euros le mètre carré. Ou les secteurs de Lozère et des Joncherettes, situés à deux pas du plateau. Cette maison construite en 1999, voisine de l'Onera, de 97 mètres carrés en bon état, avec cinq chambres (dont certaines mansardées) et un grand jardin, a changé de propriétaire pour 530 000 euros, soit à moins de 5 500 euros le mètre carré.

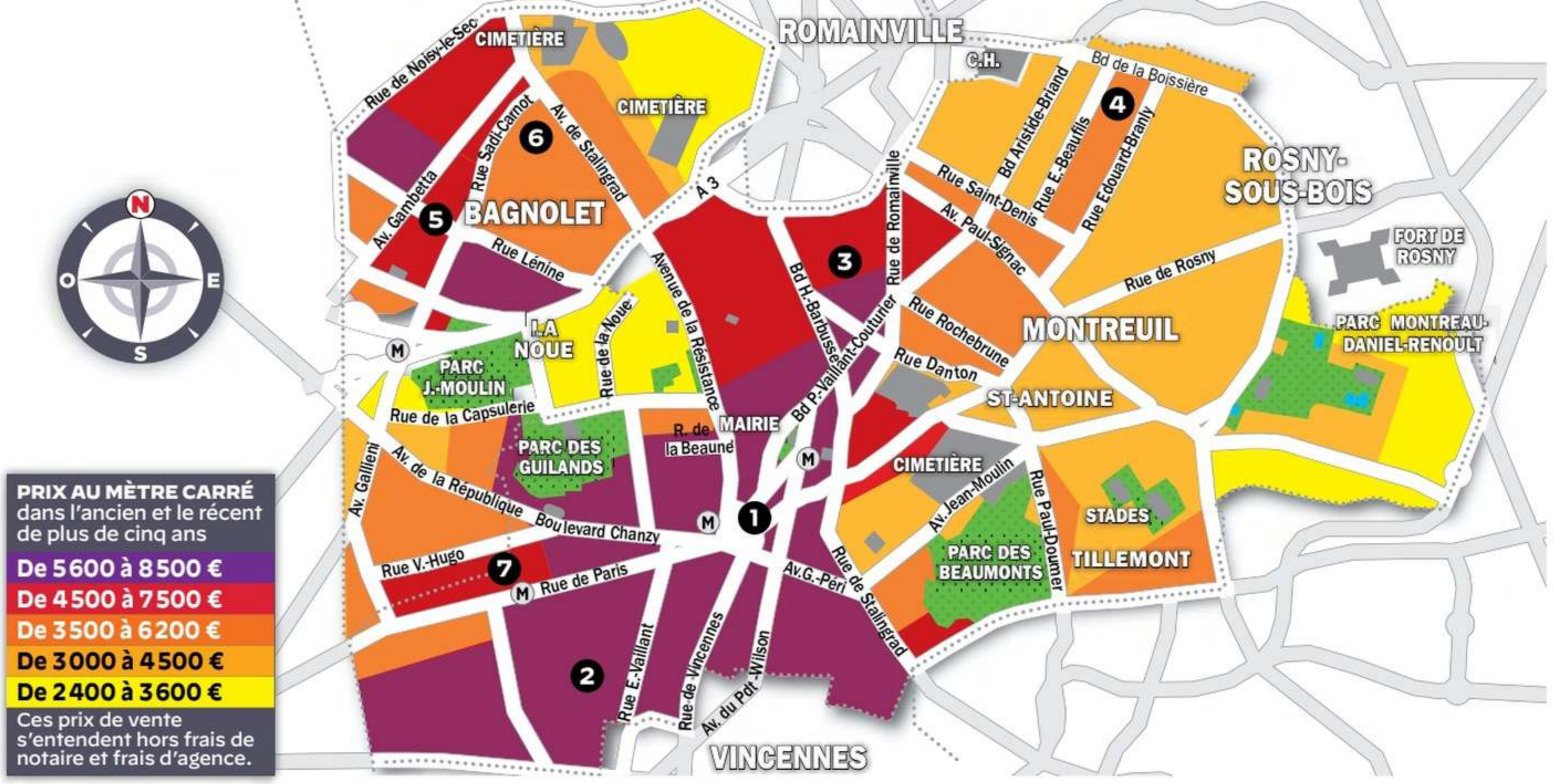
LAURA MAKARY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Palaiseau : Logisvert, Orpi.
Massy : L'Adresse, Guy Hoquet. Stéphane Plaza Massy Palaiseau.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes *
1. Vieux Massy		➔ Rue André-Nicolas, maison de plain-pied 1945, 71 m², terrain 160 m², pas de garage, très bon état : 422 000 € (5 945 €/m²). ➔ Rue Hélène-Boucher, maison 1957, 100 m², terrain 330 m², garage, bon état : 446 000 € (4 445 €/m².).
Maison années 1940	5 500 euros (+ 2%)	
Maison années 1950	4 500 euros (+ 3%)	
2. Massy, Vilmorin		➔ Rue Robert-Schuman, immeuble 2012, 42 m², 2 pièces, 2e étage, balcon, ascenseur, parking, cave, très bon état : 270 000 € (6 428 €/m²). ➔ Rue des Graviers, maison en bois 2011, 130 m², terrain 400 m², bon état : 640 000 € (4 925 €/m²).
Immeuble années 2010	6 000 euros (0%)	
Maison en bois années 2010	5 000 euros (+ 2%)	
3. Massy, Villaine		➔ Allée Elsa-Triolet, immeuble 1975, 87 m², 4 pièces, balcon, 3e étage, ascenseur, parking, refait à neuf : 330 000 € (3 795 €/m²). ➔ Rue Léon-Blum, immeuble 1980, 60 m², 3 pièces, 4e étage, parking, bon état : 214 000 € (3 565 €/m²).
Immeuble années 1970	3 700 euros (+ 2%)	
Immeuble années 1980	3 500 euros (+ 2%)	
4. Palaiseau, centre		➔ Chemin de l'Epine-Montain, maison 1970, 142 m², terrain 580 m², garage aménagé en chambre de 18 m², bon état général : 650 000 € (4 575 €/m²). ➔ Rue de Paris, duplex 1920, 70 m² avec combles aménagés, 3 pièces, à rafraîchir : 260 000 € (3 715 €/m²).
Maison années 1970	4 500 euros (+ 2%)	
Immeuble années 1920	4 000 euros (+ 1%)	
5. Palaiseau, Camille Claudel		➔ Rue Pierre-Gilles-de-Gennes, imm. 2015, 63 m², 3 pièces, 2e étage, asc., terrasse 10 m², parking, très bon état : 310 000 € (4 920 €/m²). ➔ Rue Maurice-Berteaux, imm. 2000, 53 m², 3 pièces, 3e ét., asc. parking, bon état : 255 000 € (4 810 €/m²).
Immeuble années 2010	5 000 euros (+ 1%)	
Immeuble années 2000	4 800 euros (+ 1%)	
6. Palaiseau, Haut Pileu		➔ Rue de Vauhallan, maison 1950, 90 m², 5 pièces, 1 étage, terrain 480 m², à rafraîchir : 475 000 € (5 280 €/m²). ➔ Chemin de Vauhallan, maison 2013, 102 m², 5 pièces, jardin 400 m², très bon état : 525 000 € (5 145 €/m²).
Maison années 1950	5 500 euros (+ 2%)	
Maison années 2010	5 000 euros (+ 2%)	
7. Palaiseau, Lozère		➔ Avenue Fernand-Forest, maison 1950, 80 m², 4 pièces, terrain 320 m², 100 000 € de travaux : 420 000 € (5 250 €/m²). ➔ Rue Henri-Poincaré, maison 1960, 75 m², 4 pièces, 1 ét., terrain 385 m², à rénover : 385 000 € (5 135 €/m²). ➔ Rue Alfred-de-Musset, maison 1971, 211 m², 2 étages, jardin 920 m², à rafraîchir : 895 000 € (4 240 €/m²).
Maison années 1960	5 500 euros (+ 2%)	
Maison années 1970	4 300 euros (+ 1%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.





PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- **De 5600 à 8500 €**
- **De 4500 à 7500 €**
- **De 3500 à 6200 €**
- **De 3000 à 4500 €**
- **De 2400 à 3600 €**

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Montreuil, Bagnolet Certains propriétaires pressés accordent 4 à 5% de ristourne

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Montreuil, Croix-de-Chavaux		→ Avenue du Président-Wilson, immeuble 1975, 38 m², 2 pièces, 1er étage, balcon, ascenseur, excellent état: 312000 € (8210 €/m²). → Rue de Paris, imm. 1930, 72 m², 3 pièces, 1er étage, ni asc. ni parking, bon état: 419000 € (5820 €/m²). → Rue Girardot, maison début XXe, 165 m², 9 pièces, 200000 € de travaux: 750000 € (4545 €/m²).
Immeuble années 1970	**8000 euros** (–2%)	
Immeuble années 1930	**6200 euros** (–3%)	
Maison début XXe siècle	**5600 euros** (–5%)	
2. Montreuil, Robespierre, Bas-Montreuil		→ Rue Michelet, petit immeuble 1930, 39 m², 2 pièces, duplex, rez-de-jardin, jardin arboré 103 m², 20000 € de travaux: 275000 € (7050 €/m²). → Rue Raspail, imm. 2012, 101 m², 5 pièces, rez-de-jardin, jardin 50 m², très bon état: 740000 € (7325 €/m²).
Immeuble années 1930	**7600 euros** (–3%)	
Immeuble années 2010	**7400 euros** (–4%)	
3. Montreuil, Villiers-Barbusse		→ Bd Henri-Barbusse, immeuble 2020, 74 m², 4 pièces, balcon, 1er étage, ascenseur, parking, excellent état: 585000 € (7905 €/m²). → Bd Vaillant-Couturier, imm. 1950, loft 89 m², 1er et dernier étage, excellent état: 685000 € (7695 €/m²). → Rue de Romainville, maison de ville 1955, 134 m², 4 pièces, terrasse, très bon état: 655000 € (4890 €/m²).
Immeuble années 2020	**7900 euros** (0%)	
Immeuble années 1950, loft	**7300 euros** (–2%)	
Maison de ville années 1950	**4900 euros** (–8%)	
4. Montreuil, Boissière		→ Rue de la Demi-Lune, imm. 1970, 30 m², 2 pièces, rdc, parking, bon état: 152000 € (5065 €/m²). → Rue Saint-Denis, résidence 1960, 60 m², 4 pièces, 7e étage, ascenseur, cave, parking, bon état: 225000 € (3750 €/m²).
Immeuble années 1970	**5500 euros** (+4%)	
Immeuble années 1960	**3800 euros** (+2%)	
5. Bagnolet, centre		→ Rue Lénine, maison de ville 1930, 100 m², 6 pièces, pas de jardin, terrasse, garage, 70000 € de travaux: 530000 € (5300 €/m²). → Av. Gambetta, imm. 1986, 100 m², 5 pièces, 1er ét., asc., balcon, 80000 € de travaux: 380000 € (3800 €/m²).
Maison de ville années 1930	**6000 euros** (–6%)	
Immeuble années 1980	**4700 euros** (–12%)	
6. Bagnolet, Malassis		→ Rue Pierre-et-Marie-Curie, imm. 1970, 64 m², 3 pièces, 4e étage, pas d'ascenseur, cave, pas de parking, bon état: 270000 € (4220 €/m²).
Immeuble années 1970	**4300 euros** (–5%)	
7. Bagnolet, Coutures		→ Rue Robespierre, immeuble 1930, 35 m², 2 pièces, 2e étage, sans ascenseur, sans balcon, sans parking, bon état: 205000 € (5855 €/m²). → Rue Robespierre, imm. 1980, 57 m², 2 pièces, 1er ét., ni asc. ni parking, très bon état: 325000 € (5700 €/m²).
Immeuble années 1930	**5800 euros** (–3%)	
Immeuble années 1980	**5700 euros** (–6%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Dans le sillage de la baisse du volume de ventes, sensible depuis le début de l'année 2022, les prix ont reculé dans ces communes, jusqu'à plus de 10% dans certains secteurs de Bagnolet, qui étaient surévalués.

A Montreuil, on compte toutefois quelques exceptions. Ainsi, l'ouverture, prévue fin 2023, de deux stations de métro (ligne 11) a soutenu la cote à la Boissière (+3% sur un an). «Et, pour les appartements bien situés, avec vue sur Paris, la hausse sur cinq ans dépasse 25%», indique Olivier Harmand, directeur des agences L'Adresse Montreuil et Bagnolet. Les petites surfaces continuent par ailleurs d'être prisées des investisseurs. Rue Danton, un studio de 21 mètres carrés, en rez-de-chaussée d'un immeuble 1930, vient de partir au prix affiché, soit 123000 euros (5855 euros le mètre carré). Les maisons avec jardin trouvent aussi aisément preneur. «Elles composent moins de 20% du parc immobilier, avec un délai de rotation d'une quinzaine d'années, ce sont donc des biens rares», explique Stéphane Pluchard, de l'agence Stéphane Plaza. Pour le reste, les délais de vente moyens ont doublé, pour atteindre 90 jours, incitant les propriétaires pressés à accorder des rabais de 4 à 5%.

A Bagnolet, les baisses de prix sont à l'œuvre un peu partout. Dans le centre, s'il faut toujours compter 600000 euros pour une maison de ville en bon état, les appartements des années 1980 se monnaient désormais à moins de 5000 euros le mètre carré (–12% sur un an). Reste que la commune attire nombre de Parisiens, refroidis par les tarifs montreuillois. «Bagnolet est 12 à 15% moins cher, avec une qualité de vie semblable», assure Arnaud Bitar, directeur de l'agence Arion. Les prix ne devraient donc plus trop reculer, aidés en cela par le développement d'équipements (commerces, logements neufs…). Par ailleurs, l'arrivée prochaine du métro à Romainville devrait accélérer la transformation du nord-est de Bagnolet, où la cote reste accessible (moins de 4000 euros le mètre carré).

COLINE BÉRARD

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

–4%
pour les appartements

–2%
pour les maisons

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
L'Adresse Montreuil et Bagnolet, Stéphane Plaza, Century 21, Arion.

SPÉCIAL IMMOBILIER

Nogent, Joinville-le-Pont, Saint-Maur Des prix qui fléchissent, malgré une activité très soutenue



A Nogent-sur-Marne, le délai de vente atteint un mois, même pour les biens au juste tarif.

Malgré une activité intense, la cote reflue dans ces communes. A Saint-Maur-des-Fossés, très appréciée par les familles, la baisse reste toutefois minime (– 1% depuis avril 2022). «Surtout, elle n'entame en rien le dynamisme du marché, car les biens à vendre restent rares», explique Sophie Curvale, directrice de l'agence Stéphane Plaza de Saint-Maur. Parmi les secteurs en vue, on retrouve le vieux Saint-Maur, Adamville ou La Varenne, avec un écoquartier prévu en 2024. Prix moyen du mètre carré : 6 000 euros. Notez que le quartier de la Pie attire malgré son éloignement du RER, grâce à des tarifs à partir de 4 000 euros le mètre carré. Quant au neuf, il s'affiche entre 6 500 et 11 000 euros le mètre carré.

Le repli de la cote est plus prononcé à Nogent-sur-Marne : autour de 5% sur un an. «Les délais de vente atteignent un mois, même quand le bien est à son juste prix», ajoute Laurent Dukan, directeur de l'agence Stéphane Plaza de Nogent. Le centre, demandé par les familles, profitera de la reconstruction des Halles, qui abriteront une centaine de commerces de bouche, même si les travaux ne débuteront qu'en 2024. Les beaux appartements s'échangent à plus de 8 000 euros le mètre carré, mais on peut y dénicher des trois ou quatre-pièces des années 1970, avec balcon et parking, autour de 500 000 euros, soit entre 6 200 et 6 800 euros le mètre carré. Quartier du Bois, il faut compter aux alentours de 1,5 million d'euros pour s'approprier une maison en meulière du début du XXe siècle, proposant 150 mètres carrés et un jardin. Le neuf, qui se concentre autour du boulevard de Strasbourg, atteint, lui, 9 000 euros le mètre carré.

A Joinville-le-Pont, c'est la proximité du RER qui dicte les prix. Le mètre carré vaut de 6 000 à 7 000 euros autour de la gare, et 15 à 20% de moins ailleurs. Mais certains biens d'exception explosent cette cote, telle cette maison 1930, avenue Jean-d'Estienne-d'Orves. Rénovée, offrant 120 mètres carrés, avec sous-sol, garage et dépendances, et un terrain de 460 mètres carrés, elle a été vendue 1,09 million d'euros, soit 9 085 euros le mètre carré.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Saint-Maur : ERA, Stéphane Plaza. Nogent : Stéphane Plaza. Joinville : Century 21 Vabel Immobilier.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Vieux Saint-Maur		→ Av. de Condé, immeuble 1965, 45 m², 2 pièces, balcon, 2e ét., parking, bon état : 290 000 € (6 445 €/m²). → Av. Desgenettes, résid. 1985, 42 m², 2 pièces, rez-de-jardin, 20 000 € de travaux : 230 000 € (5 475 €/m²). → Avenue Gallieni, imm. 1930, 17 m², studio, 6e étage, sans ascenseur, sans balcon, sans parking, à rafraîchir : 95 000 € (5 590 €/m²).
Immeuble années 1960	6 300 euros (+ 3%)	
Résidence années 1980	6 000 euros (0%)	
Immeuble années 1930	5 800 euros (+ 5%)	
2. Saint-Maur, le Parc		→ Quai du Parc, immeuble 1950, 52 m², 3 pièces, rez-de-chaussée semi-enterré, ni balcon ni cave, parking, rénové : 300 000 € (5 770 €/m²). → Av. des Ailantes, imm. 1960, 48 m², 2 pièces, 3e étage, ni asc. ni parking, bon état : 230 000 € (4 790 €/m²).
Immeuble années 1950	6 000 euros (+ 2%)	
Immeuble années 1960	4 800 euros (– 4%)	
3. Saint-Maur, Adamville		→ Rue du Chemin-Vert, imm. 1980, 104 m², 5 pièces, rez-de-jardin jouissance exclusive, cave, double box, bon état : 700 000 € (6 730 €/m²). → Bd de Créteil, immeuble 1970, 90 m², 4 pièces, 6e étage, asc., balcon, cave, très bon état : 564 000 € (6 265 €/m²). → Av. Bourbaki, imm. 1960, 71 m², 3 pièces, 3e ét., asc., parking, 35 000 € de travaux : 344 000 € (4 845 €/m²).
Immeuble années 1980, jardin	6 700 euros (+ 3%)	
Immeuble années 1970	6 000 euros (+ 2%)	
Immeuble années 1960	5 500 euros (0%)	
4. Joinville, gare		→ Rue Henri-Vel-Durand, résidence 2013, 43 m², 2 pièces, 4e étage, sans balcon, ascenseur, cave, parking, parfait état : 350 000 € (8 140 €/m²). → Quai de la Marne, imm. 1980, 90 m², 4 pièces, 2e étage, balcon, parking, rénové : 620 000 € (6 890 €/m²).
Résidence années 2010	8 100 euros (+ 5%)	
Immeuble années 1980	6 600 euros (0%)	
5. Joinville, Palissy		→ Avenue Théodore, maison 1950, 85 m², 4 pièces, jardin 250 m², bon état : 630 000 € (7 410 €/m²).
Maison années 1950	7 500 euros (+ 3%)	
6. Nogent, centre-ville		→ Rue Paul-Bert, appartement 1910, 35 m² loi Carrez (51 m² utiles), 2 pièces, duplex 1er et 2e ét., parfait état : 280 000 € (8 000 €/m²). → Rue des Héros-Nogentais, imm. 1970, 79 m², 3 pièces, 5e étage, asc., bon état : 500 000 € (6 330 €/m²).
Appart. dans maison 1910	8 000 euros (– 4%)	
Immeuble années 1970	6 500 euros (– 5%)	
7. Nogent, bois		→ Avenue de la Source, maison meulière 1910, 175 m², 6 pièces, jardin 500 m², sans garage, 125 000 € de travaux : 1,48 M€ (8 485 €/m²). → Av. des Merisiers, imm. 1990, 53 m², 2 pièces, 4e ét., asc., terrasse, parking, excellent état : 408 000 € (7 700 €/m²).
Maison meulière années 1910	9 000 euros (+ 4%)	
Immeuble années 1990	7 700 euros (– 3%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

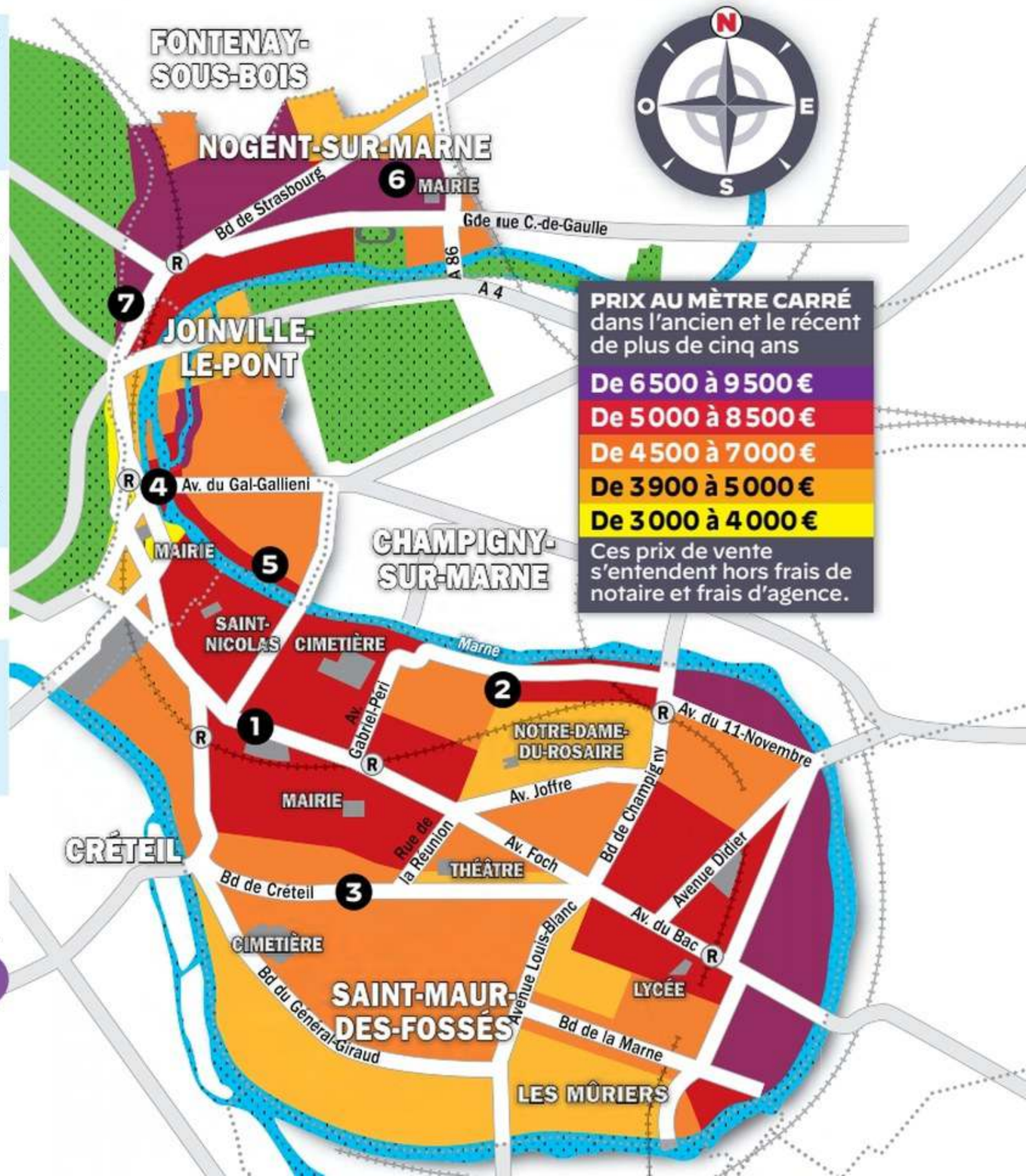


PHOTO : GARDEL BERTRAND / HEMIS.FR



Neuilly, Levallois-Perret Pour une terrasse, prévoir 2000 euros de plus au mètre carré

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Neuilly, Saint-James		➔ Rue du Bois-de-Boulogne, imm. pierre de taille 1900, 97 m², 5 pièces, 3e étage, asc., parquet, 20000 € de travaux: 1,20 M€ (12370 €/m²). ➔ Rue de Longchamp, imm. pierre 1950, 25 m², studio, 6e étage, à rénover: 250000 € (10000 €/m²).
Immeuble pierre de taille 1900	12900 euros (+5%)	
Immeuble pierre années 1950	12000 euros (+5%)	
2. Neuilly, bois		➔ Rue Jacques-Dulud, imm. 1970, 101 m², 5 pièces, 4e étage, ascenseur, balcon, parking, 50000 € de travaux: 1,38 M€ (13665 €/m²). ➔ bd Maurice-Barrès, imm. 1930, 24 m², 1 pièce, 5e ét., asc., 35000 € de travaux: 286000 € (11915 €/m²).
Immeuble années 1970	14800 euros (+5%)	
Immeuble pierre de taille 1930	14800 euros (+5%)	
3. Neuilly, mairie		➔ Boulevard Jean-Mermoz, immeuble 1975, 65 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, balcon, parking, 10000 € de travaux: 845000 € (13000 €/m²).
Bel immeuble années 1970	13000 euros (0%)	
4 . Levallois, Louise-Michel		➔ Rue de Villiers, immeuble 1970, 34 m², studio, 5e étage, ascenseur, vue sur jardin, 30000 € de travaux: 310000 € (9120 €/m²). ➔ Rue de Villiers, imm. 1957, 89 m², 4 pièces, 7e étage, asc., cave, jardin, bon état: 860000 € (9665 €/m²). ➔ Rue C.-Desmoulins, immeuble 1900, 57 m², 3 pièces, rdc, véranda, bon état: 475000 € (8335 €/m²).
Bel immeuble années 1970	10000 euros (–5%)	
Immeuble années 1950	9600 euros (–5%)	
Immeuble 1900, rez-de-chaussée	8300 euros (–10%)	
5. Levallois, Anatole-France		➔ Rue Anatole-France, immeuble 1980, 60 m², 3 pièces, 6e étage, ascenseur, terrasse, cave, parking, parfait état: 690000 € (11500 €/m²). ➔ Rue Pasteur, immeuble 1910, 118 m², 5 pièces, 4e étage, asc., 130000 € de travaux: 1,23 M€ (10425 €/m²).
Immeuble 1980, grand balcon	11500 euros (0%)	
Immeuble pierre de taille 1910	11500 euros (0%)	
6. Levallois, Rivay		➔ Rue du Président-Wilson, imm. 2004, 77 m², 3 pièces, 6e étage, asc. cave, balcon, parking, parfait état: 780000 € (10130 €/m²). ➔ Rue Rivay, immeuble 1995, 46 m², 2 pièces, 2e étage, asc., cave, bon état: 460000 € (10000 €/m²). ➔ Rue Collange, imm. 1970, 60 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, parking, bon état: 599000 € (9985 €/m²).
Immeuble années 2000	10100 euros (–1%)	
Immeuble années 1990	10000 euros (–1%)	
Immeuble années 1970	9900 euros (–2%)	
7. Levallois, Clichy		➔ Rue Camille-Pelletan, immeuble 1993, 86 m², 4 pièces, 5e étage, ascenseur, cave, balcon, parking, à rénover: 835000 € (9710 €/m²). ➔ Rue Victor-Hugo, immeuble 1920, 31 m², 2 pièces, 3e ét., asc., parking, parfait état: 308000 € (9935 €/m²).
Immeuble années 1990	10500 euros (0%)	
Immeubles années 1920	9800 euros (–5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Les prix à Neuilly-sur-Seine ont bondi de 8 à 10% en 2021, mais sont depuis restés stables», résume Lionel Brunner, de l'agence Vaneau Neuilly. Dans le détail, les quartiers éloignés du métro sont moins recherchés. Les axes bruyants, tel le boulevard Bineau, sont délaissés. A l'inverse, le secteur Sablons est de plus en plus prisé. «La demande porte sur les boulevards d'Inkermann, Jean-Mermoz, d'Argenson, le début de la rue du Château et de celle de la Saussaye», indique Tiffany Boisseau, de Junot Neuilly. Des rues centrales, proches des commerces et du métro, où le mètre carré vaut de 12000 à 13000 euros, voire 2000 euros de plus s'il y a une terrasse. Rue Madeleine-Michelis, un 77 mètres carrés à rénover, au deuxième étage d'un immeuble 1900, avec ascenseur, parking et balcon, s'est vendu 960000 euros (12465 euros le mètre carré).

D'autres secteurs sont à surveiller. Chartres-Sablonville, proche de la porte Maillot, bénéficie de travaux d'embellissement. De même, la bruyante avenue Charles-de-Gaulle, dont les contre-allées vont toutefois être réaménagées, et qui est encore accessible à moins de 10000 euros le mètre carré.

A Levallois-Perret, depuis un an, des baisses de prix de 2 à 5% se font sentir, mais les petites surfaces locatives sans travaux de mise aux normes énergétiques et les appartements familiaux avec balcon partent sans discussion, entre 9000 et 11000 euros le mètre carré. «La demande pour les quatre ou cinq-pièces est toujours forte», analyse Laure Rolin, d'ERA Levallois. Le quartier Jean-Zay, proche de Clichy, avec son projet de réaménagement, est le plus en vue. Collange, vers le cimetière Levallois-Perret, bien équipé en commerces, est prometteur, grâce au neuf qui s'y construit. A noter: nombre de familles, touchées par la hausse des taux de crédit, se reportent sur Clichy. «Les prix y sont 15% moins élevés, n'excédant pas 8000 euros le mètre carré», justifie Rémy Levine, de Century 21 Anatole-France.

MORGANE REMY

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De –4% à +1%
pour les appartements

De –1% à +5%
pour les maisons

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Neuilly: Junot, Vaneau.
Levallois: Century 21 Anatole-France, Stéphane Plaza Wilson, KMI, ERA.

SPIRIT

AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS DES USAGERS

Groupe familial et indépendant créé en 1988 par Jean-Claude Bertojo, Spirit est une référence de l'immobilier en France. Acteur global, Spirit intervient en immobilier résidentiel et tertiaire, dans la gestion d'actifs, en immobilier géré et ne cesse de développer de nouvelles activités pour répondre aux besoins de demain. Rencontre avec Sébastien Daniel, Directeur régional Île-de-France de Spirit Immobilier, filiale dédiée à la promotion résidentielle.



Sébastien Daniel, Directeur régional Île-de-France de Spirit Immobilier



Vue Lac - Savigny-le-Temple (77)
Agence Jenny & Lakatos Architectes

Spirit Immobilier est réputé pour ses programmes résidentiels parfaitement intégrés dans leur environnement. Quels sont les facteurs clés de ce succès ?

Sébastien Daniel : Notre approche est contextuelle. Nous adoptons une vision globale de l'immobilier afin de nous assurer que nos constructions s'insèrent parfaitement dans leur écosystème.
Le logement, mais également l'environnement dans lequel il s'intègre, sont des vecteurs de repères, d'habitudes, de souvenirs. Il ne s'agit alors plus de répondre au seul besoin fonctionnel de se loger, mais à celui d'habiter un logement, un quartier, un territoire.

Avant de construire, nous avons la volonté de « créer ensemble ». Cela se traduit par un dialogue constructif continu avec les élus et les habitants du quartier. Cette démarche nous permet d'identifier les axes les plus pertinents pour répondre aux attentes des villes de demain.

Comment assurez-vous une qualité d'usage à vos logements ?

S. D. : Nous pensons avant tout aux usagers qui donneront vie aux constructions. Leurs préoccupations impactent directement nos manières de concevoir de nouvelles solutions immobilières. Nous analysons en permanence le monde de l'immobilier afin d'anticiper les nouveaux usages.
Les périodes de confinement ont mis au grand jour ce que nous avions prévu, comme le besoin d'espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses, loggias) ou partagés. Le télétravail nous a demandé de réfléchir, pour chaque logement, à la création d'espaces de bureau adaptés à la concentration et à prévoir toujours plus de modularité.
La qualité d'usage est également observée sous l'angle des caractéristiques intrinsèques des logements. Au-delà de la surface habitable et utile, nous raisonnons en termes de surface agréable. Aussi, nous nous imposons des surfaces minimums, favorisons la création de rangements, buanderies, caves, celliers. Nous intégrons également des équipements domotiques qui facilitent la vie au quotidien.

Publireportages réalisés par Com'en Régions

Exemples de programmes en cours :

• « **Vue Lac** », à Savigny-le-Temple (77) : Traversée par un mail arboré et située face à un lac, « Vue Lac » est une réalisation contemporaine qui bénéficie d'espaces lumineux, de duplex et de terrasses plein-ciel. Une nouvelle vision du bien-être.

• « **Caract'R** », à Rueil-Malmaison (92) : Cette réalisation dévoile une architecture élégante inspirée des années 30. Traitée tel un hôtel particulier, elle propose un jeu de volumes graphiques orchestrés en cascade afin de libérer de très grandes terrasses.


Caract'R - Rueil-Malmaison (92) - Quadri Fiore Architecture

Spirit est engagé pour un immobilier plus durable. Aussi, vos projets sont conçus de manière pérenne et sous un angle écoresponsable. Pouvez-vous préciser ?

S. D. : Nos choix techniques et architecturaux sont guidés par :

• **Les économies d'énergie** : Les bâtiments ont longtemps été conçus en opposition au milieu naturel, pour protéger de la pluie, du soleil ou du vent. Aujourd'hui, nous profitons de ces éléments pour récupérer l'eau de pluie, capter les rayons solaires et en puiser l'énergie. Cette conception bioclimatique conduit à une réflexion approfondie sur les orientations du bâtiment, les apports solaires, la ventilation naturelle, la performance de l'isolation et le système de chauffage privilégiant les énergies renouvelables.

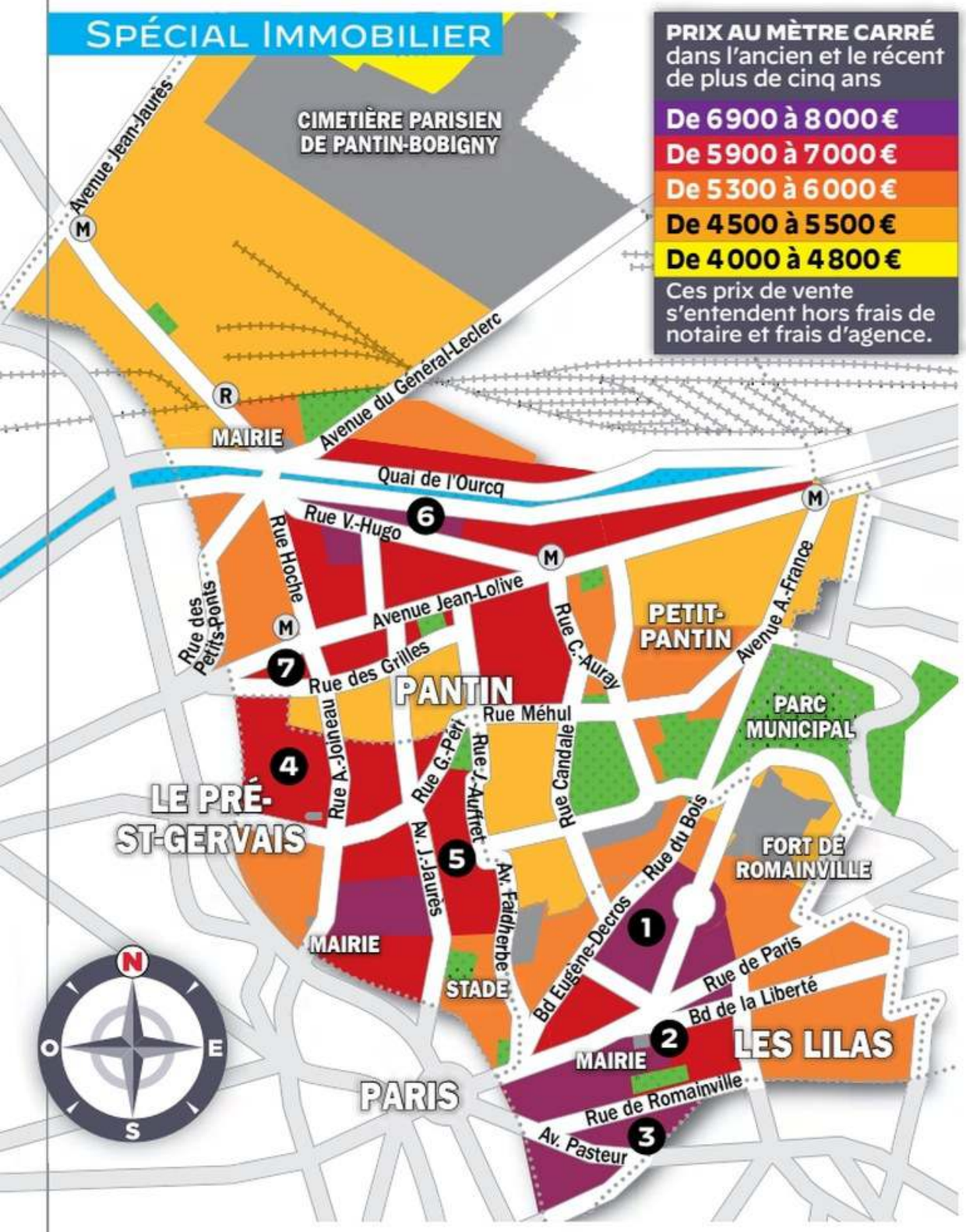
• **La décarbonation** : Nous substituons au maximum les produits non renouvelables et carbonés par des matériaux renouvelables bas carbone et faisons de nos bâtiments, des puits de carbone. L'utilisation de produits biosourcés et recyclables est un axe important de notre stratégie.

• **La végétalisation** : La qualité de vie est synonyme d'harmonie et le végétal en est un vecteur. Nous intégrons des espaces verts conséquents qui forment des îlots de fraîcheur. En outre, ces espaces, pensés pour être économes en entretien, notamment ceux de pleine terre, favorisent l'infiltration des eaux de pluie et assurent la fonction de préservation de la biodiversité locale.

• **L'esthétisme durable** : Dès les esquisses d'un projet, nous travaillons les détails techniques permettant d'éviter un vieillissement prématuré des façades. Nous adaptons également nos modes constructifs aux enjeux environnementaux de l'opération et à l'écriture architecturale souhaitée. Enfin, nous privilégions des matériaux nobles et résistants pour que nos résidences restent belles et s'inscrivent dans le temps.

« Nous pensons avant tout aux usagers qui donneront vie aux constructions. Leurs préoccupations impactent directement nos manières de concevoir de nouvelles solutions immobilières. »

INFOS :
68, rue de Villiers,
92300 LEVALLOIS-PERRET
Tél. : 01-41-40-80-80
spirit-immobilier.fr



Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin

Les bailleurs prêts à quitter ces marchés

La déflation en cours dans les XIXe et XXe arrondissements parisiens se répercute sur ces marchés de report, où la cote a au mieux progressé de 1% sur un an, et souvent reculé, de – 2 à – 5%. Des baisses qui devraient se poursuivre, car les investisseurs ont déserté ces trois villes, suite à l'adoption du plafonnement des loyers, le 1er décembre dernier. «Les biens présentés légèrement au-dessus de l'estimation ne reçoivent aucune visite», avertit même Capucine Brun, de Nestenn au Pré-Saint-Gervais.

Aux Lilas, il faut désormais compter entre 6 500 et 8 000 euros le mètre carré pour un appartement en parfait état proche du métro ou dans un secteur calme. Plus à l'est, le barre des 6 000 euros le mètre carré n'est quasiment plus dépassée. Ainsi, ce deux-pièces à rafraîchir de 51 mètres carrés, sur l'avenue du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, est parti à 265 000 euros (5 195 euros le mètre carrés).

Au Pré-Saint-Gervais, les tarifs retrouvent un début de cohérence. Si les tours des années 1960, avec vue sur le périphérique, décotent de 10%, les copropriétés de standing proches de la mairie dépassent, elles, les 6 500 euros le mètre carré. Même constat pour les maisons. «Les acquéreurs ne franchissent que difficilement le seuil des 8 500 euros le mètre carré, y compris si elles sont en parfait état et bien placées», confirme Capucine Brun.

A Pantin, enfin, le coup d'arrêt est brutal. Certes, les acquéreurs déboursent encore de 6 200 à 7 000 euros le mètre carré pour une surface proche du métro et du canal de l'Ourcq. Mais à l'ouest de la ville, les résidences des années 1960 se sont dépréciées, et s'échangent entre 4 500 et 5 200 euros le mètre carré, même si leur étiquette énergétique est correcte. Et le repli est particulièrement marqué dans le secteur Quatre-Chemins. Exemple avec cette maison de cinq pièces, de 99 mètres carrés, rue Gabrielle-Josserand, qui s'est monnayée à 495 000 euros (5 000 euros le mètre carré). Elle avait pourtant été estimée à 545 000 euros (5 505 euros le mètre carré) un an plus tôt, mais nécessitait un rafraîchissement.

CLAIRE BRUILLON

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Les Lilas, Charles-de-Gaulle		➔ Rue du Garde-Chasse, imm. 1990, 42 m², 2 pièces, 3e ét., parking, asc., très bon état: 331000 € (7880 €/m²). ➔ Rue du Regard, immeuble 1950, 41 m², 2 pièces, 2e étage, terrasse, sans ascenseur, parking, bon état: 290000 € (7075 €/m²).
Immeuble années 1990	7900 euros (– 1%)	
Immeuble années 1950	6900 euros (– 1%)	
2. Les Lilas, mairie		➔ Rue Jean-Poulmarch, immeuble datant des années 1900, 55 m², 3 pièces, 4e étage, avec un balconet, ascenseur, pas de parking, en bon état: 399000 € (7255 €/m²). ➔ Boulevard de la Liberté, immeuble datant des années 1970, 65 m², 4 pièces, 3e étage, ascenseur, balcons, parking, bon état: 440000 € (6770 €/m²).
Immeuble années 2010	7500 euros (0%)	
Immeuble années 1900	7200 euros (– 3%)	
Immeuble standing années 1970	6700 euros (– 2%)	
3. Les Lilas, Lucie-Aubrac		➔ Rue de Noisy-le-Sec, imm. 1920, 36 m², 2 pièces, 2e ét., sans parking, très bon état: 276000 € (7665 €/m²). ➔ Rue de Noisy-le-Sec, dans maison 1900, 41 m², 2 pièces, rez-de-jardin, jardin privatif, bon état: 295000 € (7195 €/m²).
Immeuble années 1920	7500 euros (+ 1%)	
Appart. dans maison 1900	7100 euros (+ 1%)	
4. Le Pré, centre		➔ Proche stade Léo-Lagrange, maison 1920, 135 m², jardin 200 m², cave, à rafraîchir: 870000 € (6445 €/m²). ➔ Rue Louis-Blanc, imm. 1970, 65 m², 3-4 pièces, 5e étage, balcon, chauff. coll., box, ascenseur, cave, à rafraîchir: 384000 € (5910 €/m²).
Maison années 1920	6600 euros (– 3%)	
Immeuble années 1970	6000 euros (– 4%)	
5. Le Pré, nord		➔ Rue Lamartine, imm. 1900, 55 m², 3 pièces, 2e étage, ni parking ni asc., très bon état: 366000 € (6655 €/m²). ➔ Rue de Stalingrad, immeuble fin XIXe, 21 m², studio, 4e étage, ni parking ni ascenseur, à rafraîchir: 130000 € (6190 €/m²).
Immeuble standing années 1900	6600 euros (– 1%)	
Immeuble fin XIXe siècle	6300 euros (– 2%)	
6. Pantin, canal		➔ Rue Etienne-Marcel, immeuble de standing datant de 1906, 60 m², 4 pièces, 1er étage, pas de parking, avec ascenseur, refait à neuf: 457000 € (7615 €/m²). ➔ Rue Délizy, immeuble datant des années 1960, 55 m², 3 pièces, 3e étage, avec un ascenseur, mais pas de parking, à rafraîchir: 335000 € (6090 €/m²).
Immeuble années 1900	7400 euros (– 1%)	
Immeuble années 1960	6100 euros (– 5%)	
Immeuble années 1920	6100 euros (– 3%)	
7. Pantin, Hoche		➔ Rue Charles-Nodier, immeuble 1920, 30 m², 2 pièces, 2e étage, pas de parking, ascenseur, à rafraîchir: 187000 € (6235 €/m²).
Immeuble années 1920	6400 euros (– 1%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



Dans le centre des Lilas (ici, près de la mairie), le mètre carré en parfait état s'échange entre 6500 et 8000 euros.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Century 21, Fnaim, Nestenn Le Pré-Saint-Gervais et Pantin.

PHOTO : APAYDIN A/ANDIA.FR

EMERIGE

LA CULTURE DE LA QUALITÉ

Pour mieux vivre au quotidien



LA COURNEUVE | 93

DÉCOUVREZ NOS RÉSIDENCES
EN ÎLE-DE-FRANCE ET SUR LA CÔTE D'AZUR

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



L'HAŸ-LES-ROSES | 94



PARIS | 15



NICE | 06

Toutes nos offres sont sur emerige.com

01 78 05 45 07

Société EMERIGE – Société par actions simplifiées au capital de 3 457 200 euros. Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 350 439 543, dont le siège est situé au 121 avenue de Malakoff – 75116 Paris – Agence Marsatwork – Juillet 2022. Architectes de la résidence « Rue des Usines Babcock » à La Courneuve : Encore Heureux, PESBA, PPA-Architectes – perspectiviste : La Fabrique à Perspectives. Architecte de la résidence « Quartier Paul Hochart – Saison 2 » à L'Hay-les-Roses : DGM & Associés – perspectiviste : Infime. Architecte de la résidence « Ateliers Vaugirard – Chapitre II » à Paris 15 : Hamonic + Masson & Associés - Perspectiviste : Kreaction, Asylum, Infime. Architecte de la résidence « 28 Berlioz » à Nice : Atelier du Port – perspectiviste : Kineti.

Rueil-Malmaison, Puteaux, Suresnes

Les négociations de retour, sur les seuls appartements

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Rueil, centre		➔ Rue Michelet, maison 1955, 125 m², 5 pièces, terrain 500 m², 80000 € de travaux: 1,10 M€ (8800 €/m²). ➔ Avenue de la République, immeuble 2002, 104 m², 5 pièces, 2e étage, ascenseur, box, parfait état: 930000 € (8940 €/m²).
Maison années 1950	**9500 euros** (0%)	
Immeuble années 2000	**8500 euros** (0%)	
2. Rueil, les Coteaux		➔ Rue Danton, maison 1963, 104 m², 5 pièces, terrain 500 m², garage, 150000 € de travaux: 700000 € (6730 €/m²). ➔ Rue Gambetta, imm. 1977, 61 m², 3 pièces, 2e étage, asc., 40000 € de travaux: 327000 € (5360 €/m²).
Maison années 1960	**8200 euros** (0%)	
Immeuble années 1970	**6100 euros** (0%)	
3. Rueil, Buzenval		➔ Rue des Orties, maison 1930, 80 m², 3 pièces, terrasse, terrain 270 m², 50000 € de travaux: 695000 € (8685 €/m²). ➔ Route de l'Empereur, maison 2005, 180 m², 6 pièces, terrain 600 m², bon état: 1570000 € (8720 €/m²).
Maison années 1930	**9300 euros** (0%)	
Maison années 2000	**8700 euros** (0%)	

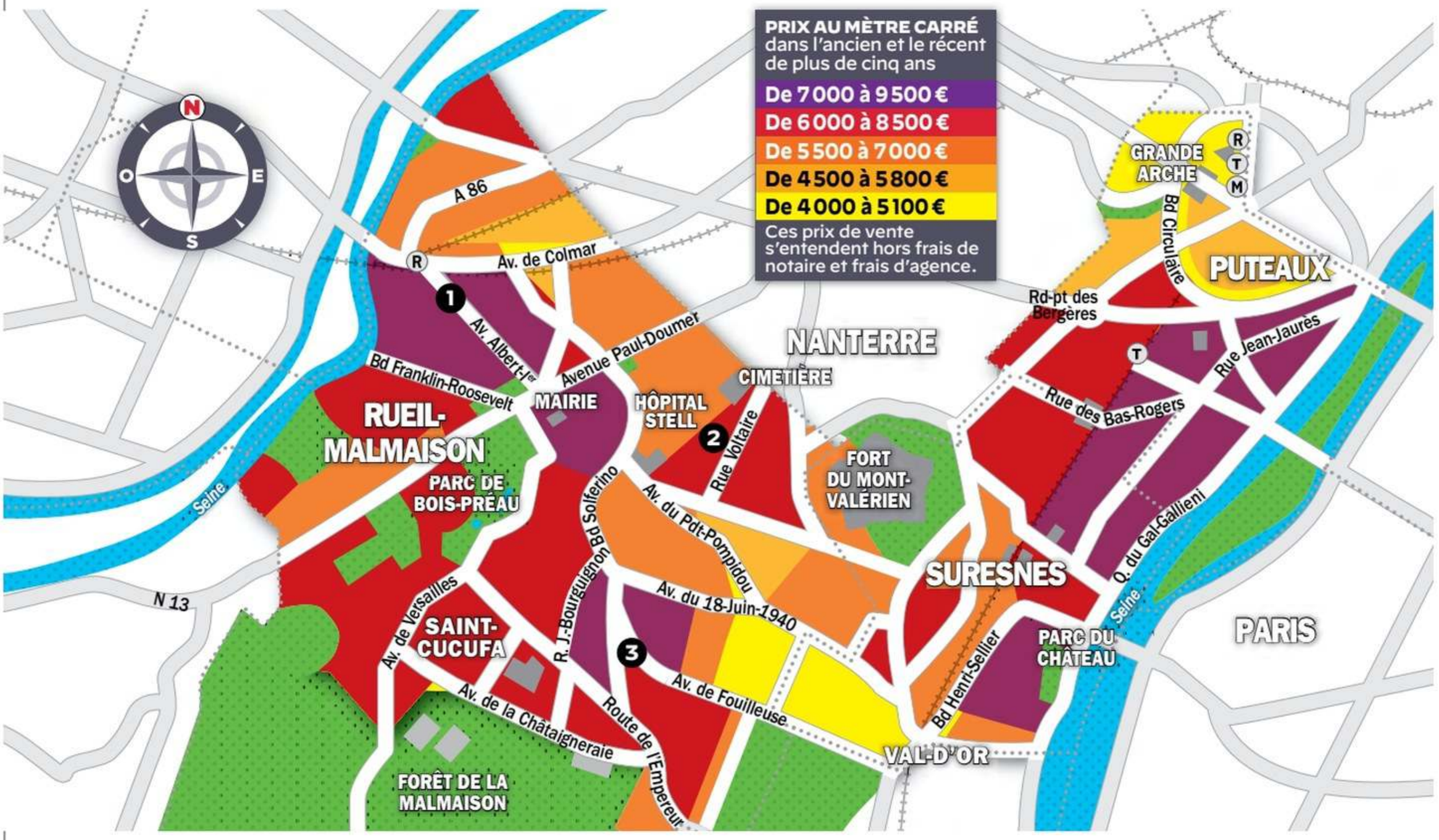
*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Un même constat dans ces villes: depuis le printemps 2022, les prix stagnent et les délais de vente s'allongent, avec un retour des négociations. La faute à des tarifs devenus excessifs, mais aussi à la hausse des taux d'emprunt et au durcissement des conditions d'octroi des crédits, qui tempèrent l'ardeur des candidats à l'accession. Seules les maisons, denrée rare, partent encore au prix fort – souvent au-delà de 1 million d'euros – et en quelques jours. Notez également que les premiers effets de la loi Climat sur les appartements mal isolés se font sentir: boudés par les investisseurs, qui devront bientôt y engager des travaux de mise aux normes avant même de pouvoir en augmenter le loyer, ces passoires thermiques voient leur cote se déprécier fortement.

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
–3% pour les appartements
0% pour les maisons

A Puteaux, l'écoquartier des Bergères, où les programmes neufs s'affichent entre 8000 et 10000 euros le mètre carré, amène une nouvelle clientèle parisienne, qui hésitait jusqu'ici à traverser la ligne de chemin de fer. Il est encore possible de trouver dans le secteur des biens anciens, en état correct, autour de 6500 euros le mètre carré. «Les acquéreurs sont toutefois plus regardants et les logements avec défaut se vendent difficilement», souligne Cyril Coudeyras, d'Orpi Consulting Immobilier. Pour preuve, dans les hauts de Puteaux, ce deux-pièces de 45 mètres carrés, datant des années 1930, avec des travaux à prévoir, sans balcon et grevé de lourdes charges, est toujours en agence depuis plus de six mois.

A Suresnes, ce sont les trois-pièces qui sont au cœur de la demande. «L'offre étant importante, on constate une légère baisse des prix depuis le mois de ➔



AGNÈS MONCLA

AVOCAT EN DROIT IMMOBILIER ET DROIT DE LA CONSTRUCTION



Agnès Moncla, avocat au barreau de Paris depuis 13 ans, a créé son propre cabinet en mars dernier. Diplômée de l'EDHEC et avocat, elle est riche d'un double parcours, dans l'univers de la finance puis en tant qu'avocat au sein de deux cabinets spécialisés en droit immobilier et de la construction. Aujourd'hui, Maître Moncla continue à faire de cette expertise son cœur de métier. Elle intervient sur différentes problématiques en matière de baux d'habitation, copropriété, opérations de construction et vente immobilière (vente en l'état, viager, vente en l'état futur d'achèvement), dans le cadre de procédures contentieuses, amiables ou d'assistance et conseil. Toujours au fait des évolutions règlementaires, elle souligne que la nouvelle norme environnementale RE2020 aura un impact sur le monde de la construction, avec des contraintes plus fortes pour les acteurs du marché qui devront être accompagnés pour adapter leurs contrats. Son expérience, son investissement sur chaque dossier et son goût pour l'univers du bâtiment font sa force.

INFOS : 106, rue de Richelieu, 75002 PARIS
Tél. : 06-85-94-33-66
amoncla.avocat@gmail.com
moncla-avocat.com

BOSSÉ & MONA IMMOBILIER

AGENCE IMMOBILIÈRE EN LIGNE

Cette agence en ligne se distingue avec une offre qui lui est propre. Rencontre avec Florian Bossé et Henry Mona, les deux associés.

Votre agence est née d'une rencontre entre deux passionnés de l'immobilier.

Florian Bossé : Henry et moi travaillons dans l'immobilier à Paris et dans les Hauts-de-Seine depuis quinze ans. Nous étions dans la même structure et nous avons voulu créer une agence à notre image. C'est ainsi que Bossé & Mona Immobilier est née. Nous intervenons sur les départements 75 et 92.

Vous vous démarquez avec une prise de commission relativement faible.

Henry Mona : Nous nous sommes rendu compte que les gens parlent davantage du montant de la commission qu'ils vont céder que du prix de leur bien. À Paris, ces montants peuvent être importants. Notre réflexion a été de nous dire que nous pouvions continuer à bien faire notre métier en prenant un peu moins de marge. Notre démarche permet au vendeur d'obtenir un prix net vendeur plus élevé qu'avec une autre agence. Là où nos confrères prennent 4 à 5% de commission, nous, nous prenons une commission fixe de 9 000 euros pour les biens inférieurs à un million d'euros. Au-dessus du million nous proposons une offre prestige avec des services adaptés à l'immobilier haut de gamme avec une commission de 2%.

Vous êtes aussi reconnus pour la qualité de votre suivi de clientèle.

Florian Bossé : Sans doute parce que nous proposons un accompagnement complet et personnalisé. Nous intervenons à chaque étape de la vente : de l'estimation du bien jusqu'à la vente définitive chez le notaire. Il faut être réactif et établir une relation de confiance pour exercer ce métier.

Du lundi au samedi de 9h à 19h

Florian Bossé et Henry Mona, les deux associés.



INFOS :
11, avenue Ferdinand Buisson,
75016 PARIS
Tél. : 06-08-03-78-29
www.bossemonaimmo.fr

BM
BOSSÉ & MONA
IMMOBILIER

Rueil-Malmaison, Puteaux, Suresnes (suite)

➔ mai», observe Sandrine Lucas, de l'agence Guy Hoquet. Dans le centre-ville, la barre des 8 000 euros le mètre carré est désormais rarement franchie. Ce 72 mètres carrés d'un immeuble de 2012, situé rue Emile-Zola, avec parking et ascenseur, s'est négocié cet été à 500 000 euros, soit au-dessous de 6 950 euros le mètre carré.

A Rueil-Malmaison, le triangle d'or, entre le centre-ville et la gare, concentre l'essentiel des transactions. Le mètre carré s'y monnaie entre 7 000 et 7 500 euros. «Avec de plus en plus de maisons anciennes rénovées, la commune change de visage et rajeunit», annonce Jean-Michel Gagneux, de l'Agence Victor Hugo. Ici, la clientèle vient essentiellement de Saint-Cloud, de Levallois-Perret et du XVII[e] arrondissement de Paris. En plus d'un balcon, elle exige souvent une pièce supplémentaire pour le télétravail.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Puteaux : Orpi Consulting Immobilier. Suresnes : Guy Hoquet. Rueil-Malmaison : Agence Victor Hugo.

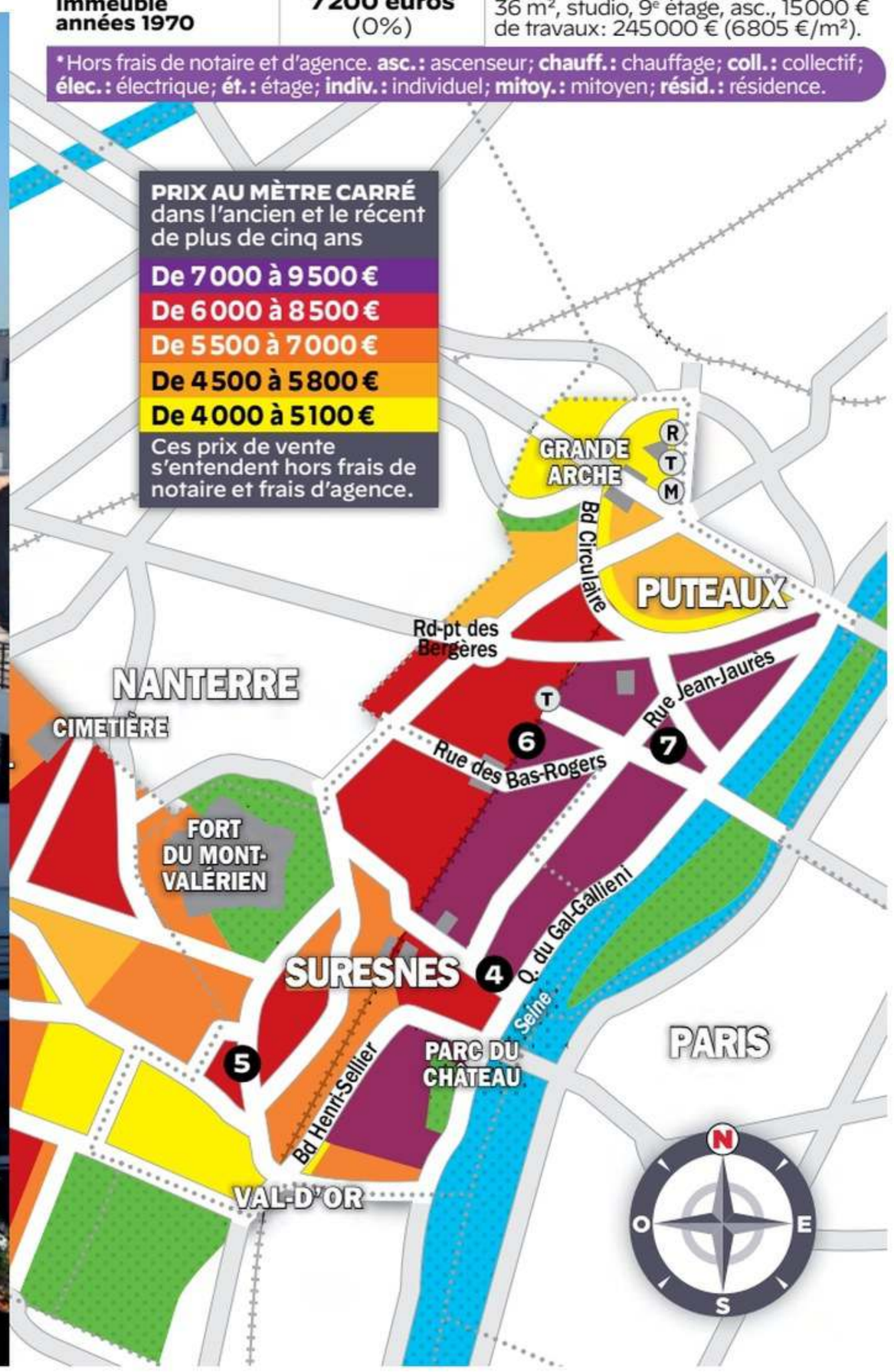
Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes *
4. Suresnes, centre		➔ Av. Sisley, immeuble 2012, 70 m², 3 pièces, 5e ét., asc., balcon, parking, bon état : 565 000 € (8 070 €/m²). ➔ Rue des Bourets, immeuble 1930, 73 m², 4 pièces, 2e étage, bon état : 540 000 € (7 395 €/m²). ➔ Promenade Saint-Leufroy, immeuble 1982, 60 m², 2 pièces, rez-de-chaussée, à rafraîchir, 30 000 € de travaux : 340 000 € (5 665 €/m²).
Immeuble années 2010	8 100 euros (0%)	
Immeuble années 1930	7 400 euros (0%)	
Immeuble années 1980	6 200 euros (0%)	
5. Suresnes, Caron		➔ Avenue Jean-Jaurès, immeuble 2004, 69 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, balcon, parking, bon état : 585 000 € (8 480 €/m²). ➔ Avenue Edouard-Vaillant, immeuble 2012, 102 m², 4 pièces, 3e étage, asc., bon état : 830 000 € (8 135 €/m²).
Immeuble années 2000	8 500 euros (0%)	
Immeuble années 2010	8 200 euros (0%)	
6. Puteaux, centre		➔ Rue Victor-Hugo, immeuble 1920, 39 m², 2 pièces, 1er étage, bon état : 293 000 € (7 510 €/m²). ➔ Bd Richard-Wallace, immeuble de 1930, 51 m², 3 pièces, 4e étage, sans ascenseur ni parking, très bon état : 355 000 € (6 960 €/m²).
Immeuble années 1920	7 500 euros (0%)	
Immeuble années 1930	7 000 euros (0%)	
7. Puteaux, quais de seine		➔ Rue Jean-Jaurès, immeuble 1969, 69 m², 3 pièces, 10e étage, ascenseur, balcon, 30 000 € de travaux : 505 000 € (7 320 €/m²). ➔ Quai de Dion-Bouton, imm. 1974, 36 m², studio, 9e étage, asc., 15 000 € de travaux : 245 000 € (6 805 €/m²).
Immeuble années 1960	7 800 euros (0%)	
Immeuble années 1970	7 200 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

A Suresnes, la demande se concentre sur les trois-pièces, et la cote est en léger repli depuis le mois de mai.



APAYDIN A/ANDIA.FR



AUDE BCONSULTANT

DOTEZ-VOUS D'UNE EXPERTISE À HAUTE VALEUR AJOUTÉE !

2, allée des Rives de Bagatelle, 92150 SURESNES
Tél. : 06-11-96-93-06
www.audebconsultant.com

Dirigeants d'entreprises de la Healthtech, de la Biotech ou de la Medtech, vous recherchez des compétences externes pour prendre la relève d'un Directeur Qualité et Affaires Réglementaires indisponible ou pour mener à bien un projet de transformation ? Faites appel au cabinet Aude BConsultant, fondé par Aude Benoit-Cattin !


Aude Benoit-Cattin a fondé Aude BConsultant

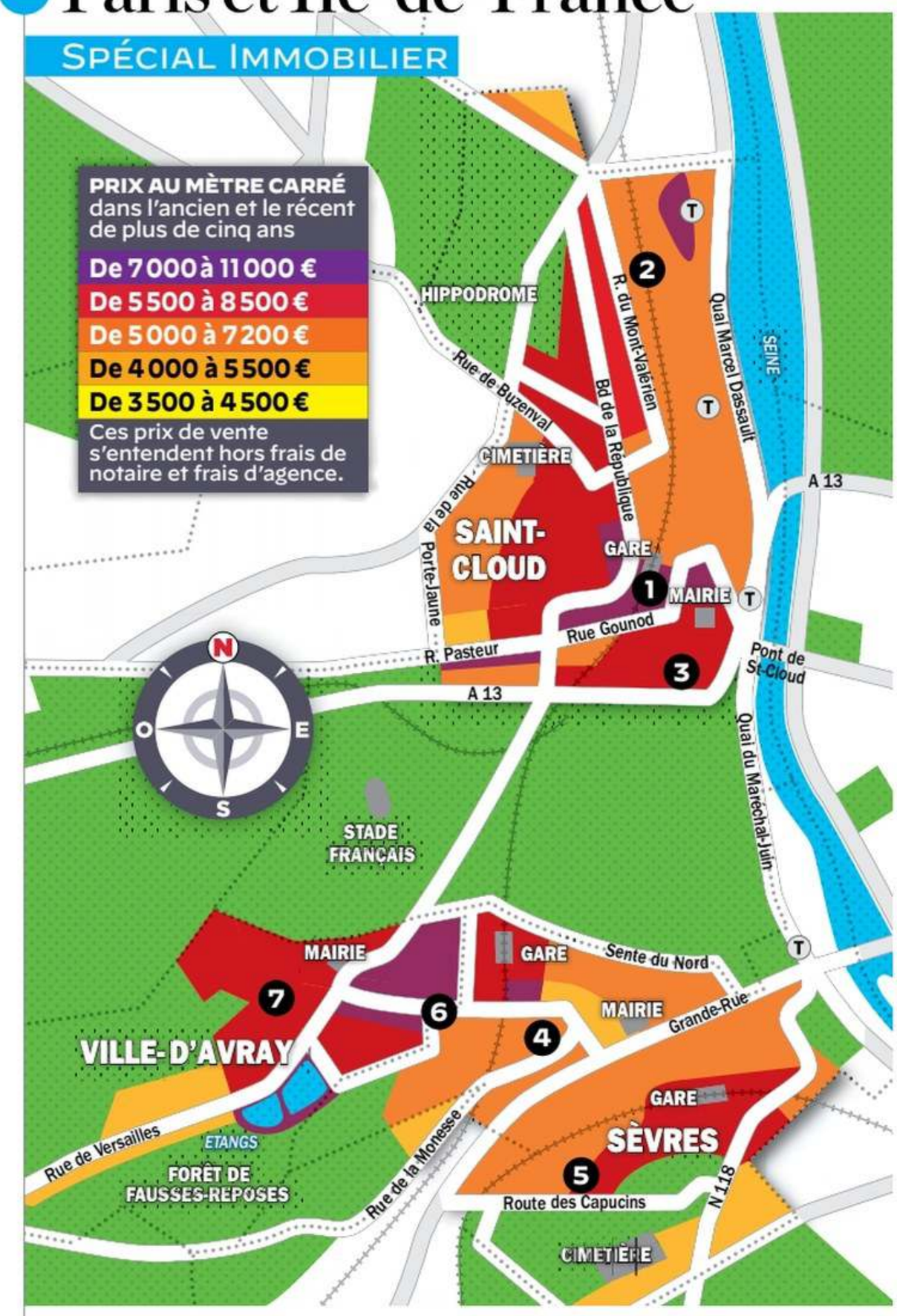
D'aucuns savent que la fonction de Directeur de l'Assurance Qualité et des Affaires Réglementaires est stratégique. En effet, garant de la bonne mise sur le marché des médicaments ou des dispositifs médicaux, ce collaborateur-clé assure la qualité de la libération des produits en adéquation avec les besoins commerciaux et la gestion des stocks et encours. *« Parce qu'il libère les lots, il est au cœur de la performance économique et financière de l'entreprise ; cette libération sécurise à la fois le chiffre d'affaires et la satisfaction client »*, affirme Aude Benoit-Cattin qui ajoute : *« Il est aussi celui qui gère les situations de crise en cas de rappel de lots. »*

Aussi, laisser ce poste vacant, même temporairement, est inconcevable. Pour autant, bénéficier d'un talent aux fortes capacités d'adaptation qui saura immédiatement comprendre les enjeux et la culture de l'entreprise, diagnostiquer les problèmes, définir les priorités stratégiques, créer des solutions opérationnelles, gérer les relations avec les autorités de santé, ou encore optimiser la performance des processus qualité, n'est pas aisé. Le Management de Transition manque de tels profils.

Avec ce cabinet de conseil dont le sérieux est apprécié, les dirigeants et les actionnaires des entreprises assujetties à une réglementation exigeante bénéficient d'une transition dans l'accompagnement de leurs équipes. Les clients d'Aude BConsultant disposent d'une combinaison de compétences techniques et managériales assorties d'une capacité d'intégration immédiate nécessaires pour occuper ce poste clé. S'inscrire dans l'ADN d'une entreprise requiert un parcours riche d'expériences au sein de différents départements (commercial, information médicale, gestion de projet, formation, assurance qualité). Aude Benoit-Cattin, membre de France Biotech, certifiée Lean6Sigma, a notamment piloté le programme d'optimisation de la gestion des risques opérationnels des services cliniques de Parexel tout en assumant la responsabilité QRM du partenariat Parexel-Pfizer. Ses missions de transition et consulting alimentent son mécanisme d'excellence au service de l'amélioration du Système de Management de la Qualité. *« Changer de regard sur la qualité, c'est valoriser le capital humain de l'entreprise en mode mentoring/coaching et gestion de projet »*, conclut-elle.

Publireportages réalisés par Com'en Régions

SPÉCIAL IMMOBILIER



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Saint-Cloud, Village		➔ Av. P.-Di-Borgo, imm. 1961, 87 m², 4 pièces, 6e et dernier ét., ascenseur, terrasse 75 m², parking, 100000 € de travaux: 810000 € (9310 €/m²). ➔ Rue Dailly, immeuble 1993, 37 m², studio, 9e ét., asc., balcon 8 m², vue, état correct: 308000 € (8325 €/m²).
Immeuble années 1960	**10500 euros** (+5%)	
Immeuble années 1990	**8300 euros** (+5%)	
2. Saint-Cloud, les Coteaux		➔ Av. A.-Belmontet, imm. 1959, 96 m², 4 pièces, 2e ét., balcon, vue, 50000 € de travaux: 640000 € (6665 €/m²). ➔ Rue du Mont-Valérien, imm. 1965, 103 m², 4 pièces, 4e étage, asc., box, 2 balcons 13 m² chacun, box, travaux 100000 €: 608000 € (5900 €/m²).
Immeuble années 1950	**7200 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**6900 euros** (0%)	
3. Saint-Cloud, Montretout		➔ Av. du Centre, imm. 2002, 50 m², 2 pièces, 1er étage sur 4, ascenseur, balcon 8 m², parking, très bon état: 333000 € (6660 €/m²). ➔ Rue d'Orléans, immeuble 1965, 52 m², 2 pièces, rdc, sans parking, bon état: 300000 € (5770 €/m²).
Immeuble années 2000	**6700 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**5800 euros** (0%)	
4. Sèvres, centre		➔ Rue du Bocage, imm. 1961, 66 m², 4 pièces, 3e étage sur 6, ascenseur, balcon 3 m² vue Paris, parking, bon état: 435000 € (6590 €/m²). ➔ Av. de l'Europe, imm. 1970, 103 m², 5 pièces, rdc, sans parking, travaux 120000 €: 490000 € (4755 €/m²).
Immeuble années 1960	**6600 euros** (0%)	
Immeuble années 1970	**5900 euros** (0%)	
5. Sèvres, Rive-Gauche		➔ Rue des Fontaines, immeuble 1982, 93 m², 4 pièces, 4e et dernier étage, ascenseur, terrasse 20 m², parking, bon état: 670000 € (7205 €/m²). ➔ Rue Ernest-Renan, immeuble 1974, 63 m², 3 pièces, rdc, balcon, travaux 10000 €: 377000 € (5985 €/m²).
Immeuble années 1980	**7200 euros** (0%)	
Immeuble années 1970	**6000 euros** (0%)	
6. Ville-d'Avray, centre		➔ Rue Pradier, maison 1930, 160 m², 7 pièces, terrain 133 m², garage, très bon état: 1,31 M€ (8220 €/m²). ➔ Chemin des Closeaux, immeuble de 1971, 79 m², 4 pièces, 3e étage, asc., balcon 11 m², parking, 15000 € de travaux: 500000 € (6330 €/m²).
Maison meulière années 1930	**8200 euros** (0%)	
Immeuble années 1970	**6500 euros** (0%)	
7. Ville-d'Avray, monastère		➔ Rue de Versailles, immeuble 1997, 50 m², 2 pièces, 2e ét., terrasse 30 m², bon état: 390000 € (7800 €/m²). ➔ Rue Grange-Fontenelle, immeuble 2001, 43 m², 2 pièces, rez-de-jardin, terrasse 15 m², parking, bon état: 307000 € (7140 €/m²). ➔ Rue de Marne, imm. 1971, 76 m², 3 pièces, rdc, terrasse 11 m², travaux 20000 €: 487000 € (6410 €/m²).
Immeuble années 1990	**7800 euros** (0%)	
Immeuble années 2000	**7200 euros** (0%)	
Immeuble années 1970	**6700 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Saint-Cloud, Sèvres, Ville-d'Avray
Les vendeurs en passe de perdre la main

Retour au calme dans ces villes. A Saint-Cloud, après une hausse des prix de 5% sur un an, et une forte activité jusqu'en avril, la cote ne bouge plus. Il reste toutefois difficile de trouver un appartement décent à moins de 7000 euros le mètre carré, quartiers Coteaux et Montretout mis à part. Et pour une maison avec jardin, le million d'euros est souvent le minimum requis. «Mais les acquéreurs obtiennent de 20 à 30% de surface en plus qu'à Paris», note Grégoire Malgrain, de l'agence Laforêt. La ville attire toujours les investisseurs, qui y trouvent des rendements variant de 4 à 5%. Près de l'Hippodrome, ce trois-pièces de 1980 de 76 mètres carrés, avec terrasse de 11 mètres carrés, est parti à 502000 euros, avant 20000 euros de travaux (soit 6870 euros le mètre carré tout inclus). En tablant sur 1900 euros de loyer, le bailleur obtiendra 4,4% de rentabilité.

Même logique à Sèvres. «Malgré la pénurie de biens, les prix se stabilisent, avec même une légère tendance à la baisse», constate Sébastien Vaupré, d'Orpi Partenaire Réussite. Dans le centre, le mètre carré dépasse rarement 6500 euros. Et les négociations ont repris, surtout sur les logements avec défaut (travaux à engager, bruit, faible luminosité…). Pour preuve, ce quatre-pièces de 82 mètres carrés avenue de l'Europe, sans balcon et à retaper, proposé fin 2021 à 550000 euros: après huit mois de visites infructueuses, le propriétaire a fini par le céder à 445000 euros (5425 euros le mètre carré).

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
0% pour les appartements
0% pour les maisons

A Ville-d'Avray, marché de report de Boulogne-Billancourt, les ventes se concluent toujours aussi vite, surtout autour de la rue de Versailles. Mais les acquéreurs ont repris la main et n'hésitent plus à exiger des rabais. «Les vendeurs avec des prêts-relais sont disposés à baisser leurs prétentions de 20000 à 30000 euros», souligne Ludwig Grosso, de l'agence Stéphane Plaza. Résultat, le mètre carré se paie aujourd'hui entre 6500 et 7200 euros, avec des pointes à 8000 euros pour les plus beaux appartements. Les maisons nécessitent un budget plus important. Dans les quartiers Thierry-Saint-Cloud, Centre-La Prairie ou Monastère, pour 120 à 150 mètres carrés habitables, avec 200 ou 300 mètres carrés de jardin, il faut envisager au moins 1,2 million d'euros.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Laforêt Saint-Cloud, Orpi Partenaire Réussite Sèvres, Stéphane Plaza Sèvres et Ville-d'Avray.

GEOART en partenariat avec Le Monde

Vivre l'art autrement



Nouvelle revue

Tous les 2 mois chez votre marchand de presse et en librairie

ABONNEZ-VOUS ! Profitez de -15% sur prismashop.fr avec le code **MUIDNN2A** à saisir dans Clé Prismashop

Saint-Mandé, Vincennes, Fontenay-sous-Bois La vue sur les arbres nécessite toujours les plus gros budgets

La cote suit ici des trajectoires différentes. C'est ainsi que le centre de Fontenay, proche du RER, est toujours recherché, et que les prix y ont logiquement progressé. Notamment pour les biens familiaux avec un extérieur, les petites surfaces étant, depuis peu, moins prisées. «La demande est forte pour les maisons et les grands appartements avec un balcon ou une terrasse», confirme Dominique Vasic, de Century 21 Dalayrac. Aux abords du bois, les prix s'envolent. Comme pour ce deux-pièces de 70 mètres carrés, avec balcon filant, avenue de la Dame-Blanche : malgré quelques travaux, il s'est vendu 680 000 euros (9 715 euros le mètre carré). A l'est, le quartier de Val-de-Fontenay se valorise peu à peu. Ses maisons et petits immeubles, accessibles dès 4000 euros le mètre carré, attirent une nouvelle clientèle. Pour les primo-accédants, le secteur pavillonnaire du Plateau est tout indiqué. «On est un peu loin de la gare, mais le mètre carré y coûte environ 5 000 euros», indique Stéphane Rétif, de Guy Hoquet.

A Vincennes, le marché ralentit. «Depuis l'automne 2021, nous avons moins de demande, et des acquéreurs plus exigeants», indique Olivier Fourny, d'Orpi Vincennes. Ainsi, la barre des 10 000 euros le mètre carré est parfois franchie à la baisse, y compris en centre-ville. Ce trois-pièces de 49 mètres carrés, rue des Vignerons, sans balcon mais à 100 mètres du métro, s'est négocié à 475 000 euros (9 695 euros le mètre carré). La vue sur le bois coûte jusqu'à 12 000 euros le mètre carré, comme pour ce 77 mètres carrés de l'avenue Foch. Moins bien desservi, le secteur proche des Rigollots propose plus de biens récents, affichés autour de 7 000 euros le mètre carré.

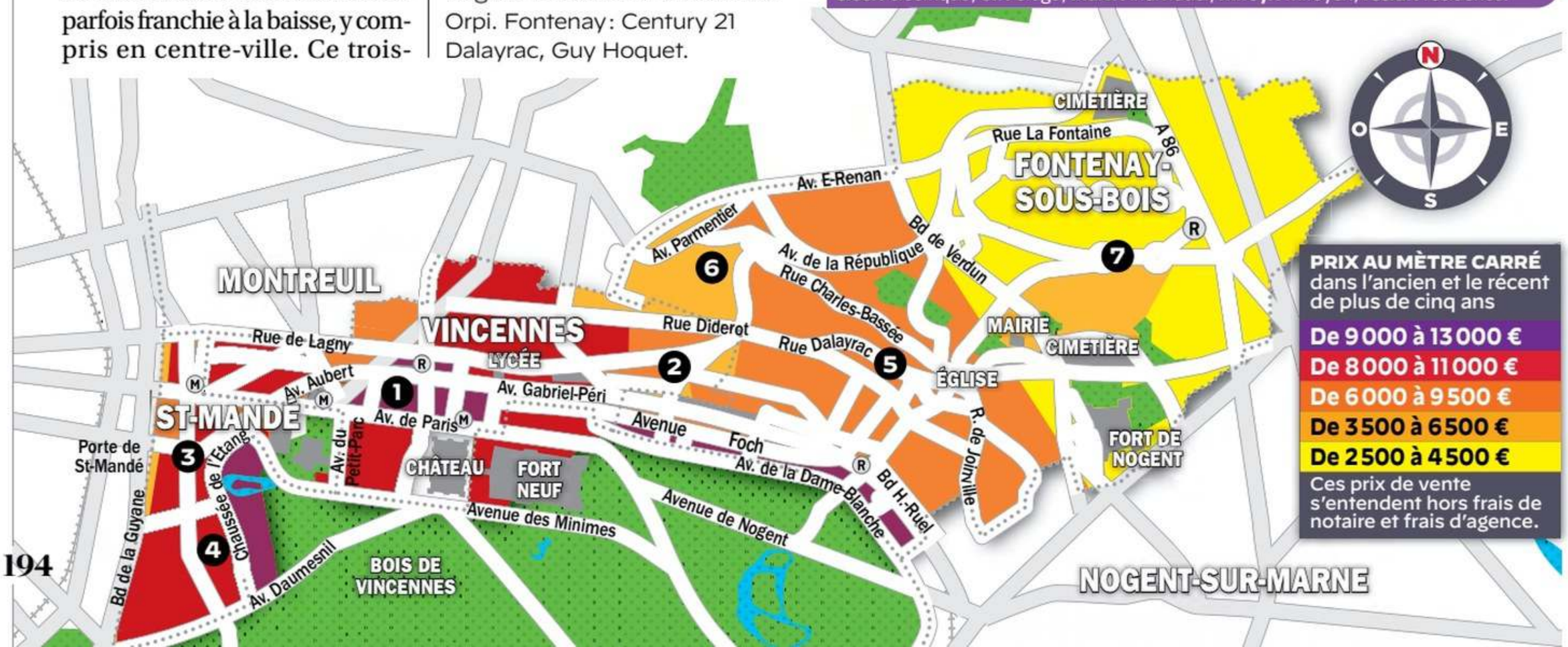
Ni baisse ni hausse à Saint-Mandé : les prix sont stables depuis un an. La ville reste néanmoins attractive. «Chaussée de l'Etang, les biens familiaux donnant sur le bois sont très prisés», confie Mickael Abitbol, fondateur de Moriss Immobilier. Un quatre-pièces de 115 mètres carrés, en parfait état, avec grand balcon et box, est parti sans délai à 1,26 million (10 955 euros le mètre carré). «La rareté de l'offre oblige à se décider vite», avertit Arnaud Chotard, responsable de Virginia Immobilier. Les rues accolées au périphérique sont bien plus accessibles, le mètre carré s'affichant souvent au-dessous de 8 000 euros. Mais la qualité de vie n'est, bien sûr, pas la même.

LAURA MAKARY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Saint-Mandé : Moriss Imm., Virginia Immobilier. Vincennes : Orpi. Fontenay : Century 21 Dalayrac, Guy Hoquet.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes *
1. Vincennes, centre		➔ Rue du Midi, imm. 1930, 80 m², 3 pièces, 3e ét., ni asc. ni parking, parfait état : 925 000 € (11 560 €/m²). ➔ Rue Jean-Moulin, imm. 1980, 70 m², 3 pièces, 6e étage, asc., box vendu séparément (30 000 €), très bon état : 790 000 € (11 285 €/m²). ➔ Av. Aubert, imm. 2000, 78 m², 4 pièces, 2e ét., double expo, très bon état : 800 000 € (10 255 €/m²).
Immeuble années 1930	**11 500 euros** (– 1%)	
Immeuble années 1980	**11 000 euros** (– 1%)	
Immeuble années 2000	**10 000 euros** (– 1%)	
2. Vincennes est		➔ Rue Defrance, imm. 1970, 41 m², 2 pièces, 3e étage, asc., cave, parking, bon état : 295 000 € (7195 €/m²). ➔ Av. des Murs-du-Parc, imm. 2011, 52 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, ni extérieur, ni cave, ni parking, très bon état : 330 000 € (6345 €/m²).
Immeuble années 1970	**7 000 euros** (– 3%)	
Immeuble années 2010	**6 500 euros** (– 2%)	
3. Saint-Mandé, métro		➔ Place Charles-Digeon, bel imm. 1900, 73 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, cave, pas de parking, bon état : 790 000 € (10 820 €/m²). ➔ Av. Victor-Hugo, imm. 1970, 39 m², 2 pièces, 3e ét., sans parking, cave, asc., rénové : 380 000 € (9745 €/m²).
Immeuble années 1900	**10 500 euros** (– 1%)	
Immeuble années 1970	**9 500 euros** (0%)	
4. Saint-Mandé sud		➔ Rue de l'Alouette, imm. 1975, 90 m², 4 pièces, 2e ét., parking, 2 balcons, parfait état : 1,05 M€ (11 665 €/m²). ➔ Chaussée de l'Etang, imm. 1980, 91 m², 3 pièces, 3e ét., balcon, double stationnement, grand séjour, asc., bon état : 990 000 € (10 880 €/m²).
Immeuble années 1970	**11 500 euros** (0%)	
Immeuble années 1980	**10 500 euros** (– 1%)	
5. Fontenay, centre		➔ Rue Charles-Bassée, meulière 1930, 99 m², 5 pièces, 1 étage, jardin et cour 120 m², sous-sol aménagé. à rafraîchir : 750 000 € (7575 €/m²). ➔ Rue Boschot, maison 1890, 250 m², 9 pièces, 2 ét., jardin 150 m², garage, à rénover : 1,85 M€ (7400 €/m²).
Maison meulière années 1930	**8 000 euros** (+ 1%)	
Maison fin XIXe siècle	**7 500 euros** (+ 2%)	
6. Fontenay, Plateau		➔ Rue André-Laurent, maison 1950, 76 m², 4 pièces, 2 chambres, double séjour, courette et jardinet 80 m², bon état : 408 000 € (5370 €/m²). ➔ Rue Edouard-Maury, imm. 1970, 90 m², 4 pièces, 3e ét., terrasse 13 m², à rafraîchir : 415 000 € (4610 €/m²).
Maison années 1950	**5 000 euros** (+ 3%)	
Immeuble années 1970	**4 700 euros** (+ 2%)	
7. Val-de-Fontenay		➔ Av. Rabelais, imm. 1970, 92 m², 4 pièces, 3e étage, terrasse 9 m², asc., cave, parking, ravalement fait, à rafraîchir : 380 000 € (4130 €/m²). ➔ Rue P.-Langevin, tour 1960, 71 m², 3 pièces, 12e étage, parking, 20 000 € de travaux : 190 000 € (2675 €/m²).
Immeuble années 1970	**4 000 euros** (+ 1%)	
Tour années 1960	**3 000 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.





Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers
Des quatre à cinq-pièces délaissés

Stagnation des prix à Saint-Ouen et à Saint-Denis, poursuite de la hausse à Aubervilliers: depuis le printemps dernier, les marchés de ces villes prennent des directions distinctes. A Saint-Ouen, le ralentissement de l'activité est net, et l'offre augmente. En cause: le franchissement de la barre des 7 000 euros le mètre carré, notamment dans le quartier Garibaldi, où il faut désormais compter 450 000 euros pour un 60 mètres carrés en bon état.

A Saint-Denis aussi, les acquéreurs se font désirer. Dans les quartiers Basilique ou porte de Paris, on peut pourtant dénicher des appartements des années 1960 à prix doux, entre 4 000 et 4 500 euros le mètre carré. «Certaines familles choisissent de quitter la ville pour des raisons de carte scolaire», explique Gary Cohen, directeur de l'agence Stéphane Plaza de Saint-Denis. Ce qui multiplie l'offre de quatre à cinq-pièces. Le quartier Pleyel fait exception, avec des tarifs encore inflationnistes. Soit 7 500 euros le mètre carré, gros travaux inclus, par exemple, pour ce pavillon du début du XXe siècle, de 80 mètres carrés, avec terrasse et garage.

Aubervilliers est la moins chère des trois communes. Mais avec l'ouverture, fin mai 2022, des stations de métro Aimé-Césaire et Mairie-d'Aubervilliers, la cote y poursuit son rattrapage, de +4 à +6% sur un an. Et si le mètre carré avec travaux s'enlève dès 4 500 euros vers les Quatre-Chemins, celui des petites surfaces du début du XXe siècle en bon état vaut déjà près de 5 000 euros. Comme dans le cas de ce deux-pièces de 34 mètres carrés, situé impasse Bordier, et cédé à 171 000 euros.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Saint-Denis: Stéphane Plaza, ERA La Plaine Immobilier.
Saint-Ouen: Seven Immobilier.
Aubervilliers: ERA, Investissement-locatif.com

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Saint-Ouen, Garibaldi		➔Rue Raspail, imm. début XXe, 34 m², 2 pièces, 1er ét., cave, ni extérieur ni parking, 30 000 € de travaux: 220 000 € (6 470 €/m²). ➔Rue Farcot, résidence 2000, 59 m², 3 pièces, 3e ét., asc., terrasse, parking, bon état: 433 000 € (7 340 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**7 300 euros** (+3%)	
Résidence années 2000	**7 300 euros** (0%)	
2. Saint-Ouen, les Puces		➔Av. Michelet, imm. 2000, 43 m², 2 pièces, 2e étage sur 7, ascenseur, sans balcon, cave, parking, bon état: 280 000 € (6 510 €/m²).
Immeuble années 2000	**6 500 euros** (+6%)	
3. Saint-Denis, Pleyel		➔Rue du Docteur-Poiré, pavillon début XXe, 80 m², 4 pièces, sans jardin, terrasse, garage, 70 000 € de travaux: 530 000 € (6 625 €/m²). ➔Rue du Docteur-Finot, imm. 2010, 78 m², 4 pièces, 4e ét., asc., balcon, bon état: 485 000 € (6 220 €/m²).
Maison minière début XXe siècle	**7 500 euros** (+6%)	
Immeuble années 2010	**6 200 euros** (+2%)	
4. Saint-Denis, porte de Paris		➔Rue Riant, imm. en brique 1930, 25 m², 2 pièces, 2e ét., sans parking, bon état: 149 000 € (5 960 €/m²). ➔Rue de la Barbacane, imm. 2017, 64 m², 3 pièces, 4e ét., ascenseur, balcon, terrasse, parking, parfait état: 340 000 € (5 310 €/m²). ➔Bd Marcel-Sembat, imm. 1960, 65 m², 3 pièces, 3e ét., asc., balcon, bon état: 250 000 € (3 845 €/m²).
Immeuble années 1930	**5 500 euros** (+2%)	
Immeuble années 2010	**5 300 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**3 900 euros** (−2%)	
5. Saint-Denis, basilique		➔Rue de la République, imm. 1920, 28 m², 2 pièces, 4e ét., 10 000 € de travaux: 145 000 € (5 180 €/m²). ➔Place du Caquet, imm. 1960, 47 m², 3 pièces, 3e étage sur 6, ascenseur, balcon, parking, état correct: 208 000 € (4 425 €/m²).
Immeuble années 1920	**5 500 euros** (+3%)	
Immeuble années 1960	**4 500 euros** (0%)	
6. Aubervilliers, mairie		➔Rue de la Commune-de-Paris, imm. 1930, 26 m², 2 pièces, 2e étage, état correct: 130 000 € (5 000 €/m²). ➔Rue Bernard-et-Mazoyer, résid. 2020, 63 m², 3 pièces, rez-de-jardin, terrasse 33 m², parking, très bon état: 305 000 € (4 840 €/m²).
Immeuble 1930, petite surface	**5 000 euros** (+4%)	
Résidence moins de 5 ans	**4 800 euros** (+4%)	
7. Aubervilliers, Quatre-Chemins		➔Rue Lécuyer, imm. 2017, 68 m², 3 pièces, 5e ét., asc., terrasse, très bon état: 390 000 € (5 735 €/m²). ➔Impasse Bordier, imm. début XXe, 34 m², 2 pièces, 4e étage, ascenseur, bon état: 171 000 € (5 030 €/m²). ➔Av. de la République, imm. 1930, 44 m², 2 pièces, 3e étage, ni asc., ni balcon, ni parking, 17 000 € de travaux: 195 000 € (4 430 €/m²).
Immeuble années 2010	**5 600 euros** (+6%)	
Immeuble début XXe siècle	**4 900 euros** (+4%)	
Immeuble années 1930	**4 800 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

SPÉCIAL IMMOBILIER

Versailles, Le Chesnay, La Celle-Saint-Cloud

Les télétravailleurs visent les gares



Quartier Notre-Dame, à Versailles (ici, rue Hoche), les trois-pièces en bon état partent au-delà de 8000 euros le mètre carré.

MICHAEL RUSSELL/GETTY IMAGES

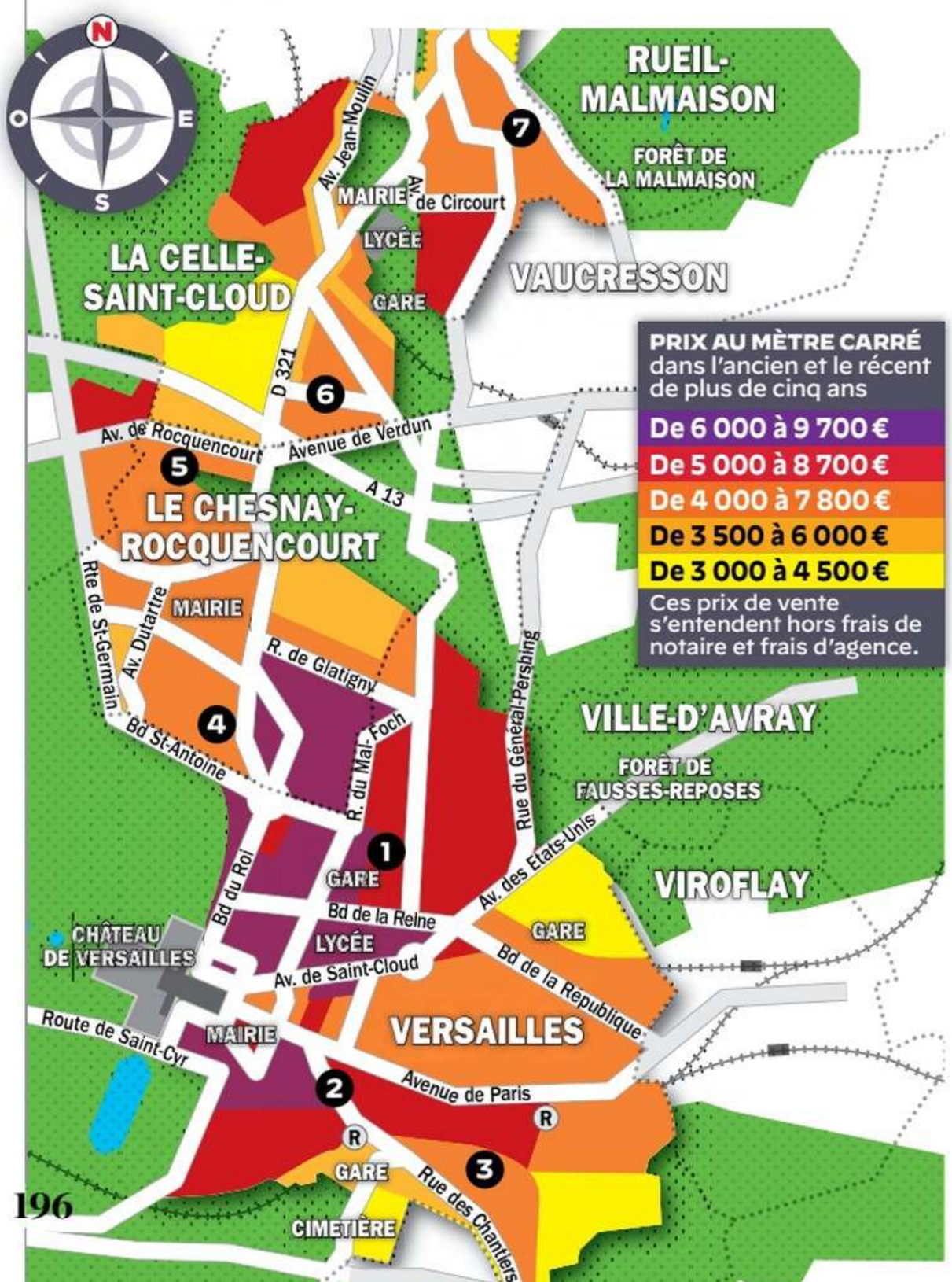
Retour au calme dans ces trois villes. Depuis le début de 2022, les tarifs n'y bougent plus. «A Versailles, les biens présentés au prix du marché se vendent toutefois sans délai», note Nicolas Fels, de Century 21 Cathédrale. Le mètre carré varie entre 8500 et 9200 euros en centre-ville, mais descend à moins de 7000 euros dans le quartier de Montreuil. Les Parisiens en télétravail privilégient Saint-Louis et sa station RER Versailles-Chantiers. Ils y dénichent des appartements en bon état à partir de 7500 euros le mètre carré. Côté maisons, le ticket d'entrée pour 150 mètres carrés atteint 1,2 million d'euros. A Porchefontaine, celle-ci, d'époque 1900, de la rue Racine, de 180 mètres carrés sur une parcelle de 700 mètres carrés, a coûté 1,17 million d'euros, avant 150000 euros de travaux.

Au Chesnay, le marché tourne au ralenti. «Il faut courir après les mandats», indique Jean-Baptiste de Malleray, d'Orpi Récamier. A l'ouest, dans les résidences de Parly 2 des années 1970 à 1980, avec gardien et piscine, les appartements s'échangent entre 5000 et 5500 euros le mètre carré. Le quartier Saint-Antoine, lui, reste très apprécié pour ses maisons en meulière. Des Versaillais viennent de s'en offrir une pour 1,2 million d'euros, rue Georges-Chapelier, de 150 mètres carrés avec jardin, avec 200000 euros de travaux.

Le marché est plus tendu à La Celle-Saint-Cloud. «Plus de la moitié des acheteurs viennent de Rueil-Malmaison, Sèvres ou Saint-Cloud, afin d'avoir une pièce en plus pour télétravailler», indique Thibault Piat, de l'agence Guy Hoquet. Ils se dirigent en général vers les Gressets, non loin de la gare. Exemple: cette maison de 1950, avenue Paul-Lecolier, de 100 mètres carrés, avec trois chambres et un bureau, sur une parcelle de 600 mètres carrés, a coûté 755000 euros (7550 euros le mètre carré). Les appartements du centre, eux, partent autour de 4500 euros le mètre carré, comme ce trois-pièces de 1950, de 60 mètres carrés, avenue Jean-Moulin, cédé à 280000 euros (soit 4665 euros le mètre carré).

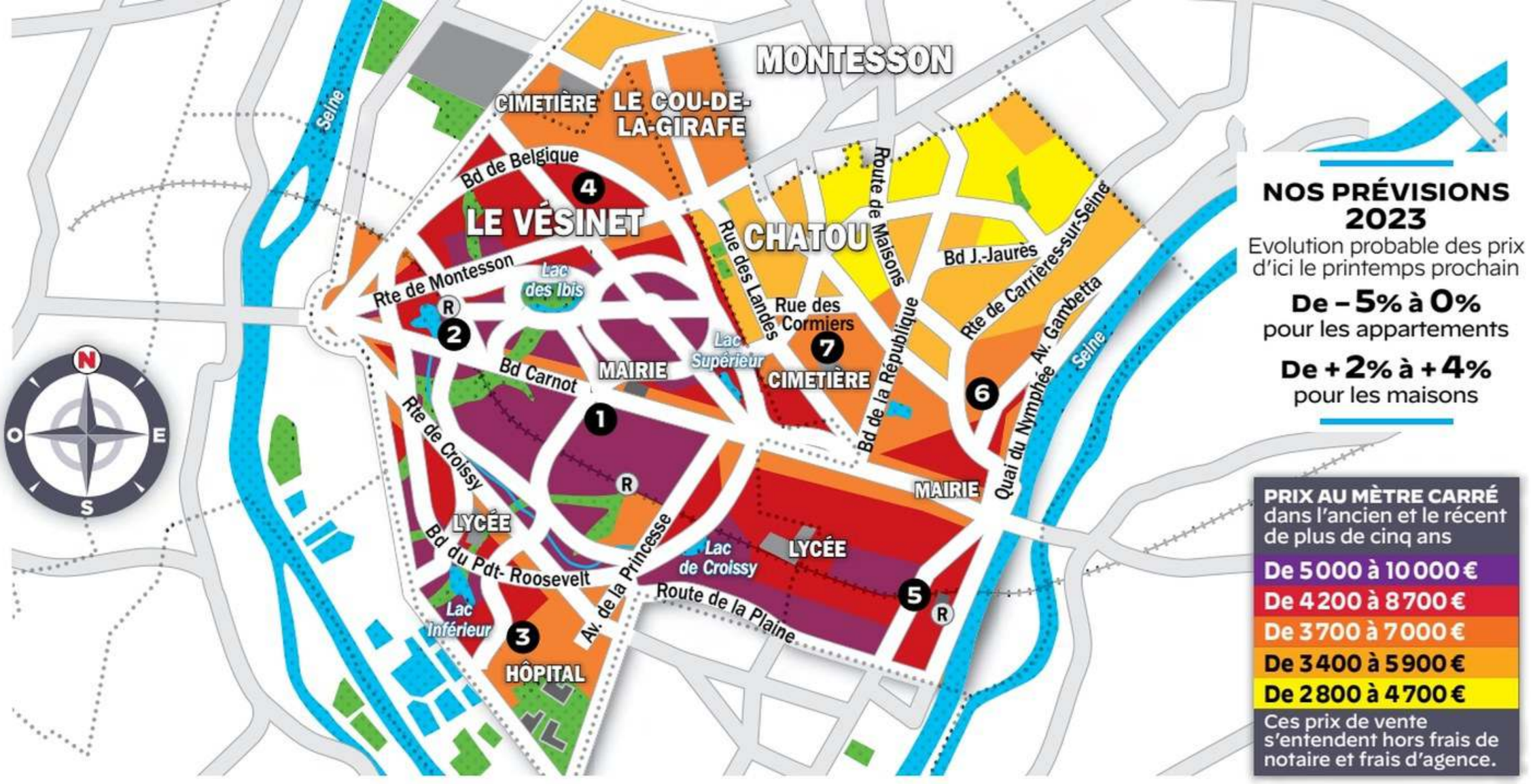
CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Century 21 Cathédrale Versailles, Guy Hoquet La Celle-Saint-Cloud, Orpi Récamier Le Chesnay.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Versailles, Notre-Dame		
Immeuble années 1930	**8500 €** (0%)	➔Rue Remilly, immeuble 1930, 58 m², 3 pièces, 2e étage, ni ascenseur ni parking, bon état: 490000 € (8450 €/m²). ➔Bd de la Reine, immeuble XIXe, 67 m², 3 pièces, 3e étage, parking, bon état: 550000 € (8210 €/m²).
Immeuble XIXe siècle	**8200 €** (0%)	
2. Versailles, Saint-Louis		
Immeuble XIXe, terrasse	**8600 €** (0%)	➔Rue de Vergennes, immeuble XIXe, 80 m², 4 pièces, 1er étage, sans ascenseur, terrasse, sans parking, bon état: 690000 € (8625 €/m²). ➔Rue du Mal-Joffre, imm. 1971, 85 m², 4 pièces, 1er étage, ascenseur, parking, bon état: 630000 € (7410 €/m²). ➔Rue d'Anjou, imm. 1912, 54 m², 3 pièces, rez-de-chaussée, parking, bon état: 400000 € (7410 €/m²).
Immeuble années 1970	**7400 €** (0%)	
Immeuble années 1910	**7400 €** (0%)	
3. Versailles, Porchefontaine		
Maison années 1900	**6300 €** (0%)	➔Rue Lamartine, maison 1900, 200 m², 7 pièces, terrain 650 m², garage, bon état: 1,25 M€ (6250 €/m²). ➔Rue des Chantiers, immeuble 1972, 94 m², 4 pièces, 4e ét., asc., parking, bon état: 540000 € (5745 €/m²).
Immeuble années 1970	**5700 €** (0%)	
4. Le Chesnay, plateau Saint-Antoine		
Immeuble années 1980	**6300 €** (0%)	➔Rue de la Celle, immeuble 1983, 101 m², 5 pièces, 4e étage, ascenseur, balcon, parking, bon état: 642000 € (6355 €/m²). ➔Rue de Versailles, imm. 1979, 69 m², 3 pièces, 1er étage, asc., 50000 € de travaux: 259000 € (3755 €/m²).
Immeuble années 1970	**4500 €** (0%)	
5. Le Chesnay, parc Aubert		
Immeuble années 1960	**4400 €** (0%)	➔Avenue du Chesnay, immeuble 1965, 98 m², 5 pièces, 2e étage, balcon, sans ascenseur, parking, bon état: 432000 € (4410 €/m²). ➔Av. des Marronniers, imm. 1973, 79 m², 4 pièces, 2e ét., balcon, parking, bon état: 337000 € (4265 €/m²).
Immeuble années 1970	**4200 €** (0%)	
6. La Celle-Saint-Cloud, Châtaigneraie		
Maison années 1980	**7100 €** (+5%)	➔Allée Andrée, maison 1982, 87 m², 5 pièces, terrain 165 m², garage, très bon état: 620000 € (7125 €/m²). ➔Avenue de Verdun, immeuble 1963, 90 m², 5 pièces, 2e étage, ascenseur, parking, 60000 € de travaux: 300000 € (3335 €/m²).
Immeuble années 1960	**4200 €** (0%)	
7. La Celle-Saint-Cloud, Feuillaume		
Maison années 1950	**7700 €** (0%)	➔Avenue de la Malmaison, maison 1958, 170 m², 8 pièces, terrain 1100 m², garage, 250000 € de travaux: 1,06 M€ (6235 €/m²). ➔Av. de la Jonchère, maison 1978, 72 m², 3 pièces, jardin 80 m², 20000 € de travaux: 340000 € (4720 €/m²).
Maison années 1970	**5000 €** (+3%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



Le Vésinet, Chatou La facture des belles demeures a grimpé de 100 000 euros

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Le Vésinet, centre		➔ Avenue Gallieni, imm. 1970, 88 m², 4 pièces, 1er ét., asc., balcon, parking, bon état: 627 000 € (7125 €/m²). ➔ Rue du Mal-Joffre, imm. 1930, 47 m², 3 pièces, 2e ét. sans asc., cave, bon état, 308 000 € (6555 €/m²). ➔ Av. Horace-Vernet, maison 1926, 320 m², 9 pièces, jardin 1800 m², chauff. gaz, garage, 90 000 € de travaux: 1,9 M€ (5935 €/m²).
Immeuble années 1970	**7 500 euros** (+ 3%)	
Immeuble années 1930	**6 500 euros** (– 1%)	
Maison années 1920	**6 300 euros** (+ 8%)	
2. Le Vésinet, les Ibis		➔ Av. Marceau, imm. 1972, 77 m², 4 pièces, 3e ét., balcon, asc., vue, bon état: 525 000 € (6820 €/m²). ➔ Route du Grand-Lac, maison 1930, 174 m², 6 pièces, jardin 211 m², sous-sol aménagé, pas de parking, chauff. gaz, bon état: 1,14 M€ (6575 €/m²).
Immeuble années 1970	**6 800 euros** (+ 1%)	
Maison meulière années 1930	**6 600 euros** (+ 5%)	
3. Le Vésinet, Princesse		➔ Av. de Lorraine, imm. 1962, 57 m², 3 pièces, 2e ét., balcon, asc., parking, parfait état: 369 000 € (6475 €/m²). ➔ Rue de Verdun, imm. 1972, 67 m², 3 pièces, 3e ét., balcon, asc., cave, chauff. coll. gaz, parking extérieur, très bon état: 421 880 € (6295 €/m²).
Immeuble années 1960	**6 500 euros** (+ 2%)	
Immeuble années 1970	**6 300 euros** (+ 3%)	
4. Le Vésinet, Charmettes		➔ Av. des Courlis, imm. 1962, 66 m², 4 pièces, 5e ét., asc., pas de parking, bon état: 365 000 € (5530 €/m²). ➔ Rue des Chênes, imm. 1975, 87 m², 4 pièces, 2e ét., asc., balcon, cave, chauff. coll. gaz, parking, à rafraîchir: 410 000 € (4715 €/m²).
Immeuble années 1960	**5 700 euros** (– 1%)	
Immeuble années 1970	**4 800 euros** (+ 2%)	
5. Chatou, gare, mairie		➔ Av. d'Aligre, maison 1930, 170 m², 8 pièces, combles aménageables, terrain 507 m², chauff. élec., 70 000 € de travaux: 1,34 M€ (7875 €/m²). ➔ Av. Victor-Hugo, maison 1922, 91 m², 5 pièces, cour 20 m², garage, état moyen: 587 000 € (6450 €/m²).
Maison années 1930	**8 000 euros** (+ 7%)	
Maison de ville années 1920	**6 500 euros** (+ 4%)	
6. Chatou, Gambetta, les Quais		➔ Rue du Bray, maison 2009, 87 m², 4 pièces, jardin 80 m², chauff. gaz, bon état: 600 000 € (6895 €/m²). ➔ Rue du Port, imm. 1970, 75 m², 3 pièces, 1er ét., asc., cave, chauff. coll. gaz, parking, 50 000 € de travaux: 381 000 € (5080 €/m²).
Maison années 2000	**6 800 euros** (+ 9%)	
Immeuble années 1970	**5 800 euros** (0%)	
7. Chatou, Landes, République		➔ Rue des Landes, imm. 2010, 65 m², 3 pièces, 2e ét., balcon 7 m², asc., chauff. élec., parking, très bon état: 394 250 € (6065 €/m²). ➔ Rue du Gal-Leclerc, imm. 1960, 61 m², 3 pièces, rdc, cave, parking, bon état: 290 000 € (4755 €/m²).
Immeuble années 2010	**6 100 euros** (+ 5%)	
Immeuble années 1960	**5 000 euros** (– 1%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

La pénurie de biens s'aggrave, alimentant l'inflation. Au Vésinet et à Chatou, les prix ont encore bondi, de 2 à 10% sur un an, selon les quartiers. Seuls les logements dépourvus d'extérieur ou situés loin des gares voient leur cote s'effriter, de 1 à 2%. Tout comme ceux nécessitant des travaux. «Les acheteurs, par peur que le coût des matériaux de rénovation continue d'augmenter, n'hésitent pas à en négocier les tarifs», constate Sébastien Le Balch, de l'agence Stéphane Plaza Le Vésinet. Ils prennent aussi leur temps: les biens de standing médiocre partent dans un délai de trois à six mois!

C'est tout le contraire avec les logements impeccables. Au Vesinet, la cote des maisons a même gagné 10% en un an, augmentant le budget nécessaire de 100 000 euros, à plus de 1,1 million d'euros. Dans le quartier Charmettes, celle-ci, de 1950, offrant 144 mètres carrés sur un terrain de 520 mètres carrés, est partie dès la première visite, pour 1,2 million d'euros (8335 euros le mètre carré). Le centre-ville est à peine meilleur marché. Pour poser ses valises dans un appartement en bon état, il faut compter un minimum de 7 500 euros le mètre carré. Les biens des années 1920 à 1930, dépourvus de balcon et d'ascenseur, sont plus abordables: le mètre carré s'y négocie autour de 6 500 euros.

A Chatou, ce sont les logements proches de la gare qui se sont le plus appréciés (+ 10% sur un an). Il faut donc prévoir au moins 700 000 euros pour s'installer dans une surface familiale. Près du RER, ce 90 mètres carrés de 1974, au cinquième et dernier étage, avec une terrasse de 40 mètres carrés, s'est par exemple monnayé à 758 100 euros (8335 euros le mètre carré). Les budgets serrés s'orientent vers Landes et République, où les deux-pièces sont accessibles dès 5 000 euros le mètre carré.

Ces niveaux de prix ne devraient plus trop s'élever, y compris pour les maisons, ni à Chatou ni au Vésinet. Après des années de hausse, un retour au calme est en effet attendu d'ici début 2023. «D'autant qu'avec la loi Climat, une grande partie des biens des années 1960 et 1970 devront être mis aux normes énergétiques, et feront sans doute l'objet de négociations», avertit Nathalie Guiot, de Guy Hoquet Chatou.

Réjane-Ludivine Rothier

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Le Vésinet: Laforêt, Helix immobilier, Stéphane Plaza.
Chatou: Guy Hoquet, Stéphane Plaza.

SPÉCIAL IMMOBILIER

Villejuif, Alfortville, Vitry Le stock de biens s'est regarni, d'environ 10%

Même si la cote a encore progressé au cours des douze derniers mois, d'environ 2%, le marché montre quelques signes de faiblesse depuis début 2022 : des délais de vente allongés (à un mois environ), des acheteurs plus exigeants et des transactions de moins en moins souvent signées dans le haut de la fourchette d'estimation. Les stocks s'étant parallèlement regarnis (+ 10% de biens à vendre sur un an), on devrait parvenir d'ici 2023 à une stabilisation de la cote. Pour l'heure, seuls les logements des immeubles les plus vieillots s'affichent en léger repli, de 2 à 3%.

«Les acheteurs sont avant tout demandeurs de biens habitables en l'état, sans travaux à engager», constate Hania Aidouni, directrice d'Orpi HC Immobilier. La proximité avec le métro dicte alors les tarifs. Dans le quartier du Lion-d'Or, à Vitry-sur-Seine, ce cinq-pièces de 103 mètres carrés, en rez-de-chaussée d'un immeuble de 2014, avec un jardin de 80 mètres carrés et deux places de parking, est par exemple parti récemment à 580 000 euros, soit 5 630 euros le mètre carré, un tarif assez élevé pour la commune. Ses deux atouts : son état irréprochable et la facilité d'accès au métro, station Paul-Vaillant-Couturier. Plus à l'ouest, à Villejuif, le mètre carré s'est déjà valorisé en prévision du prolongement de la ligne 14, qui passera par la gare de Villejuif - Institut Gustave-Roussy. Près du centre de cancérologie, dans un immeuble des années 1970, un quatrième étage de 47 mètres carrés, impeccablement entretenu, avec balcon, parking et cave, vient ainsi de se vendre 226 000 euros (4 810 euros le mètre carré).

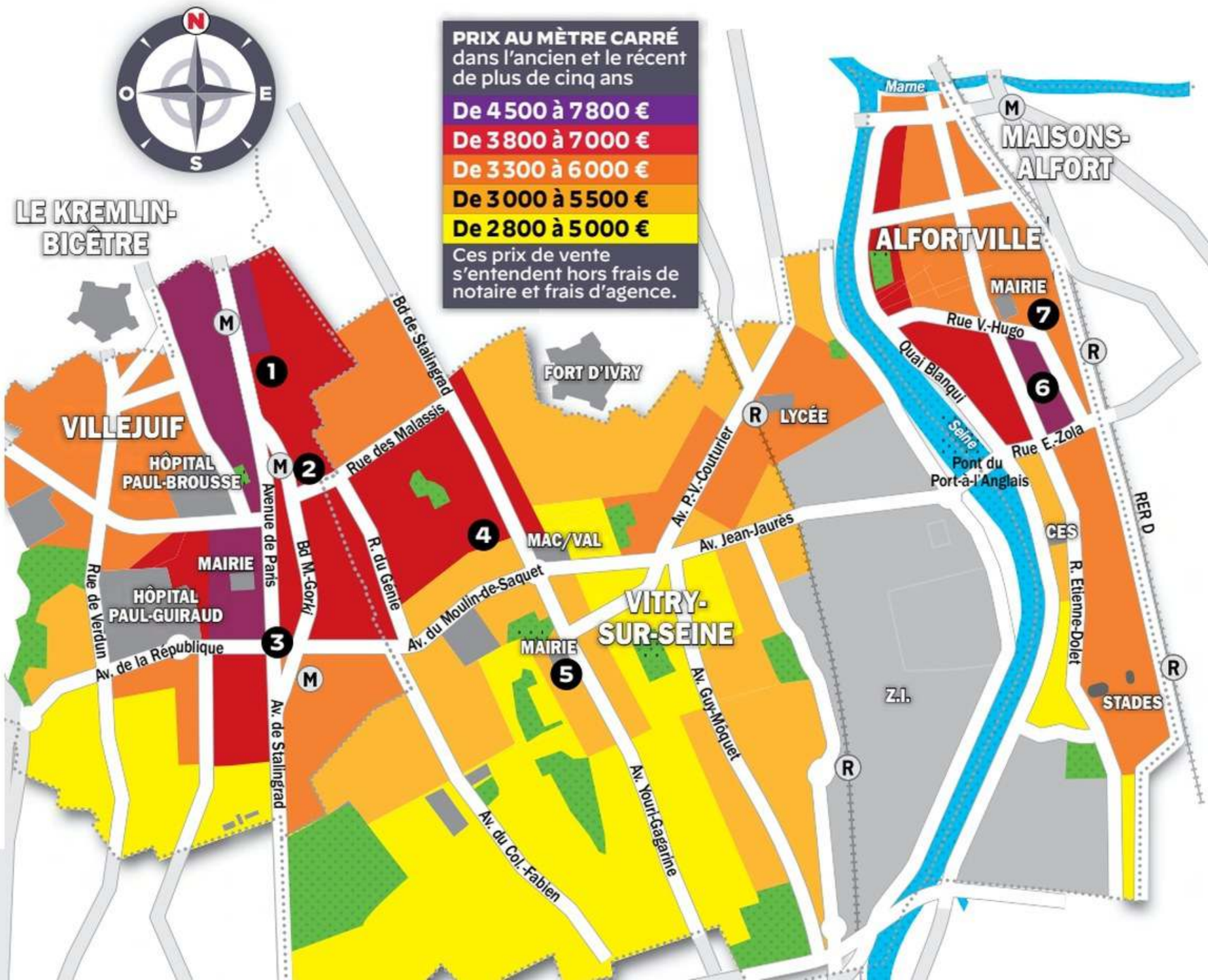
«Mais l'autre valeur sûre, c'est le pavillon avec jardin», signale de son côté Hafida Benchernine, directrice de Nestenn HDI. Vitry, à nouveau, ainsi qu'Alfortville en proposent de nombreux, à des tarifs accessibles, parfois inférieurs à 5 000 euros le mètre carré. De quoi permettre à de nombreuses familles de s'offrir un toit et un bout de jardin pas trop loin de Paris. Avenue du Moulin-de-Saquet, à Vitry, cette maison de 1979, de 103 mètres carrés répartis sur trois niveaux, avec un terrain de 308 mètres carrés, un beau séjour avec cheminée, une cuisine équipée et un garage, le tout en très bon état, est partie cet été à 535 000 euros (5 915 euros le mètre carré), en quinze jours et à la quatrième visite.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
L'Adresse, Virginia Immobilier, Nestenn HDI, Orpi HC.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Villejuif, Léo-Lagrange		
Immeuble années 1970	5 500 euros (– 2%)	➔ Rue Henri-Barbusse, immeuble 1970, 82 m², 4 pièces, 2e étage, balcon, ascenseur, parking, cave, bon état : 451 000 € (5 500 €/m²).
2. Villejuif, Paul-Vaillant-Couturier		
Maison années 1980	5 800 euros (0%)	➔ Sentier Beaumarchais, maison 1982, 120 m², 5 pièces, terrain 310 m², combles aménageables, garage, état correct : 700 000 € (5 835 €/m²).
Immeuble années 1970	5 600 euros (0%)	➔ Boulevard Maxime-Gorki, imm. 1970, 76 m², 4 pièces, 7e ét., cave, parfait état : 430 000 € (5 655 €/m²).
3. Villejuif, Louis-Aragon		
Maison années 1930	7 700 euros (+ 10%)	➔ Rue Raspail, maison 1930, 110 m², 5 pièces, terrain 463 m², atelier 60 m², 2 niveaux, très bon état : 850 000 € (7 725 €/m²).
Immeuble années 1970	5 600 euros (+ 5%)	➔ Rue Jean-Lurçat, imm. 1970, 70 m², 4 pièces, 4e ét., asc., parking, excellent état : 398 000 € (5 685 €/m²).
Maison années 1970	5 000 euros (0%)	➔ Sentier des Vaux-de-Rome, maison 1970, 150 m², 6 pièces, terrain 77 m², à rafraîchir : 750 000 € (5 000 €/m²).
4. Vitry, Noriets		
Maison années 1950	4 800 euros (+ 3%)	➔ Rue Planquette, maison 1950, 107 m², 5 pièces, terrain 590 m², sous-sol + deux niveaux, garage, état correct : 520 000 € (4 860 €/m²).
Maison années 1990	4 500 euros (0%)	➔ Voie Schummann, maison 1995, 115 m², 5 pièces, terrain 210 m², garage, très bon état : 520 000 € (4 520 €/m²).
Immeuble années 1960	4 000 euros (– 3%)	➔ Rue Jules-Lagaisse, imm. 1960, 56 m², 3 pièces, rdc, cave, parking, à rafraîchir : 224 000 € (4 000 €/m²).
5. Vitry, mairie		
Immeuble début XXe, travaux	5 500 euros (+ 2%)	➔ Rue A.-Marie-Colin, imm. début XXe, studio 21 m², 3e ét., mansardé, poutres apparentes, cave, 20 000 € de travaux : 95 000 € (4 525 €/m²).
Immeuble années 1960	4 800 euros (+ 5%)	➔ Rue E.-Tremblay, immeuble 1960, 42 m², 2 pièces, 10e ét., asc., parking, bon état : 202 000 € (4 810 €/m²).
Immeuble années 1930	4 000 euros (0%)	➔ Rue Edouard-Til, imm. 1930, 50 m², 3 pièces, 1er étage, cave, parking, bon état : 200 000 € (4 000 €/m²).
6. Alfortville, les Fleurs		
Maison années 1960	7 000 euros (+ 5%)	➔ Rue des Camélias, maison 1960, rénovée, 70 m², 4 pièces, jardin 80 m², parfait état : 515 000 € (7 355 €/m²).
Maison début XXe siècle	5 400 euros (0%)	➔ Rue des Camélias, maison mitoyenne début XXe, 104 m², 6 pièces, jardin 20 m², 70 000 € de travaux : 469 000 € (4 510 €/m²).
7. Alfortville, mairie		
Immeuble années 1990	5 500 euros (+ 3%)	➔ Rue Joseph-Franceschi, immeuble 1995, 71 m², 3 pièces, 2e étage, balcon, ascenseur, box, très bon état : 388 000 € (5 465 €/m²).

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.





A Rouen, le volume de transactions a bondi de 15% en un an, mais l'inflation semble désormais enrayée, y compris sur la rive droite.

© ALEXI TAUZIN - STOCK.ADOBE.COM

Nord-Ouest

Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

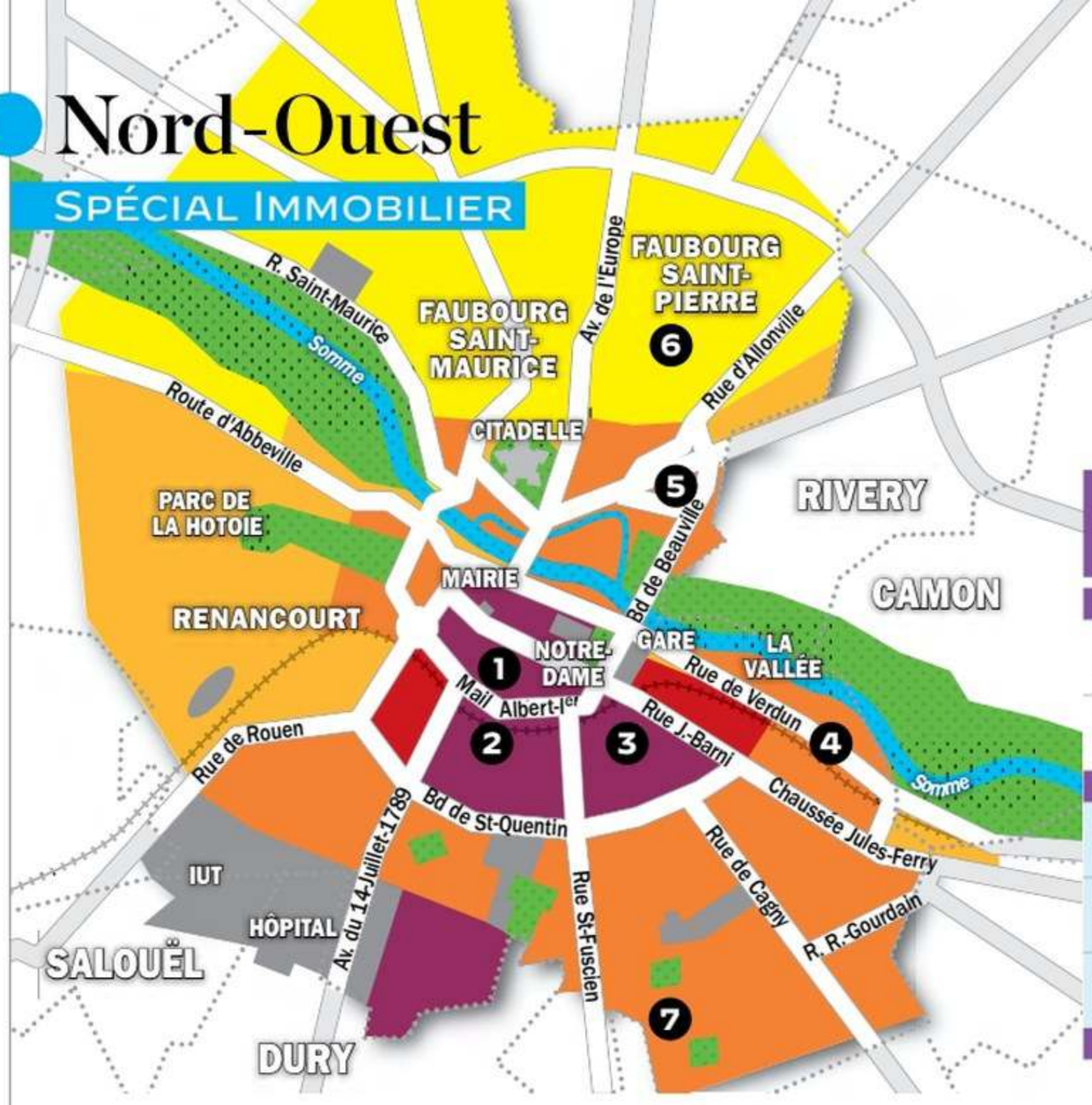
Partout, et même à Lille, les délais de vente s'allongent. Les investisseurs restent toutefois actifs, ce qui soutient la cote des petites surfaces aux bonnes performances énergétiques.

Sommaire

Amiens ↑	p. 200
Caen →	p. 202
Cherbourg-en-Cotentin ↑	p. 204
Evreux →	p. 204
Compiègne →	p. 206
Dunkerque →	p. 208
Le Havre →	p. 210
Roubaix, Tourcoing ↓	p. 211
Lille ↓	p. 212
Rouen →	p. 218
Autres villes	p. 222

Deauville-Trouville ↑ Dieppe → Lens ↑ Le Touquet ↑ Valenciennes → Beauvais → Calais ↓

↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2500 à 4100 €
- De 2400 à 3600 €
- De 1800 à 3200 €
- De 1300 à 2400 €
- De 1200 à 1800 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Amiens Certaines maisons vendues sitôt l'annonce parue

Si la demande reste soutenue, la flambée des prix (+ 19% sur trois ans, dont + 9% rien qu'au cours des douze derniers mois), alliée au durcissement de l'accès au crédit, pourrait freiner les ambitions des acquéreurs. «On est sorti de l'euphorie, même si le marché est dynamique», analyse Constantin de Simencourt, directeur du cabinet du même nom. L'inflation à venir pourrait dès lors être divisée par deux, au minimum.

Le bien le plus prisé reste l'amiénoise, ce type de maisons aux façades de briques et de bois, en bardage et en colombage, de 100 à 120 mètres carrés, avec un petit jardin. Leurs tarifs varient de 2500 à 3000 euros le mètre carré, et sont 15 à 20% plus élevés dans les secteurs huppés proches du centre, comme Henriville. Dans le cœur historique d'Amiens, les familles aisées peuvent aussi dénicher de grandes maisons bourgeoises. A l'image de cette demeure du début du XXe, en très bon état, située boulevard de Saint-Quentin, de 200 mètres carrés, avec jardin, terrasse et garage, qui s'est vendue 680 000 euros (3 400 euros le mètre carré).

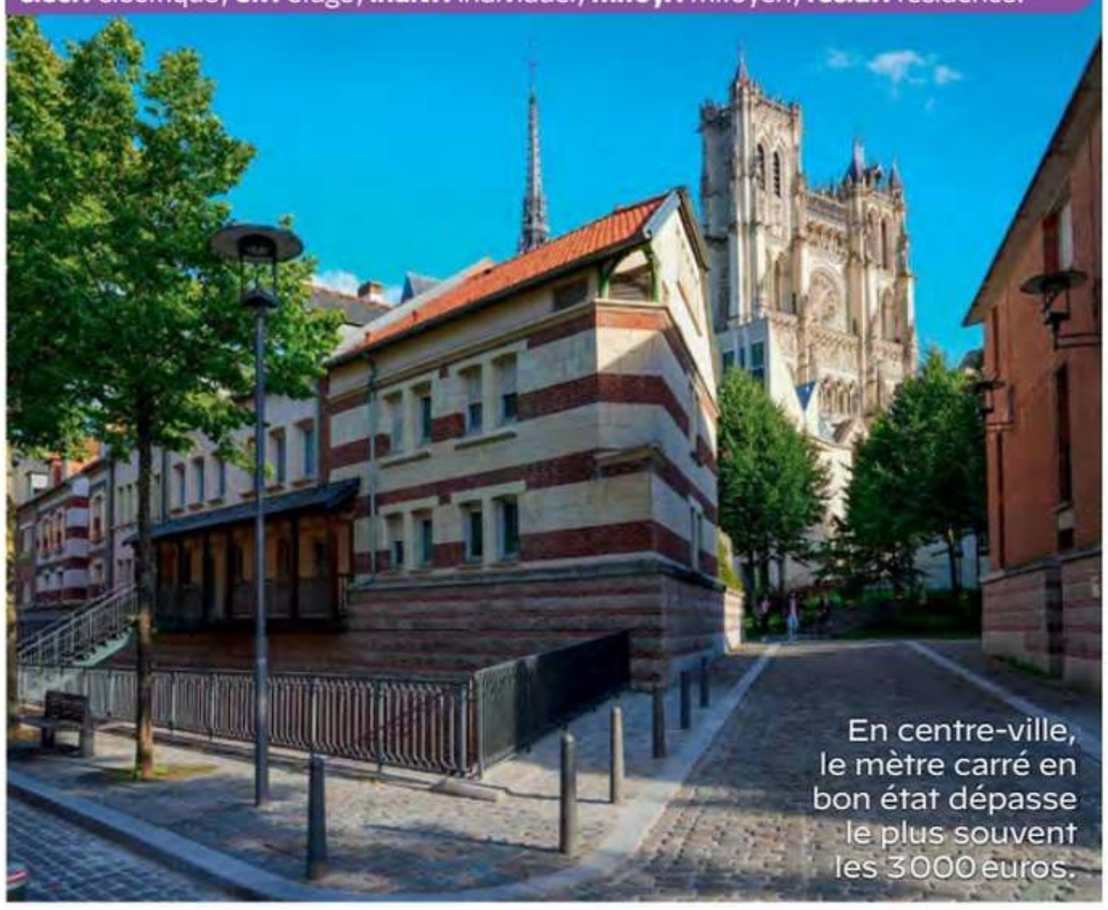
Les petites maisons anciennes de Sainte-Anne, au sud-est de la ville, sont aussi très prisées. Les ventes s'y concluent sitôt l'annonce parue, à des prix approchant 2 800 euros le mètre carré. Deux autres quartiers, plus abordables, méritent le détour. D'abord Gare-la-Vallée, qui bénéficie de la rénovation urbaine. La proximité de la gare y attire les télétravailleurs et les étudiants. De même, le quartier Renancourt, au sud-ouest, est en pleine transformation. Le nombre de programmes neufs y explose, mais il reste des affaires dans les biens à rénover. Exemple avec cette maison datant des années 1930, de trois pièces réparties sur 60 mètres carrés, avec jardin, vendue récemment 80 000 euros (1 335 euros le mètre carré). «Reste à savoir si, malgré la proximité de l'autoroute, les acquéreurs accepteront de s'installer aussi loin du centre-ville», tempère Danny Delahaye, directeur de Guy Hoquet Amiens.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Cabinet de Simencourt, Guy Hoquet, Agence du Centre.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		
Immeuble années 1980	**3700 euros** (+6%)	➔Mail Albert-1er, imm. 1980, 22m², studio, rdc, terrasse, parking, bon état: 89000€ (4045€/m²). ➔Rue Albert-Roze, immeuble 1950, 55m², 3 pièces, 2e étage, pas d'ascenseur, garage, 25000€ de travaux: 152000€ (2765€/m²).
Immeuble Reconstruction	**3200 euros** (+4%)	
2. Henriville		
Maison bourgeoise début XXe	**3300 euros** (+10%)	➔Rue Lemerchier, maison début XXe, 170m², 8 pièces, 4 niveaux, jardin de 170m², garage, 35000€ de travaux: 530000€ (3120€/m²). ➔Rue Le Mattre, maison 1920 de 190m², 7 pièces, jardin 80m², très bon état: 580000€ (3055€/m²). ➔Rue A.-de-Calonne, résidence 1980, 45m², 2 pièces, 1er étage, asc., parking, bon état: 120000€ (2665€/m²).
Maison années 1920	**3100 euros** (+8%)	
Résidence années 1980	**2700 euros** (+3%)	
3. Sainte-Anne		
Immeuble 1980, petite surface	**3500 euros** (+3%)	➔Rue Vascosan, imm. 1980, studio 25m², rdc, sans extérieur, parking, bon état: 100000€ (4000€/m²). ➔Rue Pauquy, maison amiénoise, 85m², 5 pièces avec cour 10m², parfait état: 225000€ (2645€/m²).
Amiénoise, sans jardin	**2700 euros** (+4%)	
4. Saint-Acheul, la Vallée		
Maison années 1920	**3100 euros** (+6%)	➔Avenue de Londres, maison 1920, 145m², 6 pièces, jardin 100m², dépendances, très bon état: 460000€ (3170€/m²). ➔Rue Dejean, résidence 2010, 52m², 3 pièces, 2e ét., asc., balcon, parking, bon état: 126000€ (2425€/m²).
Résidence années 2010	**2400 euros** (+12%)	
5. Saint-Pierre		
Immeuble années 2000	**2600 euros** (+4%)	➔Rue Dupont-Bacqueville, immeuble 2005, 42m², 2 pièces, 2e étage, 2 balcons, ascenseur, bon standing, bon état: 117000€ (2785€/m²). ➔Chaussée Saint-Pierre, maison début XXe, 75m², 3 pièces, jardin 40m², très bon état: 185000€ (2465€/m²).
Maison début XXe siècle	**2500 euros** (+8%)	
6. Amiens Nord		
Maison années 1950	**1600 euros** (+1%)	➔Cité Lacheretz, maison 1955, 99m², 4 pièces, cour, bon état: 162000€ (1635€/m²). ➔Rue des Francs-Juges, immeuble 1970, 75m², 4 pièces, 1er ét. sans ascenseur, cave, parking, parfait état: 100000€ (1335€/m²).
Immeuble années 1970	**1300 euros** (0%)	
7. Amiens Sud-Est		
Maison années 1960	**3200 euros** (+12%)	➔Rue Saint-Fuscien, maison 1965, 139m², 5 pièces, terrain 500m², très bon état: 442000€ (3180€/m²). ➔Rue du Congrès-d'Amiens, pavillon 1970, 160m², 5 pièces, terrain 1000m², 90000€ de travaux: 350000€ (2185€/m²).
Pavillon années 1970	**2700 euros** (+10%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



En centre-ville, le mètre carré en bon état dépasse le plus souvent les 3000 euros.

ALEXANDRE ROSA - STOCK.ADOBE.COM

PUBLI-RÉDACTIONNEL

Harmonie Mutuelle, plus que jamais aux côtés des entreprises

Aujourd'hui plus que jamais, avec les impacts de la crise sanitaire, les entreprises jouent un rôle essentiel dans la lutte contre les nouvelles fragilités dans les territoires et dans les parcours de travail et de vie. C'est pourquoi Harmonie Mutuelle s'engage toujours plus fortement à leurs côtés, pour agir ensemble dans l'intérêt collectif et les accompagner dans la protection et le développement de leur potentiel humain.



« Cette année, Harmonie Mutuelle, première mutuelle de France, a choisi de devenir Entreprise Mutualiste à Mission, et de faire évoluer son organisation pour renforcer son ancrage territorial. Deux formidables opportunités d'accentuer notre impact positif dans les Hauts-de-France, d'agir de concert avec d'autres acteurs – publics, économiques, associatifs… – tout aussi engagés que nous sur les sujets sociaux, sociétaux, environnementaux, et de construire ensemble des réponses aux grands enjeux actuels. »
Véronique Poty, Directrice Région Hauts-de-France, Harmonie Mutuelle.



PROTÉGER VOS COLLABORATEURS, PREMIER NIVEAU DE BIEN-ÊTRE

Pour une entreprise, s'assurer que ses salariés et dirigeants se sentent en sécurité, protégés, sereins est une première étape fondamentale vers leur bien-être. Et la plus simple ! La complémentaire santé, métier cœur d'Harmonie Mutuelle, permet ainsi aux salariés et à leur famille de ne pas renoncer à des soins pour des questions de budget et de bénéficier de services complémentaires (actions prévention santé, assistance…). Pour aller plus loin, l'entreprise peut mettre en place des solutions de prévoyance afin de couvrir ses salariés en cas d'arrêt de travail, d'invalidité, d'accident du quotidien, de dépendance ou de décès. Au-delà du domaine de la protection, l'entreprise peut ouvrir d'autres horizons à ses collaborateurs. L'épargne-retraite va dans ce sens. Parce qu'elle associe les salariés à sa réussite économique, elle constitue un outil efficace de motivation et de fidélisation. Cette solution est un véritable atout pour attirer des talents, tout en offrant de nombreux avantages financiers, sociaux et fiscaux.

RENFORCER LE POTENTIEL HUMAIN, LEVIER DE PERFORMANCE

Pour s'adapter aux besoins évolutifs de leurs clients et rester compétitives, les entreprises sont contraintes de se transformer rapidement, et parfois de manière importante. Cela génère des tensions à tous les niveaux, avec des conséquences directes sur les personnes et la performance sociale et économique. Entrepreneur du mieux vivre, résolument engagé pour la qualité de vie au travail (QVT), Harmonie Mutuelle propose aux entreprises son expertise en santé et prévention, sur les risques psychosociaux, l'employabilité et la gestion du capital santé. Elle a notamment déployé la solution « Harmonie Potentiel Humain™ », un diagnostic scientifique complet et concret pour mesurer et maximiser l'énergie des salariés. Cet outil innovant intègre un large éventail de solutions pour aider les entreprises à conjuguer performance sociale et économique, parmi lesquelles le programme « La santé gagne l'entreprise » ou sa démarche en faveur de la santé des dirigeants.

CONSTRUIRE L'ENTREPRISE ET LA SOCIÉTÉ DE DEMAIN

Parce qu'Harmonie Mutuelle entend agir à un niveau plus global, au-delà de l'entreprise elle-même, elle est devenue Entreprise Mutualiste à Mission le 6 juillet 2021. Sa raison d'être – « Agir sur les facteurs sociaux, environnementaux et économiques qui améliorent la santé des personnes autant que celle de la société en mobilisant la force des collectifs » – couvre de nombreux domaines d'intervention liés aux entreprises, comme le milieu ou les conditions de travail. Construire la société de demain, c'est aussi imaginer le futur de l'entreprise. Harmonie Mutuelle met ainsi en place sur tous ses territoires des Lab' Entreprises pour permettre aux chefs d'entreprise et aux entrepreneurs d'échanger, de témoigner et de partager avec leurs pairs et des experts des solutions innovantes, solidaires et collectives. Enfin, construire demain, c'est semer les graines dès aujourd'hui. C'est pourquoi Harmonie Mutuelle est engagée dans des fonds de soutien aux entreprises, à l'image du Fonds « Harmonie Mutuelle Emplois France », créé en 2020 pour accompagner durablement les entreprises cotées ou non (TPE, PME et ETI) dans la création et la sauvegarde des emplois dans les territoires.

Construire la société de demain, c'est aussi imaginer le futur de l'entreprise.

Harmonie mutuelle
GROUPE VYV
AVANÇONS collectif

MUTUALITÉ FRANÇAISE
MEMBRE DE LA

Mutuelle soumise aux dispositions du livre II du Code de la mutualité,
n° SIREN 538 518 473, n° LEI 969500JLU5ZH89G4TD57. Crédit photo : Getty Images

Caen Belles opportunités dans le secteur du Port, dès 3200 euros le mètre carré

Malgré un léger ralentissement début 2022, l'activité est soutenue. Et même si le volume de ventes a gonflé de 18% en un an, les prix se sont désormais stabilisés. «Les négociations sont de retour, mais les biens estimés au juste prix partent dans la semaine», affirme Céline Houdry, de Century 21 Saint-Julien.

Dans l'hypercentre et les quartiers proches, tels Hastings, Vaugueux, Saint-Gilles ou Saint-Jean, les transactions se concluent dès 3500 euros le mètre carré, et dépassent 4000 euros pour les plus belles surfaces, disposant d'un extérieur. Tel ce sept-pièces de 1972, rue Saint-Jean, de 162 mètres carrés, avec sa terrasse de 60 mètres carrés, cédé à 650000 euros (4010 euros le mètre carré).

La reconquête urbaine de la presqu'île portuaire, qui prévoit la construction de logements neufs, affichés entre 5500 et 6000 euros le mètre carré, de bureaux et de commerces, sur près de 300 hectares, rend le quartier du Port plus attractif. Pour un appartement ancien, le mètre carré varie de 3200 à 3600 euros. Les maisons de ville 1920, de 90 à 120 mètres carrés, s'y échangent elles dès 350000 euros.

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
0% pour les appartements
0% pour les maisons

«De plus en plus de clients visent la première couronne, pour avoir plus d'espace ou un grand jardin», note Lionel Monneraye, de Kappa Immobilier. Résultat, en un an, Bretteville-sur-Odon et Carpiquet se sont valorisés de 10%. Il faut prévoir entre 280000 et 300000 euros pour une maison de 100 mètres carrés, avec 500 mètres carrés de jardin. Les familles plus aisées privilégient les bords de mer. Cette maison de 1960, à Luc-sur-Mer, offrant 61 mètres carrés et un terrain de 160 mètres carrés, sans garage mais à 200 mètres de la plage, est partie à 235000 euros. Soit 5000 euros le mètre carré, en incluant 70000 euros de travaux.

Les investisseurs ? Ils ont le choix: opter pour un bien à réhabiliter, via la loi Denormandie, ou un studio neuf sous le régime Pinel, des dispositifs permettant d'obtenir près de 4,5% de rentabilité, pour un risque limité, Caen étant la cinquième ville étudiante de France. «Une colocation permet d'espérer plus», précise Pascal Lottin, de Laforêt. Témoin, cette maison de 80 mètres carrés, avec trois chambres, près des universités, payée 225000 euros. A raison de 450 euros de loyer par chambre, le bailleur pourra tabler sur 7,2% de rendement.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Century 21 Saint-Julien, Laforêt, Kappa Immobilier.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Château		
Immeuble années 1970	4100 euros (0%)	➔Rue du Vaugueux, immeuble 1974, 60 m², 3 pièces, 4e étage, asc., loggia 6 m² et balcon 3 m² vue château, parfait état: 245000 € (4085 €/m²). ➔Avenue de la Libération, imm. 1911, 40 m², 2 pièces, 1er étage, 20000 € de travaux: 133000 € (3325 €/m²).
Immeuble années 1910	3800 euros (0%)	
2. Saint-Gilles		
Immeuble années 2000	3600 euros (0%)	➔Rue du Clos-Beaumois, immeuble 2009, 38 m², 2 pièces, 2e ét., parking, bon état: 137000 € (3605 €/m²). ➔Rue des Chanoines, immeuble 1991, 63 m², 2 pièces, 1er étage sur 5 ascenseur, sans parking, bon état: 155200 € (2465 €/m²).
Immeuble années 1990	2500 euros (0%)	
3. Port		
Immeuble années 2000	3650 euros (+10%)	➔Rue Michel-Cabieu, imm. 2002, 33 m², 2 pièces, 2e ét., asc., parking, bon état: 120000 € (3635 €/m²). ➔Rue Basse, immeuble 1979, 80 m², 5 pièces, 2e étage, asc., balcon 5 m², cave 22 m², double parking, très bon état: 275000 € (3435 €/m²).
Immeuble années 1970	3450 euros (+10%)	
4. Vaucelles		
Immeuble années 1960	2900 euros (+5%)	➔Rue de l'Arquette, immeuble 1963, 26 m², studio, 1er étage sur 5, sans ascenseur, sans parking, bon état: 75000 € (2885 €/m²). ➔Rue de Falaise, immeuble 1977, 59 m², 3 pièces, 1er étage, parking, bon état: 146000 € (2475 €/m²). ➔Rue Branville, imm. 1982, 86 m², 5 pièces, 1er ét., asc., box, 20000 € de travaux: 170000 € (1975 €/m²).
Immeuble années 1970	2500 euros (0%)	
Immeuble années 1980	2200 euros (0%)	
5. Beaulieu		
Maison de ville années 1970	3900 euros (0%)	➔Rue du Gal-Moulin, maison 1973, 55 m², 3 pièces, cour 20 m², parking, très bon état: 214000 € (3890 €/m²). ➔Rue du Chemin-des-Poissonniers, imm. 2016, 27 m², studio, 1er étage sur 4, ascenseur, parking, bon état: 82000 € (3035 €/m²).
Immeuble années 2010	3000 euros (0%)	
6. Jardin des Plantes		
Immeuble années 1960	3300 euros (0%)	➔Allée Beauséjour, immeuble 1968, 125 m², 5 pièces, 2e étage sans asc., balcon 12 m², parking, box, 60000 € de travaux: 350000 € (2800 €/m²). ➔Bd Richemond, imm. 1994, 89 m², 5 pièces, 1er étage, terrasse, 20000 € de travaux: 228000 € (2560 €/m²).
Immeuble années 1990	2800 euros (0%)	
7. Maladrerie		
Maison années 1980	2900 euros (0%)	➔Rue du Saint-Graal, maison 1985, 161 m², 7 pièces, terrain 750 m², garage, 40000 € de travaux: 427000 € (2650 €/m²). ➔Rue Ledoux, imm. 1979, 85 m², 4 pièces, 3e ét., asc., balcon, parking, bon état: 214000 € (2520 €/m²).
Immeuble années 1970	2500 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

SATISFAIRE VOS ENVIES D'IMMOBILIER !

465

agences immobilières Nestenn à votre service.

29 agences Nestenn dans le **Nord-Ouest**

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION
SYNDIC • ESTIMATION OFFERTE

*Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/09/2022.

NESTENN
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Cherbourg-en-Cotentin Les immeubles de rapport servent 8% de rentabilité

Après une hausse de 10 à 15% en 2020, la cote a encore progressé de 10% sur un an. Et la pénurie de biens sévit toujours. «Si un logement reste plus de quinze jours en vitrine, c'est sûrement qu'il présente un défaut», résume Séverine Regnault, de Century 21 Hervé Regnault. Il faut dès lors compter un peu moins de 2 000 euros le mètre carré pour se loger dans un appartement des années 1980, sans trop de travaux. Tandis qu'à la Glacerie, un secteur calme au sud, les maisons de 100 mètres carrés sur 300 mètres carrés de parcelle valent autour de 190 000 euros. Mais ce sont celles de plain-pied qui ont subi la plus forte inflation. C'était le cas de celle-ci, de 2012, de 97 mètres carrés, sur un terrain de 581 mètres carrés, partie à 240 000 euros (2 475 euros le mètre carré).

En pointe dans le secteur des énergies renouvelables, la ville est aussi un bassin d'emploi dynamique. «L'offre locative ne suffit plus, du fait notamment de la multiplication de biens plutôt mis en location saisonnière», constate Ninon Danneville, d'Orpi Letellier Le Roux. Le centre-ville et les secteurs Pasteur, autour de l'hôpital, ou de Tourlaville, ont les faveurs des investisseurs. A la Glacerie, rue du Général-Leclerc, un studio de 1970 de 33 mètres carrés, payé 69 000 euros, sert 6,9% de rendement. Tandis que cet immeuble de rapport de la fin du XIXe, constitué de neuf appartements, et qui a nécessité 450 000 euros d'investissement, affiche 8,1% de rentabilité.

CAROLINE MATHAT

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Le Vœu		
Maison de ville années 1900	**2100 euros** (+5%)	➔ Rue Emile-Zola, maison de ville 1900, 80 m², 4 pièces, 3 chambres, terrasse 8 m², garage, bon état: 165000 € (2060 €/m²).
2. Pasteur		
Maison années 1900	**2700 euros** (+10%)	➔ Rue Noyon, maison de ville 1900, 71 m², 4 pièces, terrain 104 m², garage, travaux 40000 €: 150000 € (2110 €/m²).
3. Tourlaville		
Maison années 1900	**2000 euros** (+10%)	➔ Rue du Pont-Bazin, maison 1900, 98 m², 5 pièces, terrain 200 m², garage, bon état: 192000 € (1960 €/m²). ➔ Rue de la République, immeuble 1983, 51 m², 2 pièces, 2e étage, ascenseur, balcon, très bon état: 93000 € (1825 €/m²).
Immeuble années 1980	**1800 euros** (+10%)	
4. Saint-Sauveur		
Maison années 1910	**2100 euros** (+10%)	➔ Rue du Président-Loubet, maison de ville 1913, 62 m², 3 pièces, cour 10 m², bon état: 130000 € (2095 €/m²).
5. Equeurdreville		
Immeuble années 1980	**2100 euros** (+10%)	➔ Rue du Val-l'Abbé, immeuble 1986, 85 m², 4 pièces, 2e étage, ascenseur, balcon 5 m², garage, 50000 € de travaux: 130000 € (1530 €/m²).

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Century 21 Hervé Regnault, Orpi Letellier Le Roux.

Evreux Malgré des stocks faibles, les acheteurs reprennent la main

L'inflation tarifaire, continue depuis plusieurs années, et après un dernier pic à 4% sur un an, semble stoppée. Un premier ralentissement s'est fait sentir fin 2021, et la demande diminue progressivement depuis. Et les acheteurs, malgré des stocks encore faibles, négocient à nouveau. «Si un bien n'a pas trouvé preneur après deux ou trois semaines, c'est qu'il n'est pas affiché au bon prix», remarque Mickaël Benoist, directeur de Laforêt.

Les primo-accédants privilégient toujours les maisons prêtes à habiter, telle celle-ci, rue Jean-Moulin, du début du XXe siècle, de trois chambres réparties sur 86 mètres carrés, avec un terrain de 251 mètres carrés, vendue 176 000 euros (2 045 euros le mètre carré).

Côté appartements, les ventes restent rapides, même si les acheteurs trouvent facilement leur bonheur, près du centre, dans des immeubles récents. Rue Sourbelle, ce deux-pièces de 51 mètres carrés en très bon état, au deuxième étage d'un immeuble de 2004, a changé de mains pour 105 000 euros (2 060 euros le mètre carré). «Le créneau reste surtout porté par les investisseurs, qui ne visent pas forcément les plus beaux quartiers», souligne Florentin Boissière, directeur de l'agence Stéphane Plaza Immobilier. Obtenir des rentabilités de 10% n'est pas rare. Comme, rue Pierre-Semard, pour ce trois-pièces de 60 mètres carrés des années 1960, loué 650 euros, et acquis pour 78 000 euros (1 300 euros le mètre carré).

BENJAMIN SARAGAGLIA

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		
Immeuble standing années 1980	**2000 euros** (0%)	➔ Rue Henri-Ducy, imm. 1983, 117 m², 4 pièces, 2e étage, asc., sans parking, à rafraîchir: 230000 € (1965 €/m²). ➔ Bd Adélaïde-et-Jules-Janin, imm. 1970, 86 m², 4 pièces, 3e et 4e ét., sans balcon, asc., cave, parking, à rafraîchir: 137000 € (1595 €/m²).
Immeuble années 1970	**1600 euros** (0%)	
2. Rue du Faubourg-Saint-Léger		
Immeuble années 2000	**2000 euros** (+5%)	➔ Rue d'Argence, immeuble 2008, 45 m², 2 pièces, 2e étage, balcon, ascenseur, parking, bon état: 93000 € (2065 €/m²).
3. Saint-Michel		
Maison années 1970	**1900 euros** (+5%)	➔ Rue des Aérostiers, maison de plain-pied mitoyenne 1978, 102 m², 5 pièces, terrain 400 m², garage, bon état: 193000 € (1890 €/m²).
4. Clos-au-Duc		
Immeuble années 1970	**1500 euros** (+2%)	➔ Rue Youri-Gagarine, imm. 1970, 56 m², 2 pièces, 3e étage, balcon, chauff. coll., box, sans ascenseur, bon état: 77000 € (1375 €/m²).
5. IUT		
Immeuble années 1960	**1300 euros** (−2%)	➔ Boulevard de Normandie, immeuble 1960, 110 m², 4 pièces, 2e étage, balcon, ascenseur, box, état correct: 137000 € (1245 €/m²).

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Côté Particuliers, Laforêt, Stéphane Plaza.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

DÉCOUVREZ TOUTES NOS RÉSIDENCES DANS LE GRAND OUEST

Normandie • Bretagne • Loire-Atlantique



02 45 487 488

Nexity Normandie RCS 433 946 258 000 87. SNC au capital de 8 000 € - 63 avenue Jean Rondeaux - 76100 ROUEN - Document et illustrations non contractuels. Illustrations : 2Pixels. Architectes : Le Domaine Fleury : Artefact - Les Balcons Fleury : MFR Architecte - L'Attik : Julien Campus - Le Cap : Cabinet Ataub - La Résidence des Garennes : Cabinet YETI - Les Terrasses de la Baie : Lionel Carli - Les Arilles : DHD Billard Durand. Le Domaine d'Anjou : ARLAB - La Résidence de l'Impératrice : ARLAB - Cap Littoral : AADP Duranteau - Le Domaine des Vignes : AADP Duranteau - Belvédère : a/LTA - Nymphéa : Bakelite - Les Arcades : Girard - Eloquence : Paumier Architectes - Pure : Bakelite - Les Cottages : SGDB - Riva Parc : a/LTA - Swan : a/LTA - 07/2022 Quintesis.immo

nexity

LA VIE ENSEMBLE

Nord-Ouest

SPÉCIAL IMMOBILIER



STUDIO LAURE - STOCK.ADOBE.COM

La cote n'a progressé, de 5 à 15% sur les douze derniers mois, que pour les plus beaux appartements.

Compiègne Les surfaces mal isolées désormais boudées

Après une année 2021 exceptionnellement porteuse, le marché a continué sur sa lancée durant le premier trimestre 2022. Bilan : même si le reste de la cote est globalement stable, les logements les plus prisés, c'est-à-dire les maisons avec terrain et les beaux appartements, se négocient de 5 à 15% plus cher qu'il y a un an.

On note toutefois un net ralentissement de l'activité depuis le printemps dernier : les mauvaises perspectives économiques ont refroidi les acheteurs. La loi Climat, votée l'an passé, et qui prévoit l'interdiction progressive de location des logements les plus énergivores, pèse également sur le volume des ventes. « Les investisseurs se détournent des logements nécessitant des travaux de mise aux normes énergétiques », confirme Stéphane Senac, responsable des ventes pour Sergic. Démonstration avec ces deux studios à proximité du centre, l'un dans le Petit-Margny, l'autre aux Sablons : le premier, de 39 mètres carrés, sans grand charme mais habitable en l'état, est parti dans la semaine au prix de 90 000 euros (2 310 euros le mètre carré). Le second, de 47 mètres carrés, défraîchi et très mal isolé, a mis plus d'un mois à trouver preneur, à 85 000 euros (1 810 euros le mètre carré).

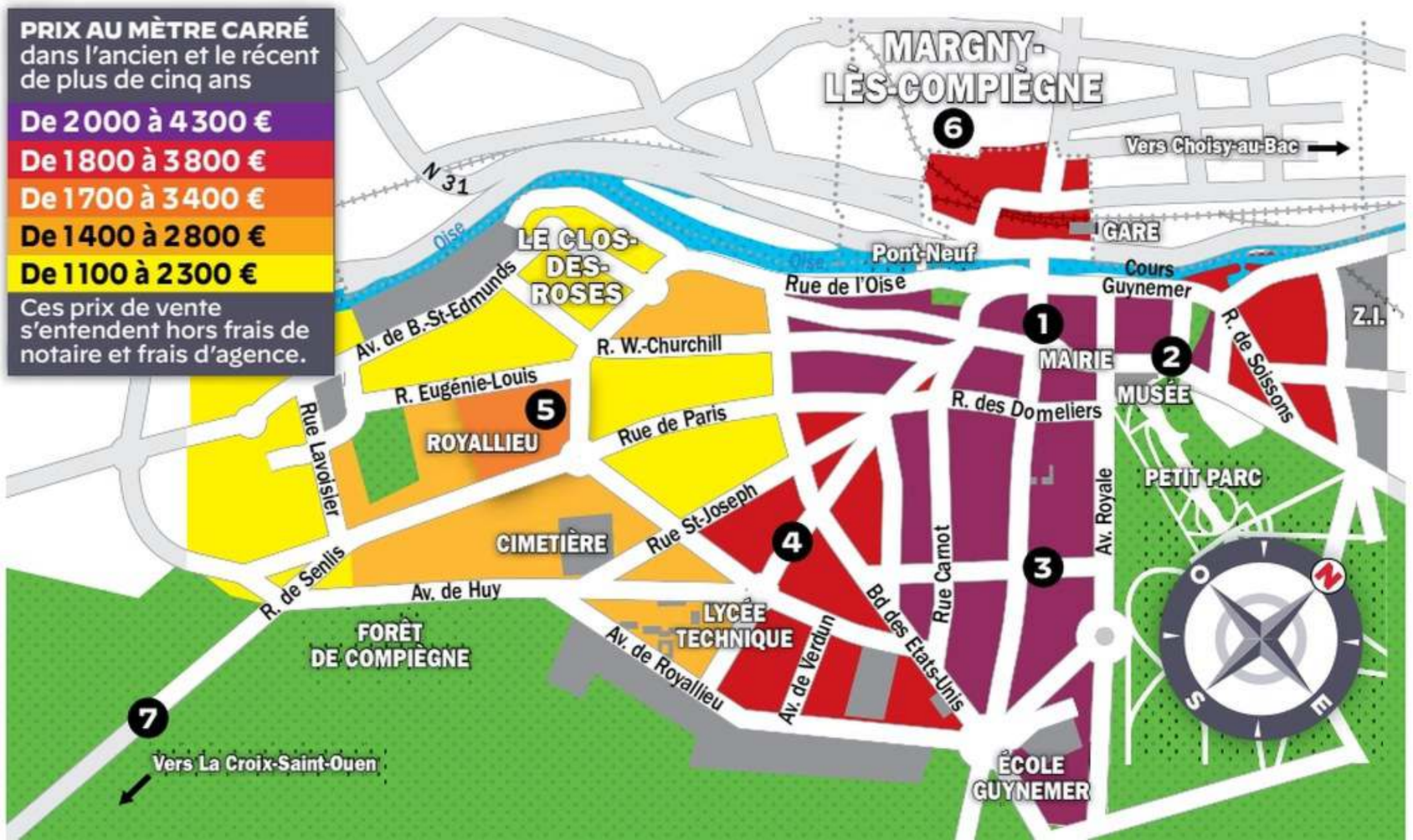
Le marché de la maison individuelle résiste mieux. « Mais le niveau atteint par les prix fait désormais hésiter les candidats à l'accession », observe Aurélie Brun, mandataire IAD France. Non loin du centre-ville, dans le quartier des Avenues, idéalement situé entre l'hippodrome et la forêt, il a ainsi fallu plus d'un mois pour vendre cette belle habitation de 160 mètres carrés, sur un terrain de 1 000 mètres carrés. Son prix, dans la moyenne du secteur : 620 000 euros (3 875 euros le mètre carré). Notez que dans la campagne environnante, très verte et facile d'accès, la commune de La Croix-Saint-Ouen a toujours le vent en poupe, grâce à sa proximité de l'axe routier Lille-Paris. Les familles peuvent y trouver des maisons avec jardin, généralement construites dans les années 1970 et 1980, affichées autour de 2 500 euros le mètre carré. A l'image de celle-ci, de 180 mètres carrés habitables, sur un sous-sol total, le tout en parfait état, comportant six chambres, avec un terrain de 723 mètres carrés arboré et doté d'une piscine, qui a été récemment cédée pour 475 000 euros (2 640 euros le mètre carré).

BENJAMIN SARAGAGLIA

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔ Rue Vivenel, maison mitoyenne 1920, 3 niveaux, 140 m², 7 pièces, terrain 97 m², pas de garage, bon état : 500 000 € (3 570 €/m²). ➔ Rue Eugène-Floquet, immeuble après-guerre, 67 m², 4 pièces, 4e ét., bon état : 227 000 € (3 390 €/m²).
Maison années 1920	**3 600 euros** (+8%)	
Immeuble après-guerre	**3 400 euros** (+10%)	
2. Bellicart		➔ Av. du Président-Georges-Clemenceau, imm. 1994, 87 m², 5 pièces, 4e étage, terrasse, asc., bon état : 323 000 € (3 720 €/m²). ➔ Rue d'Ulm, immeuble début XXe, studio 22 m², 1er étage, bon état : 71 000 € (3 225 €/m²). ➔ Rue Charmolue, maison mitoyenne 1930, 80 m², 4 pièces, terrain 200 m², bon état : 240 000 € (3 000 €/m²).
Immeuble années 1990	**3 800 euros** (+10%)	
Immeuble début XXe	**3 200 euros** (+2%)	
Maison années 1930	**3 000 euros** (0%)	
3. Les Avenues		➔ Rue Maurice-Barrès, maison 1930, 2 niveaux, 80 m², 4 pièces, terrain 680 m², cachet, à rafraîchir : 338 000 € (4 225 €/m²). ➔ Rue Saint-Lazare, immeuble 1960, 112 m², 5 pièces, rdc, chauff. coll., bon état : 450 000 € (4 020 €/m²).
Maison années 1930	**4 100 euros** (+5%)	
Immeuble années 1960	**4 000 euros** (+10%)	
4. Les Sablons		➔ Rue Saint-Joseph, maison 1930, 105 m², 5 pièces, terrain de 500 m², chauffage gaz de ville, sous-sol, bon état : 354 000 € (3 370 €/m²). ➔ Av. de la Libération, immeuble 1965, 84 m², 4 pièces, 2e étage, cave, box, bon état : 195 000 € (2 320 €/m²).
Maison années 1930	**3 500 euros** (–5%)	
Immeuble années 1960	**2 300 euros** (0%)	
5. Royallieu		➔ Rue André-Astoux, maison mitoyenne 2014, 95 m², 4 pièces, jardin 40 m², garage, parfait état : 279 000 € (2 935 €/m²). ➔ Av. de l'Europe, imm. 2010, 49 m², 2 pièces, 4e ét., balcon, asc., parking, bon état : 143 000 € (2 920 €/m²).
Maison années 2010	**2 900 euros** (+15%)	
Immeuble années 2010	**2 900 euros** (+5%)	
6. Margny-lès-Compiègne		➔ Rue Victor-Hugo, immeuble 1977, studio 29 m², 2e étage, asc., parking, bon état : 77 000 € (2 655 €/m²). ➔ Rue de la Prairie, immeuble 2004, 60 m², 3 pièces, 4e étage, balcon, ascenseur, pas de cave, parking, bon état : 150 000 € (2 500 €/m²).
Immeuble années 1970	**2 600 euros** (0%)	
Immeuble années 2000	**2 500 euros** (–4%)	
7. La Croix-Saint-Ouen		➔ Rue de Picardie, maison 1980, 152 m², 6 pièces, terrain 565 m², parfait état : 380 000 € (2 500 €/m²). ➔ Bordure de forêt, maison 1970, 141 m², 6 pièces, terrain 500 m², garage, bon état : 330 000 € (2 340 €/m²).
Maison années 1980	**2 500 euros** (+12%)	
Maison années 1970	**2 400 euros** (+10%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
ERA, Sergic, Aurélie Brun (IAD France).



ORPI CEGIT PRO COMPIÈGNE

CHAMPION NATIONAL DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

www.orpi.com/cegitimmo
Orpi Cegit Immo : 18, rue Jean Legendre, 60200 COMPIÈGNE - Tél. : 03-44-40-46-47
Orpi St-Jacques : 18, rue Lombards, 60200 COMPIÈGNE - Tél. : 03-44-40-22-33
ORPI Pro : 8, rue de Paris, 60200 COMPIÈGNE - Tél. : 03-44-90-40-12
28, rue Jacobins, 60000 BEAUVAIS - Tél. : 03-44-48-69-66
23 bis, rue Dr Moussaud, 60350 CUISE-LA MOTTE - Tél. : 03-44-85-84-56

À Compiègne, Isabelle et Sébastien Pain étoffent leur réseau d'agences immobilières en ouvrant une cinquième unité dédiée à l'immobilier professionnel. Un domaine d'excellence pour lequel ils ont décroché le trophée national Orpi 2022.



Isabelle et Sébastien Pain ont reçu le trophée national de l'immobilier professionnel lors de la convention Orpi de Marseille le 10 juin 2022.

Dans l'Oise, l'immobilier professionnel se porte plutôt bien. Surtout pour le groupe de cinq agences immobilières constitué par Isabelle et Sébastien Pain qui se sont vu décerner le premier prix national du réseau Orpi pour le dynamisme de cette activité, le 10 juin dernier lors de la convention de l'enseigne à Marseille. Une belle et fière reconnaissance pour le couple qui s'est lancé depuis à peine 15 ans dans le marché de l'immobilier après avoir exercé des responsabilités commerciales dans d'autres secteurs (voir Capital de mai 2022).

« Le principal de notre activité est centré sur la vente et la location de biens immobiliers aux particuliers, précise Sébastien Pain, *mais nous avons parallèlement développé des produits et services tournés vers la clientèle des professionnels. Par exemple, la gestion locative de locaux professionnels tels que les commerces et bureaux représente aujourd'hui 20% de notre volume global de gestion locative. »*



L'ensemble des activités de gestion

Afin de toujours mieux répondre aux attentes et besoins spécifiques de cette clientèle, Isabelle et Sébastien Pain ont spécialisé certains des 30 collaborateurs travaillant dans leurs cinq agences. *« La recherche et la négociation de locaux d'activités professionnelles ou commerciales obéissent à des principes spécifiques qu'il faut maîtriser,* ajoute Isabelle Pain. *Nous sommes en capacité de prendre en charge directement l'ensemble des activités de gestion depuis la rédaction des baux jusqu'à la collecte des loyers. »*

Une agence spécialisée et un service de syndic

Cette expertise s'est encore renforcée avec l'ouverture d'une agence dédiée au marché de l'immobilier professionnel, 8, rue de Paris à Compiègne, sous l'enseigne « Orpil Pro », et le recrutement d'un conseiller spécialisé.

Décidemment pleins d'initiatives, le couple d'agents immobiliers lance un service complémentaire en ce mois de septembre avec une offre de syndic de copropriété. *« Nous nous positionnons sur une prestation de proximité et de qualité de service du même niveau que ce que nous proposons par ailleurs,* expliquent-ils. *Ainsi, nous offrons un panel complet des services immobiliers, du particulier au professionnel, de l'acquisition à la location en passant par la gestion, et en nous appuyant sur la puissance et l'expertise du réseau Orpi. »*

Publireportages réalisés par Com'en Régions



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2500 à 3600 €
- De 1800 à 2800 €
- De 1500 à 2300 €
- De 1300 à 1700 €
- De 1000 à 1400 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Dunkerque Les négociations ont fait leur retour, notamment dans la périphérie

Un véritable vent de folie immobilière a soufflé sur la ville en 2021. «C'est simple, nous signions alors plus d'une transaction par semaine!», se remémore Yvan Saint Maxent, directeur d'ERA Agence de la Mer et Bray-Dunes. Résultat: les prix se sont emballés, la hausse observée variant entre 7 et 15%, selon les quartiers et la qualité des logements. Depuis mars dernier, le rythme des transactions a toutefois commencé à ralentir, le redressement des taux de crédit ayant refroidi les ardeurs des acquéreurs.

Certes, les biens coups de cœur, situés généralement près de la mer, sans défaut, peuvent encore trouver preneur au prix fort en moins de quinze jours. Ainsi, ce deux-pièces central de 47 mètres carrés, au deuxième étage sans ascenseur d'un immeuble des années 1950, à côté du parc de la Marine et des bassins, s'est vendu après seulement deux visites pour 105000 euros (2235 euros le mètre carré). Et à Malo-les-Bains, les maisons de quatre ou cinq pièces des années 1930 s'adjugent toujours autour de 500000 euros, voire à 10 ou 15% de plus si elles ont un beau jardin.

Mais les logements éloignés de la mer et des commerces, comme ceux situés hors de Dunkerque et nécessitant une voiture pour se rendre en centre-ville, restent nettement plus longtemps en vitrine qu'auparavant. Surtout, ils partent dans les fourchettes basses d'estimation de prix après négociation. Tel ce pavillon des années 1970, situé à Grande-Synthe, dans le secteur de la polyclinique, offrant 200 mètres carrés à rafraîchir et une parcelle de 570 mètres carrés. Estimé à 370000 euros en mars dernier et mis à prix à 390000 euros, il n'a pu se monnayer, trois mois plus tard, qu'au tarif de 360000 euros.

Les professionnels sont unanimes: d'ici la fin de l'année 2022, le marché devrait atterrir en douceur et les prix finir par se stabiliser, même si des baisses plus prononcées, de 4 à 5%, pourraient voir le jour dans les quartiers populaires, lesquels avaient vu leur cote augmenter l'an passé de façon déraisonnable.

CLAIRE BRUILLON

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De –5% à –2%
pour les appartements

De –2% à +1%
pour les maisons

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
ERA Agence de la Mer et Bray-Dunes, Fnaim Nord, MeilleursAgents.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre		
Maison années 1920	2400 euros (+8%)	➔Rue Caumartin, maison mitoyenne 1920, 76 m², 4 pièces, jardin 110 m², à rafraîchir: 172000 € (2265 €/m²). ➔Rue du Maréchal-French, imm. 1950, 84 m², 4 pièces, 1er étage, chauffage individuel, pas de parking, bon état: 152000 € (1810 €/m²).
Immeuble années 1950	1800 euros (+11%)	
2. Malo-les-Bains		
Maison années 1930	3400 euros (+15%)	➔Rue de la Colline, maison mitoyenne 1930, 162 m², 6 pièces, jardin 120 m², pas de garage, à rafraîchir: 530000 € (3270 €/m²). ➔Rue de Flandre, immeuble fin XIXe siècle, 61 m², 3 pièces, 1er étage, pas d'ascenseur, parking privé dans la rue, à rafraîchir: 154000 € (2525 €/m²).
Immeuble années 1950	2650 euros (+8%)	
Immeuble fin XIXe siècle	2600 euros (+8%)	
3. Rosendaël		
Maison années 1930	2700 euros (+15%)	➔Rue Aristide-Briand, maison mitoyenne 1930, 59 m², 4 pièces, jardin 100 m², pas de garage, bon état: 160000 € (2710 €/m²).
4. Petite-Synthe		
Maison années 1980	2200 euros (+18%)	➔Rue du Banc-Vert, maison 1980, 115 m², 6 pièces, jardin 550 m², garage, rénovée: 267000 € (2320 €/m²). ➔Rue Jacques-Pitilion, maison semi-mitoyenne 1950, 86 m², 3-4 pièces, jardin 170 m², garage, bon état: 175000 € (2035 €/m²).
Maison années 1950	2000 euros (+15%)	
5. Saint-Pol-sur-Mer		
Maison années 1920	1950 euros (+12%)	➔Avenue Maurice-Berteaux, maison mitoyenne des années 1920, 95 m², 5 pièces, avec un jardin de 50 m², garage, à rafraîchir: 171000 € (1800 €/m²). ➔Rue Louis-Auguste-Blanqui, pavillon semi-mitoyen 1988, 102 m², 5 pièces, jardin de 300 m², avec un garage, à rafraîchir: 173000 € (1695 €/m²).
Pavillon années 1980	1800 euros (+10%)	
Maison années 1960	1750 euros (+9%)	
6. Leffrinckoucke		
Maison années 1960	2050 euros (+17%)	➔Rue Louis-Baudelet, maison semi-mitoyenne 1968, 98 m², 5 pièces, jardin 150 m², garage, renovée: 212000 € (2165 €/m²). ➔Rue des Anciens-Combattants, maison 1950, 76 m², 4 pièces, jardin 20 m², bon état: 145000 € (1910 €/m²).
Maison mitoyenne années 1950	1900 euros (+12%)	
7. Coudekerque-Branche		
Pavillon années 1960	2100 euros (+8%)	➔Rue G.-Flaubert, pavillon mitoyen 1960, 70 m², 4 pièces, jardin 200 m², très bon état: 152000 € (2170 €/m²). ➔Rue Victor-Hugo, maison 1950, 75 m², 4 pièces, charme et cachet, jardin 200 m², pas de garage, bon état: 153000 € (2040 €/m²).
Maison années 1950	2000 euros (+8%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



Des résidences où la nature a toute sa place

POUR VIVRE **NATURELLEMENT CHEZ SOI**



VILLENEUVE D'ASCQ - Le Cèdre d'Ascq
Appartements du studio au 4 pièces



TOURCOING - Cime & Parc
Maisons et appartements



VILLENEUVE D'ASCQ - Rive d'Ô
Appartements 2 et 3 pièces



ROUBAIX - Villa Marceau
Appartements du studio au 3 pièces



MONS-EN-BARŒUL - Les Jardins du Barœul
Du studio au 4 pièces



LYS-LEZ-LANNOY - Ecrin de Lys
Dernières opportunités

icade-immobilier.com

03 53 24 44 44

ICADE
Des lieux où il fait bon vivre

Icade Promotion - Immeuble Open - 27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 - N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif - Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris. Document non contractuel. Illustrations non contractuelles. Appartements et terrasses/balcons vendus non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels. Juillet 2022.

Le Havre Les prix sont désormais arrivés à un palier

«On enregistre toujours plus de demandes que d'offres, mais les acquéreurs ont repris la main», annonce d'emblée Florian Lecourt, directeur de l'agence Laforêt Le Havre. L'année prochaine devrait donc être celle de la stabilisation des prix. Il était temps : sur les douze derniers mois, la cote immobilière a bondi de 11% en moyenne, et le quartier Saint-Vincent, petit village dans la ville niché entre la mer et l'hypercentre, s'est même apprécié de plus de 20% ! La barre des 3 000 euros le mètre carré est ainsi souvent franchie, même dans les immeubles sans cachet des années 1960 et 1970. Dans ceux de la Reconstruction (années 1950), on approche les 4 000 euros le mètre carré quand l'appartement a été bien entretenu et est pourvu d'un balcon offrant une vue sur la mer.

Malgré des prix en hausse de 5 à 15% sur un an, selon les rues et les types d'immeubles, le quartier Danton, marqué par la récente inauguration du pôle Simone-Veil (équipements culturels et sportifs), est plus abordable. Le mètre carré ancien (années 1920 et 1930) s'y échange entre 2 500 et 3 000 euros, voire à 10 ou 15% de plus dans les résidences modernes des années 1990, avec ascenseur et parking. Mais le secteur devrait surtout se développer autour de l'université, où les projets urbains commencent à doper la cote. On y voit déjà des logements datant des années 2000 dépasser 2 000 euros le mètre carré, à l'image de ce trois-pièces de 65 mètres carrés en bon état, rue Hilaire-Colombel, au troisième étage avec ascenseur, doté d'un balcon et d'un parking couvert, qui s'est vendu sans mal 144 500 euros (2 225 euros le mètre carré).

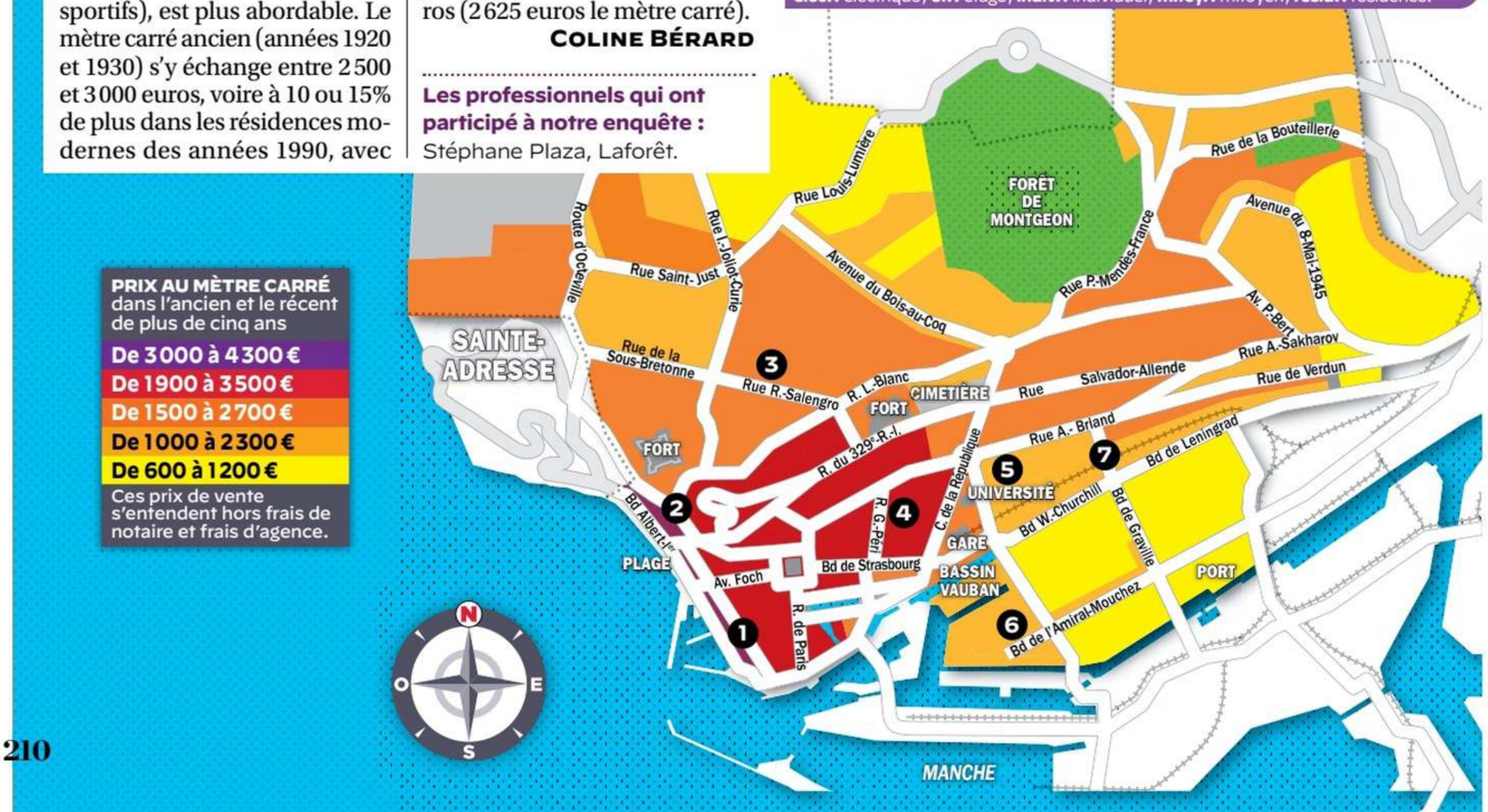
Les amateurs de maisons pourront se diriger vers le quartier Sanvic, au nord de Saint-Vincent. Les prix y ont aussi beaucoup grimpé au cours de ces cinq dernières années, «mais ils sont arrivés à un palier depuis le début 2022», précise Caroline Nicolosi, directrice de l'agence Stéphane Plaza du Havre. Il faut aujourd'hui compter autour de 2 500 euros le mètre carré pour une bâtisse de quatre ou cinq pièces, avec un jardin de 200 ou 300 mètres carrés. Celle-ci, de 120 mètres carrés avec jardin clos et garage, est partie récemment à 315 000 euros (2 625 euros le mètre carré).

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Stéphane Plaza, Laforêt.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Les Halles centrales		➔Rue de la Mailleraye, imm. 1960, 45 m², 2 pièces, 5e ét., 45 000 € de travaux: 92 000 € (2 045 €/m²). ➔Rue Victor-Hugo, copropriété 1970, 51 m², 3 pièces, 1er et dernier étage, 15 000 € de travaux: 108 000 € (2 120 €/m²).
Immeuble années 1960	**3 000 euros** (+3%)	
Immeuble années 1970	**2 500 euros** (0%)	
2. Saint-Vincent		➔Rue Joseph-Morlent, immeuble 1950, 58 m², 2 pièces, 1er étage, asc., balcon vue mer, cave, parking, bon état: 234 000 € (4 035/m²). ➔Rue Félix-Faure, résid. 1970, 93 m², 4 pièces, 3e ét., asc., loggia vue mer, bon état: 325 000 € (3 495 €/m²).
Immeuble Reconstruction	**3 800 euros** (+26%)	
Résidence années 1970	**3 400 euros** (+24%)	
3. Sanvic		➔Allée Beaumanoir, maison 1950, 116 m², 6 pièces sur deux niveaux, terrain 253 m², garage, excellent état: 309 000 € (2 665 €/m²). ➔Rue Wagner, maison 1970, 180 m², 7 pièces, jardin 420 m², garage, très bon état: 410 000 € (2 280 €/m²).
Maison années 1950	**2 600 euros** (+4%)	
Maison années 1970	**2 300 euros** (0%)	
4. Danton		➔Rue d'Après-Manevillette, imm. 1998, studio 24 m², balcon, 5e ét., asc., bon état: 88 000 € (3 665 €/m²). ➔Rue Raspail, imm. 1920, 100 m², 4 pièces, 1er étage, cour privative, bon état: 262 000 € (2 620 €/m²). ➔Rue d'Après-Manevillette, immeuble 1930, 86 m², 4 pièces, 3e étage, 10 000 € de travaux d'isolation: 190 000 € (2 210 €/m²).
Immeuble années 1990	**3 300 euros** (+12%)	
Immeuble années 1920 avec cour	**2 600 euros** (+10%)	
Immeuble années 1930	**2 400 euros** (+6%)	
5. Université		➔Rue Demidoff, imm. 1970, 70 m², 3 pièces, 7e ét., asc., balcon, 17 000 € de travaux: 109 000 € (1 555 €/m²). ➔Rue Hilaire-Colombel, imm. 2009, 87 m², 4 pièces, balcon, 1er étage, ascenseur, parking, bon état: 159 000 € (1 825 €/m²).
Résidence années 1970	**1 800 euros** (+17%)	
Immeuble années 2000	**1 800 euros** (+9%)	
6. Saint-Nicolas		➔Bd Amiral-Mouchez, imm. 1920, 80 m², 4 pièces, 3e ét., deux greniers, très bon état: 140 000 € (1 750 €/m²). ➔Impasse Baron, maison 1940, 100 m², 3 niveaux, 5 pièces, cour 120 m², bon état: 170 000 € (1 700 €/m²).
Immeuble années 1920	**1 700 euros** (+3%)	
Maison années 1940	**1 700 euros** (+3%)	
7. Graville		➔Rue Bourdaloue, immeuble début XXe, 40 m², 2 pièces, pas d'extérieur, 2e étage, cave, bon état: 66 000 € (1 650 €/m²). ➔Rue de Verdun, immeuble 1949, 53 m², 2 pièces, rdc, 30 000 € de travaux: 54 000 € (1 020 €/m²).
Immeuble début XXe	**1 650 euros** (+1%)	
Immeuble années 1940	**1 600 euros** (+2%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.



Lille L'offre de logements disponibles s'est enfin accrue, de 5 à 20% sur un an

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Vieux-Lille		
Maison fin XIXe siècle	**5200 euros** (+4%)	
Immeuble années 2000	**5000 euros** (–2%)	
Immeuble XVIIIe siècle	**5000 euros** (+2%)	
		➔ Place de Gand, maison fin XIXe siècle, 127 m², 4-5 pièces, cour intérieure 20 m², pas de garage, à rafraîchir: 640000 € (5040 €/m²). ➔ Rue Bastion-Saint-André, immeuble années 2000, 81 m², 4 pièces, 3e étage avec ascenseur, balcon, parking, bon état: 405000 € (5000 €/m²).
2. Gares		
Immeuble années 2000	**5200 euros** (+5%)	➔ Av. Charles-Saint-Venant, immeuble 2008, studio 26 m², 6e étage, chauffage individuel, asc., cave, excellent état: 138000 € (5310 €/m²).
3. Centre		
Immeuble début XXe siècle	**4900 euros** (+4%)	➔ Rue d'Inkermann, immeuble 1900, 37 m², 2 pièces en duplex, 1er et 2e étages, chauffage individuel, ascenseur, à rafraîchir: 179000 € (4840 €/m²). ➔ Place Sébastopol, immeuble 1990, 48 m², 3 pièces, rez-de-jardin, terrasse privative 15 m², chauffage individuel, parking, très bon état: 213000 € (4435 €/m²).
Immeuble années 1990	**4500 euros** (+2%)	
Immeuble années 1980	**4400 euros** (0%)	
4. Vauban		
Immeuble années 1990	**4600 euros** (+2%)	➔ Boulevard Vauban, immeuble fin XIXe siècle, studio 32 m², 3e étage, chauffage individuel, pas de parking, bon état: 145000 € (4530 €/m²). ➔ Rue de Boulogne, immeuble années 1960, 68 m², 3-4 pièces, 6e étage, chauffage collectif, ascenseur, balcon 10 m², parking, bon état: 275000 € (4045 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**4500 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**4000 euros** (+2%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Net changement d'ambiance dans la ville. Alors que, jusqu'en mars dernier, les transactions se concluaient rapidement, en général dans le mois à condition que le logement soit proposé à un tarif raisonnable, les acheteurs sont désormais moins nombreux. Et ceux encore présents prennent leur temps avant de conclure. «Suite au déclenchement de la guerre en Ukraine, ils hésitent à s'engager sur le long terme», confirme Benoît Dupont, directeur de Century 21 rue Nationale. Les investisseurs, eux, doivent composer avec l'encadrement des loyers, à l'application de plus en plus strictement contrôlée. Un premier bailleur vient ainsi, mi-mai, d'écoper de 9000 euros d'amende, pour avoir facturé son studio non meublé, de 16,6 mètres carrés, 450 euros par mois, soit 100 euros au-delà du plafond autorisé. Et une cinquantaine d'autres locations hors la loi auraient déjà, par ailleurs, été signalées aux services de l'Etat. Le choix disponible est aussi moins contraint. Le réseau Guy Hoquet signalait ainsi, au premier trimestre, une hausse de 19% sur un an de l'offre de maisons (un quart du marché, pour 127 mètres carrés de superficie moyenne), et de 5% pour les appartements.

Certes, les prix ont continué leur progression, y compris en première couronne, de 2 à 4% sur les douze derniers mois. Mais l'essentiel de cette hausse avait été enregistrée au second ➔



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 4800 à 6000 €
- De 4000 à 5000 €
- De 2700 à 4300 €
- De 2000 à 3000 €
- De 1600 à 2300 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Les délais de vente des appartements avec gros travaux peuvent atteindre trois ou quatre mois.

GERALD VILLENA - STOCK.ADOBE.COM

Masteos

Ne rien comprendre à l'investissement locatif. Se lancer quand même. Faire 129 visites. Trouver enfin un appartement. Passer par un courtier. Négocier son crédit. Faire une offre. Faire une contre-offre. Acheter enfin son bien. Le rénover. Se rendre compte qu'on est nul en bricolage. Faire appel à une société de rénovation. Finir avec un dégât des eaux. Refaire des travaux. Meubler son appartement. Monter la penderie à l'envers. Racheter des meubles. Trouver une agence immobilière. Chercher un locataire. Trouver un locataire. Apprendre que finalement le locataire part faire le tour du monde. Chercher un nouveau locataire. Devoir payer le crédit de sa poche en attendant d'en trouver un. Réaliser qu'on aurait pu mieux **faire.**



Votre investissement locatif clés en main : déniché, rénové, meublé, loué.

masteos.fr

4.8 / 5
sur 290 avis

Télécharger dans l'App Store

DISPONIBLE SUR Google Play

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. HONORAIRES À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR : ACQUISITION DU BIEN : 5% TTC SUR LA TRANCHE 0 À 500.000 €, 4% TTC SUR LA TRANCHE 500.000 € À 1.000.000 €, 3% TTC AU-DELÀ (HONORAIRES MINIMUM DE 8.000 € TTC). GESTION DU BIEN : 4,99%TTC SUR LES LOYERS ENCAISSÉS + 10 € TTC/M², RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT SUR DEVIS. INVESTIR COMPORTE DES RISQUES, LIÉS NOTAMMENT À LA QUALITÉ ET À L'ÉTAT DU BIEN, AUX IMPAYÉS DE LOYERS ET À LA VACANCE DU BIEN LOUÉ. MASTEOS, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 29.582,82 €, IMMATRICULÉE AU RCS DE BOBIGNY SOUS LE N°848 138 830 ET AYANT SON SIÈGE SOCIAL AU 7 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS. MASTEOS N'INTERVIENT PAS DIRECTEMENT EN TANT QUE COURTIER EN OPÉRATIONS DE BANQUE ET EN SERVICES DE PAIEMENT MAIS MET EN RELATION SES CLIENTS AVEC UN COURTIER. PAR AILLEURS, IL EST RAPPELÉ QU'AUCUN VERSEMENT, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, NE PEUT ÊTRE EXIGÉ D'UN PARTICULIER, AVANT L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS D'ARGENT.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
5. Bois Blancs		➔ Allée de la Haye-du-Temple, immeuble 2022, 70 m², 4 pièces, 2e étage, ascenseur, loggia 10 m², cellier, deux places de parking, neuf: 288000 € (4115 €/m²). ➔ Quai de l'Ouest, immeuble 2000, 60 m², 3 pièces, 1er étage, loggia 10 m², cave, box, très bon état: 231000 € (3850 €/m²).
Immeuble neuf	**4100 euros** (+5%)	
Immeuble années 2000	**3800 euros** (+2%)	
Immeuble années 1960	**2200 euros** (0%)	
6. Saint-Maurice-Pellevoisin		➔ Proche métro Saint-Maurice-Pellevoisin, immeuble 2000, 72 m², 3 pièces, 3e étage, chauff. indiv., balcon, jolie vue, pas d'ascenseur, parking, refait à neuf, excellent état: 280000 € (3890 €/m²). ➔ Rue de la Louvière, maison semi-mitoyenne 1968, 120 m²,5-6 pièces, jardin 180 m², garage, à rafraîchir: 332000 € (2765 €/m²).
Immeuble années 2000	**3700 euros** (+6%)	
Maison années 1930	**3400 euros** (+6%)	
Maison années 1960	**2800 euros** (–1%)	
7. Hellemes		➔ Rue Dupleix, maison 1930, 90 m², 4 pièces, cour 20 m², jardinet 25 m² non attenant, pas de garage, à rafraîchir: 181000 € (2010 €/m²).
Maison années 1930	**2300 euros** (+3%)	
8. Wazemmes		➔ Rue des Postes, maison de courée début XXe siècle, 36 m², 2 pièces, cour 50 m², chauffage individuel, pas de parking, bon état: 106000 € (2945 €/m²). ➔ Rue de la Justice, maison 1930, 80 m², 4 pièces, cour 50 m², chauffage individuel, pas de parking, à rafraîchir: 203000 € (2540 €/m²).
Maison de courée début XXe	**2900 euros** (+2%)	
Maison années 1930	**2700 euros** (+2%)	
Immeuble début XXe siècle	**2700 euros** (0%)	
9. Mons-en-Barœul		➔ Rue Jean-Jacques-Rousseau, imm. 1990, 60 m², 2-3 pièces, rdc, jardin privatif 20 m², deux parkings, refait à neuf: 245000 € (4085 €/m²). ➔ Rue du Gal-de-Gaulle, pavillon 1980, 145 m², 5 pièces, jardin 400 m², garage, à rafraîchir: 470000 € (3240 €/m²).
Immeuble années 1990	**3900 euros** (+6%)	
Pavillon années 1980	**3300 euros** (+2%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

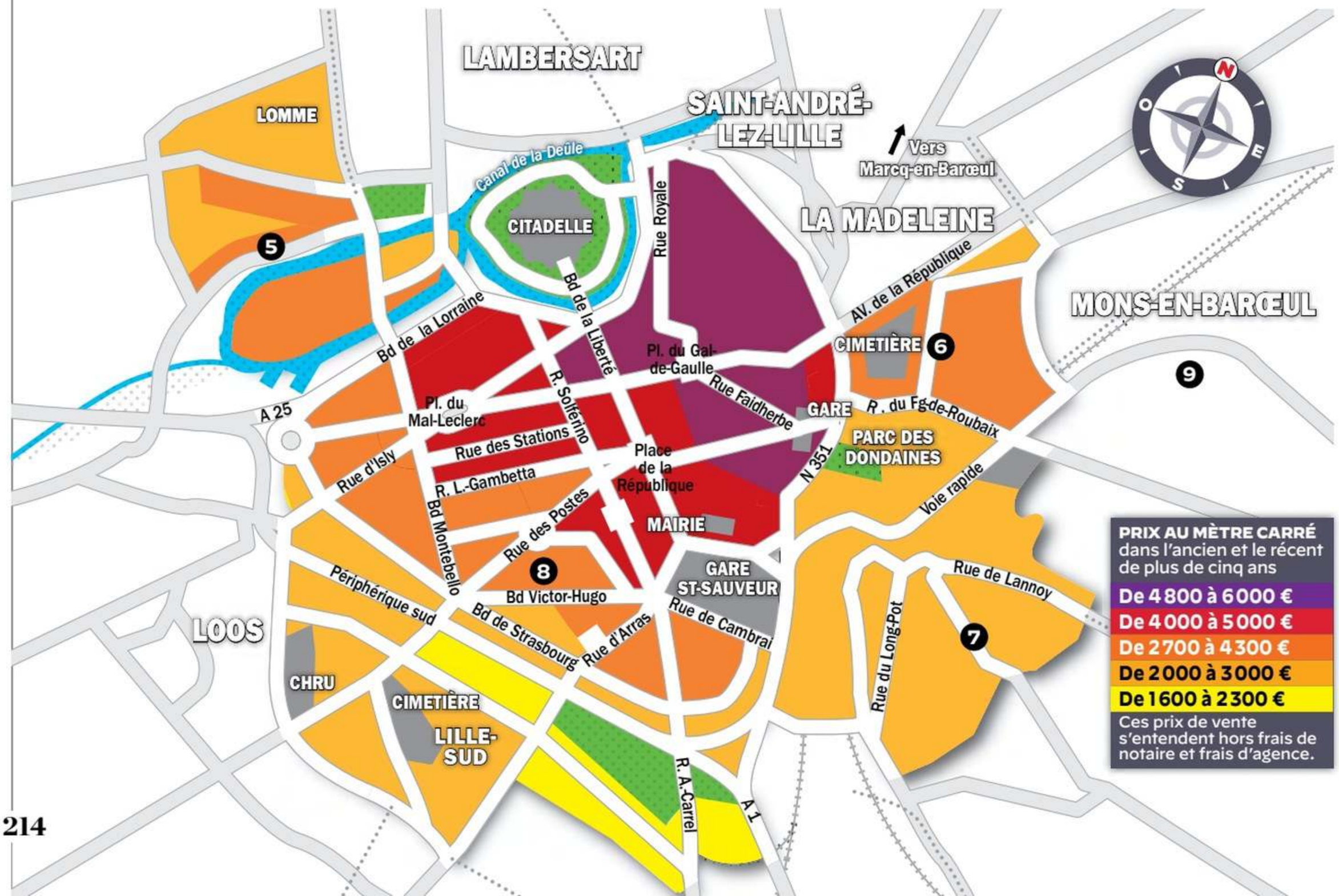
Lille (suite)

➔ semestre 2021. Et il faut désormais compter de un à deux mois pour vendre une maison, et jusqu'à trois ou quatre mois pour un appartement en mauvais état. Les propriétaires ne peuvent plus se permettre, comme certains en avaient pris l'habitude, d'afficher leurs biens à près de 7000 euros le mètre carré. Un plafond largement surévalué pour la métropole, y compris pour une petite surface de qualité du Vieux-Lille.

Certains de ces propriétaires ont même dû revoir leurs prétentions à la baisse, comme celui-ci, qui souhaitait vendre une petite maison 1930 en plein cœur de Lille, entre République et Vauban, de 60 mètres carrés avec une petite cour de 30 mètres carrés. Son habitation avait été estimée à 215000 euros en fourchette haute début mars, et il l'avait pourtant mise en vente à 240000 euros. A la mi-mai, après trois offres refusées, ce vendeur a dû accepter une négociation à 210000 euros (3500 euros le mètre carré), car la maison, pourtant bien placée et avec du charme, nécessitait 30000 euros de rénovation.

Même lorsque le logement est aux meilleures adresses et parfaitement rénové, la barre des 5000 euros le mètre carré est désormais difficile à franchir. Dans le Vieux-Lille, ce quatre-pièces de 81 mètres carrés, dans un immeuble des années 2000 de la rue Bastion-Saint-André, est ainsi parti pile à ce tarif, mais il était en bon état, et disposait d'un parking et d'un balcon. Les produits locatifs, le plus souvent sans parking, s'échangent, eux, aux alentours de 4500 euros le mètre carré. Ce studio de 32 mètres carrés, dans un immeuble fin XIXe siècle du boulevard Vauban, a ainsi coûté 145000 euros à son ➔

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
De –7% à –5%
pour les appartements
De –5% à 0%
pour les maisons



CONSEIL EN INNOVATION DIGITALE



PROXIAD

25 ANS DE CROISSANCE

Cette agence historique du groupe Proxiad qui accompagne les grands comptes et PME de la région poursuit son développement.

L'agence Proxiad de Lille, basée face à la gare et facilement accessible, accompagne depuis 25 ans les entreprises notamment dans les secteurs du retail, de la banque, finance, assurance, des services et des entreprises innovantes, dans leurs transformations numériques. *« Nos 200 collaborateurs gèrent l'infrastructure, conçoivent et développent des applicatifs efficaces parfaitement conformes aux besoins, aux process métier et aux enjeux de nos clients »,* affirme Frédéric Dumont, Directeur de Proxiad Lille.

La maturité acquise tout au long de ce quart de siècle permet à Proxiad de s'inscrire parmi les leaders de son secteur. *« De projets nécessitant quelques dizaines de jours à des projets d'envergure, notre organisation agile s'adapte en permanence pour répondre aux demandes de nos clients. Nous agissons avec souplesse et forte réactivité. Qu'il s'agisse de leurs projets de création, d'évolution ou de transformation de leurs solutions IT, d'applications simples à l'exploitation de données complexes, nos experts techniques, consultants métier, chefs de projets et designers, apportent des réponses sur-mesure à leurs besoins. »,* explique Frédéric Dumont.

Proxiad attache une grande importance à sa politique RSE et au bien-être de ses collaborateurs. Elle a mis en place différentes actions telles que la politique handicap, la promotion de l'informatique au féminin ou encore la Qualité de Vie au Travail… Le groupe Proxiad, ce sont 1000 personnes – réparties sur 9 agences en France et 2 en Bulgarie – consacrées aux projets de grande envergure nécessitant d'associer savoir-faire et optimisation des coûts.

INFOS :

19, avenue Le Corbusier, 59000 LILLE
contact.nord@proxiad.com
www.proxiad.com



Frédéric Dumont,
Directeur de Proxiad Lille.

Publireportages réalisés
par Com'en Régions

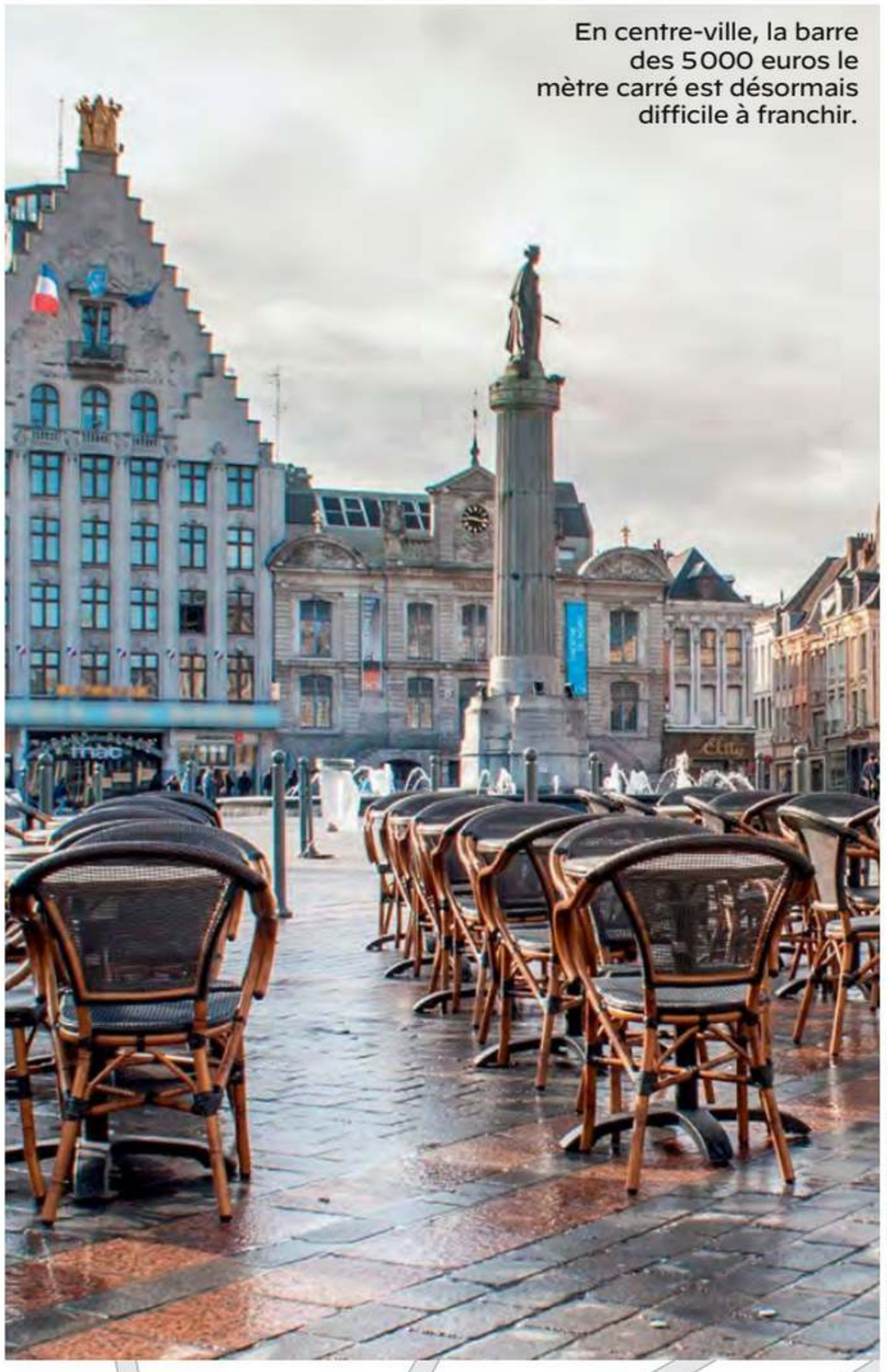
Lille (suite)

nouveau propriétaire (4530 euros le mètre carré). Même accalmie dans les quartiers populaires, où les acquéreurs peinent à dépasser 2500 euros le mètre carré pour les surfaces anciennes, et 3000 euros pour les logements récents ou refaits à neuf. Exemple à Wazemmes, où cette maison des années 1930 de la rue de la Justice, de 80 mètres carrés, qui était à rafraîchir, a coûté 203000 euros (2540 euros le mètre carré). Tandis que, rue des Postes, cette maison de courée en bon état, de 36 mètres carrés, avec une cour de 50 mètres carrés, s'est monnayée à 106000 euros (soit 2945 euros le mètre carré).

Et pour les prochains mois ? «Le marché est en train de s'autoréguler», assure Benoît Dupont. D'ici à début 2023, il faut toutefois s'attendre à un recul de 5 à 7% de la cote, par rapport aux tarifs record enregistrés, dans le cas des appartements. Et jusqu'à –5% dans le cas des maisons. Par ailleurs, les écarts de prix entre les beaux biens des secteurs cotés et les autres devraient à nouveau s'accroître.

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Citya Descampiaux, Century 21 rue Nationale et Vieux-Lille, Orpi, Immocarré.

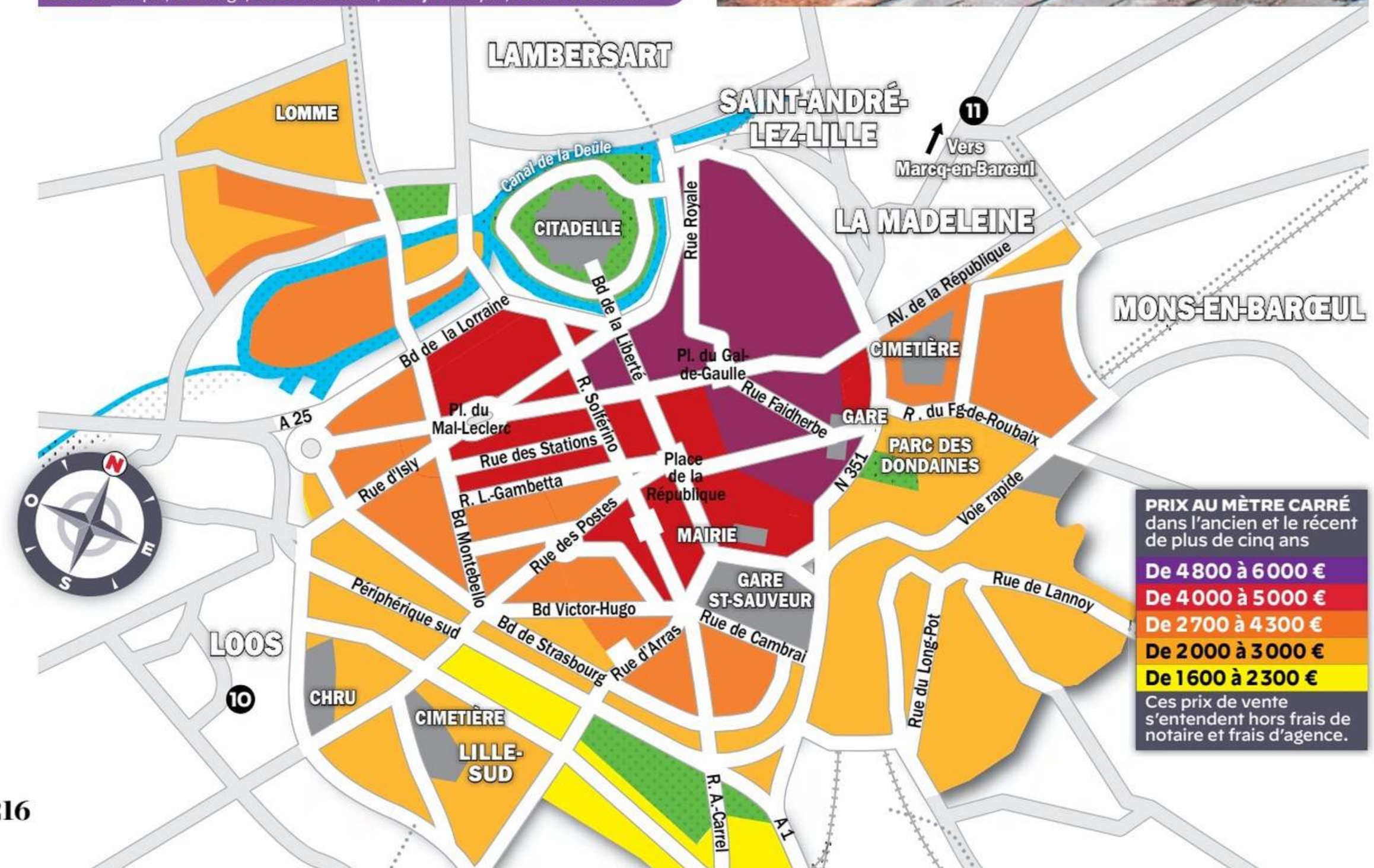


En centre-ville, la barre des 5000 euros le mètre carré est désormais difficile à franchir.

RALFIK D - STOCK.ADOBE.COM

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
10. Loos		
Immeuble années 2000	2900 euros (+2%)	Rue de l'Epinette, immeuble 2000, 77 m², 4 pièces, 4e étage, ascenseur, terrasse, balcons, parking, bon état: 223000 € (2895 €/m²).
Immeuble années 1970	2500 euros (+1%)	Rue N.-D.-de-Grâce, imm. 1970, 69 m², 3 pièces, 2e ét., cave, parking, à rafraîchir: 169000 € (2450 €/m²).
11. Marcq-en-Barœul		
Immeuble années 2010	4600 euros (+5%)	Av. de la République, immeuble 2010, 48 m², 2 pièces, 5e étage, ascenseur, chauffage individuel, balcon, parking, excellent état: 235000 € (4895 €/m²).

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



C'EST POUR TON BIEN

TRANSACTION RÉUSSIE ET À FRAIS FIXES



Indépendante et animée, l'agence C'est pour ton bien révolutionne les codes de la transaction immobilière sur la métropole lilloise et dans les Flandres. En proposant des honoraires fixes à 4900 €, elle offre une véritable solution alternative à la vente entre particuliers et aux agences traditionnelles.

Bien comprendre la commission fixe

Dans le secteur de l'immobilier, vous pouvez choisir de travailler avec une commission variable indexée sur le montant total de la valeur du bien immobilier mis en vente – en moyenne 5.5% en France. Prenons l'exemple un bien estimé à 300 000 € net vendeur, le montant de la commission s'élèvera à 16 500 €. Le bien sera affiché en agence à un prix de 316 500 €. Il est également possible de vendre avec une commission fixe, dans ce cas la logique inverse s'applique : l'agent immobilier n'est pas rémunéré en fonction d'un pourcentage, mais d'un forfait quelle que soit la valeur du bien. Avec C'est pour ton bien, l'acheteur bénéficie de 11 600 € d'économies (16 500 € – 4 900 €).

Un accompagnement transparent

Cette approche permet de proposer une nouvelle expérience pour le client : ventes plus rapides, transparence des démarches et moins de négociation. C'est pour ton bien affiche plus de 100 avis 5 étoiles sur Google, ce qui lui vaut un taux de satisfaction client important. *Ouvert du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h à 19h.*

INFOS : 10, rue Testelin, 59260 HELLEMMES
Tél. : 03-66-64-02-19
www.cestpourtonbien.com
Facebook et Instagram : C'estpourtonbien

LE
WINSTON
Deuil-la-Barre

Sérénité et Patrimoine



Quanim
la ville s'anime

quanim.fr
07 84 15 82 55

Rouen L'inflation semble enrayée, après un pic à +10% sur un an, rive droite

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Vieux marché		➔ Rue Etoupée, imm. 1930, studio 16 m², rez-de-jardin, jardin 15 m², parfait état: 72000 € (4500 €/m²). ➔ Rue de l'Ancienne-Prison, immeuble 1990, 54 m², 2 pièces, 2e étage, asc., balcon, parking, très bon état: 209000 € (3870 €/m²). ➔ Rue Cauchoise, imm. 1830, 47 m², 2 pièces, 2e étage, pas de parking, à rafraîchir: 130000 € (2765 €/m²).
Immeuble années 1930	**4500 euros** (+10 %)	
Immeuble années 1990	**3900 euros** (+10%)	
Immeuble début XIXe siècle	**2800 euros** (0%)	
2. Cathédrale		➔ Rue des Arsins, immeuble 1930, 155 m², 6 pièces, 3e étage, ascenseur, terrasse 25 m², parking, très bon état: 680000 € (4385 €/m²). ➔ Rue de la Croix-de-Fer, imm. 1925, 142 m², 4 pièces, 3e étage, bon état: 550000 € (3875 €/m²).
Immeuble années 1930	**4400 euros** (+10 %)	
Immeuble années 1920	**3900 euros** (+10 %)	
3. Saint-Marc		➔ Rue Victor-Hugo, immeuble 2004, 66 m², 3 pièces, 1er étage, ascenseur, balcon, parking, bon état: 231000 € (3500 €/m²). ➔ Place Saint-Marc, immeuble 1923, 49 m², 2 pièces, rdc, cour et véranda, bon état: 135000 € (2755 €/m²).
Immeuble années 2000	**3500 euros** (0 %)	
Immeuble années 1920	**2750 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2800 à 5000 €
- De 2100 à 3800 €
- De 1800 à 3400 €
- De 1400 à 2600 €
- De 1000 à 1500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

L'afflux d'acheteurs s'est poursuivi. «Le volume de ventes a augmenté de 15% en un an», assure Raphaël Plut, de Century 21 Harmony. L'inflation, désormais en passe d'être stoppée, a été très notable rive droite, notamment dans les quartiers Cathédrale, Vieux marché et Préfecture, où elle a atteint 10%. Sur les quais de la Seine, le mètre carré s'affiche désormais à partir de 3000 euros. En témoigne ce quatre-pièces de 96 mètres carrés, dans un immeuble des années 1950, place de la Basse-Vieille-Tour, cédé récemment à 295000 euros (3070 euros le mètre carré). Entre les quais et la mairie, le mètre carré passe même souvent le cap des 4000 euros, dans les appartements familiaux bien entretenus, avec balcon, ascenseur et parking.

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

0%
pour les appartements

0%
pour les maisons

Sur la rive gauche, plus populaire, les prix sont plus doux et ont tendance à stagner autour de 2500 euros le mètre carré. Comme pour ce trois-pièces de 2008 de 71 mètres carrés, situé dans le quartier Saint-Sever, rue François-Arago: malgré son balcon et son parking, il n'a pas trouvé preneur à plus de 171000 euros (2410 euros le mètre carré).

A noter que, depuis quelques mois, on voit revenir les couples ➔



Dans le centre, les beaux appartements familiaux dépassent souvent la barre des 4000 euros le mètre carré.

EKATERINA BELOVA - STOCK.ADOBE.COM

SPECIAL METROPOLE ROUEN NORMANDIE

PIERRE DE SEINE
Groupe Odyssée Immobilier

02.35.02.75.33
contact@pierredeseine.fr

HABITER INVESTIR APPARTEMENT DE STANDING MAISON DE VILLE SUR-MESURE

Pierre de Seine SAS : RCS Rouen B 823 857 925



LE JARDIN D'ADÉLAÏDE

Appartements du Studio au 4 pièces
Maisons 4 pièces
Un lieu de vie au cœur de Sotteville-lès-Rouen dévoilant des lignes raffinées et cachant en son cœur un verger partagé.



GAÏA

Appartements 3 et 4 pièces
Avec gardien, terrasses et jardins partagés.
Une qualité de vie exceptionnelle au cœur de Rouen associant la nature, la ville et le fleuve.



L'ATELIER GASTON SEBIRE

Appartements du Studio au 4 pièces
Maisons 4 pièces
Le privilège de vivre au Mesnil-Esnard au cœur d'un patrimoine de caractère ayant appartenu au célèbre peintre et lithographe français.

PIERREDESEINE.FR **ATOME-PROMOTEUR.FR**

Découvrez nos programmes en cours de construction en Normandie :
ROUEN - Villa Saint Maclou / BIHOREL – Les Portes du Chapitre Saint James / BIHOREL – Les Portes du Chapitre Saint Louis
MONT SAINT AIGNAN - 90 Galliéni et Parc Bellevue

Rouen (suite)

➔ avec enfants qui étaient partis à la campagne, et veulent désormais se rapprocher de la ville. «Ils recherchent des maisons avec trois ou quatre chambres», précise David Benet, d'Orpi Agence des Provinces. Avec un budget de 250 000 euros, ils s'orientent vers Le Grand-Quevilly, à quinze minutes du centre en métro, pour ses habitations des années 1960 à 1970, avec 600 mètres carrés de jardin. Les plus gros budgets visent le nord de Rouen, à Bois-Guillaume, Bihorel ou Mont-Saint-Aignan, où les prix des maisons des années 1920, en brique et silex, disposant de 120 mètres carrés habitables et de 350 mètres carrés de terrain, démarrent à 500 000 euros.

Côté location, la demande est toujours élevée. Les investisseurs peuvent tabler sur un rendement de 5 à 6%. Comme pour ce studio de 22 mètres carrés, avec parking, dans un immeuble récent de la rive droite, près de la gare, acquis pour 84 000 euros (3 820 euros le mètre carré) et loué 420 euros par mois. Le marché de la colocation n'est pas à négliger. Illustration avec ce quatre-pièces de 69 mètres carrés de 1998, rue de Lessard, rive gauche, payé 130 000 euros : après 15 000 euros de travaux, chacune des trois chambres se loue 360 euros par mois, propulsant le rendement à près de 9% par an !

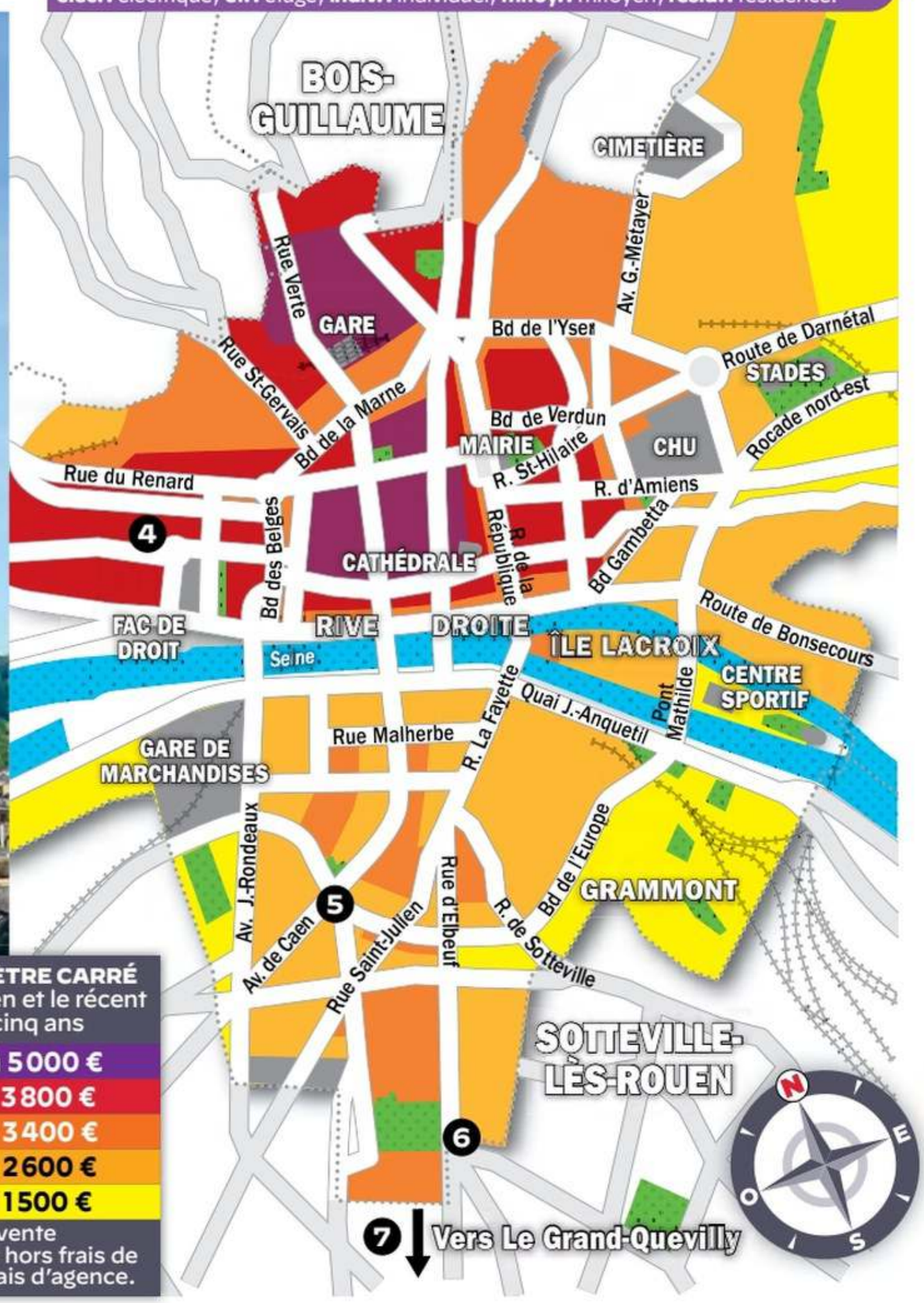
CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Orpi Agence des Provinces, Century 21 Harmony.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
4. Préfecture		➔ Mail Andrée-Putman, immeuble 2018, 62 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, balcon, sans parking, bon état : 227 000 € (3660 €/m²). ➔ Rue du Renard, immeuble 2009, 23 m², studio, 2e étage, asc., parking, bon état : 82 000 € (3565 €/m²).
Immeuble années 2010	**3 650 euros** (+10 %)	
Immeuble années 2000	**3 600 euros** (+10 %)	
5. Saint-Sever		➔ Boulevard de l'Europe, immeuble 2013, 63 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, terrasse, parking, très bon état : 163 000 € (2585 €/m²). ➔ Avenue de Caen, immeuble 2008, 35 m², studio, 1er étage, ascenseur, bon état : 81 500 € (2330 €/m²).
Immeuble années 2010	**2 600 euros** (0%)	
Immeuble années 2000	**2 300 euros** (0%)	
6. Sotteville-lès-Rouen		➔ Rue du Docteur-Cornet, maison 1940, 136 m², 6 pièces, terrain 260 m², bon état : 350 000 € (2575 €/m²). ➔ Rue de Trianon, maison 1930, 180 m², 7 pièces, terrain 350 m², garage, bon état : 450 000 € (2500 €/m²).
Maison années 1940	**2 600 euros** (0%)	
Maison années 1930	**2 500 euros** (0%)	
7. Le Grand-Quevilly		➔ Avenue René-Coty, maison 1965, 88 m², 5 pièces, sous-sol complet, terrain 750 m², garage, 30 000 € de travaux : 230 000 € (2615 €/m²). ➔ Av. A.-Briand, maison 1972, 90 m², 4 pièces, terrain 840 m², travaux 10 000 € : 220 000 € (2445 €/m²).
Maison années 1960	**2 950 euros** (0%)	
Maison années 1970	**2 500 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.





ESSEVU - STOCK.ADOBE.COM





LA COMPAGNIE CLÉROISE

UN ESPRIT 100% CONSTRUCTIF !

Créée en 1995, la Compagnie Cléroise est spécialisée dans tous les travaux de gros œuvre, de terrassement et d'assainissement. Rencontre avec Kurt Dejonghe qui a racheté l'entreprise en 2014.

Qu'est-ce qui a le plus évolué en huit ans ?

Kurt Dejonghe : J'ai notamment investi dans l'outil informatique comme dans des matériels plus performants pour faciliter le travail de mes compagnons. L'entreprise dispose aujourd'hui d'un camion-grue avec une capacité de levage plus importante. De la même manière, je privilégie de plus en plus le préfabriqué, permettant de répondre à la nouvelle norme d'isolation RE 2020 et de réduire les gestes répétitifs et la pénibilité des salariés.

Quelles compétences et qualités sont nécessaires selon vous pour réussir dans ce métier ?

K.D : L'autonomie est une qualité essentielle. Il faut savoir anticiper les besoins sur un chantier, c'est capital. Je capitalise beaucoup sur l'alternance et nos jeunes sont formés en interne par les compagnons qui ont le plus d'expérience. Nos équipes évoluent aussi au rythme des chantiers et des matériaux.

Quels sont les chantiers qui vous occupent en ce moment ?

K.D : Nous intervenons sur un chantier de maison d'architecte à flanc de colline, sur les hauteurs de Rouen. À nous de trouver les bonnes solutions technique, avec l'appui de bureaux d'études. Nous avons également pas mal de chantiers en bâtiments industriels et commerciaux et travaillons sur la deuxième tranche d'un agrandissement de clinique.

Quels sont vos autres atouts ?

K.D : Notre esprit familial, notre taille humaine. Nous disposons également de notre propre plateforme logistique pour approvisionner nos chantiers. Du coup, nous maîtrisons nos livraisons. Nous sommes aussi à notre échelle les seuls à avoir un géomètre-projeteur avec une station robotisée. Sur un chantier, chaque collaborateur sait ce qu'il a à faire. Nous adaptons par exemple les plans d'exécution afin de faciliter leur compréhension auprès de nos compagnons.

Cie Cleroise

GROS-OEUVRE - TERRASSEMENT - ASSAINISSEMENT

INFOS : 420, boulevard Roger Fosse, 76570 PAVILLY
Tél. : 02-35-33-66-86
www.compagnie-cleroise-terrassement-rouen-assainissement-76.com

Publireportages réalisés
par Com'en Régions

Autres villes Les surfaces situées en bord de mer partent à des tarifs inédits



ARNAUDMARTINEZ - STOCK.ADOBE.COM

Dans le centre-ville de Dieppe, il faut prévoir de 2400 à 2800 euros le mètre carré pour les surfaces en bon état.

Deauville, Trouville

Les petites maisons de ville, de 60 à 75 mètres carrés, nécessitent un budget d'environ 500000 euros

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 9000 à 12000 €/m²	**De 4000 à 5500 €/m²**

Dans ces villes aux tarifs similaires, l'inflation s'est calmée, retombant à 2 ou 3% sur un an, après un bond de 15% observé en 2020-2021. Les mandats de vente sont pourtant rares, et les transactions rapides. La clientèle, surtout francilienne, recherche désormais des biens à proposer en location saisonnière l'été, à Pâques et à Noël, et prend dès lors ses vacances hors saison. «Une façon de rentabiliser l'achat», commente Aurélie Bonnet, de l'agence du même nom. Rue Guillaume-le-Conquérant, à Trouville, cette maison de ville de 75 mètres carrés dotée d'une terrasse de 15 mètres carrés, négociée à 460000 euros, se louera au moins 1500 euros la semaine l'été et 1000 euros à Pâques et à Noël. Soit un rendement de l'ordre de 3,5% pour douze semaines de location. L'explosion de cette formule et la pénurie de biens bouleversent le marché locatif traditionnel. Locaux et saisonniers ne parviennent plus à se loger sur place et les loyers s'emballent. Ce trois-pièces de 60 mètres carrés, près du port de Deauville, est ainsi affiché à 1400 euros par mois. Dans les deux stations, une vue sur la mer se paie au prix fort : de 10000 à 11000 euros le mètre carré. A Deauville, à quelques centaines de mètres en retrait de la plage, la place de Morny, les rues Victor-Hugo ou des Villas sont des adresses prisées d'une clientèle aimant effectuer ses activités quotidiennes à pied. Le mètre carré y varie de 6000 à 8000 euros. La rue de Verdun, entre la gare et l'hippodrome, a aussi ses amateurs. On y trouve des bâtisses du début XX[e]. Telle cette maison de 138 mètres carrés des années 1930, sur une parcelle de 400 mètres carrés, achetée 369000 euros en 2020, puis revendue 600000 euros. Soit une plus-value de l'ordre de 60% ! A l'écart du centre, les petites maisons de ville des années 1950, de 90 mètres carrés, s'échangent autour de 500000 euros. A Trouville, station plus familiale, les petites maisons de pêcheurs, dont les 60 mètres carrés se répartissent sur quatre niveaux, typiques mais peu pratiques, ont moins la cote. Les acheteurs misent plutôt sur l'avenue du Président-J.-F.-Kennedy et ses biens récents avec ascenseur, ou prospectent les hauteurs, à l'affût d'une maison avec jardin dans les secteurs de la Corniche ou d'Aguesseau. Celle-ci, bâtie en 1970, rue Eugène-Isabey, de 80 mètres carrés avec un jardin de 50 mètres carrés, est partie à 320000 euros, auxquels s'ajouteront 60000 euros de travaux de rénovation.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Aurélie Bonnet Immobilier, Orpi Deauville.

Dieppe

Les ventes sont rapides, mais l'inflation a été divisée par trois en seulement douze mois

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 2000 à 5000 €	**De 1200 à 2200 €**

L'inflation ralentit. Alors qu'elle avoisinait 10% en 2020-2021, avec des pics à 20% sur le front de mer, elle est retombée à 3-4% sur les douze derniers mois. Et, depuis mai, les prix stagnent. Reste que la pénurie de logements sévit toujours, et que les ventes se font vite, pour les biens au juste prix. Au centre-ville, les tarifs oscillent autour de 2800 euros le mètre carré. Près de la mairie, cette bâtisse rénovée du XVII[e] siècle, de 210 mètres carrés sur une parcelle de 250 mètres carrés, est ainsi partie à 585000 euros, soit 2785 euros le mètre carré. A 500 mètres de là, dans les rues Thiers et de la République, les tarifs du mètre carré chutent de 200 à 400 euros. Les nouveaux retraités débarquant sur la côte visent les appartements du centre-ville avec parking et ascenseur, ou les maisons de plain-pied des communes périphériques. Comme, au Petit-Caux, à 12 kilomètres de Dieppe, cette maison des années 1970 de 140 mètres carrés, sur une parcelle de 1436 mètres carrés, qui s'est enlevée à 300000 euros (2145 euros le mètre carré). Les autres profils d'acquéreurs, qu'il s'agisse des amateurs de résidences secondaires à occuper quelques semaines par an ou des télétravailleurs venus de Paris, visent en général les abords de la gare. La localisation prime alors sur la présence d'un balcon ou d'une terrasse. Ainsi, cette maison du début du XX[e] siècle, de 56 mètres carrés sur trois niveaux, sans extérieur mais à deux minutes des voies, a séduit des Parisiens adeptes du télétravail, qui ont déboursé 138000 euros (2465 euros le mètre carré). «Les locaux se dirigent volontiers vers les hauteurs, visant des quartiers résidentiels comme Saint-Pierre ou le Golf», indique Christophe Avignon, de Victoria Immobilier. Le ticket d'entrée pour une maison bâtie entre la fin du XIX[e] siècle et 1930 varie de 250000 à 300000 euros.

C.M.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Albâtre Immobilier, Victoria Immobilier.





Jean-Noël Charrondière,
fondateur et dirigeant

AXIMONIAL

VIVEZ VOTRE IMMOBILIER SEREINEMENT !

Ce syndic de copropriété au succès impertinent conjugue innovations digitales avec accompagnement humain afin d'apporter des prestations à haute valeur ajoutée aux copropriétaires.

Pour comprendre le succès de ce cabinet à la haute renommée, fondé et dirigé par Jean-Noël Charrondière, 30 ans d'expertise en qualité d'administrateur de biens, il faut appréhender sa vision du métier : offrir aux copropriétaires un maximum de sérénité.
Aussi, des outils numériques performants ont été déployés afin de leur permettre, même aux résidents hors de la Côte Fleurie, de participer aux AG de copropriétés en visioconférences. *« Cette solution qui nous a permis dès le 1er jour de la crise sanitaire de tenir les AG est toujours proposée car nous faisons tout pour faciliter la vie de nos clients. Dans le même esprit, nous proposons l'application "Chouette Copro" qui permet aux occupants, locataires ou propriétaires, de signaler un incident dans l'immeuble et de suivre en temps réel sa résolution »,* affirment les gestionnaires.
Mais si la numérisation est développée, chez AXIMONIAL elle est un juste un outil au service de la simplification car J.-N. Charrondière se refuse à uberiser la profession. *« Dans cette profession complexe, aucune application ne remplacera la puissance des humains, celle de mes gestionnaires experts, passionnés, dédiés à l'entretien et à la valorisation du patrimoine de nos clients »*, dit-il.

Jean-François Biziou, en charge d'AXIMONIAL Côte Fleurie, est de ceux-là. *« Jean-François a près de 40 ans de métier et il habite à Trouville-sur-Mer depuis de nombreuses années car il y assouvit sa passion de l'élevage de chevaux. Sa connaissance fine du secteur lui permet d'adopter une approche parfaitement adaptée »*, précise le dirigeant. *« Les résidences de bord de mer sont soumises à des contraintes fortes (météo, vents, sel...). Nous proposons des solutions techniques pertinentes et pérennes avec des programmes de travaux et des financements sur-mesure afin de préserver la valeur des biens »,* ajoute J.-F. Biziou.

INFOS : www.aximonial.fr
Bureaux NORMANDIE – CÔTE FLEURIE : de HONFLEUR
à CABOURG en passant par PONT-L'ÉVÊQUE : 02-31-81-55-12
Cabinet PARIS : 01-40-09-70-22
Cabinet SEINE-ET-MARNE : 01-64-19-37-33



Publireportages réalisés
par Com'en Régions

Autres villes (suite)

Lens

Découper une grande maison en appartements locatifs rapporte jusqu'à 12% par an

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 900 à 2300 €/m²	De 600 à 1000 €/m²

Les stocks ne se sont pas reconstitués, malgré le ralentissement des ventes observé au début de l'année. Et les prix ont encore augmenté, d'environ 3% sur un an. L'inflation touche principalement les maisons de ville du centre. A l'image de cette habitation en bon état de l'après-guerre, de 116 mètres carrés, pourtant dépourvue de jardin et de cour, qui s'est vendue facilement 165 000 euros (1 420 euros le mètre carré). Les demeures les plus vastes partent tout aussi vite, qu'elles nécessitent ou non une rénovation. Cette belle maison bourgeoise des années 1930, de 222 mètres carrés pour huit pièces, sur une parcelle de 500 mètres carrés, s'est négociée à 260 000 euros, auxquels il faudra ajouter 70 000 euros de travaux. Ce qui porte son prix de revient à près de 1 500 euros le mètre carré. Certaines de ces spacieuses bâtisses sont ensuite transformées en immeuble de rapport. Celle-ci, en plein centre, datant de 1955, avec 130 mètres carrés habitables et 50 mètres carrés de combles aménageables, s'est monnayée à 150 000 euros. Après 80 000 euros de travaux (soit un coût total de 1 770 euros le mètre carré), elle se redistribuera en trois appartements de deux pièces et un studio, tous meublés, chacun proposé avec un garage. L'investisseur en attend au minimum 28 000 euros de loyers annuels, soit un rendement record de 12%. Le dynamisme du marché lensois se diffuse en périphérie, notamment dans les communes d'Eleu-dit-Leauwette, Avion, Liévin, Loos-en-Gohelle. «Liévin est l'une des plus prisées, notamment pour ses accès faciles aux autoroutes», pointe Guillaume Druart, commercial chez ERA. Dans le centre-bourg, une maison des années 1930 en parfait état et avec beaucoup de cachet, de six pièces réparties sur 150 mètres carrés, avec un petit terrain de 335 mètres carrés, a été achetée 210 000 euros (1 400 euros le mètre carré) par un couple, l'un des membres travaillant à Lens, l'autre à Arras.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : ImmoLens, ERA.

Le Touquet-Paris-Plage

A plus de 12 000 euros le mètre carré, les studios neufs de Quentovic peinent à trouver preneur

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 8 000 à 20 000 €/m²	De 4 000 à 8 000 €/m²

Après la flambée post-confinement, les prix grimpent de manière plus raisonnable dans cette station chic : de 3 à 4% lors des douze derniers mois. L'offre de maisons demeure largement insuffisante pour répondre à la demande, notamment celle visant les touquettoises des années 1930, à proximité de la plage ou du centre-ville. D'une superficie d'environ 90 mètres carrés, avec trois chambres et un extérieur, elles se monnaient aux alentours de 800 000 euros lorsqu'elles sont en parfait état. A l'écart du centre, les villas cossues attirent une clientèle fortunée, et partent vite et sans rabais. «Certaines se vendent en moins de quinze jours, à 2 millions d'euros», décrit Cécile Windal, directrice de l'agence Sotheby's. Avenue du Château, près du musée, celle-ci, des années 1970 mais entièrement rénovée, de 240 mètres carrés, et remarquable par son toit de chaume, sise sur une parcelle de 1 500 mètres carrés, a été emportée par son premier visiteur au prix affiché de 2,38 millions d'euros (près de 10 000 euros le mètre carré). Et, dans la commune limitrophe de Cucq, à plus de 5 kilomètres du centre du Touquet, cette autre, de même surface mais datant des années 2000, a changé de mains contre 1,44 million d'euros (soit 6 000 euros le mètre carré). Il y a à peine un an, pourtant, un tel bien ne dépassait pas le million d'euros.

Côté appartements, les quartiers les plus prisés restent le bord de mer et le triangle d'or – entre le casino, le phare et la mairie – où ils se négocient entre 8 000 et 10 000 euros le mètre carré. Sur le front de mer, un immeuble de très haut standing idéalement situé a même signé un nouveau record : plus de 20 000 euros le mètre carré. Les seniors en quête d'un lieu de retraite disputent ces surfaces aux familles, très présentes depuis la pandémie, ainsi qu'à une clientèle étrangère, où dominent Anglais et Belges. Quelques signes de ralentissement apparaissent toutefois, à commencer par les délais de vente, de plusieurs mois, même si l'appartement est bien placé. Exemple aux Serres, à un peu plus d'un kilomètre de la plage, avec deux surfaces familiales similaires, de 90 et 96 mètres carrés, au premier étage d'un ensemble d'immeubles des années 1980. La première, en parfait état, avec deux balcons, disposant de deux chambres et d'un double séjour, avec cave et parking, et dans un bâtiment disposant d'un ascenseur, s'est vendue 760 000 euros (8 445 euros le mètre carré). Quand la seconde, dans un bâtiment cette fois sans ascenseur et proposée à 695 000 euros (7 240 euros le mètre carré), reste en vitrine. «Il y a un an, elle serait partie sans difficultés. Les acheteurs se font plus hésitants», explique Emmanuel Saulin, de l'Agence Centrale. Même ralentissement sur l'avenue de Quentovic, cet ancien quartier de pêcheurs apprécié pour son côté nature et la proximité des commerces. Le neuf, qui s'arrachait à plus de 12 000 euros le mètre carré, peine aujourd'hui à trouver preneur. Comme ce studio de 38 mètres carrés, avec cave et parking mis en vente à 490 000 euros (12 895 euros le mètre carré).

FABIENNE BERTHET

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Sotheby's, l'Agence Centrale.



Au Touquet, les villas balnéaires proches du centre ou de la plage changent de mains pour 800 000 euros.

PACKSHOT - STOCK.ADOBE.COM

ÉTUDE IMMOBILIÈRE DES 2 VALLÉES

TROIS AGENCES DE PROXIMITÉ

Bien implantée dans le secteur des vallées de l'Ardre et de la Vesle, l'Étude Immobilière des 2 Vallées (d2v2, pour faire simple !) étend un peu plus son terrain de jeu avec l'ouverture d'une troisième agence, dans l'Aisne. Maîtrise du marché immobilier et relationnel fort avec les clients sont les principaux points communs de ces espaces dédiés à la transaction.

Le rayon géographique qui est désormais celui de d2v2, s'étend des portes de Reims aux portes de Soissons et propose un panel très diversifié en termes de types de biens et de prix. Son dirigeant, Thierry Romain le confirme : *« Cette qualité de vie, très empreinte de nature et en même temps proche de grandes villes, est de plus en plus recherchée »*. En ouvrant une troisième agence, à Vailly-sur-Aisne, le professionnel profite de cette attractivité et fait bénéficier ses clients d'une offre de biens élargie, pour répondre à tous les critères et tous les budgets.



Au centre, Thierry Romain, entouré de son équipe de professionnels de l'immobilier.

Des qualités humaines autant que professionnelles

S'il développe de plus en plus son activité, en toute indépendance, Thierry Romain reste fidèle à sa philosophie de départ qui est de placer les clients avant tout le reste. Dans ses trois agences règnent une bonne ambiance, une attitude bienveillante et des qualités humaines qui attirent la confiance des clients. D'ailleurs, pour continuer sa collection d'avis très positifs, d2v2 cherche à étoffer son effectif, avec un agent immobilier qui se reconnaîtra dans ses valeurs. N'hésitez pas à envoyer votre candidature à : immod2v2@gmail.com.

Des biens dans l'ancien et aussi en viager

Dans son portefeuille, d2v2 possède tous types de biens, et parfois même des biens d'exception. Depuis peu, et parce que cela répond à une demande croissante de la part de sa clientèle, vendeurs comme





acquéreurs, d2v2 intègre dans ce portefeuille des maisons en viager. Quelle que soit la nature de la transaction, la fidèle équipe de Thierry Romain met un point d'honneur à accompagner et conseiller les clients à chaque étape. Elle réalise régulièrement des avis de valeur patrimoniale et, avec l'aide de partenaires courtiers, confirme la faisabilité d'un projet à l'issue de visites, physiques ou virtuelles et avant tout engagement.

INFOS :

2, rue de la Huchette,
51170 FISMES
Tél. : 03-26-61-97-45
www.d2v2.com

79, route Nationale,
51140 JONCHERY-SUR-VESLE
Tél. : 03-26-50-81-50

8C, rue Jean Jaurès,
02370 VAILLY-SUR-AISNE
Tél. : 06-68-42-11-12

Agences ouvertes du lundi au samedi.

Autres villes (suite)

Valenciennes

Dans l'hypercentre, les deux-pièces en bon état s'enlèvent aux alentours de 100 000 euros

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1800 à 2500 €/m²	De 800 à 1200 €/m²

Le marché est aussi animé que l'an passé, et la pénurie de biens ne se résorbe pas. «Tout logement affiché au juste prix se vend en moins d'un mois», explique Frédérick Libour, directeur de Stéphane Plaza Valenciennes et Denain. Logiquement, la cote s'est tendue, de 5 à 8% selon les quartiers. Elle se stabilise toutefois depuis mai, les primo-accédants trouvant difficilement à se financer. Les maisons individuelles restent bien évidemment au cœur des demandes. En centre-ville, il faut réunir un sacré budget, comme pour cette bâtisse bourgeoise de huit pièces réparties sur quelque 250 mètres carrés, à deux pas de la place d'Armes, affichée à 499 000 euros. Il reste possible de se loger à moins de 250 000 euros, mais le stock est limité et les maisons partent vite. Exemple avec celle-ci, des années 1930, près du boulevard Pater, de 145 mètres carrés, avec jardin et terrasse, proposée à 219 000 euros. Avec un budget inférieur à 200 000 euros, il faut oublier le centre et franchir l'Escaut. En prospectant la rive gauche, on déniche de petites bâtisses du début du XXe siècle en briquettes, mitoyennes des deux côtés. Celle-ci, rue Blaise-Pascal, est partie à 79 000 euros (1 295 euros le mètre carré). Quant à ce pavillon de moins de vingt ans, de 94 mètres carrés, flanqué d'un jardin de 300 mètres carrés et doté d'un garage, sur l'avenue de Denain, il a été emporté à 182 000 euros (1 935 euros le mètre carré).

Côté appartements, il faut prévoir de 1 800 à 2 000 euros le mètre carré pour les petites surfaces en bon état, et avec un diagnostic de performance énergétique favorable. Celles en état impeccable et proches de l'hypercentre peuvent même frôler les 2 200 euros le mètre carré. A l'image de ce deux-pièces de 51 mètres carrés, rue Capron, négocié à 111 000 euros (2 175 euros le mètre carré). Pour les grandes surfaces, il faut plutôt prévoir de 1 600 à 1 800 euros le mètre carré, dans les secteurs courus.

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Stéphane Plaza Denain et Valenciennes, Fnaim.

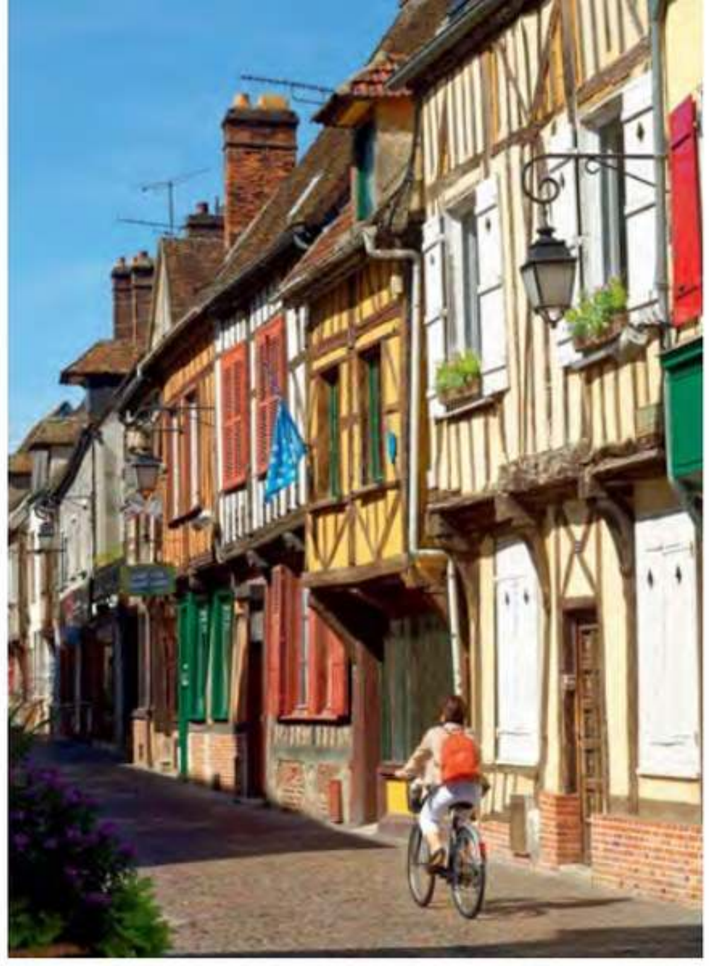


PHOTO : MATTES RENÉ / HEMIS.FR

A Beauvais, sur douze mois, l'inflation a atteint 10% dans le centre et les secteurs cotés.

Beauvais

Il faut prévoir de 2 000 à 2 600 euros le mètre carré pour les surfaces datant de la Reconstruction

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1500 à 2800 €/m²	De 1200 à 1900 €/m²

L'activité est dynamique, et un logement affiché au juste prix reste rarement plus d'un mois en vitrine. Ce constat se vérifie surtout en centre-ville et dans les anciennes communes de Marissel et Voisinlieu. «Les tarifs y ont augmenté d'environ 10% en un an, alors qu'ils ont tendance à stagner partout ailleurs», relève Jean-Guerric Depaux, d'AGT Immobilier. Dans le centre, les appartements de la Reconstruction s'échangent entre 2 000 et 2 600 euros le mètre carré. Ce cinq-pièces de 113 mètres carrés, dans un immeuble d'après-guerre de la rue Jean-Vast avec ascenseur, nanti d'un box, mais sans balcon, s'est échangé à 210 000 euros. Pour un coût de revient moyen de 2 125 euros le mètre carré, après 30 000 euros de travaux. «Les investisseurs plébiscitent aussi le secteur», complète Vanessa Eugène, responsable d'Orpi Agence normande. Dans un immeuble du début du XXe siècle de la rue d'Alsace, ces deux studios refaits, de 18 mètres carrés en rez-de-chaussée et de 19 mètres carrés au premier étage, achetés en lot pour 100 000 euros, seront loués 370 et 390 euros. Soit une rentabilité brute de 9,1%. A l'est, Marissel et Voisinlieu ont l'avantage d'offrir des accès faciles à l'A16, qui mène à Amiens ou Paris. Mais, de l'autre côté de la ville, le quartier de Saint-Just-des-Marais profite de sa proximité avec le centre. On y trouve des constructions de toutes époques. Cette bâtisse des années 1920 de 100 mètres carrés en parfait état, assise sur une parcelle de 250 mètres carrés, est partie à 242 000 euros. **B.S.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : AGT Immobilier, Orpi Agence normande.

Calais

Les visites se font plus rares, et la cote pourrait refluer à partir de la rentrée, d'environ 2 à 3%

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1800 à 3500 €/m²	De 1000 à 1500 €/m²

L'inflation, qui variait de 3 à 7% entre 2020 et 2021, est cette fois repassée sous la barre des 3% sur les douze derniers mois. Si le budget global des acheteurs peut encore atteindre 400 000 euros, on note désormais une baisse du nombre de visites, ainsi que des exigences accrues de la part de ces acquéreurs. «Cela pourrait déclencher un repli des prix, de l'ordre de 2 à 3%, à partir de la rentrée», prévoit James Demeester, directeur de l'agence Immouest. En attendant, dans les quartiers les plus cotés, le tarif des maisons dépasse souvent les 2 000 euros le mètre carré. Celle-ci, de trois pièces réparties sur 80 mètres carrés, à Pont-du-Leu, avec un petit jardin, une terrasse et plusieurs places de garage, s'affiche à 190 000 euros, soit 2 375 euros le mètre carré. Rue Jean-de-Vienne, dans le secteur du parc Richelieu, cette bâtisse de cinq pièces, de 130 mètres carrés, sans garage mais avec un jardin de 50 mètres carrés, s'est négociée à 320 000 euros, soit 2 460 euros le mètre carré. Il faut viser les quartiers plus populaires pour abaisser la note. Ainsi, à Beau-Marais, à l'est, rue Vincent, cette maison en briques rouges des années 1960, de 91 mètres carrés en bon état, avec jardin mais sans garage, a changé de mains contre 125 000 euros (soit 1 375 euros le mètre carré).

La cote peut aussi grimper pour les appartements. Rue Edison, ce quatre-pièces de 105 mètres carrés, au premier étage d'une résidence de standing des années 1980, a trouvé preneur en trois jours, à 320 000 euros (3 050 euros le mètre carré). Il faut dire qu'il disposait d'un garage, d'une cave, d'un ascenseur et d'un petit balcon. Le voisinage de Blériot-Plage dope aussi les prix. Au deuxième étage d'un immeuble des années 1980 de la rue Jean-Moulin, entre le canal des Pierrettes et la digue Gaston-Berthe, ce studio en bon état de 16 mètres carrés est parti à 55 000 euros, soit 3 435 euros le mètre carré. «Le franchissement de la barre des 3 000 euros le mètre carré reste toutefois exceptionnel», tempère Antoine Flitz, directeur de Stéphane Plaza.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Immouest, Stéphane Plaza.



A Saint-Brieuc, l'inflation, qui avait atteint 20% entre 2020 et 2021, n'a plus été que de 3 à 4% sur les douze derniers mois.

GUIZIOU FRANCK / HEMIS.FR

Grand Ouest

Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

Les télétravailleurs affluent toujours, y compris dans les villes moyennes. Mais les négociations sont redevenues possibles, en particulier sur les biens des années 1970 ou à rénover.

Sommaire

Angers →	p. 228
Brest ↓	p. 230
Lorient →	p. 231
Le Mans →	p. 232
Nantes →	p. 234
Orléans →	p. 238
Quimper ↑	p. 240
Rennes →	p. 242
Tours →	p. 244
Autres villes	p. 246

Blois ↑ La Baule, Pornichet ↑
La Roche-sur-Yon ↑
Les Sables-d'Olonne →
Saint-Malo ↑ Saint-Brieuc ↑
Vannes ↑

↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse

Angers Retour au calme, même en centre-ville

Près de 60% : voilà la hausse cumulée des prix, enregistrée ici en seulement huit ans ! «Angers n'a fait que rattraper son retard par rapport aux autres métropoles proposant la même qualité de vie», tempère Antoine Charpentier, directeur associé de l'agence Antoine Immobilier. Ces dernières années, notamment depuis l'épisode du Covid, la cote a aussi profité de l'exode des citadins vers les villes de province. Entre 2015 et 2021, la ville a ainsi gagné près de 4 500 habitants, dont beaucoup d'anciens Franciliens télétravailleurs, attirés par l'accès rapide à la capitale (1 h 40 de TGV).

Même si les ventes se signent toujours aussi vite, les prix se stabilisent depuis le printemps, autour de 3 400 euros le mètre carré. Les surfaces des années 1970, elles, stagnent, à 2 200 euros le mètre carré dans les secteurs périphériques. Le redressement des taux de crédit se fait sentir, surtout chez les primo-accédants, parfois obligés de différer leur projet d'acquisition. Tandis que la hausse du prix des matières premières rend les travaux plus coûteux, et pèse sur le budget des investisseurs.

Même le centre-ville marque une pause. Après avoir encore grimpé depuis un an, de 7 à 8% en moyenne, le mètre carré s'y négocie entre 3 500 et 4 500 euros, et ne dépasse les 5 000 euros que dans les plus beaux immeubles haussmanniens, ou pour les petites surfaces bien situées. Tel ce studio de 22 mètres carrés, au troisième étage d'un immeuble de la rue Saint-Laud, sans balcon ni parking, cédé à 123 500 euros (5 615 euros le mètre carré).

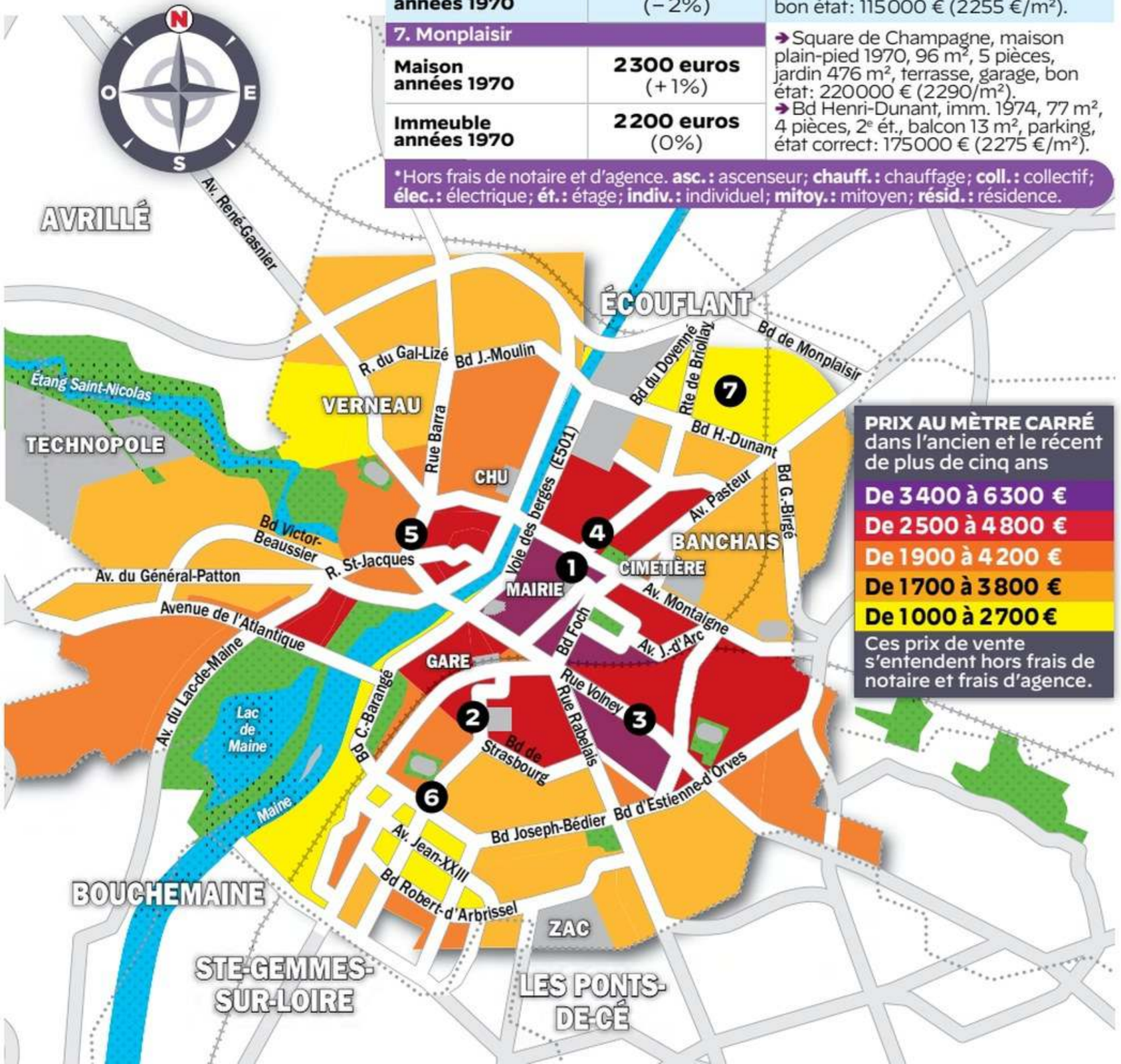
L'habitation phare reste la maison angevine de la fin du XIXe ou du début du XXe, de 90 à 120 mètres carrés, avec parquet et jardin clos de 200 ou 300 mètres carrés. On peut encore en dénicher, à rénover, autour de 350 000 euros, mais il faut tabler sur un minimum de 400 000 euros pour en acquérir une en état correct. Et même prévoir de 15 à 20% de plus dans les quartiers résidentiels les plus prisés (gare, Lafayette, Madeleine, jardin des Plantes). A noter que la demande évolue vers des logements bénéficiant de bons diagnostics énergétiques (note jusqu'à F). «Alors qu'il y a quelques années, une bonne isolation ne constituait qu'un petit plus auprès des acheteurs, c'est devenu un vrai critère de choix», affirme Aurélien Denechere, cogérant de L'Adresse Anjou-Maine.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Antoine Immobilier, L'Adresse, Fnaim Anjou-Maine, Katia & Martel Immo.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔ Rue Saint-Blaise, imm. milieu XIXe, studio 17 m², 1er étage, chauffage coll., bon état : 92 500 € (5 440 €/m²). ➔ Rue Louis-de-Romain, immeuble début XXe, 153 m², 6 pièces, 5e étage, ascenseur, jardin collectif, à rafraîchir : 540 000 € (3 530 €/m²).
Immeuble 1850 (petite surface)	**5 200 euros** (+14%)	
Immeuble 1900 (grande surface)	**3 700 euros** (+6%)	
2. Gare, Lafayette		➔ Rue du Chanoine-Colonel-Panaget, maison début XXe, 90 m², 4 pièces sur 2 niveaux, terrasse 28 m², parfait état : 420 000 € (4 665 €/m²). ➔ Rue de Létanduère, immeuble début XXe, 79 m², 3 pièces, 1er étage, parfait état : 340 000 € (4 305 €/m²).
Maison de ville début XXe	**4 600 euros** (+6%)	
Immeuble début XXe	**4 200 euros** (+12%)	
3. Madeleine		➔ Rue Blaise-Pascal, maison 1920, 90 m², 4 pièces, jardin, sans vis-à-vis, bon état : 380 000 € (4 220 €/m²). ➔ Rue de Rivoli, immeuble 1930, 67 m², 3 pièces, 3e étage, vue sur jardin, balcon, asc., cave, parking, bon état : 230 000 € (3 435 €/m²). ➔ Rue Anne-Frank, résidence 1980, 63 m², 3 pièces, 2e ét., balcon, garage, bon état : 201 000 € (3 190 €/m²).
Maison angevine 1920	**4 300 euros** (+3%)	
Immeuble années 1930	**3 500 euros** (+2%)	
Résidence années 1980	**3 300 euros** (–2%)	
4. Ney, jardin des Plantes		➔ Av. Besnadière, maison début XXe, 120 m², 5 pièces, jardin, 80 000 € de travaux : 380 000 € (3 165 €/m²). ➔ Rue du Pré-Pigeon, résidence 1990, 67 m², 3 pièces, 3e étage, balcon, ascenseur, garage, état neuf : 232 000 € (3 465 €/m²).
Maison angevine début XXe	**3 800 euros** (+5%)	
Résidence années 1990	**3 400 euros** (+3%)	
5. Daviers		➔ Bd Georges-Clemenceau, immeuble 1980, 36 m², 2 pièces, 1er étage, parquet chêne, 8 000 € de travaux : 130 000 € (3 610 €/m²). ➔ Bd Daviers, résidence 1930, 81 m², 4 pièces, 1er étage, 30 000 de travaux : 261 000 € (3 220 €/m²).
Immeuble années 1980	**3 600 euros** (+6%)	
Résidence années 1930	**3 600 euros** (+8%)	
6. La Roseraie		➔ Bd Jacques-Portet, maison 1950, 126 m², 6 pièces, jardin, 50 000 € de travaux : 270 000 € (2 145 €/m²). ➔ Rue du Maréchal-Juin, immeuble 1970, 51 m², 2 pièces, 3e étage, 2 balcons, ascenseur, parking, bon état : 115 000 € (2 255 €/m²).
Maison années 1950	**2 500 euros** (–1%)	
Immeuble années 1970	**2 200 euros** (–2%)	
7. Monplaisir		➔ Square de Champagne, maison plain-pied 1970, 96 m², 5 pièces, jardin 476 m², terrasse, garage, bon état : 220 000 € (2 290/m²). ➔ Bd Henri-Dunant, imm. 1974, 77 m², 4 pièces, 2e ét., balcon 13 m², parking, état correct : 175 000 € (2 275 €/m²).
Maison années 1970	**2 300 euros** (+1%)	
Immeuble années 1970	**2 200 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 3 400 à 6 300 €
- De 2 500 à 4 800 €
- De 1 900 à 4 200 €
- De 1 700 à 3 800 €
- De 1 000 à 2 700 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS



Le Parc Résidentiel de Loisirs est une option originale, confortable et économique. Avec Nature & Résidence, vous êtes propriétaire de votre cottage clé en main et de votre parcelle de terrain : vous êtes pleinement chez vous du terrain jusqu'au toit. De fabrication française, les cottages Nature & Résidence sont bâtis avec des matériaux issus de forêts gérées durablement.

- Domaines Résidentiels Village
- Domaines Résidentiels Silver

Nature & Résidence vous propose 2 offres :

NATURE & RÉSIDENCE Village

DOMAINES RÉSIDENTIELS

Avec Nature & Résidence Village, devenez propriétaire de votre résidence secondaire livrée équipée et meublée, de 2 à 5 chambres (de 37 à 80m²), pour profiter de vacances toute l'année !

De nombreux services s'offrent à vous :

- Pisicne chauffée et couverte
- Aire de jeux pour enfants
- Espaces verts communs entretenus
- Accès et parkings sécurisés
- Service de gestion locative

Plus d'informations au 05 59 70 24 14

NATURE & RÉSIDENCE Silver

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

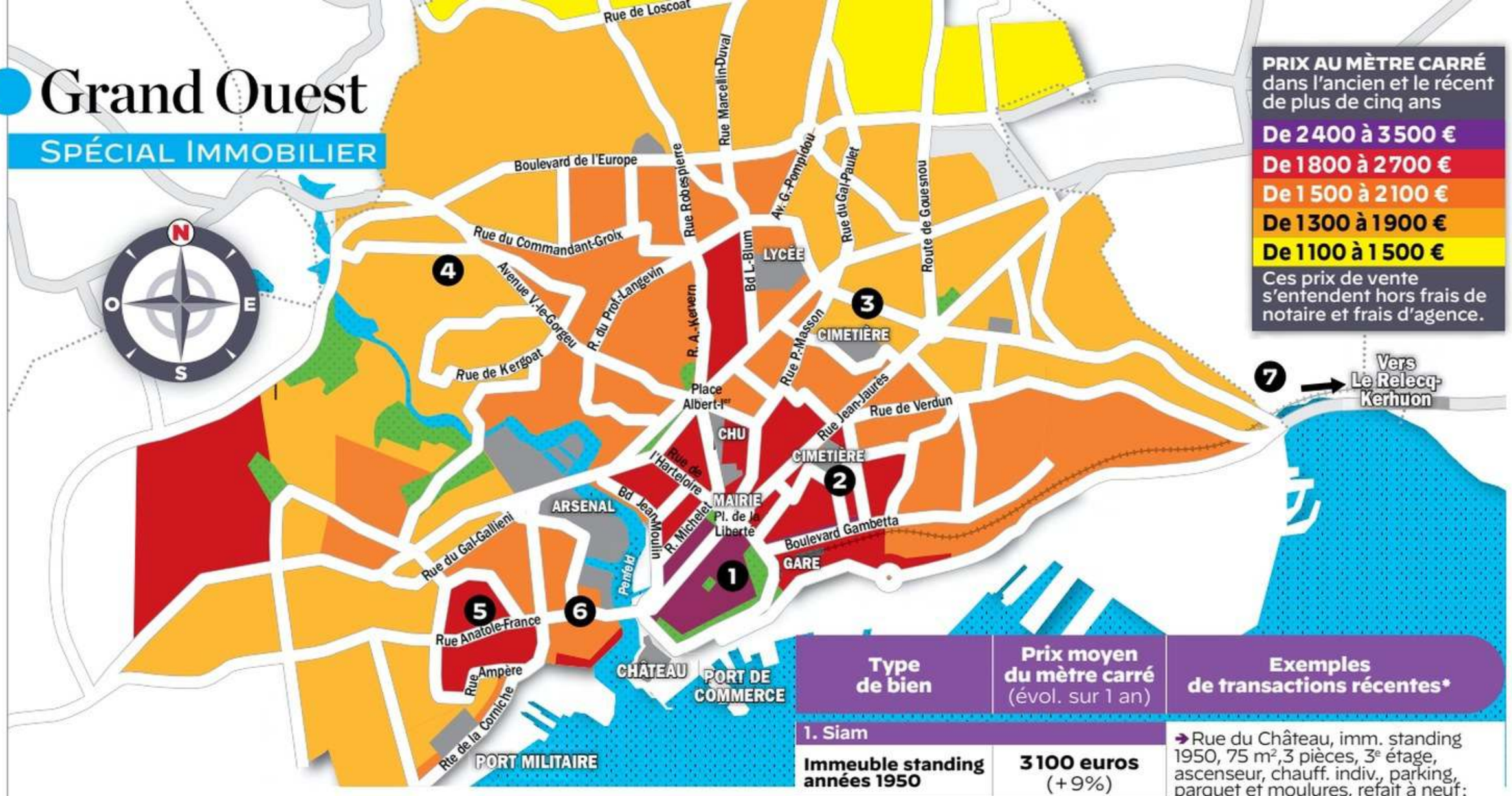
Nature & Résidence Silver propose, en toute propriété foncière ou à la location, des cottages spacieux (T2 ou T3 de 45 à 68m²), confortables, ergonomiques et parfaitement domotisés pour les seniors.

Bénéficiez d'une large gamme de prestations :

- 2 piscines hiver/été et espace bien-être
- Club House & coin café
- Domaine sécurisé & gardien
- Espace de télémédecine & salle de soin
- Service d'aide à la personne

Plus d'informations au 07 86 53 55 77

www.natureetresidencegroupe.com



Brest Déjà de fortes décotes dans les quartiers populaires

L'effervescence post-Covid est terminée, les acheteurs ne suivent plus les folles prétentions des vendeurs», assure Xavier Tanneau, directeur de l'Agence brestoise. Les raisons de ce retournement de tendance : la flambée des tarifs, qui frôle 20% depuis deux ans dans certains quartiers centraux, et la récente hausse du coût du crédit.

Depuis début juin, des baisses de prix font même leur retour, y compris dans les secteurs d'habitation de bon standing. Ainsi, ce deux-pièces de 57 mètres carrés à rafraîchir, au deuxième et dernier étage d'un immeuble des années 1920 en centre-ville, avec pourtant une vue sur la mer, a été négocié à 160 000 euros (2 805 euros le mètre carré), alors que son propriétaire en espérait au moins 170 000. Même le bord de mer marque le pas, les acquéreurs de résidences secondaires se faisant aujourd'hui moins nombreux.

Les appartements des quartiers populaires subissent des décotes encore plus importantes. A l'image de ce trois-pièces datant de l'après-guerre, de 70 mètres carrés, en rez-de-chaussée surélevé, proche du pont de Recouvrance : mis en vente en février dernier à 170 000 euros, il a fini par trouver preneur début juin, mais à seulement 120 000 euros (1 715 euros le mètre carré).

Seules les maisons anciennes, avec du charme, proposant un jardin de plus de 250 mètres carrés, trouvent toujours preneur au prix fort. A Saint-Michel ou aux Quatre-Moulins, elles s'échangent encore entre 2 200 et 2 500 euros le mètre carré.

Avis aux intéressés : si le repli de la cote ne devrait pas excéder 2 à 3% d'ici le printemps prochain pour les biens de qualité, elle pourrait atteindre de 5 à 7% dans les quartiers excentrés et pour les logements à rénover.

CLAIRE BRUILLON

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
De –3 à 0% pour les appartements
De –3 à 0% pour les maisons

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Agence brestoise, Century 21 Associés Conseils Immobilier, chambre des notaires de Bretagne.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Siam		
Immeuble standing années 1950	3100 euros (+9%)	➔ Rue du Château, imm. standing 1950, 75 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, chauff. indiv., parking, parquet et moulures, refait à neuf : 240 000 € (3200 €/m²). ➔ Rue Voltaire, immeuble années 1950, 71 m², 3 pièces, 1er étage, petit balcon, pas d'ascenseur, chauffage individuel, cave, bon état : 185 000 € (2605 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	2700 euros (+10%)	
Immeuble années 1950	2500 euros (+9%)	
2. Saint-Michel		➔ Rue d'Aboville, imm. 1950, 63 m², 2 pièces, 2e étage, chauffage individuel, ni parking ni cave, excellent état : 144 000 € (2285 €/m²). ➔ Rue P.-Semard, maison 1930, 95 m², 4-5 pièces, jardin 90 m², refaite à neuf : 183 000 € (1925 €/m²).
Immeuble années 1950	2100 euros (+8%)	
Maison mitoyenne années 1930	1900 euros (+7%)	
3. Strasbourg		➔ Rue du Vercors, imm. 1965, 64 m², 4 pièces, 2e étage, chauff. coll., cave, ni ascenseur, ni balcon, ni parking, bon état : 97 000 € (1515 €/m²).
Immeuble années 1960	1450 euros (+3%)	
4. Bellevue		➔ Rue du Béarn, imm. 1975, 79 m², 4 pièces, 1er ét., petit balcon, parking, chauffage individuel, ascenseur, très bon état : 129 000 € (1635 €/m²). ➔ Av. de Provence, imm. 1968, 48 m², 2-3 pièces, 8e étage, asc., parking, bon état : 69 000 € (1435 €/m²).
Immeuble années 1970	1600 euros (+9%)	
Immeuble années 1960	1400 euros (+7%)	
5. Quatre-Moulins, Kerbonne		➔ Proche mairie des Quatre-Moulins, maison années 1930, 120 m², 5-6 pièces, jardin 800 m², pas de garage, excellent état : 320 000 € (2665 €/m²). ➔ Rue Alsace-Lorraine, maison semi-mitoyenne années 1960, 120 m², 5 pièces, jardin 250 m², terrasse 30m², garage, à rafraîchir : 228 000 € (1900 €/m²).
Maison années 1930	2500 euros (+12%)	
Pavillon années 1980	2150 euros (+8%)	
Maison années 1960	2000 euros (+5%)	
6. Recouvrance		➔ Route de la Corniche, imm. 2000, 80 m², 4 pièces, 2e étage, ascenseur, terrasse 4 m², balcon, box, sans cave, à rafraîchir : 145 000 € (1810 €/m²). ➔ Rue Bouillon, imm. 1950, 68 m², 3 pièces, 1er ét., pas de parking, refait à neuf : 123 000 € (1810 €/m²).
Immeuble années 2000 vue mer	1900 euros (+10%)	
Immeuble années 1950	1700 euros (+6%)	
7. Le Relecq-Kerhuon		➔ Rue Chateaubriand, maison 2012, 205 m², 7 pièces, jardin 250 m², garage, excellent état (décoration moderne) : 850 000 € (4145 €/m²). ➔ Rue du 19-Mars-1962, pavillon 1980, 112 m², 5 pièces, jardin 200 m², à rafraîchir : 245 000 € (2185 €/m²).
Maison d'architecte années 2010	3900 euros (+10%)	
Pavillon semi-mitoyen 1980	2200 euros (+8%)	

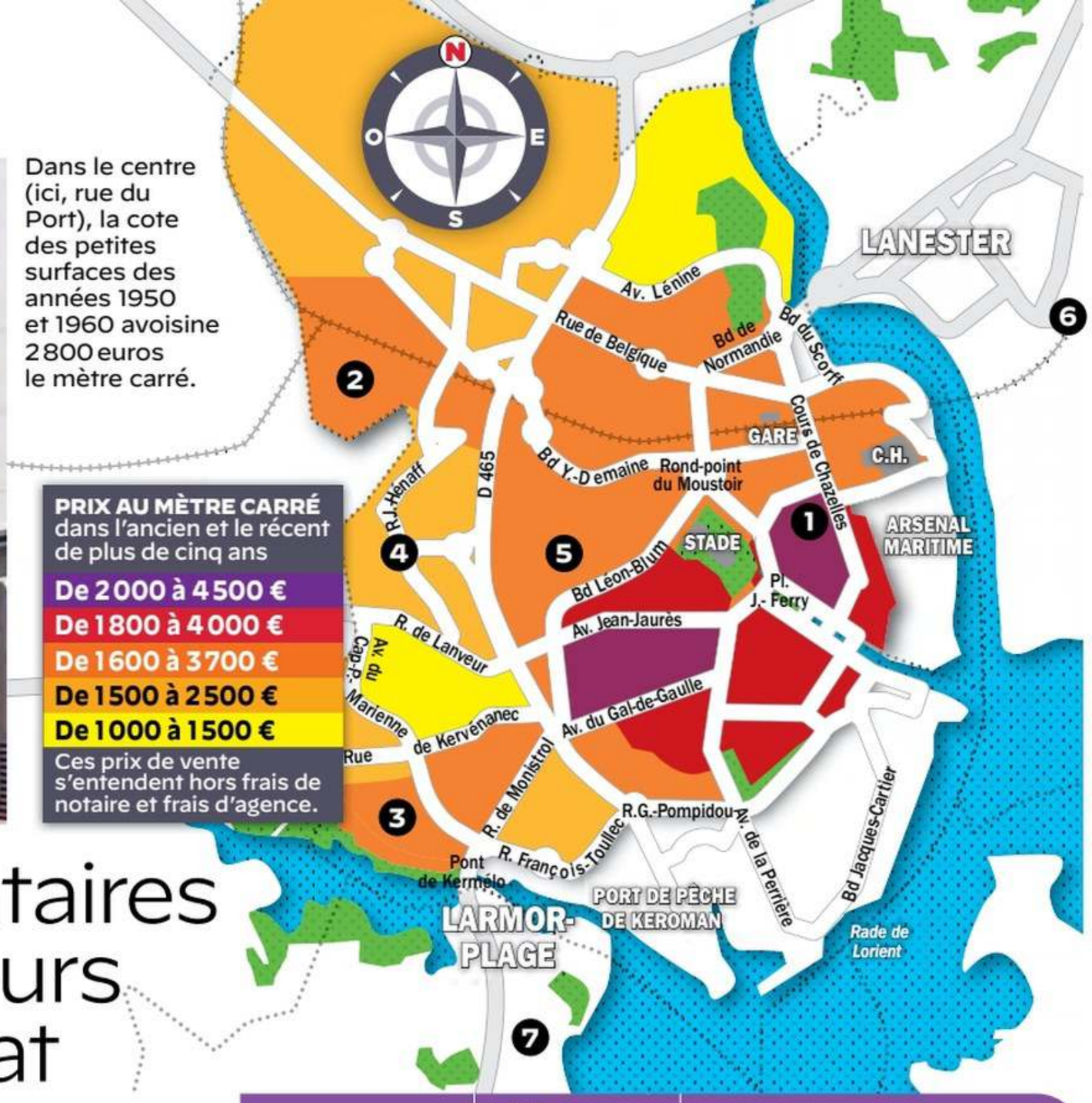
*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.


Même les logements bien placés et avec vue mer devraient voir leur cote légèrement fléchir.

BBSFERRARI - STOCK.ADOBE.COM



Dans le centre (ici, rue du Port), la cote des petites surfaces des années 1950 et 1960 avoisine 2800 euros le mètre carré.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2000 à 4500 €
- De 1800 à 4000 €
- De 1600 à 3700 €
- De 1500 à 2500 €
- De 1000 à 1500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Lorient Les locataires cherchent toujours à passer à l'achat

Les prix semblent, pour les prochains mois, enfin vouloir marquer une pause, qu'il s'agisse d'appartements comme de maisons. Même si, après un léger ralentissement en début d'année, l'activité a fortement repris : le durcissement des conditions d'accès au crédit n'a en effet pas chamboulé les projets des acquéreurs, qui continuent à affluer. Elément nouveau : attirés par cette ville classée parmi celles du littoral où la vie est la plus douce, «de nombreux Parisiens viennent y télétravailler, et n'hésitent pas à louer avant d'acheter», note Hélène Chesnay, de Lorient Immobilier Orpi. Comme ce couple qui, depuis plusieurs mois, occupe pour 1000 euros mensuels un 100 mètres carrés central, avec terrasse et parking, en attendant de trouver le logement de ses rêves.

Dans les secteurs appréciés de Bodélio, Merville ou Carnel, il faut désormais prévoir une enveloppe d'au moins 300000 euros pour mettre la main sur une maison de 100 mètres carrés, avec 300 mètres carrés de jardin. Celle-ci, de 1950, située rue Joseph-Talvas, à Carnel, offrant 120 mètres carrés et 210 mètres carrés de jardin, s'est vendue 250000 euros, mais il faudra y réaliser 100000 euros de travaux. Soit un prix de revient global de 2915 euros le mètre carré.

Côté appartements, le mètre carré ne s'enlève pas à moins de 2500 euros, en centre-ville comme dans les secteurs environnants. A Kerfichant, qui suscite un regain d'intérêt, il reste possible de se loger autour de 2000 euros le mètre carré. Avec un budget inférieur à ce seuil, il est plus simple de viser les quartiers Le Ter ou Lanveur, à l'ouest, plantés d'immeubles des années 1960 et 1970. L'engouement pour le secteur côtier, enfin, ne se dément pas. Notamment à Larmor-Plage, un marché à part, où les prix ont grimpé de 10% en un an. «Ici, les tarifs ne sont plus accessibles aux locaux», constate Matthieu Met, de Century 21 Immo Diffusion. En témoigne ce trois-pièces de 65 mètres carrés, qui n'avait pas de parking mais offrait une vue mer, payé 7000 euros le mètre carré. Le chèque peut même approcher 1 million d'euros sur le front de mer. Une bâtisse de 1982, de 140 mètres carrés, sur un terrain de 1500 mètres carrés, vient ainsi de partir à 900000 euros (6430 euros le mètre carré).

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Century 21 Immo Diffusion, Lorient Immobilier Orpi.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		
Immeuble années 1900	3100 euros (0%)	➔ Cours de Chazelles, immeuble 1900, 130 m², 5 pièces, 2e étage, asc., loggia 11 m², parking, 20000 € de travaux: 377000 € (2900 €/m²). ➔ Rue du Port, immeuble 1962, 25 m², studio, 3e étage, asc., parking, bon état: 70000 € (2800 €/m²).
Immeuble années 1960	2800 euros (0%)	
2. Kerfichant		
Immeuble années 2010	2550 euros (+5%)	➔ Rue G.-Danton, immeuble 2010, 67 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, terrasse 17 m², parking, 10000 € de travaux: 161000 € (2400 €/m²). ➔ Av. M.-de-Robespierre, imm. 2001, 70 m², 3 pièces, 4e étage., asc., bon état: 140000 € (2000 €/m²).
Immeuble années 2000	2000 euros (0%)	
3. Le Ter		
Maison années 1950	2500 euros (0%)	➔ Rue Amiral-de-Grasse, maison 1953, 140 m², 6 pièces, terrain 409 m², garage, 50000 € de travaux: 300000 € (2145 €/m²). ➔ Impasse des Tourterelles, immeuble 1975, 110 m², 5 pièces, 1er ét., travaux 20000 €: 165000 € (1500 €/m²).
Immeuble années 1970	1700 euros (0%)	
4. Lanveur		
Maison années 1970	1850 euros (+10%)	➔ Rue Morvan-Lebesque, maison 1975, 140 m², 6 pièces, terrain 200 m², garage, 10000 € de travaux: 247000 € (1765 €/m²). ➔ Rue de Ludwigshafen, imm. 1969, 78 m², 5 pièces, 4e étage, ascenseur, bon état: 145000 € (1860 €/m²).
Immeuble années 1960	1850 euros (0%)	
5. Bodélio		
Immeuble années 2000	2800 euros (0%)	➔ Impasse des 4-Vents, immeuble 2001, 46 m², 2 pièces, rdc, parking, bon état: 128000 € (2785/m²). ➔ Rue de la Villeneuve, maison 1953, 129 m², 6 pièces, terrain 100 m², 50000 € de travaux: 280000 € (2170 €/m²). ➔ Rue J.-Brisset, maison 1968, 125 m², 6 pièces, terrain 218 m², 20000 € de travaux: 280000 € (2240 €/m²).
Maison années 1950	2550 euros (0%)	
Maison années 1960	2400 euros (0%)	
6. Lanester		
Maison années 1950	3500 euros (+10%)	➔ Rue Saint-Guénaël, maison 1950, 135 m², 5 pièces, terrain 450 m², très bon état: 470000 € (3480 €/m²). ➔ Rue Charles-Gounod, maison 1964, 85 m², 5 pièces, terrain 300 m², garage, 10000 € de travaux: 200000 € (2350 €/m²).
Maison années 1960	2500 euros (+5%)	
7. Larmor-Plage		
Immeuble années 1980	6850 euros (+10%)	➔ Boulevard de Port-Maria, immeuble 1985, 65 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, balcon 5 m², parking, bon état: 445000 € (6845 €/m²). ➔ Rue des Fauvettes, maison 1956, 110 m², 5 pièces, terrain 330 m², bon état: 470000 € (4275 €/m²).
Maison années 1950	4300 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

PHOTO : GALIVEL F/ANDIA.FR

Le Mans Les ristournes se multiplient, notamment sur les trois-pièces

Même si le marché est encore sous tension, du fait d'une offre de logements toujours insuffisante, les prix ont enfin cessé de grimper au Mans. «Il faut dire qu'on sort d'une longue période assez folle : jusqu'au début 2022, les biens partaient en quelques jours, et toujours plus cher!», rappelle Stéphane Vachot, directeur de l'agence Re/Max Carré Mans. De fait, les appartements de caractère et les villas bourgeoises proches du centre-ville se sont appréciés d'environ 10% en 2021, franchissant le cap des 3 000 euros le mètre carré. Même les surfaces défraîchies et les maisons sans jardin des quartiers populaires du sud et de l'est ont vu leurs tarifs progresser, de 5% en moyenne. Mais tout cela relève du passé! Pour la première fois depuis la fin de la pandémie, les candidats à l'accession n'hésitent plus en effet à exiger des rabais.

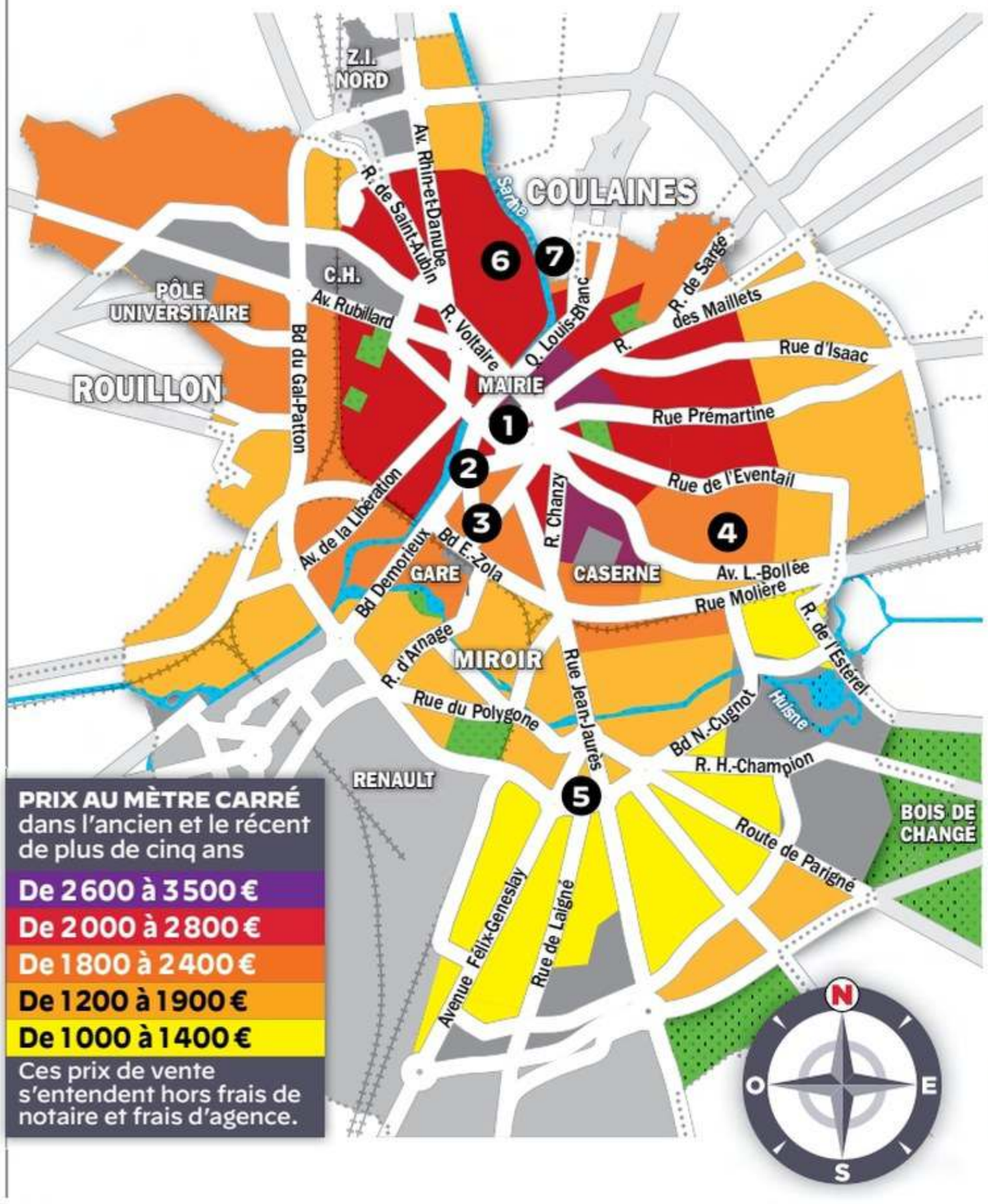
C'est le cas pour les appartements des années 1960 ou 1970, souvent mal isolés, donc lestés de lourdes charges de chauffage, qui sont désormais monnayables entre 1 100 et 1 300 euros le mètre carré dès lors qu'on s'éloigne de quinze ou vingt minutes du centre. Un peu partout, les logements de taille intermédiaire (appartements de 60 à 70 mètres carrés et petites maisons de trois pièces), moins recherchés, font également l'objet de négociation : les ristournes obtenues oscillent entre 4 et 8%, selon l'état du bien. Quant aux grandes maisons bourgeoises affichées en vitrine des agences au-delà de 500 000 euros, elles n'intéressent les acquéreurs qu'à condition d'être parfaitement entretenues.

La prime revient toujours, en effet, aux habitations refaites à neuf, qui réussissent à se vendre en quelques jours et au prix fort. Surtout dans les quartiers centraux. A l'image de cet hôtel particulier de 250 mètres carrés, entièrement redécoré par un architecte, dans le quartier du jardin des Plantes, avec un jardin de 800 mètres carrés et une piscine, qui a été vendu fin mai dernier, dès la première visite, pour la coquette somme de 740 000 euros (2 960 euros le mètre carré). Concernant le marché de la location, il reste actif : la rentabilité des studios approche le seuil des 5% l'an (avant impôts), y compris dans le Vieux Mans, bardé d'immeubles des XVII[e] et XVIII[e] siècles. Cela soutient la cote des petites surfaces.

CLAIRE BRUILLON

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
De – 5% à 0%
pour les appartements
De 0% à + 1%
pour les maisons

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Century 21 Agence Gambetta, Fnaim, Re/Max Carré Mans.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans
De 2 600 à 3 500 €
De 2 000 à 2 800 €
De 1 800 à 2 400 €
De 1 200 à 1 900 €
De 1 000 à 1 400 €
Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Vieux Mans		➔ Grande Rue, immeuble XVII[e], 41 m², 2 pièces, 2[e] ét., chauff. indiv, cave, très bon état: 135000 € (3290 €/m²). ➔ Rue de la Truie-qui-File, immeuble XVIII[e], 34 m², 2 pièces, 1[er] étage, chauffage individuel, bon état: 109000 € (3205 €/m²).
Immeuble XVII[e] siècle	**3 200 euros** (+10%)	
Immeuble XVIII[e] siècle	**3 200 euros** (+10%)	
2. Centre-ville		➔ Rue du Port, immeuble début XX[e] siècle, studio 20 m², 4[e] étage, pas d'ascenseur, chauffage individuel, parking à vélos dans la cour, à rafraîchir: 46000 € (2300 €/m²). ➔ Rue de la Galère, immeuble XVII[e] siècle, 53 m², 3 pièces, 1[er] étage, chauffage individuel, bon état: 123000 € (2320 €/m²).
Immeuble début XX[e] siècle	**2400 euros** (+4%)	
Immeuble XVII[e] siècle	**2300 euros** (+5%)	
Copropriété années 1960	**1800 euros** (+3%)	
3. Gare Nord		➔ Boulevard Robert-Jarry, mancelle semi-mitoyenne début XX[e], 143 m², 6 pièces, jardin 120 m², pas de garage, bon état: 335000 € (2345 €/m²). ➔ Av. du Général-Leclerc, immeuble années 1990, 58 m², 3 pièces, 2[e] ét., très bon état: 121000 € (2085 €/m²).
Mancelle début XX[e] siècle	**2300 euros** (+13%)	
Immeuble années 1990	**2000 euros** (+11%)	
4. Gazonfier		➔ Rue Gazonfier, pavillon 1970, 110 m², 5-6 pièces, jardin 180 m², garage, très bon état: 240000 € (2180 €/m²).
Pavillon années 1970	**2100 euros** (+10%)	
5. Pontlieue		➔ Rue de Laigne, mancelle semi-mitoyenne début XX[e] siècle, 74 m², 4 pièces, garage à vélos de 10 m², courette 30 m², excellent état: 126000 € (1705 €/m²). ➔ Avenue Georges-Durand, appartement dans mancelle début XX[e], 56 m², 3 pièces, 1[er] étage, chauffage individuel, pas de parking, à rafraîchir: 72000 € (1285 €/m²).
Mancelle début XX[e] siècle	**1600 euros** (+8%)	
Appartement dans mancelle 1900	**1400 euros** (+4%)	
Copropriété années 1960	**1200 euros** (+2%)	
6. Madeleine		➔ Rue Jean-Bouin, mancelle 1900, 76 m², 4 pièces, jardin 150 m², très bon état: 192000 € (2525 €/m²). ➔ Avenue François-Chancel, maison de ville mitoyenne 1900, 160 m², 6 pièces, jardin 250 m², rénovée: 367000 € (2295 €/m²).
Mancelle mitoyenne début XX[e] siècle	**2500 euros** (+9%)	
Maison de ville début XX[e] siècle	**2200 euros** (+10%)	
7. Coulaines		➔ Rue d'Andaine, pavillon mitoyen années 1960, 92 m², 5 pièces, jardin 180 m², garage, refait à neuf: 220000 € (2390 €/m²). ➔ Rue Molière, immeuble 1988, 43 m², 3 pièces, 3[e] étage, balcon, asc., à rafraîchir: 78000 € (1815 €/m²).
Pavillon années 1960	**2200 euros** (+8%)	
Immeuble années 1980	**1900 euros** (+4%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur; **chauff.** : chauffage; **coll.** : collectif; **élec.** : électrique; **ét.** : étage; **indiv.** : individuel; **mitoy.** : mitoyen; **résid.** : résidence.

SATISFAIRE VOS ENVIES D'IMMOBILIER !

465

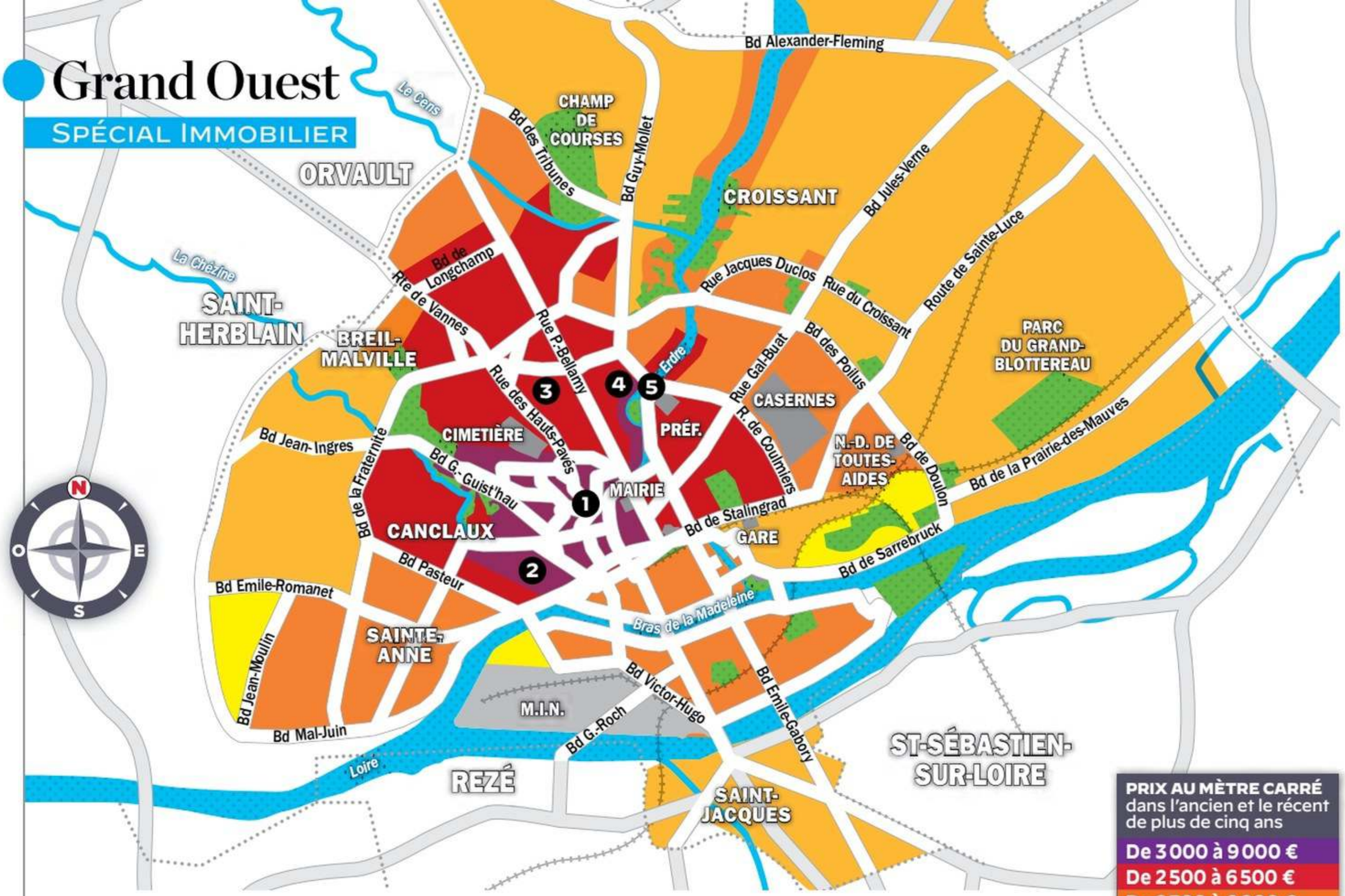
agences immobilières Nestenn à votre service.

117 agences Nestenn dans le **Grand Ouest**

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION
SYNDIC • ESTIMATION OFFERTE

*Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/09/2022.

NESTENN
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 3 000 à 9 000 €
- De 2 500 à 6 500 €
- De 2 300 à 6 000 €
- De 2 000 à 5 500 €
- De 1 200 à 4 500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Nantes Prime aux surfaces très récentes, avec un bel extérieur

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔Place Aristide-Briand, imm. 2010, 138 m², 5 pièces, 4e ét., asc., parking, excellent état: 1,22 M€ (8840 €/m²). ➔Rue des Trois-Croissants, immeuble 1950, 61 m², 3 pièces, 4e étage, ascenseur, grenier, cave, bon état: 325000 € (5330 €/m²).
Immeuble années 2010	**8 500 euros** (+10%)	
Immeuble années 1950	**5 300 euros** (+2%)	
2. Graslin		➔Rue Kléber, imm. pierre XIXe, 21 m², studio, 4e ét., balcon, double vitrage, bon état: 140000 € (6665 €/m²). ➔Rue Voltaire, imm. 1900, 219 m², 7 pièces, 2e ét., asc., 400000 € de travaux: 884000 € (4035 €/m²). ➔Rue de Gigant, immeule 1950, 71 m², 3 pièces, 1er étage, terrasse, parking, 30000 € de travaux, à rafraîchir: 285000 € (4015 €/m²).
Immeuble pierre XIXe siècle	**6 500 euros** (+3%)	
Immeuble 1900 haussmannien	**6 000 euros** (–10%)	
Immeuble années 1950	**4 500 euros** (+1%)	
3. Hauts-Pavés		➔Rue Paul-Bellamy, imm. 2000, 40 m², 2 pièces, 2e ét., asc., balcon, local à vélos, parking, 10000 € de travaux: 196000 € (4900 €/m²). ➔Rue des Hauts-Pavés, imm. XIXe, 53 m², 2 pièces, 1er ét., asc., très bon état: 260000 € (4905 €/m²).
Immeuble années 2000	**5 000 euros** (+2%)	
Immeuble pierre XIXe siècle	**4 800 euros** (+2%)	
4. Versailles		➔Rue du Mont-Goguet, hôtel particulier 1850, 258 m², 9 pièces, 2e étage, jardin 2000 m², excellent état: 2,18 M€ (8450 €/m²). ➔Rue de Bouillé, maison 1900, 280 m², 8 pièces, jardin, balcon, excellent état: 2,08 M€ (7430 €/m²).
Hôtel particulier milieu XIXe siècle	**8 400 euros** (+7%)	
Maison années 1900	**7 400 euros** (+7%)	
5. 50-Otages		➔Rue Léon-Blum, immeuble 1850, 62 m², 3 pièces, 2e ét., parquet, cheminées, double vitrage, 15000 € de travaux: 290000 € (4675 €/m²). ➔Rue Léon-Blum, imm. 1947, 77 m², 3 pièces, rdc, parking, 50000 € de travaux: 299000 € (3885 €/m²).
Immeuble années 1850	**4 600 euros** (+1%)	
Immeuble années 1940	**4 200 euros** (–5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Les prix continuent de monter, mais plus sagement qu'auparavant, indique Thibaut Chupin, de Century 21 Longchamp. Et, alors que l'an passé il se présentait en moyenne 10 acheteurs intéressés par un même logement, ils ne sont plus que 3 à 5 aujourd'hui.» Si bien que l'inflation n'avoisine plus que 2%, en moyenne, contre 10% en 2021. Et si le marché reste favorable aux vendeurs, les acquéreurs disposent de plus de marges pour se positionner, du moins s'ils visent un appartement.

Tout dépend toutefois du type de surfaces. Les neuves, ou très recentes, partent encore au prix fort. Exemple avec ce 138 mètres carrés de 2010, place Aristide-Briand, à Graslin. Grâce à son ascenseur, son parking et à ses deux belles terrasses, il s'est monnayé à 1,22 million d'euros (soit 8840 euros le mètre carré). Alors que tout près de là, rue Voltaire, ce grand appartement haussmannien nécessitant des travaux n'est, lui, parti qu'à 4000 euros le mètre carré, et après une négociation de 10%! Même situées dans l'hypercentre piétonnier, ces surfaces anciennes de 200 mètres carrés et plus, mais dépourvues d'extérieur, peinent en effet à séduire. Autre facteur d'inflation: la proximité d'écoles reconnues, comme Blanche-de-Castille dans le centre-ville, mais aussi Jules-Verne et l'Externat des Enfants-Nantais. «La demande pour ces adresses ne fléchit pas», confirme Eric Girard, de Nestenn Nantes Tortière.

Les investisseurs restent actifs, la ville offrant toujours, malgré la hausse des prix, de bonnes rentabilités. Tel, rue de la Brasserie, dans le quartier Chantiers navals, ce deux-pièces au troisième ➔

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

– 3% pour les appartements

+ 3% pour les maisons

Masteos

Ne rien comprendre à l'investissement locatif. Se lancer quand même. Faire 129 visites. Trouver enfin un appartement. Passer par un courtier. Négocier son crédit. Faire une offre. Faire une contre-offre. Acheter enfin son bien. Le rénover. Se rendre compte qu'on est nul en bricolage. Faire appel à une société de rénovation. Finir avec un dégât des eaux. Refaire des travaux. Meubler son appartement. Monter la penderie à l'envers. Racheter des meubles. Trouver une agence immobilière. Chercher un locataire. Trouver un locataire. Apprendre que finalement le locataire part faire le tour du monde. Chercher un nouveau locataire. Devoir payer le crédit de sa poche en attendant d'en trouver un. Réaliser qu'on aurait pu mieux **faire.**



Votre investissement locatif clés en main : déniché, rénové, meublé, loué.

masteos.fr

4.8 / 5
sur 290 avis

Télécharger dans l'App Store

DISPONIBLE SUR Google Play

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. HONORAIRES À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR : ACQUISITION DU BIEN : 5% TTC SUR LA TRANCHE 0 À 500.000 €, 4% TTC SUR LA TRANCHE 500.000 € À 1.000.000 €, 3% TTC AU-DELÀ (HONORAIRES MINIMUM DE 8.000 € TTC). GESTION DU BIEN : 4,99%TTC SUR LES LOYERS ENCAISSÉS + 10 € TTC/M², RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT SUR DEVIS. INVESTIR COMPORTE DES RISQUES, LIÉS NOTAMMENT À LA QUALITÉ ET À L'ÉTAT DU BIEN, AUX IMPAYÉS DE LOYERS ET À LA VACANCE DU BIEN LOUÉ. MASTEOS, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 29.582,82 €, IMMATRICULÉE AU RCS DE BOBIGNY SOUS LE N°848 138 830 ET AYANT SON SIÈGE SOCIAL AU 7 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS. MASTEOS N'INTERVIENT PAS DIRECTEMENT EN TANT QUE COURTIER EN OPÉRATIONS DE BANQUE ET EN SERVICES DE PAIEMENT MAIS MET EN RELATION SES CLIENTS AVEC UN COURTIER. PAR AILLEURS, IL EST RAPPELÉ QU'AUCUN VERSEMENT, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, NE PEUT ÊTRE EXIGÉ D'UN PARTICULIER, AVANT L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS D'ARGENT.

Nantes (suite)

➔ étage d'un immeuble des années 1980 avec parking, cédé à 210000 euros avant 15000 euros de travaux. «Il servira de 4,5 à 5% de rendement, pour un risque de vacance locative limité», indiquent Jean-Charles Faillenot et Nathalie Dumarey Ferant, de l'agence Century 21 Amara. Gare toutefois aux surfaces mal notées énergétiquement, qui n'ont pas encore subi de décote. Ce studio de 21 mètres carrés, rue Sully, près de la préfecture, s'est ainsi vendu à 4200 euros le mètre carré, alors même que sa mise aux normes coûtera 15000 euros, et que l'isolation par l'intérieur lui fera perdre 2 mètres carrés.

Côté maisons, le haut de gamme atteint des sommets, comme pour celle-ci, de 240 mètres carrés habitables, dans le quartier Talensac, cédée à 2,08 millions d'euros en mars dernier. «La vente s'est bouclée en quelques heures seulement, et sans aucune négociation», relate Etienne de Gibon, directeur de Barnes Nantes-La Baule. Et si les maisons de 200 mètres carrés, disposant d'une piscine ou d'un jardin de taille à en accueillir une, recueillent les faveurs de la clientèle venue de Paris, même celles nécessitant des travaux ne découragent pas les acquéreurs. Ainsi, passage Saint-Yves, cette demeure de 1900, de 223 mètres carrés avec jardin, a trouvé preneur contre un chèque de 1,33 million d'euros (5965 euros le mètre carré). Elle nécessitait pourtant un demi-million de travaux en sus (soit 8205 euros le mètre carré après travaux).

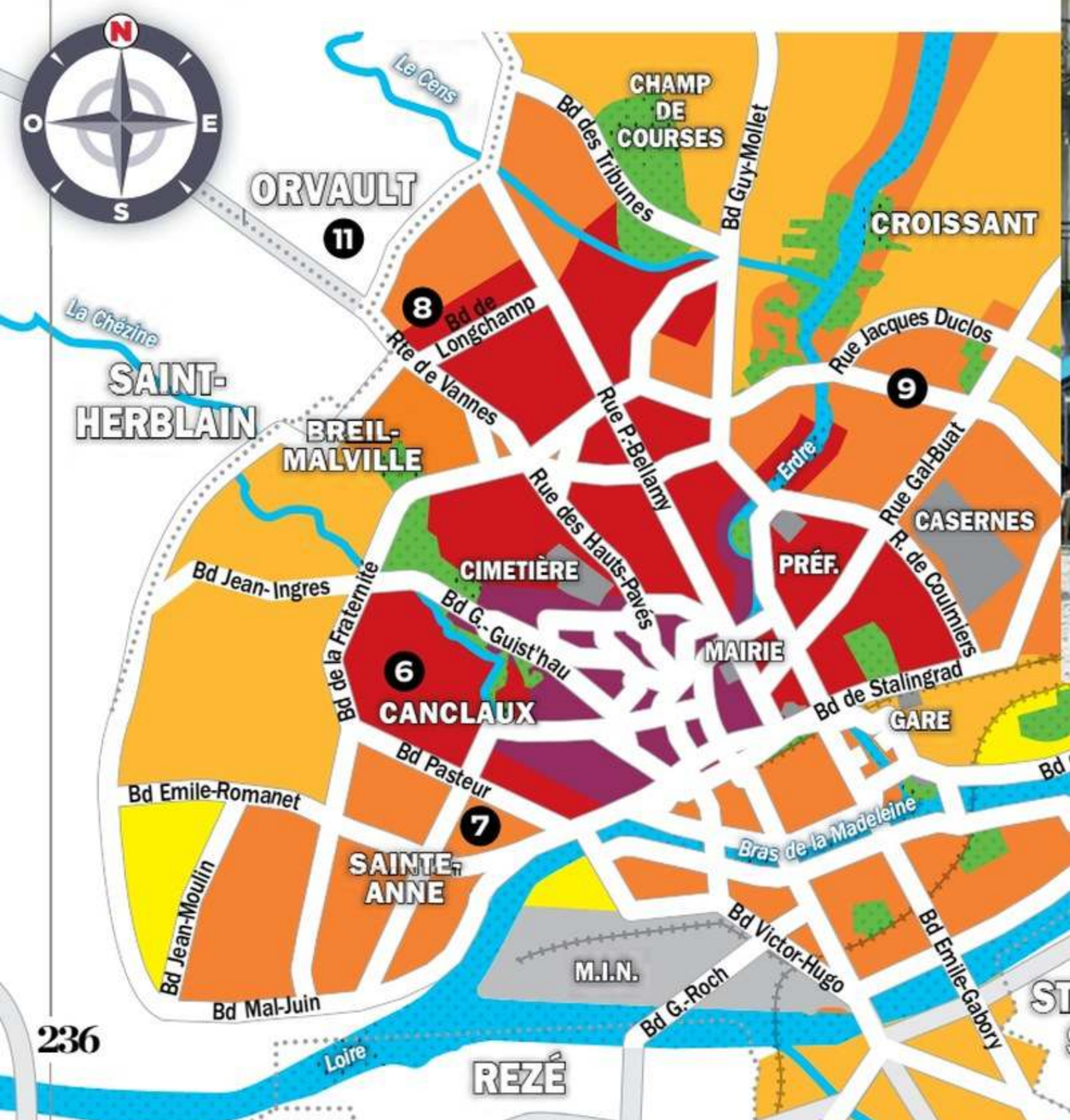
Pour réduire la note, certaines familles prospectent par conséquent en périphérie, à Vertou, Saint-Sébastien-sur Loire, Basse-Goulaine ou Sautron. Au nord, les maisons nichées sur la rive droite de l'Erdre profitent d'un cadre verdoyant ou d'une vue sur la rivière. Au Sud Loire, enfin, Vertou se distingue. «La ville présente une belle variété de biens,dans un environnement recherché», détaille Laurent Surie, d'Espaces atypiques (Nantes, La Baule, Pornic).

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Barnes, Century 21 Longchamp et Amara, Nestenn Nantes Tortière, Espaces atypiques (Nantes, La Baule, Pornic).

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
6. Pasteur, Martyrs		➔Rue Vaucanson, imm. 2018, 93 m², 3 pièces, 2e ét., terrasses, parking, très bon état: 604000 € (6495 €/m²). ➔Rue des Martyrs, imm. 1980, 65 m², 2 pièces, rdc, terrasse, double vitrage, jardin copropriété, parking, 10000 € de travaux: 257000 € (3955 €/m²).
Immeuble moins de 5 ans	**6500 euros** (+7%)	
Immeuble années 1980	**4000 euros** (0%)	
7. Chantiers navals		➔Rue de la Brasserie, imm. 1980, 42 m², 2 pièces, 3e ét., asc., balcon, double vitrage, parking, 15000 € de travaux: 210000 € (5000 €/m²). ➔Place René-Bouhier, imm. 1970, 95 m², 5 pièces, 6e ét., asc., 60000 € de travaux: 330000 € (3475 €/m²). ➔Rue de la Bourdonnais, imm. 2002, 47 m², 2 pièces, rdc, double vitrage, bon état: 160000 € (3405 €/m²).
Immeuble années 1980	**5000 euros** (+2%)	
Immeuble années 1970	**4000 euros** (–2%)	
Immeuble années 2000	**3500 euros** (–2%)	
8. Longchamp		➔Cours Antonio-Vivaldi, imm. 2004, 90 m², 4 pièces, 1er ét., asc., balcon, terrasse, garage double, calme, parfait état: 403000 € (4480 €/m²). ➔Rue du Chêne-Cartier, imm. 1970, 86 m², 4 pièces, 1er ét., asc., terrasse, bon état: 275000 € (3200 €/m²).
Immeuble années 2000	**4400 euros** (+5%)	
Immeuble années 1970	**3400 euros** (–5%)	
9. Tortière		➔Rue du Haut-Moreau, imm. 1980, 98 m², 4 pièces, rdc, terrasse, parking, double vitrage, cave, très bon état: 526500 € (5370 €/m²). ➔Rue Félix-Lemoine, imm. 1980, 40 m², 2 pièces, rdc, parking, balcon, bon état: 165000 € (4125 €/m²). ➔Rue du Sénat, maison XXe, 170 m², 8 pièces, petit jardin, terrasse, garage, à rafraîchir: 587000 € (3450 €/m²).
Immeuble années 1980, terrasse	**5500 euros** (+7%)	
Immeuble années 1980	**4500 euros** (+1%)	
Maison XXe siècle	**3500 euros** (+1%)	
10. Saint-Sébastien-sur-Loire		➔Rue des Harengs, maison de maître années 1800, 280 m², 10 pièces, 2 niveaux, jardin 3000 m², bon état: 1,30 M€ (4645 €/m²).
Maison de maître début XIXe siècle	**4500 euros** (+5%)	
11. Orvault		➔Rue Claude-Bernard, maison 1980, 108 m², 5 pièces, jardin, 45000 € de travaux: 397000 € (3675 €/m²). ➔Rue du Parc-des-Princes, maison 1960, 105 m², 5 pièces, terrasse, terrain 430 m², 150000 € de travaux: 335000 € (3190 €/m²). ➔Rue de la Patouillerie, imm. 1970, 60 m², 3 pièces, 2e ét., asc., balcon, vue, bon état: 145000 € (2415 €/m²).
Maison plain-pied années 1980	**4500 euros** (+4%)	
Maison plain-pied années 1960	**4300 euros** (+4%)	
Immeuble années 1970	**2400 euros** (–8%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 3000 à 9000 €
- De 2500 à 6500 €
- De 2300 à 6000 €
- De 2000 à 5500 €
- De 1200 à 4500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



STOCK.ADOBE.COM

Dans le centre-ville, les surfaces haussmanniennes de 200 mètres carrés et plus, qui nécessitent souvent des travaux, séduisent moins.

NOS TÊTES, QUAND ON VIENT DE GAGNER 48 000€



CHANGEZ D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Conservez vos garanties, baissez vos mensualités, restez libres

assurly.

COMMENT FAIRE DES ÉCONOMIES SUR VOTRE PRÊT IMMOBILIER ?

*« Si nous avons créé Assurly avec Mickael Benhassen, c'est pour permettre à tous ceux qui souscrivent un prêt immobilier d'**avoir accès à une assurance plus transparente et plus juste, et ainsi réduire leurs dépenses.***

Ce qu'il faut savoir c'est que 90% du marché de l'assurance emprunteur est détenu par les bancassureurs, et que ces derniers pratiquent des marges clairement abusives.

*Quand on sait que **l'assurance d'un prêt peut représenter jusqu'à 30% du montant total du crédit**, nous, chez Assurly, on est investi d'une mission : informer les français qu'ils ont le droit de changer d'assurance pour leur prêt immobilier à tout moment depuis la loi Lemoine, et qu'en plus, ils vont faire des économies.*

*Alors attention, l'idée ce n'est pas de faire du low cost. **On peut s'assurer pour moins cher sans perdre en qualité.** Chez Assurly, on ne touche pas aux garanties puisqu'on propose du all-inclusif.*

*Nos clients sont d'ailleurs tous très surpris, **ils pensent qu'il y a un loup quand on leur annonce qu'ils économisent parfois plus de 48 000€**. Mais non, il y a juste une baisse de nos marges, un service 100% digital qui nous permet de réduire nos coûts internes, et un produit d'assurance bien construit.*

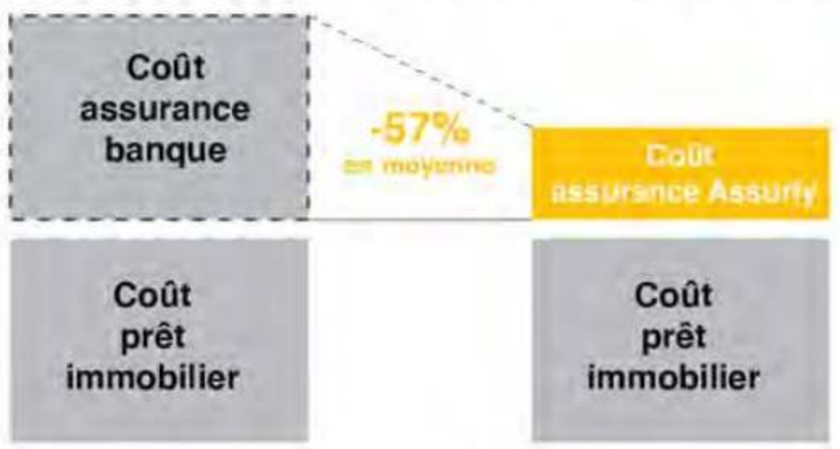
*Dans l'histoire, **tout le monde est gagnant**, et surtout nos clients. »*

Toufik Gozim, CEO d'Assurly.

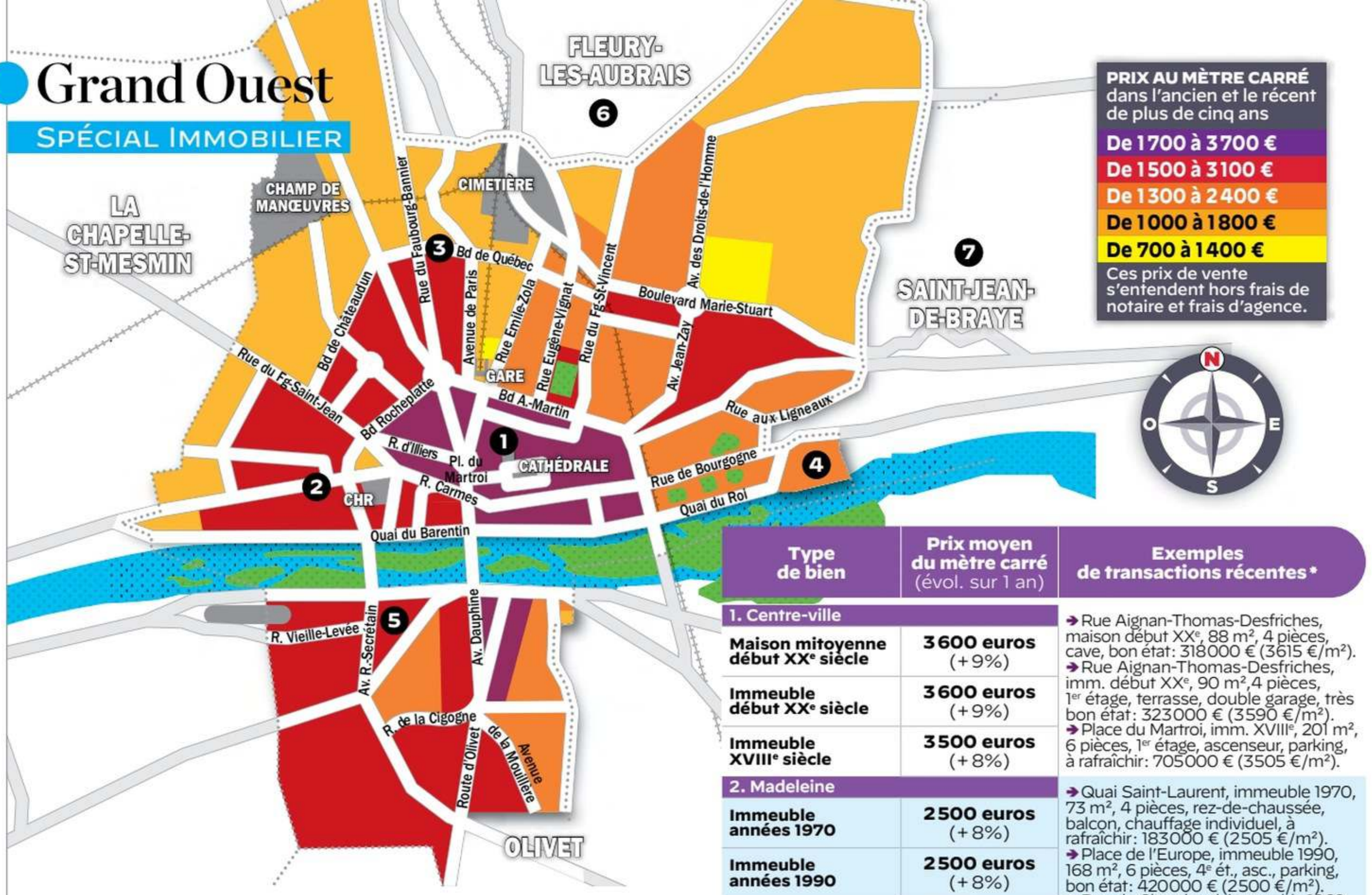
Grâce à Assurly, ils ont déjà économisé...

	Économies réalisées	Durée du crédit	Montant du crédit
 Sandra M.	48 430 €	23 ans	390 000€
 Gauthier B.	23 240 €	24 ans	238 640€
 Yves et Chantal S.	32 513 €	27 ans	717 000€
 Laurent F.	49 510 €	23 ans	1 173 995€

Changez d'assurance, réduisez le coût de votre emprunt !



Exemples de cas réels des clients ayant remplacé leur ancien contrat d'assurance immobilier par un contrat avec Assurly



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 1700 à 3700 €
- De 1500 à 3100 €
- De 1300 à 2400 €
- De 1000 à 1800 €
- De 700 à 1400 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Orléans Affaires en vue à proximité des programmes neufs

Face au renchérissement du crédit, comme des matériaux de rénovation, les acheteurs deviennent attentistes», observe Caroline Aubry, directrice de L'Adresse Cabinet Chesneau. Le manque de biens à vendre a ainsi moins d'impact sur le marché : les prix, qui ont monté de 3% en moyenne sur un an, se stabilisent.

C'est déjà fait dans les quartiers excentrés. Rue du Clos-Saint-Hilaire, au sud de la Loire, une maison de 2001, sans garage mais avec 190 mètres carrés habitables et 600 mètres carrés de terrain, s'est vendue 550 000 euros (2 895 euros le mètre carré), un niveau proche de ce qui se pratiquait l'an passé. Même les biens en parfait état n'augmentent plus. Au nord de la rue du Faubourg-Saint-Vincent, une maison de 2006 de 90 mètres carrés, avec 220 mètres carrés de terrain, est partie à un tarif identique à ceux de l'été 2021, soit 210 000 euros (2 335 euros le mètre carré).

Pour réaliser une plus-value à terme, mieux vaudra viser les secteurs en voie de réaménagement, comme les abords de la ZAC Carmes-Madeleine, en lisière ouest du centre-ville. En plus de la création d'un parc public, des façades historiques vont être rénovées, et 400 appartements neufs y seront commercialisés à partir de 2023, à des tarifs qui devraient s'afficher entre 5 000 et 5 500 euros le mètre carré. Et si l'ancien se négocie le plus souvent autour de 2 500 euros le mètre carré, il pourrait rapidement valoir davantage. «L'implantation de la faculté de droit sur le site Porte Madeleine attirera de nombreux étudiants», souligne par ailleurs Bertrand Vinauger, directeur de Century 21 Premium.

«Ça bouge également dans la proche périphérie d'Orléans, notamment à Olivet, Fleury-les-Aubrais et Saint-Jean-de-Braye», assure Vianney Sechet, directeur de l'agence Centre de Bouygues Immobilier. Banlieue chic située au sud de l'agglomération, bien pourvue en commerces et en vie associative, Olivet est en pleine refondation. Près de 360 nouveaux logements, haut de gamme pour la plupart, sont attendus dans son centre-ville, à des prix proches de 5 000 euros le mètre carré. L'ancien, lui, n'excède pas encore 3 500 euros le mètre carré. Rue Hème, un studio de 20 mètres carrés avec parking, au rez-de-chaussée d'un immeuble de 1980, vient de changer de mains pour 66 000 euros (3 300 euros le mètre carré).

BENJAMIN SARAGAGLIA

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		
Maison mitoyenne début XXe siècle	3 600 euros (+9%)	➔ Rue Aignan-Thomas-Desfriches, maison début XXe, 88 m², 4 pièces, cave, bon état: 318 000 € (3615 €/m²). ➔ Rue Aignan-Thomas-Desfriches, imm. début XXe, 90 m²,4 pièces, 1er étage, terrasse, double garage, très bon état: 323 000 € (3590 €/m²). ➔ Place du Martroi, imm. XVIIIe, 201 m², 6 pièces, 1er étage, ascenseur, parking, à rafraîchir: 705 000 € (3505 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	3 600 euros (+9%)	
Immeuble XVIIIe siècle	3 500 euros (+8%)	
2. Madeleine		
Immeuble années 1970	2 500 euros (+8%)	➔ Quai Saint-Laurent, immeuble 1970, 73 m², 4 pièces, rez-de-chaussée, balcon, chauffage individuel, à rafraîchir: 183 000 € (2505 €/m²). ➔ Place de l'Europe, immeuble 1990, 168 m², 6 pièces, 4e ét., asc., parking, bon état: 420 000 € (2500 €/m²). ➔ Rue de Chambord, immeuble 1960, 101 m², 5 pièces, 7e étage, asc., parking, bon état: 216 000 € (2140 €/m²).
Immeuble années 1990	2 500 euros (+8%)	
Immeuble années 1960	2 100 euros (+5%)	
3. Châteaudun-Bannier		
Immeuble début XXe siècle	3 000 euros (+7%)	➔ Rue du Faubourg-Bannier, imm. début XXe, 106 m², 4 pièces, 1er étage, cour privative 50 m², box, très bon état: 315 000 € (2970 €/m²). ➔ Bd de Québec, imm. 1960, 66 m², 3 pièces, 3e étage, balcon, asc., box, bon état: 162 000 € (2455 €/m²).
Immeuble années 1960	2 500 euros (0%)	
4. Saint-Marc		
Immeuble années 1970	1 800 euros (0%)	➔ Allée du Clos-Fleuri, imm. 1970, 100 m², 5 pièces, 3e étage, balcon, ascenseur, chauff. individ. gaz, parking, à rafraîchir: 177 000 € (1770 €/m²). ➔ Rue Réginald, imm. 1960, 59 m², 3 pièces, 5e étage, chauff. collectif, box, bon état: 100 000 € (1695 €/m²).
Immeuble années 1960	1 700 euros (0%)	
5. Jardin des Plantes		
Immeuble années 1970	2 700 euros (0%)	➔ Rue Guignegault, immeuble 1970, studio 32 m², 1er étage, balcon, ascenseur, chauff. coll. gaz, parking, bon état: 87 000 € (2720 €/m²). ➔ Rue des Lavandières, imm. 1965, 61 m², 3 pièces, 1er ét., balcon, parking, bon état: 120 000 € (1965 €/m²).
Immeuble années 1960	2 000 euros (0%)	
6. Fleury-les-Aubrais		
Immeuble années 1970	1 400 euros (0%)	➔ Rue Albert-Camus, immeuble 1973, 69 m², 3 pièces, 2e étage, balcon, chauff. coll. gaz, pas de parking, bon état: 96 000 € (1390 €/m²).
7. Saint-Jean-de-Braye		
Maison années 2000	2 200 euros (+4%)	➔ Rue Adrienne-Bolland, maison 2006, 109 m², 5 pièces, terrain 260 m², garage double, très bon état: 240 000 € (2200 €/m²). ➔ Avenue du Capitaine -Jean, maison XIXe, 81 m², 3 pièces, terrain 185 m², très bon état: 129 000 € (1590 €/m²).
Maison XIXe siècle	1 600 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur; **chauff.** : chauffage; **coll.** : collectif; **élec.** : électrique; **ét.** : étage; **indiv.** : individuel; **mitoy.** : mitoyen; **résid.** : résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
L'Adresse Cabinet Chesneau, Century 21 Premium, Bouygues.

Sully IMMOBILIER
Notre projet, votre avenir

CRÉATEUR DE FOYERS DEPUIS PLUS DE 25 ANS EN CENTRE-VAL DE LOIRE

En centre-ville et proche de la nature, choisissez votre nouveau logement avec extérieur, pour vivre ou investir en bénéficiant d'un accompagnement personnalisé.



LOI PINEL (1)

Prêt à Taux Zéro% (2)

02 38 66 08 08 • sully-immobilier.fr

(1) LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAINE LA PERTE DES INCITATIONS FISCALES. Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur. Réduction variant de 12% à 21%. (2) Les Prêt à Taux Zéro réservé aux primo accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus. Illustration non contractuelle due à une libre interprétation des artistes Hive & Co et susceptible de modifications. Concernant la topographie des lieux et les façades des bâtiments, se référer au permis de construire. Document non contractuel à caractère publicitaire, reproduction interdite, tous droits réservés. Perspective représentant le programme « Les Berges d'Houlippe » à Saint-Jean-de-la-Ruelle, Orléans Métropole – Opération en copromotion avec Nexity. SULLY IMMOBILIER – RCS Orléans 790 238 075 – SAS au capital de 4 516 000 € - Siège social : 6, cours Victor Hugo 45100 Orléans. Conception : ibiza – Juillet 2022

Quimper Les plus belles demeures cédées au-delà de 3000 euros le mètre carré

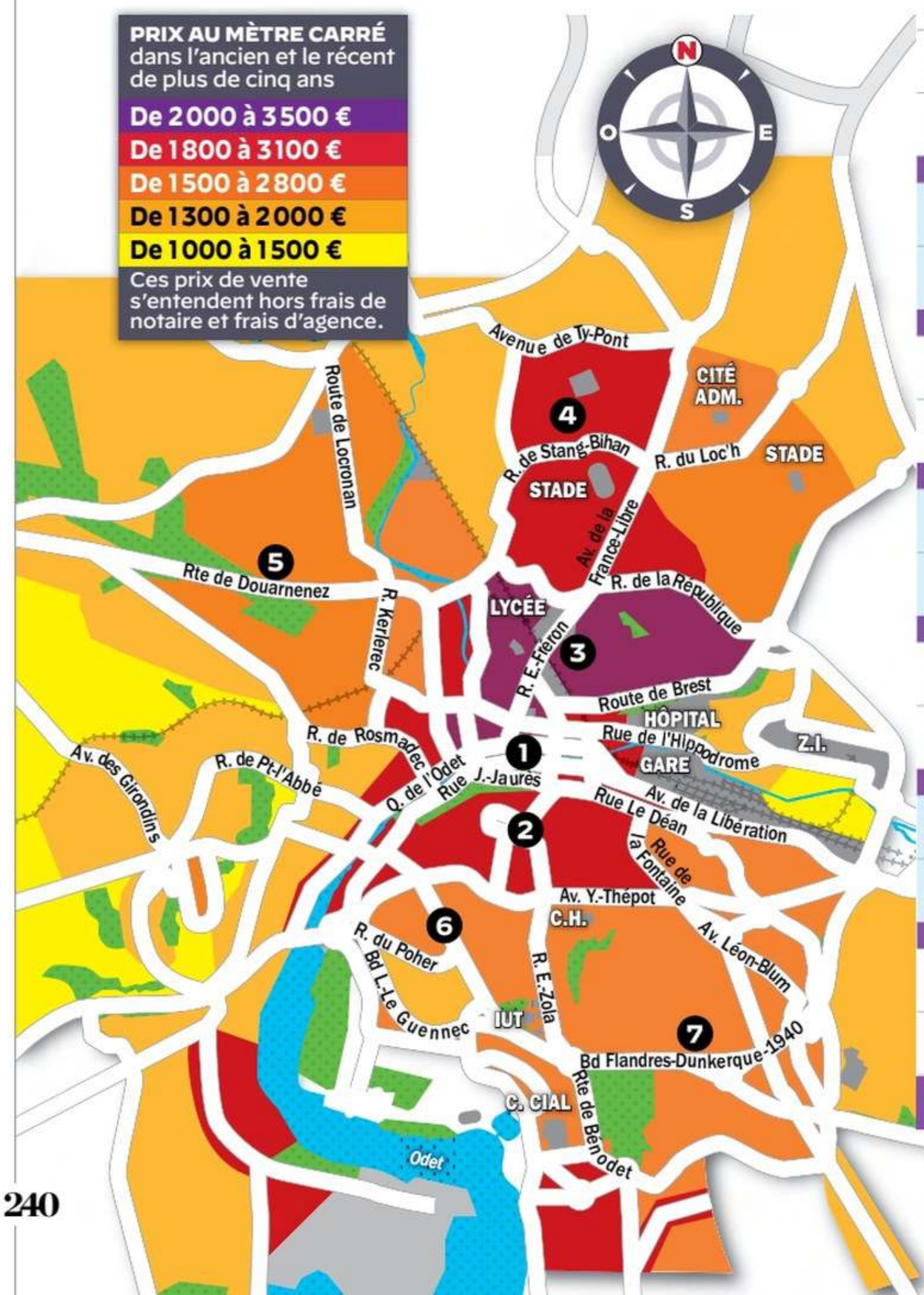
Si certaines villes du Grand Ouest ont connu un essoufflement de leur marché immobilier dès le début de l'année, ce n'est pas le cas de Quimper, qui a continué son ascension : entre janvier et mai, les prix de la pierre ont encore grimpé, d'environ 7%, portant la hausse cumulée à près de 40% sur les trois dernières années ! «Tout ce qui était au prix du marché partait sans discussion, surtout s'il n'y avait aucuns travaux à faire», se souvient Morgan Barralis, directeur de l'Agence de Locmaria.

Résultat, pour se loger décemment dans cette commune, il faut aujourd'hui prévoir, en moyenne, un budget proche de 2 400 euros le mètre carré, voire de 3 000 euros dans le centre-ville ou dans des quartiers tels que Frugy ou Kerfeunteun, lesquels se sont valorisés de 15 à 20% au cours des douze derniers mois. Plus au nord, à Penvillers, quelques habitations d'exception battent également des records, comme cette maison d'architecte de 2008, située avenue de Ti-Pont, offrant 135 mètres carrés parfaitement entretenus, avec un jardin de 600 mètres carrés, le tout cédé cet été contre un chèque de 420 000 euros (3 110 euros le mètre carré).

Toutefois, depuis le printemps dernier, les délais moyens de vente se sont allongés de plusieurs semaines, tandis que les marchandages ont repris. «Deux indicateurs avancés, qui laissent présager que les prix arriveront bientôt à un plateau, et qu'ils ne monteront plus beaucoup», conclut Manuel Cailliau, directeur de CLG Immobilier. Il faut dire que les niveaux atteints ont de quoi dissuader les primo-accédants. Ceux dont les moyens sont les moins serrés choisissent souvent de s'installer dans le quartier historique de Locmaria, sur les rives de l'Odet, siège de nombreux travaux de réaménagement urbain, ou à Moulin Vert, un secteur résidentiel apprécié des familles. Ici, des maisons des années 1930 à 1970, à rafraîchir, proposant une centaine de mètres carrés habitables et un jardin, s'y négocient à partir de 220 000 euros. Encore trop cher ? Direction les quartiers de Terre-Noire, Penhars ou Braden. Ou alors l'arrière-pays : route du Stangala, à environ 6 kilomètres au nord-est de Quimper, cette maison à rénover des années 1970, de 200 mètres carrés, avec 1,7 hectare de terrain, s'est vendue récemment 300 000 euros, soit 1 500 euros le mètre carré.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Terre d'Immo, Agence de Locmaria, CLG Immobilier.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		
Immeuble années 2010	2 800 euros (+20%)	➔ Rue des Réguaires, imm. 2010, 41 m², 2 pièces, 2e étage, asc., parking, bon état : 112 000 € (2 730 €/m²). ➔ Venelle du Pain-Cuit, immeuble 1950, 43 m², 2 pièces, 1er étage, ni ascenseur ni parking, bon état : 108 000 € (2 510 €/m²). ➔ Rue Kéréon, immeuble 1930, 45 m², 2 pièces, 1er étage, 25 000 € de travaux : 85 000 € (1 890/m²).
Immeuble standing années 1950	2 500 euros (+14%)	
Immeuble années 1930	2 400 euros (+14%)	
2. Frugy		
Maison années 1950	2 500 euros (+19%)	➔ Rue Michelet, maison 1950, 130 m², 6 pièces, jardin 300 m², garage en sous-sol, 50 000 € de travaux : 280 000 € (2 155 €/m²). ➔ Rue P.-Cézanne, maison 1960, 110 m², rénovée, 6 pièces, jardin 300 m² : 250 000 € (2 270 €/m²).
Maison mitoyenne années 1960	2 200 euros (+12%)	
3. Kerfeunteun		
Maison années 1930	3 200 euros (+22%)	➔ Rue d'Estienne-d'Orves, maison 1930, 130 m², 6 pièces, terrain 380 m², 30 000 € de travaux : 390 000 € (3 000 €/m²). ➔ Rue Ch.-Gounod, imm. 1960, 67 m², 3 pièces, 2e étage, parking, 70 000 € de travaux : 101 000 € (1 505 €/m²).
Immeuble années 1960	2 500 euros (+6%)	
4. Penvillers		
Maison architecte, années 2000	3 100 euros (+14%)	➔ Avenue de Ti-Pont, maison 2008, bon standing, 135 m², 5 pièces, jardin 600 m², parking, excellent état : 420 000 € (3 110 €/m²). ➔ Av. du Réseau-Johnny, imm. 2005, 63 m², 3 pièces, 2e ét., asc., parking, parfait état : 150 000 € (2 380 €/m²).
Immeuble années 2000	2 300 euros (+9%)	
5. Moulin Vert, Terre-Noire		
Maison années 1970	2 800 euros (+15%)	➔ Chemin de Coat-Goarem, maison 1970, 190 m², 8 pièces, terrain 2 000 m², garage, 80 000 € de travaux : 480 000 € (2 525 €/m²). ➔ Rue Gambetta, maison 1950, 119 m², 5 pièces, terrain 300 m², 60 000 € de travaux : 190 000 € (1 595 €/m²).
Maison années 1950	2 100 euros (0%)	
6. Kerdrezec, Prat-Maria		
Immeuble années 1980	2 100 euros (+5%)	➔ Av. de Kerdrezec, imm. 1980, 66 m², 3 pièces, 2e étage, garage, refait à neuf : 140 000 € (2 120 €/m²). ➔ Avenue de Kerdrezec, maison de cité mitoyenne 1960, 86 m², 4 pièces, jardin 300 m², garage, 10 000 € de travaux : 160 000 € (1 860 €/m²).
Maison de cité années 1960	2 000 euros (+2%)	
7. Le Braden		
Maison années 1990	2 400 euros (+4%)	➔ Allée de la Guyane, maison 1995, 145 m², 7 pièces, jardin 600 m², parfait état : 350 000 € (2 415 €/m²). ➔ Rue Lancelot, maison 1970, 91 m², 6 pièces, jardin 120 m², garage, 50 000 € de travaux : 150 000 € (1 650 €/m²).
Maison années 1970	2 200 euros (+3%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

Le viager, notre métier !

Bretagne Viager

JE M'HÉRITE, J'EN PROFITE !

Immobilier

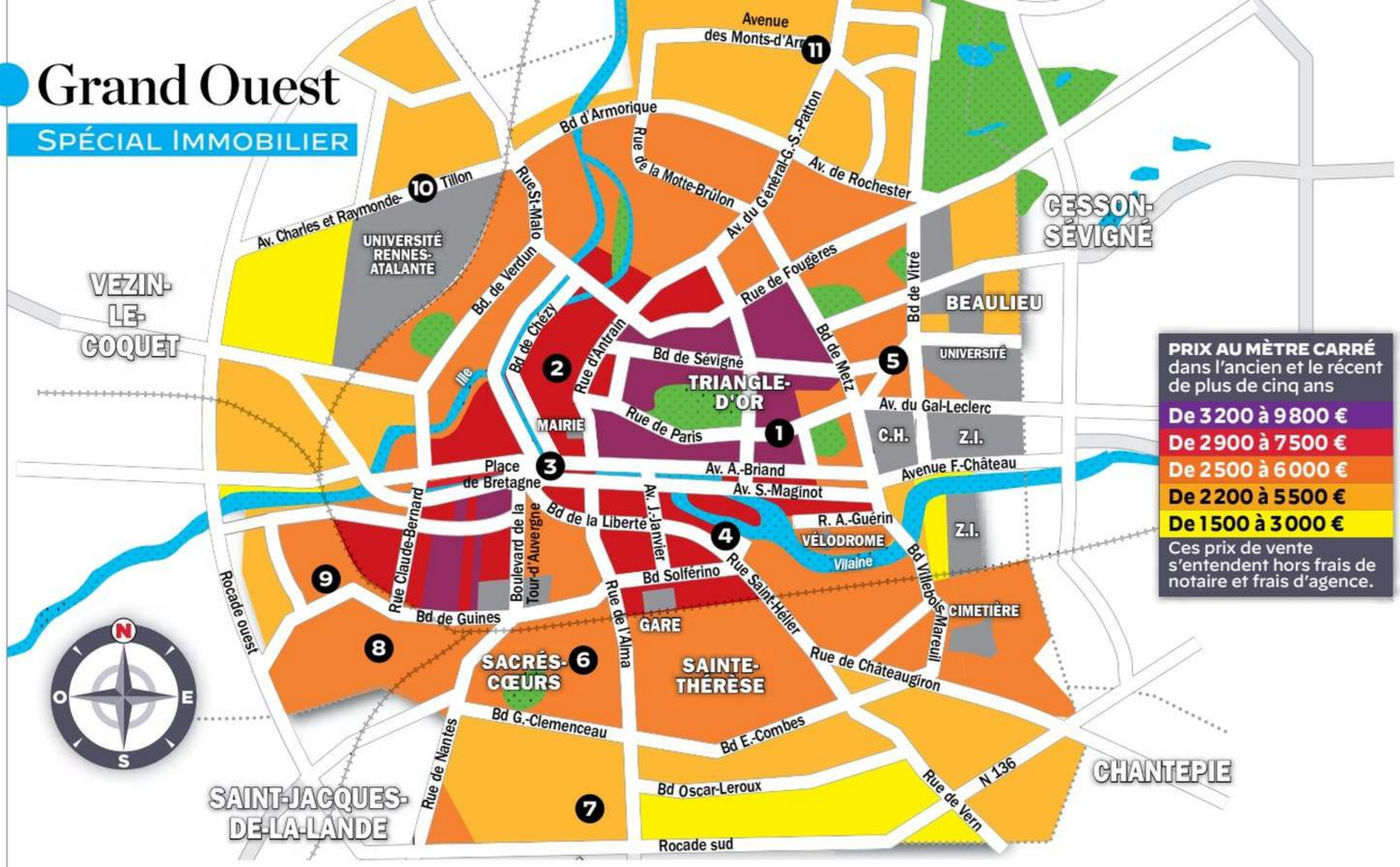
JE VENDS EN VIAGER, C'EST MON AVENIR
J'ACHÈTE EN VIAGER, C'EST L'AVENIR



Un professionnel à vos côtés depuis plus de 30 ans

www.viager.bzh ; www.bretagneimmobilier.bzh

48, quai de l'Odet - 29000 QUIMPER - **02 98 57 11 57**



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 3200 à 9800 €
- De 2900 à 7500 €
- De 2500 à 6000 €
- De 2200 à 5500 €
- De 1500 à 3000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Rennes Le prix des maisons poursuit partout sa hausse

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Thabor		
Immeuble années 2010	5300 euros (0%)	➔Av. du Sergent-Maginot, imm. 2016, 100 m², 3 pièces, 5e ét., asc., excellent état: 530000 € (5300 €/m²). ➔Rue Armand-Barbès, imm. 1930, pierre et brique, 80 m², 4 pièces, 1er étage, parquet, cheminée, parfait état: 405000 € (5060 €/m²). ➔Rue de Paris, imm. 1800, 23 m², studio, 1er étage, double vitrage, bon état général: 102000 € (4435 €/m²).
Immeuble années 1930	4700 euros (+2%)	
Immeuble XIXe siècle	4400 euros (+2%)	
2. Hôtel-Dieu		
Immeuble années 1990	4000 euros (0%)	➔Cité d'Aleth, imm. 1990, 125 m², 4 pièces, 4e étage, ascenseur, balcon et terrasse, double garage, bon état: 510000 € (4080 €/m²).
3. Centre-ville		
Immeuble années 1900	4200 euros (0%)	➔Carrefour Jouaust, immeuble 1900, 33 m², 2 pièces, 2e ét., balcon, bon état: 140000 € (4240 €/m²). ➔Square du Roi-Arthur, imm. 1980, 61 m², 3 pièces, 1er étage, asc., double vitrage, balcon, terrasse 6 m², garage, bon état: 220000 € (3605 €/m²). ➔Quai Lamennais, imm. 1950, 64 m², 3 pièces, 7e ét., asc., balcon, 30000 € de travaux: 148000 € (2310 €/m²).
Immeuble années 1980	3600 euros (+2%)	
Immeuble années 1950	2900 euros (0%)	
4. Saint-Hélier		
Immeuble années 1950	5100 euros (0%)	➔Rue Saint-Hélier, imm. 1954, 47 m², 2 pièces, 4e ét., balcon, double vitrage, bon état: 240000 € (5105 €/m²). ➔Boulevard René-Laennec, immeuble 1998, 65 m², 3 pièces, 6e étage, ascenseur, parquet, parking, bon état: 280000 € (4310 €/m²).
Immeuble crépi années 1990	4300 euros (0%)	
5. Beaulieu		
Maison années 1900	4100 euros (+7%)	➔Rue Primauguet, maison 1900, 165 m², 7 pièces, terrain 324 m², arboré, terrasse, garage, bon état: 680000 € (4120 €/m²). ➔Bd Charles-Péguy, imm. 1970, 87 m², 4 pièces, 2e ét., balcon, parking, bon état: 280000 € (3220 €/m²).
Immeuble années 1970	3200 euros (0%)	
6. Sacrés-Cœurs		
Grande maison années 1930	3600 euros (+5%)	➔Rue Ange-Blaize, maison 1930, 210 m², 8 pièces, terrain 600 m², bon état: 745000 € (3550 €/m²). ➔Rue Ange-Blaize, immeuble 1930, 50 m², 2 pièces, 2e étage, pas d'ascenseur, double vitrage, bon état: 160000 € (3200 €/m²).
Immeuble années 1930	3200 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

La balance se rééquilibre en faveur des acheteurs, qui peuvent reprendre leurs négociations. «Les prix n'ont globalement pas bougé, notamment dans le cas des appartements», complète Franck Guenno, de Guenno Immobilier. La cote des maisons, elle, continue son inexorable ascension. «Les tarifs de celles en pierre de Dinard, proches du centre-ville, semblent ne pas avoir de limite», observe même Mathieu Pincemin, de Nestenn Rennes. Il faut dire que ce type de logements ne représente, selon le réseau Guy Hoquet, que 15% de l'offre. Les quartiers Thabor-Sévigné, près de la gare, Sacrés-Cœurs et Sainte-Thérèse sont ciblés en priorité par les acquéreurs. Mais ils doivent alors disposer d'un budget supérieur à 700000 euros. «Sacrés-Cœurs est particulièrement apprécié pour sa vie de village, avec ses écoles et ses commerces de proximité», décrit Jérôme Crublé, de La Française immobilière Sacrés-Cœurs. Cette frénésie d'acquisitions se reporte sur les terrains à bâtir. Rive droite, dans les quartiers du centre, les parcelles valent de 1500 à 2000 euros le mètre carré, sous l'effet de la concurrence entre promoteurs, souhaitant construire de petits immeubles.

Il est possible de se loger moins cher, en arpentant le quartier de Cleunay, entre rocade et voie ferrée. Le ticket d'entrée pour une petite maison de ville y avoisine 500000 euros. «Mais celles de 100 mètres carrés, avec un terrain de moins de 200 mètres carrés, valent déjà au moins 600000 euros», assure Anne Vestu, de La Française immobilière quartiers ouest. Pour trouver des maisons au-dessous du demi-million d'euros, direction Bréquigny, au sud. Rue des Chalais, celle-ci, de 115 mètres carrés en excellent état, des années 1970, avec un jardin exposé sud, s'est vendue

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
0% pour les appartements
+5% pour les maisons



Dans le centre-ville, la cote des surfaces familiales en parfait état est au minimum de 5 000 euros le mètre carré.

EKATERINA POKROVSKY - STOCK.ADOBE.COM

390 000 euros (3 390 euros le mètre carré). Dans les quartiers nord, la cote des maisons, jusqu'ici accessible, commence elle aussi à flamber. Ainsi, rue des Professeurs-Alphonse-et-Abel-Pellé, celle-ci, de 160 mètres carrés à rafraîchir, de 1983, avec un terrain de 350 mètres carrés, a coûté 610 000 euros (3 810 euros le mètre carré)!

Côté appartements, l'heure est à la stabilisation des prix, même si, dans des quartiers comme Thabor, il faut prévoir un minimum de 5 000 euros le mètre carré pour les surfaces familiales, en parfait état. Les quartiers nord, à nouveau, notamment près du parc des Gayeulles, sont appréciés pour leurs surfaces récentes. Rue de Saint-Laurent, ce 86 mètres carrés quasi neuf, avec ascenseur, balcon sud, et avec deux parkings, est parti à 378 000 euros (4 395 euros le mètre carré). Le quartier de Beaulieu est aussi en vogue. «Il accueille des sociétés comme Capgemini, Technicolor ou Orange, souligne Gwendal Mallet, de La Française immobilière quartiers nord. Les promoteurs y sont actifs, notamment vers l'avenue du Général-Patton.» Mais le ticket moyen pour l'ancien n'y est que de 3 500 euros le mètre carré.

A l'ouest de Sacrés-Cœurs, à la Courrouze, le mètre carré avoisine 4 000 euros, une cote élevée pour un quartier excentré. Mais les immeubles, récents, offrent jardins et grands balcons. Quant aux acheteurs visant plutôt des biens à rénover, ils peuvent y bénéficier de ristournes sur les tarifs en vigueur l'an passé, de 15 à 20%. Enfin, un micromarché est à signaler, celui d'Anatole-France, plus proche du centre, au nord-ouest. «Avec le CHU, des médecins s'y installent, analyse Benjamin Guerrot, de La Française immobilière Rennes centre. Et, en dix ans, le prix des maisons y a doublé.»

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
LFI La Française immobilière (agences quartiers nord, ouest-Cleunay, Sacrés-Cœurs, centre), Nestenn, Guenno Immobilier Premium Service.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
7. Bréquigny		➔Rue des Chalais, maison 1970, 115 m², 4 pièces, petit jardin, excellent état: 390 000 € (3 390 €/m²). ➔Av. du Canada, imm. 1997, 61 m², 3 pièces, 6e ét., double vitrage, garage, asc., bon état: 195 000 € (3 195 €/m²). ➔Square Louis-Jouvet, imm. 1970, 66 m², 4 pièces, 6e ét., asc., balcon, double vitrage, 25 000 € de travaux: 167 000 € (2 530 €/m²).
Maison années 1970	**5 500 euros** (+7%)	
Immeuble années 1990	**3 200 euros** (+1%)	
Immeuble années 1970	**2 900 euros** (–3%)	
8. La Courrouze		➔Rue R.-H.-Guerrand, imm. 2020, 81 m², 4 pièces, rez-de-jardin, très bon état: 380 000 € (4 690 €/m²). ➔Rue du 21-Juillet-1954, imm. 2018, 65 m², 3 pièces, 7e étage, ascenseur, balcon, double vitrage, garage, bon état: 265 000 € (4 075 €/m²).
Immeuble moins de 5 ans	**4 500 euros** (0%)	
Immeuble années 2010	**4 000 euros** (–2%)	
9. Cleunay		➔Rue Champion-de-Cicé, imm. 1989, 28 m², studio, rez-de-jardin, excellent état: 103 000 € (3 680 €/m²). ➔Rue Jules-Lallemand, immeuble 1960, 65 m², 4 pièces, 3e étage, sans ascenseur, terrasse, excellent état: 180 000 € (2 770 €/m²).
Immeuble années 1980	**3 500 euros** (+1%)	
Immeuble années 1960	**2 700 euros** (0%)	
10. Beauregard		➔Rue Aurélie-Nemours, imm. 2013, 66 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, balcon, parking, très bon état: 230 000 € (3 485 €/m²). ➔Rue A.-et-Y.-Meynier, imm. 2006, 74 m², 4 pièces, 5e ét., asc., balcon, bon état: 245 000 € (3 310 €/m²). ➔Rue de Franche-Comté, imm. 1970, 63 m², 3 pièces, 3e ét., parking, bon état: 190 000 € (3 015 €/m²).
Immeuble années 2010	**3 400 euros** (0%)	
Immeuble années 2000	**3 300 euros** (+2%)	
Immeuble années 1970	**2 500 euros** (0%)	
11. Nord		➔Square Etienne-Huard, maison 1992, 109 m², 6 pièces, terrasse sud, terrain 350 m², calme, bon état: 510 000 € (4 680 €/m²). ➔Sq. du Gén.-John-S.-Wood, maison 1986, 103 m², 6 pièces, terrain 330 m², bon état: 450 000 € (4 370 €/m²).
Maison années 1990	**4 600 euros** (+10%)	
Maison années 1980	**4 300 euros** (+10%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Tours Des tarifs désormais en passe de se stabiliser

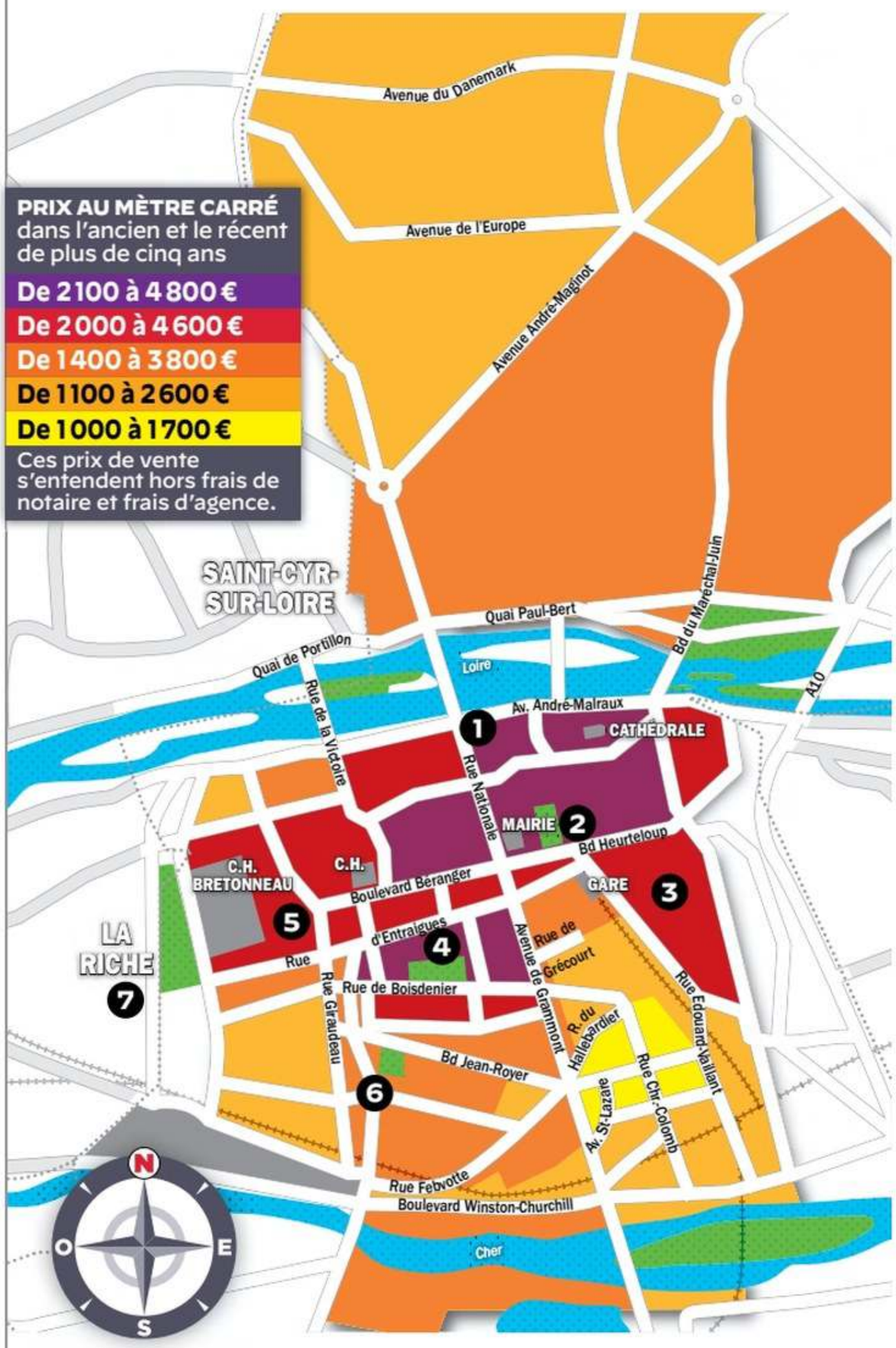
La demande est moins forte qu'en 2021, année de tous les records, mais, comme le précise Philippe Nyls, gérant des agences ERA Tours Centre et Tours Nord, «elle demeure supérieure à l'offre». Résultat : loin de fléchir, les prix augmentent encore un peu (+3% sur un an, maisons et appartements confondus). Selon la plupart des professionnels interrogés, il est néanmoins probable qu'ils se stabiliseront d'ici la fin de cette année, à un niveau proche de l'actuel.

Pour un appartement fonctionnel et pas trop cher, aux prestations modernes, on peut viser le secteur jusqu'ici moins fréquenté de Tours-Sud. Exemple type : place Victor-Jacquemont, au deuxième étage d'un immeuble des années 1970, sans charme particulier mais bien entretenu, un quatre-pièces de 89 mètres carrés avec balcon, ascenseur, cave et parking, est récemment parti à 134 000 euros (1 505 euros le mètre carré). A condition d'avoir un budget plus conséquent, les amateurs de maisons de trois ou quatre pièces prospecteront plutôt Tours-Nord, qui regorge de tels biens. Avenue de la République, une habitation de 1955, en parfait état, offrant 117 mètres carrés sur un terrain de 596 mètres carrés, a trouvé preneur en juin dernier à 440 000 euros (3 760 euros le mètre carré).

Vous recherchez plus grand ? Direction la campagne environnante, où de vieilles longères avec poutres, colombages et grand terrain sont proposées à la vente à partir de 400 000 euros. A Rouziers-de-Touraine, un village à vingt minutes au nord de Tours, celle-ci, du XVII[e] siècle, offrant 180 mètres carrés sur un terrain de 3 750 mètres carrés doté d'une grange et d'une belle piscine, a changé de mains cet été contre 470 000 euros (2 610 euros le mètre carré). Mais, pour un bien rénové du sol au plafond, y compris sur le plan thermique, la barre des 500 000 euros est vite atteinte, voire dépassée. Illustration avec cette maison de 1972, dans le centre de Saint-Cyr-sur-Loire, avec ses 127 mètres carrés plus un sous-sol total, une isolation parfaite, une toiture refaite et un intérieur remis au goût du jour en 2019, le tout sur un terrain de 612 mètres carrés avec piscine, qui s'est vendue sans difficulté 570 000 euros (4 490 euros le mètre carré).

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Afico Immobilier, ERA Tours Centre et Tours Nord, Fuchsia Immobilier.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Pont Wilson		➔ Place A.-France, imm. 1930, 116 m², 4 pièces, 1er ét., hauts plafonds, vue, très bon état : 512 000 € (4 415 €/m²). ➔ Rue Voltaire, imm. XIXe, 120 m², 5 pièces, 2e étage, cachet, chauffage individuel gaz, ni asc. ni parking, très bon état : 400 000 € (3 335 €/m²).
Immeuble années 1930	4 400 euros (+5%)	
Immeuble XIXe siècle	3 300 euros (0%)	
2. Mairie		➔ Rue Jules-Simon, particulier tourangeau du XIXe, mitoyen, 140 m², 6 pièces, cour 40 m², 3 niveaux, bon état : 575 000 € (4 105 €/m²). ➔ Rue de Bordeaux, immeuble 1970, 120 m², 5 pièces, 5e ét., balcon, asc., bon état : 405 000 € (3 375 €/m²).
Particulier tourangeau XIXe	4 100 euros (0%)	
Immeuble années 1970	3 500 euros (0%)	
3. Velpeau		➔ Rue Marcel-Tribut, immeuble 1985, 48 m², 2 pièces, 2e ét., balcon, asc., état correct : 160 000 € (3 335 €/m²). ➔ Rue Louis-David, imm. 1950, 72 m², 3 pièces, 1er étage sur 2, chauff. indiv., ni ascenseur, ni balcon, ni garage, bon état : 152 000 € (2 110 €/m²).
Immeuble années 1980	3 300 euros (+8%)	
Immeuble années 1950	2 100 euros (0%)	
4. Prébendes		➔ Rue Victor-Hugo, immeuble 1997, 146 m², 7 pièces, 3e étage sur 3, balcon, ascenseur, box double, très bon état : 653 000 € (4 470 €/m²). ➔ Rue Alfred-de-Vigny, imm. XXe, 102 m², 4 pièces, rdc, parking, très bon état : 387 000 € (3 795 €/m²).
Immeuble standing années 1990	4 400 euros (+2%)	
Immeuble début XXe	3 800 euros (+2%)	
5. Bretonneau		➔ Av. Boris-Vian, imm. 1999, 67 m², 3 pièces, 5e étage, balcon, asc., box, bon état : 203 000 € (3 030 €/m²). ➔ Rue du Général-Chanzy, immeuble 1969, studio 30 m², 4e étage, ni balcon ni parking, loué 360 €, état correct : 85 000 € (2 835 €/m²).
Immeuble années 1990	3 000 euros (0%)	
Immeuble années 1960	2 800 euros (+2%)	
6. Febvottes		➔ Rue du Général-Renaud, imm. 2003, 70 m², 4 pièces, 4e ét., asc., terrasse 43 m² double expo, box, état correct : 245 000 € (3 500 €/m²). ➔ Rue A.-Chevalier, maison XIXe, 120 m², 5 pièces, terrain 176 m², état correct : 410 000 € (3 415 €/m²).
Immeuble années 2000	3 500 euros (+8%)	
Maison XIXe siècle	3 400 euros (+5%)	
7. La Riche		➔ Rue R.-Cassin, imm. 2007, 94 m², 5 pièces, 4e étage, terrasse, asc., très bon état : 300 000 € (3 190 €/m²). ➔ Rue Etienne-Martineau, imm. 1980, 102 m², 5 pièces, 5e ét., terrasse, asc., à rafraîchir : 250 000 € (2 450 €/m²). ➔ Chemin des Tonnelles, maison 1980, 125 m², 5 pièces, terrain 1 000 m², sous-sol total, 80 000 € de travaux : 223 000 € (1 785 €/m²).
Immeuble années 2000	2 600 euros (0%)	
Maison mitoyenne années 1980	2 400 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.



ARTÉMIS
COURTAGE

MON PRÊT IMMOBILIER SUR-MESURE

Calculons votre capacité d'emprunt
pour vous aider à financer
le bien de vos rêves.

VENEZ-NOUS RENCONTRER

100 bureaux vous attendent
partout en France

01 85 7 17 77

hello@artemiscourtage.com

www.artemiscourtage.com

CRÉDIT IMMOBILIER | ASSURANCE EMPRUNTEUR | RENÉGOCIATION DE CRÉDIT

AVIS CLIENTS immodvisor (4624) **4,8** ★★★★★

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ,
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

SARL ARTEMIS COURTAGE, capital 102.500 euros. Siège social au 11 Rue de Miromesnil – 75008 Paris. Immatriculée au RCS Paris 512 444 282 – Code APE 6619B
Immatriculée à l'Orias n° 09050499 : Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) - Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP)

Autres villes L'inflation se calme, y compris dans les stations balnéaires

Blois

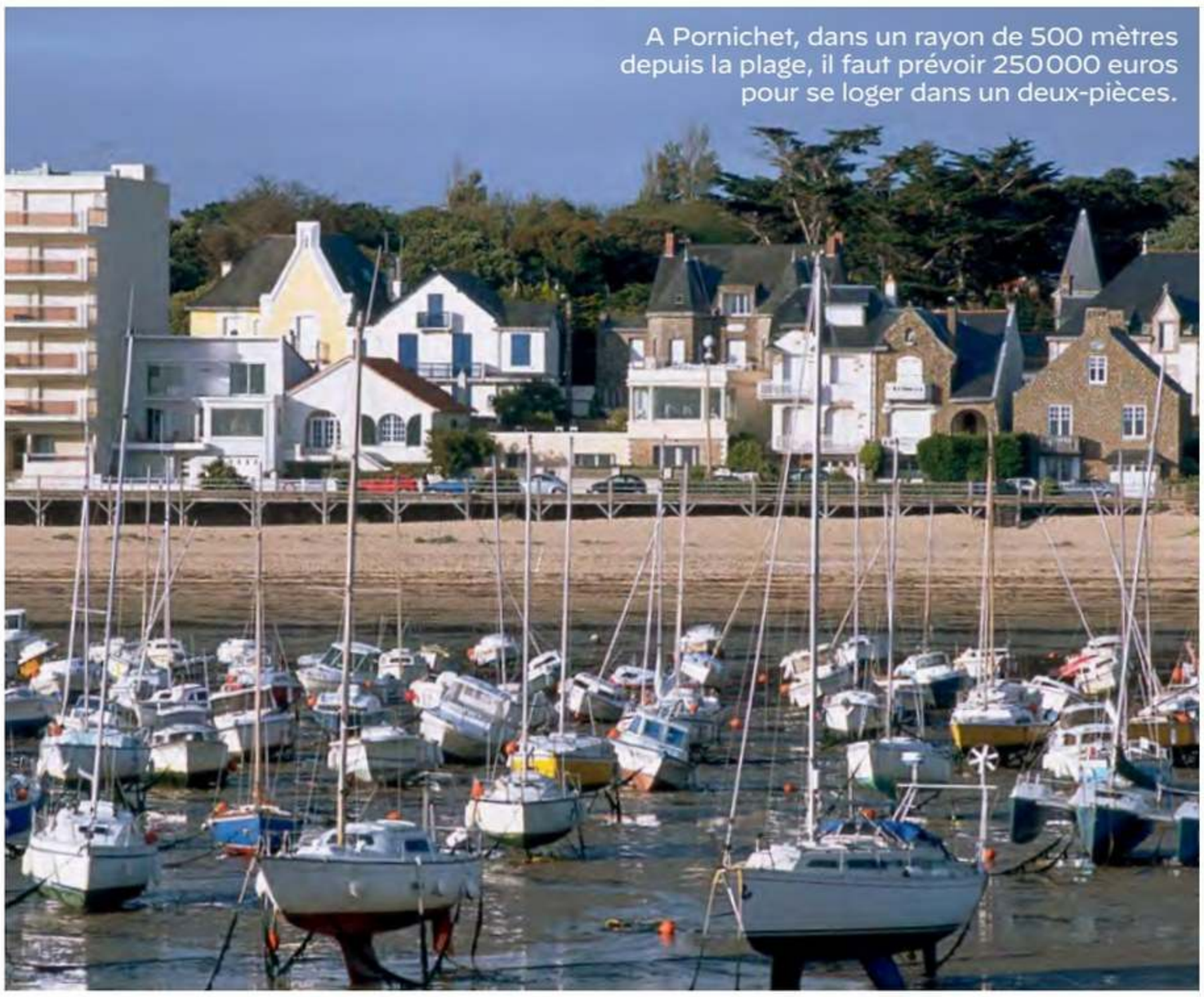
Les petites surfaces avec vue sur la Loire partent souvent en moins d'une semaine

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1700 à 3000 €/m²	**De 800 à 2200 €/m²**

Loin des pointes à 20% enregistrées l'an passé, l'inflation a atteint 3% lors des douze derniers mois. «Mais la rareté de l'offre continue à tendre la cote», souligne Aurélie Carpentier, directrice de l'agence Blois Immo. Dans l'agglomération, les appartements de moins de 40 mètres carrés, que les investisseurs s'arrachent pour les louer aux étudiants, s'échangent en moins d'une semaine. Ce deux-pièces de 35 mètres carrés sans balcon, mais avec vue sur la Loire, au premier étage d'un immeuble des années 1990 du quartier Blois-Vienne et assorti d'un garage, est parti dans ce délai à 87 000 euros (2 485 euros le mètre carré). Les biens sans travaux sont cédés au haut de la fourchette d'estimation. Rue Florimond-Robertet, dans le quartier historique du Foix, au rez-de-chaussée d'un immeuble de 2011, ce deux-pièces en très bon état de 35 mètres carrés, avec une terrasse de 5 mètres carrés et un parking, n'a eu aucun mal à trouver preneur à 102 000 euros, soit 2 915 euros le mètre carré, et 5% de plus que ce qu'il aurait rapporté l'an passé. «Les communes de la périphérie comme La Chaussée-Saint-Victor, Vineuil ou Saint-Gervais-la-Forêt sont aussi recherchées que le centre», indique Julien Marchand, directeur général de FM Conseil. Rive gauche comme rive droite, elles procurent le calme, la proximité du cœur de ville et de ses services, auxquels on accède en dix à quinze minutes de voiture, et un accès aisé aux zones commerciales. On y trouve encore quelques longères à réaménager et des maisons bâties entre 1960 et 1990, à rafraîchir. A La Chaussée-Saint-Victor, cette bâtisse des années 1970 de 85 mètres carrés sur un sous-sol total, posée sur un terrain de 450 mètres carrés, vient de changer de mains pour 185 000 euros (2 175 euros le mètre carré).

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : L'Adresse, Blois Immo, FM Conseil.



A Pornichet, dans un rayon de 500 mètres depuis la plage, il faut prévoir 250 000 euros pour se loger dans un deux-pièces.

JARRY/TRIPELON/TOP/GAMMA RAPHO

La Baule, Pornichet

La combinaison terrasse-dernier étage se paie jusqu'à 15 000 euros le mètre carré sur le front de mer

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 9000 à 15 000 €/m²	**De 4000 à 5000 €/m²**

L'attrait du littoral ne se dément pas. Après 15 à 20% de hausse entre 2020 et 2021, «les prix ont gagné 5% entre l'été dernier et janvier, pour ensuite se stabiliser», indique Franck Leroy, directeur de Guy Hoquet La Baule. A Pornichet, les acheteurs écument la bande littorale ; à la Baule, le centre et le quartier de La Baule-les-Pins. Tous convoitent une maison de famille ou un appartement de vacances. Les biens sans défaut près de la mer s'échangent entre 6 000 et 7 000 euros le mètre carré. Ainsi, ce studio de 23 mètres carrés, avenue des Roses à Pornichet, au troisième étage d'une maison ancienne découpée, a trouvé preneur à 152 000 euros (6 610 euros le mètre carré). A 500 mètres des plages, il faut encore compter 250 000 euros pour un deux-pièces. Et un bel extérieur dope la cote. Ce quatre-pièces de 68 mètres carrés de l'avenue de l'Etoile, à La Baule, s'est enlevé à 440 000 euros (6 470 euros le mètre carré) grâce à une terrasse de 30 mètres carrés. Les logements un peu plus excentrés, au-delà de quinze minutes à pied de la mer, se négocient, eux, à environ 1 000 euros de moins le mètre carré. Des tarifs presque deux fois moins élevés que sur le front de mer, où les surfaces partent au-delà de 10 000 euros le mètre carré, et atteignent 15 000 euros quand elles combinent dernier étage et terrasse. Pour les maisons, il faut prévoir au minimum 600 000 euros pour celle de cinq pièces, avec travaux. Elles partent désormais sous trois mois, quand quelques jours suffisaient l'an passé. Même si, en mars, cette bauloise de la fin du XIX^{e} siècle, de 100 mètres carrés, près de la place des Palmiers, au cœur de La Baule-les-Pins, s'est vendue en 48 heures 650 000 euros, malgré 100 000 euros de travaux.

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Tricoire Immobilier Pornichet, Citya Littoral La Baule, Conseil supérieur du notariat de Bretagne, Guy Hoquet La Baule.

PUBLI-RÉDACTIONNEL

en collaboration avec

LA FONDATION VISIO
INNOVE POUR LES ENFANTS ET LES ADULTES DÉFICIENTS VISUELS

Favoriser la vie sociale et professionnelle, rendre le cinéma et les livres accessibles, développer des traitements contre les maladies oculaires graves, veiller à la santé et au bien-être du chien guide, développer l'autonomie et la sécurité des déplacements, la Fondation VISIO multiplie les actions touchant le quotidien des enfants et des adultes aveugles ou malvoyants.



© Fondation VISIO

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA VIE SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

Reconnue d'utilité publique, la Fondation VISIO s'est déjà distinguée avec la fameuse canne blanche électronique TOM POUCE qu'elle met gratuitement à disposition des déficients visuels grâce à un réseau de professionnels qui couvre toute la France. Au dire de tous les bénéficiaires, ce bijou technologique leur change la vie. En effet, cette canne, considérée comme la plus avancée de sa catégorie, signale les obstacles à l'avance en vibrant, permettant ainsi de les contourner sans les heurter et de se déplacer sans stress et en sécurité.

ÊTRE AUTONOME AVEC UN CHIEN GUIDE SEREIN ET EN PLEINE FORME

Avec son pôle de recherche vétérinaire canine unique en France, la Fondation accompagne les équipes de recherche pour identifier les solutions thérapeutiques à des pathologies qui touchent des races prédisposées à devenir chien guide : labradors, golden retrievers, bergers allemands… Les programmes développés concernent la santé cardiaque, dermatologique, locomotrice et neuro-musculaire du chien guide.

En parallèle, elle développe des matériels innovants comme le DOGSIM, étonnant simulateur mécanique de chien guide pour faciliter l'apprentissage du déplacement avec un chien ou encore un harnais nouvelle génération.

DIAGNOSTIC, PRÉVENTION, TRAITEMENT

Sont les trois mots-clefs qui définissent le pôle de recherche ophtalmologique et ophtalmo-pédiatrique de la Fondation. Entourée des plus grands experts des rétinopathies, neuropathies optiques et des affections neuro-ophtalmologiques, la Fondation accompagne plus de 20 équipes de recherche en France sur la DMLA, le glaucome, la rétinopathie des nouveau-nés prématurés, l'Amaurose congénitale de Leber ou encore l'impact des vitamines B et des Oméga 3 sur certaines pathologies oculaires.

LA CULTURE ACCESSIBLE À TOUS

L'action de VISIO s'exerce aussi dans le cinéma et la littérature pour enfants. Son credo, l'audiodescription, avec le CNC (Centre National du Cinéma et de l'image animée) pour les films de cinéma. Et depuis 2 ans, dans le cadre du Prix de Littérature Jeunesse, elle réalise en partenariat avec UNICEF France, l'audiodescription des livres en compétition dans les catégories « 3-5 ans » et « 6-8 ans ». Désormais, les enfants déficients visuels peuvent aussi voter pour leur livre préféré ! À noter en 2020, un travail inédit d'audio description en design sonore pour les livres des 6-8 ans.


© Pixabay

Pour toutes ses actions, la Fondation VISIO a besoin de vous.

Vous pouvez faire un don sur
ifi.fondation-visio.org

ou par chèque :
Fondation VISIO, 1 rue des Brunelleries
49080 BOUCHEMAINE

Tél 02 41 68 15 18
contact@fondation-visio.fr

Autres villes (suite)

La Roche-sur-Yon

Prévoir 180 000 euros environ pour une maison de cheminot de 60 mètres carrés avec jardin

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1400 à 3400 €/m²	De 800 à 1600 €/m²

La courbe de la hausse des prix, qui s'affiche à +8% environ sur douze mois, ne s'est pas infléchie, malgré quelques signes de ralentissement de la demande. «Pour s'installer en centre-ville, les acheteurs doivent se rabattre sur plus petit», note Pierre Ragot, directeur de l'agence Ovim. Ou renoncer à leur projet de maison. Cette famille, qui espérait en dénicher une dans le Pentagone, a finalement déboursé 165 000 euros (2 060 euros le mètre carré) pour un quatre-pièces du centre-ville de 80 mètres carrés, bénéficiant d'une terrasse de 43 mètres carrés. Il faut dire que les plus belles maisons s'échangent en un clin d'œil, et au prix fort. Dans le quartier des Halles, cette belle bâtisse début XX[e] de 160 mètres carrés, avec un garage et un terrain de 250 mètres carrés, a été signée à 355 000 euros, avant 180 000 euros de travaux (soit 3 345 euros le mètre carré, tout inclus). «Ce dernier secteur, en cours de rénovation, est en train de devenir le plus demandé», souligne par ailleurs Gilles Teillol, directeur de l'agence L'Adresse Label Immo 85. Accrochés à leurs envies de maison de ville, certains jeunes couples décident de prospecter les quartiers excentrés. Rue Mère-Courage, par exemple, près du parc des Oudairies et des commerces du Bourg-sous-la-Roche, l'un d'eux vient de s'offrir une maison de plain-pied de 90 mètres carrés rénovés, des années 1990, avec un terrain de 400 mètres carrés, pour 250 000 euros (2 780 euros le mètre carré). Les petites maisons de cheminot du XIX[e] siècle du secteur de la gare, plus abordables, ont leurs amateurs. De plain-pied, avec des surfaces inférieures à 80 mètres carrés, et idéales pour rallier Bordeaux ou Nantes en train, elles séduisent les télétravailleurs. Comptez 180 000 euros pour celles de 60 mètres carrés en bon état, sur une parcelle de 300 mètres carrés. Des tarifs proches du plafond de 3 400 euros le mètre carré, mais qui donnent accès pour un petit budget à une maison bien placée, nantie d'un jardin. Ce choix de résidence est à mettre en balance avec celui de ces acheteurs d'une habitation des années 1970 à Mouilleron-le-Captif, à moins d'un quart d'heure de La Roche-sur-Yon. Lassés de prospecter le centre, ils ont acquis une bâtisse en bon état de 87 mètres carrés, dotée d'un sous-sol et d'un garage, sur un terrain de 600 mètres carrés, pour 201 000 euros (2 310 euros le mètre carré). Et dès lors intégré la vie d'un village résidentiel bien pourvu en petits commerces, médecins et écoles. **B.S.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : L'Adresse Label Immo 85, Ovim.



Aux Sables-d'Olonne, un appartement donnant sur la plage coûte jusqu'à 12 000 euros le mètre carré.

OLIVIER - STOCK.ADOBE.COM

Les Sables-d'Olonne

La nouvelle réglementation des locations à la nuitée a réduit le nombre d'investisseurs

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 7000 à 12 000 €/m²	De 3000 à 4500 €/m²

La phase de surchauffe semble révolue dans cette cité balnéaire. Après une progression de 2 à 5% au dernier semestre 2021, les prix marquent le pas. «Les ventes se concluent à un rythme moins élevé, et rarement à l'issue d'une seule visite», témoigne Lionel Soulié, négociateur chez Olivier Meunier Immobilier. Certes, les acquéreurs en quête d'un pied-à-terre ou d'une maison de vacances à moins de quinze minutes à pied des plages sont toujours actifs. Mais, au printemps, l'adoption d'une obligation d'enregistrement en tant que loueur en meublés touristiques, et de quotas de locations par quartier, a réduit le nombre d'investisseurs. Sur le Remblai, face aux flots, les appartements trouvent preneur entre 10 000 et 12 000 euros le mètre carré. Comme, sur la promenade Georges-Clemenceau, pour ce trois-pièces de 75 mètres carrés à rafraîchir, au quatrième étage d'une résidence des années 1970, cédé à 750 000 euros. Sans atouts particuliers, les surfaces ne s'échangent plus qu'entre 3 500 et 7 000 euros le mètre carré. Et les propriétaires doivent revoir leurs prix. «Les appartements surévalués ne génèrent aucun appel depuis janvier», confirme Yohann Karaquillo, chez Olivier Meunier Immobilier. Mais ceux aux meilleures prestations partent vite : une visite a suffi pour ce trois-pièces de 70 mètres carrés, avec balcon et parking, dans une résidence de 2010 voisine de la grande poste, et présenté à 380 000 euros (5 430 euros le mètre carré). Pour une maison, les tarifs vont de 5 000 à 8 000 euros le mètre carré, même si ce plafond est désormais rarement atteint. En première et deuxième couronnes de la ville, les difficultés à obtenir un prêt se font sentir, ce qui réduit les budgets. A Olonne-sur-Mer, les petites maisons valent entre 3 000 et 3 500 euros le mètre carré, et seuls les pavillons de moins de 10 ans avec un jardin dépassent ce seuil. Au Château-d'Olonne, enfin, il faut compter entre 2 800 et 3 300 euros le mètre carré. **C.B.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Fnaim, MeilleursAgents, Olivier Meunier Immobilier.

Gagnez de l'espace, repliez-le.



CONCEPTEUR DE SYSTÈMES D'ESCALIER INNOVANT ET ESTHÉTIQUE

Produit imaginé et conçu par Manufactura, l'escalier hélicoïdal repliable ES-01
s'intègre avec élégance dans tous les intérieurs.
Notre escalier sur-mesure est une technologie brevetée conçue avec des matériaux nobles.
Grâce à notre savoir-faire, nos artisans allient la technologie à l'esthétisme
dans la réalisation unique de votre escalier.

Se déploie et se replie en quelques secondes.
Structure robuste conçue pour durer.
Chaque pièce est dessinée et réalisée en France.

Manufactura ES-01

contact@manu-factura.com - 06 14 11 23 65 - manu-factura.com

Autres villes (suite)

Saint-Malo

Intra-muros, la mise en place de quotas de locations touristiques a fait refluer la cote

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 6800 à 12000 €/m²	De 4000 à 4700 €/m²

Après trois années de hausse continue, les acquéreurs peinent à suivre. Et l'inflation ralentit, entre +5 et +10% sur les douze derniers mois, contre un rythme de +8 à +15% auparavant. Ce début d'accalmie se fait toutefois attendre pour certaines surfaces, comme «les appartements et maisons de grande qualité architecturale, très bien situés», indique Emmanuel Renault, de Mer Immobilier. Face aux flots, un appartement nécessite ainsi 10 000 euros le mètre carré. Mais s'il est en étage élevé et en parfait état, avec terrasse ou grand balcon, le budget s'envole à 12 000 euros le mètre carré. Intra-muros, le tarif d'un appartement sans vue sur la mer avoisine les 5 000 euros le mètre carré. Depuis la mise en place de quotas de locations touristiques, les investisseurs ont toutefois déserté ce secteur, et les tarifs ont reflué de 1 à 2% depuis janvier. Dans le reste de la ville, par ailleurs, tout ne part plus à n'importe quel prix. Et il faut prévoir de 6 000 à 6 700 euros le mètre carré pour un studio. A l'image de ce 30 mètres carrés, situé dans un immeuble des années 1980, sur l'avenue Charles-Guernier, cédé à 200 000 euros (6 665 euros le mètre carré). Pour un deux-pièces, le prix moyen chute déjà autour de 5 500 euros le mètre carré, et les trois-pièces s'enlèvent à un peu moins de 5 000 euros le mètre carré, à condition d'être en bon état.

Les amateurs de maisons, qui ne trouvent pas leur bonheur à Paramé ou Courtoisville, où les bâtisses à moins de dix minutes à pied de la grande plage du Sillon, de 80 à 100 mètres carrés, valent déjà entre 450 000 et 600 000 euros, prospectent la première couronne. A Saint-Jouan-des-Guérets ou à Saint-Méloir-des-Ondes, à une dizaine de kilomètres du centre, un budget compris entre 360 000 et 420 000 euros permet alors d'ouvrir les portes d'un pavillon de 100 mètres carrés, avec un jardin de 300 mètres carrés. **C.B.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Conseil supérieur du notariat de Bretagne, ERA Les Remparts, Mer Immobilier.



A Vannes, les prix n'ont gagné que 3% sur les douze derniers mois, après une flambée de 30% en deux ans.

PASCALE GUERET - STOCK.ADOBE.COM

Saint-Brieuc

Dans le secteur de la gare, des maisons anciennes à rénover pour moins de 100 000 euros

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 2300 à 3200 €/m²	De 1300 à 1600 €/m²

Dans cette cité portuaire, les 20% d'inflation enregistrés entre 2020 et 2021 sont un lointain souvenir. «La progression n'est plus que de 3 à 4% sur les douze derniers mois, précise Sylvain Cresteaux, de Guy Hoquet. Le marché a toutefois conservé son dynamisme, et les quartiers Saint-Charles ou du centre-ville s'affichent entre 2 000 et 2 300 euros le mètre carré. Place du Guesclin, ce six-pièces des années 1980, de 120 mètres carrés, avec une terrasse de 74 mètres carrés, s'est monnayé à 270 000 euros (2 250 euros le mètre carré). Saint-Michel est prisé pour ses maisons du début du XX^{e} siècle. Rue Mare-au-Coq, cette bâtisse de 120 mètres carrés, des années 1930, s'est échangée à 370 000 euros (3 085 euros le mètre carré). Le quartier de Cesson, à proximité du port, est plus abordable. Pour cette maison de 1985, rue du Clos-des-Sternes, de 112 mètres carrés habitables, une enveloppe de 297 000 euros a suffi (2 650 euros le mètre carré). Mais, pour les primo-accédants, l'idéal reste le secteur de la gare, où les maisons à retaper partent encore à moins de 100 000 euros. Comme celle-ci, rue Guébriant, de 89 mètres carrés, datant de 1900, et payée 95 000 euros, avant 50 000 euros de travaux (soit 1 630 euros le mètre carré tout inclus). Le marché locatif aimante les investisseurs, et les tarifs des petites surfaces s'envolent. «La ville compte plus de 6 000 étudiants, pour 46 000 habitants», rappelle Jean-Luc Jegard, de l'agence Nestenn. Les studios de 25 mètres carrés, cédés autour de 60 000 euros, se louent 350 euros par mois, soit un rendement locatif de 7%.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Guy Hoquet, Nestenn.

Vannes

La clientèle continue d'affluer, de Rennes comme de Nantes, mais aussi de Paris ou de Toulouse

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 4000 à 7000 €/m²	De 2800 à 3400 €/m²

L'heure est à l'accalmie : si les prix n'ont progressé que de 3%, et surtout au dernier semestre 2021, ils avaient précédemment gagné 30% en deux ans, sous la pression de la clientèle extérieure. «Les acquéreurs viennent de Nantes ou de Rennes, plus chères. D'autres quittent Paris, ou même Toulouse, et s'installent en vue de leur retraite», énumère Julie Adjanohoun, de Nestenn. Le centre-ville se maintient autour de 5 000 euros le mètre carré. A l'instar de ce duplex rénové de 105 mètres carrés, dans un immeuble 1900 de la rue Thomas-de-Closmadeuc, négocié à 530 000 euros (5 050 euros le mètre carré). Les appartements dotés d'un ascenseur et d'un parking sont pris d'assaut. Dans les quartiers Albert-I^{er}, la Rabine, la Garenne ou Sacré-Cœur, ce sont les maisons bourgeoises des années 1930, de 130 à 150 mètres carrés, qui aiguisent les appétits. L'enveloppe minimale est de 700 000 euros. Rue Maréchal-Foch, à Albert-I^{er}, celle-ci, de 200 mètres carrés habitables, s'est même enlevée à 790 000 euros (3 950 euros le mètre carré). Avec un budget de 300 000 à 400 000 euros, il faut viser des quartiers comme Ménimur, Les Trois Rois, Cliscouët, ou encore Bernus et ses lotissements des années 2010, pour dénicher une maison de 90 à 110 mètres carrés. Côté biens locatifs, la pénurie est prononcée. «Les loyers sont nettement orientés à la hausse», indique Jean-Philippe Beaulieu, de Century 21. Ce qui permet de sacrées révisions de baux entre locataires. Comme, près de la place Gambetta, pour ce studio de 20 mètres carrés, passé de 350 à 500 euros et reloué dans la journée. **C.M.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Century 21 Beaulieu, Nestenn.

A Biarritz, l'inflation a atteint 10% en moyenne sur un an, et le mètre carré bien entretenu part aux alentours de 10 000 euros en centre-ville.



SAIKO3P - STOCK.ADOBE.COM

Sud-Ouest

Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

L'activité est toujours soutenue, notamment dans les villes de taille moyenne. Mais le coût des travaux, inflationniste, freine désormais les achats de logements à rénover.

Sommaire

Bayonne ↓	p. 252
Biarritz ↑	p. 254
Bordeaux ↓	p. 256
Brive →	p. 264
La Rochelle ↓	p. 266
Limoges →	p. 270
Poitiers →	p. 270
Pau →	p. 272
Toulouse ↑	p. 274
Autres villes	p. 280

Albi ↑ Angoulême ↑ Arcachon ↑ Niort ↑ Castres → Montauban → Mont-de-Marsan →

↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse

Bayonne Il faudra une correction des prix pour que l'activité redémarre

Alors que les ventes se concluaient en un temps record en 2021, grâce à une demande particulièrement soutenue, le marché est en train de se gripper. «Les prix affichés depuis mars 2022 ne sont plus en phase avec le budget de nombreux acquéreurs», analyse Amaya Tejedor, gérante d'Amaya Immobilier. Il faut dire que l'augmentation de la cote a été prononcée depuis un an : +4% en moyenne, et jusqu'à +12% pour les plus beaux logements. Peu de doute pour les professionnels : le redémarrage de l'activité n'aura lieu qu'après une correction des prix, équivalente à la hausse enregistrée l'an passé.

Au nord de l'Adour, le quartier Saint-Esprit, l'un de ceux qui se sont le plus valorisés ces dernières années, pourrait toutefois faire de la résistance. En effet, la hausse des tarifs résulte ici d'un réaménagement urbain, avec pistes cyclables, places arborées et petits restaurants. Le mètre carré s'y négocie autour de 3 500 euros, avec des pics à plus de 4 000 euros dans les immeubles rénovés du XIXe siècle.

La campagne alentour devrait également tirer son épingle du jeu, aidée par l'arrivée de familles en quête d'une maison au calme. A Lahonce, celle-ci, des années 1990, de 140 mètres carrés sur 2 000 mètres carrés de terrain, est partie à 430 000 euros. Mais, à Mouguerre, à 10 kilomètres du centre, cette autre, des années 1980, de 90 mètres carrés sur un terrain de 1 500 mètres carrés, avec garage et combles aménageables, s'est vendue 590 000 euros.

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

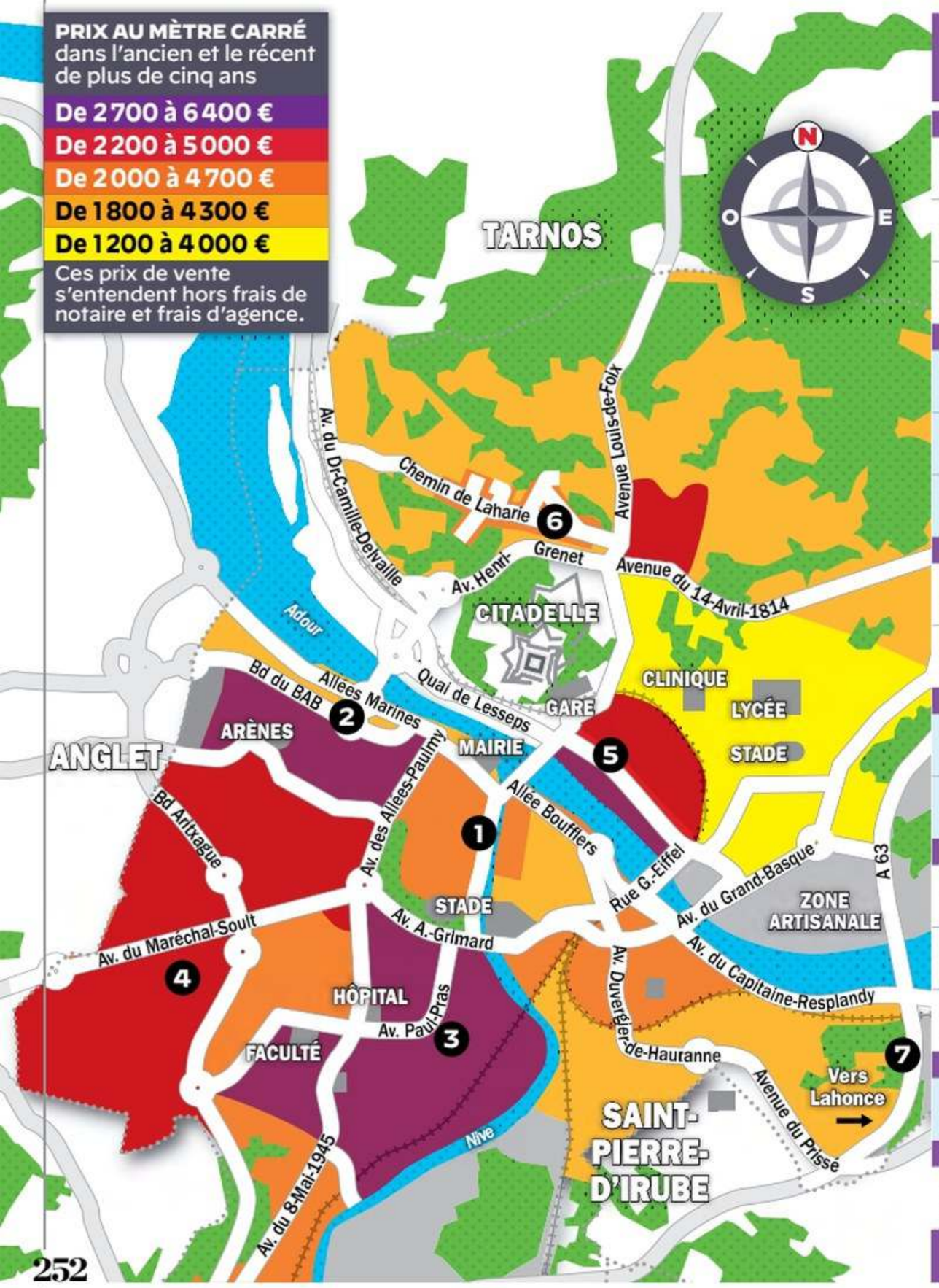
–5% pour les appartements

–5% pour les maisons

Si, au cœur de la ville, le créneau de la résidence principale ralentit, celui de l'investissement locatif reste actif. Les hébergements pour étudiants étant rares, les locations de studios se font en un clin d'œil. La colocation de grandes surfaces fonctionne aussi très bien. Rue Carlito-Oyarzun, près du CHU, une maison de ville des années 1930, de 49 mètres carrés à rénover, sans jardin, a coûté 210 000 euros à son nouveau propriétaire (140 000 euros plus 70 000 euros de travaux, soit, au total, 4 285 euros le mètre carré). Elle permettra de louer à deux étudiants, qui paieront chacun 450 euros par mois. Rendement attendu : 5,1%.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Amaya Immobilier, Arnaud Lalagüe Immobilier, Laforêt, Côte d'Argent Immobilier.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre historique		
Immeuble début XXe siècle	4 000 euros (+5%)	
Immeuble XVIIe siècle	3 600 euros (+3%)	
Immeuble XIXe siècle	3 600 euros (+3%)	➔Place Pasteur, imm. début XXe, 104 m², 6 pièces, 4e étage, ni balcon ni asc., cachet, luminosité, 20 000 € de travaux : 399 000 € (3835 €/m²). ➔Rue d'Espagne, imm. XVIIe, 75 m², 4 pièces, 2e ét. sur 4, balcon, cachet, parfait état : 280 000 € (3735 €/m²). ➔Rue Saubiole, imm. XIXe, 71 m², 3 pièces, rdc, cachet, courette, bon état : 257 000 € (3620 €/m²).
2. Les Arènes		
Immeuble années 2010	6 300 euros (+12%)	
Immeuble années 2000	4 800 euros (+2%)	
Immeuble années 1960	2 800 euros (–5%)	➔Avenue Maréchal-Foch, imm. 2012, 94 m², 4 pièces, 5e étage sur 5, terrasse 90 m², ascenseur, 2 box, bon état : 585 000 € (6225 €/m²). ➔Av. Dubrocq, imm. 2003, 44 m², 3 pièces, 2e ét. , terrasse, parking, à rafraîchir : 215 000 € (4885 €/m²). ➔Allées Marines, imm. 1965, 83 m², 3 pièces, 1er ét., asc., chauff. coll., parfait état : 232 000 € (2795 €/m²).
3. Marracq		
Immeuble années 2000	4 600 euros (+5%)	
Immeuble années 1960	3 800 euros (–8%)	➔Rue de Saint-Forcet, imm. 2006, 62 m², 3 pièces, 1er ét., terrasse 11 m², ascenseur, parc arboré, parking, parfait état : 285 000 € (4595 €/m²). ➔Rue Balangue, imm. 1960, 66 m², 3 pièces, 4e ét. sur 11, balcon, parking, parfait état : 255 000 € (3865 €/m²).
4. Beyris		
Immeuble années 2010	4 600 euros (+5%)	
Immeuble années 1980	3 500 euros (+2%)	➔Rue Hiriart, imm. 2012, 59 m², 3 pièces, rez-de-jardin, jardin 60 m², ascenseur, cellier, parking, très bon état : 275 000 € (4660 €/m²). ➔Av. Docteur-B.-Gaudeul, imm. 1981, 80 m², 3 pièces, 1er ét., parking, à rafraîchir : 279 000 € (3485 €/m²).
5. Saint-Esprit		
Immeuble XIXe siècle, rénové	4 000 euros (+15%)	
Immeuble début XXe siècle	3 800 euros (+10%)	
Immeuble années 1930	3 100 euros (0%)	➔Rue Maubec, imm. XIXe, 34 m², 2 pièces, 3e étage, sans balcon, rénové : 145 000 € (4265 €/m²). ➔Bd Alsace-Lorraine, imm. début XXe, 52 m², 3 pièces, 1er étage, bon état : 200 000 € (3845 €/m²). ➔Bd Alsace-Lorraine, imm. 1930, 87 m², 5 pièces, 1er étage sur 1, poutres apparentes, parfait état : 270 000 € (3105 €/m²).
6. Saint-Bernard		
Immeuble début XXe siècle	3 600 euros (+8%)	➔Rue des Lilas, imm. début XXe, 70 m², 4 pièces, 1er étage, triple exposition, parking, 70 000 € de travaux : 185 000 € (2640 €/m²).
7. Lahonce		
Maison années 1990	3 700 euros (+8%)	➔Ile de Lahonce, maison 1991, 140 m², 7 pièces, terrain 2 000 m², chauff. élec., garage, 100 000 € de travaux : 430 000 € (3070 €/m²).

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.



OFFRES DE RENTRÉE
CONCRÉTISEZ VOTRE PROJET IMMOBILIER !

DISPONIBLE IMMÉDIATEMENT

Hyperion



BORDEAUX - QUARTIER EURATLANTIQUE
AU PIED DU TRAM C ET D (CARLE VERNET)

- Plus que 2 appartements T4 disponibles, parking en pleine propriété
- Proche des commerces et des écoles

TRAVAUX EN COURS

Vert'uose





BORDEAUX - QUARTIER BRAZZA
FACE À LA BRAZZALIGNE

- Appartements du 2 au 5 pièces
- Grandes terrasses ou loggias

PTZ(1) Loi Pinel(2)

EIFFAGE IMMOBILIER

eiffage-immobilier.fr

0 800 734 734 Service & appel gratuits

ESPACE DE VENTE À BORDEAUX
5, place Ravezies
Tram C, arrêt Place Ravezies

* **Résidence Hyperion** Offre Valable jusqu'au 30/09/22 – 20 000 € sur le D1404 et -16000 € sur le D1003) sous condition de signature de l'acte avant le 31/12/2022. Offre non cumulable avec toute autre offre. ** **Résidence Vertuose** Offre valable jusqu'au 30/09/22 Frais de notaire offerts hors frais de garantie de prêt et -1 000 € par pièce (-2 000 € pour un T2, -3 000 € pour un T3, -4 000 € pour un T4 et -5 000 € pour un T5) sous conditions de signature de l'acte avant le 31/12/2022. Offre non cumulable avec toute autre offre. (1) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2016 pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve. Attribution du prêt soumise à conditions notamment de ressources, voir Décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015. (2) Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location), de 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500€/m². Faire un investissement immobilier présente des risques. Le non-respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. "Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de la clientèle et éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dite "informatique et libertés", vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier 11 place de l'Europe - 78141 Vélizy-Villacoublay. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Eiffage Immobilier RCS Versailles 314 527 649. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Photo : iStock. 07/22.
Conception : we VITAMINE B



Les surfaces offrant balcon et vue sur la mer peuvent coûter jusqu'à 12 000 euros le mètre carré.

SAIKO3P - STOCK.ADOBE.COM

Biarritz L'inflation va perdurer, mais moins fortement

A l'image des années précédentes, Biarritz, qui cumule infrastructures d'une grande ville et plages d'une station balnéaire, a vu sa cote s'envoler. La hausse atteint 10% en moyenne sur un an, souvent davantage dans les quartiers près de l'océan, surtout si la vue sur les flots est au rendez-vous. «Du stock limité de biens à vendre au nombre croissant des candidats à l'achat, tout laisse à penser que les tarifs vont continuer à s'apprécier, sans doute un peu plus lentement toutefois», analyse Sébastien Beauville, directeur des agences Stéphane Plaza Biarritz et Anglet.

Dans le centre-ville, le mètre carré entretenu se négocie autour de 10 000 euros, y compris dans les immeubles sans charme des années 1960 et 1970. Même constat dans les quartiers voisins de Grande Plage ou de la Côte des Basques. Là, sur le front de mer, un cinquième étage de 118 mètres carrés, dans un immeuble des années 1930, vient même de partir à 1,38 million d'euros, soit à près de 12 000 euros le mètre carré.

Les prix des villas haut de gamme ont également explosé. «Beaucoup d'actifs, lassés des grandes métropoles, viennent se poser dans le coin et y installent leur activité», explique Benoît Verdet, directeur de l'agence Prestant Singular Properties. Ainsi, dans la commune d'Ahetze, un couple d'entrepreneurs vient de s'offrir une propriété des années 1960 de 450 mètres carrés, plus un terrain boisé de 2 hectares, avec vue sur la montagne, pour 4 millions d'euros. Soit une moyenne de 8 890 euros le mètre carré.

Le marché de la location n'est pas moins actif. Près du centre, un studio de 25 mètres carrés, payé entre 220 000 et 250 000 euros, rapporte à son propriétaire de 3,5 à 4% par an. Un rendement qu'il est possible de doubler en basculant à la location saisonnière. Mais gare, les jours de ce type d'activité sont peut-être comptés, car une réglementation, finalement invalidée en mars 2022 par le tribunal administratif, entendait soumettre à compensation les mètres carrés ainsi mis en location. Nul doute que la communauté d'agglomération du Pays basque, à l'origine de cette mesure, reviendra à la charge.

Benjamin Saragaglia

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Agence First, Côte d'Argent Immobilier, Prestant Singular Properties, Laforêt Anglet, Stéphane Plaza Biarritz et Anglet.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔Rue Gambetta, imm. 1930, 130 m², 4 pièces, 4e étage, balcon, rénové 2020: 1,56 M€ (12 000 €/m²). ➔Place Sainte-Eugénie, imm. 1960, 59 m², 3 pièces, 1er ét., 70 000 € de travaux: 535 000 € (9070 €/m²). ➔Rue Alcide-Augey, immeuble XIXe siècle, 46 m², 2 pièces, rez-de-chaussée surélevé, terrasse, état correct: 446 000 € (9695 €/m²).
Immeuble 1930, vue mer	**12 000 euros** (+9%)	
Immeuble 1960, vue mer	**10 000 euros** (+10%)	
Immeuble XIXe siècle	**9 600 euros** (+12%)	
2. Grande Plage		➔Rue Louison-Bobet, immeuble début XXe ravalé, 65 m², 3 pièces, 2e étage, cachet, balcon, 100 000 € de travaux: 760 000 € (11 690 €/m²). ➔Av. Reine-Victoria, immeuble 1970, 53 m², 3 pièces, 6e étage, balcon, asc., très bon état: 440 000 € (8300 €/m²).
Immeuble début XXe, vue mer	**13 000 euros** (+18%)	
Immeuble années 1970	**8 000 euros** (+10%)	
3. Côte des Basques		➔Perspective de la Côte-des-Basques, imm. 1930, 118 m², 6 pièces, 5e étage, vue mer, terrasse, asc., bon état: 1,38 M€ (11 695 €/m²). ➔Rue J.-Petit-de-Bas, maison 1980, 160 m², 5 pièces, terrain 700 m², rénovée: 1,50 M€ (9375 €/m²). ➔Rue d'Espagne, maison XVIIe, 200 m², 8 pièces, jardin 200 m², bon état: 1,20 M€ (6000 €/m²).
Immeuble années 1930, front de mer	**12 000 euros** (+10%)	
Maison années 1980, avec piscine	**9 000 euros** (+12%)	
Maison mitoyenne XVIIe siècle	**6 000 euros** (0%)	
4. Lac Marion		➔Av. du Président-J.-F.-Kennedy, maison 1960, 165 m², 6 pièces, terrain arboré 100 m², garage double, état correct: 970 000 € (5880 €/m²). ➔Rue de Rousta, maison 1998, 125 m², 5 pièces, terrain 700 m², état correct: 650 000 € (5200 €/m²).
Maison années 1960	**6 000 euros** (+4%)	
Maison années 1990	**5 200 euros** (+4%)	
5. La Négresse		➔Rue Philippe-Veyrin, immeuble 2019, 100 m², 4 pièces, 1er étage, terrasse 10 m², ascenseur, box, parfait état: 698 000 € (6980 €/m²).
Immeuble moins de 5 ans	**6 900 euros** (+5%)	
6. Anglet		➔Rue d'Arcangues, imm. 2009, 63 m², 3 pièces, rdc, terrasse, parking, parfait état: 310 000 € (4920 €/m²). ➔Allée du Pr.-Gavel, immeuble 1973, 86 m², 4 pièces, 8e ét., asc., 70 000 € de travaux: 342 000 € (3975 €/m²). ➔Rue Jean-Léon-Laporte, immeuble 1980, 64 m², 3 pièces, 3e étage, balcon, ascenseur, parking, à rafraîchir: 249 000 € (3890 €/m²).
Immeuble années 2000	**4 900 euros** (+5%)	
Immeuble années 1970	**4 900 euros** (+5%)	
Immeuble années 1980	**3 800 euros** (+2%)	
7. Bassussarry		➔Centre du village, maison 1950, 150 m², 4 pièces, terrain 1400 m², jardin clos, vue montagne, garage, bon état: 1,30 M€ (8665 €/m²).
Maison années 1950	**8 500 euros** (+15%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



L'habitat de demain, accessible et respectueux de l'environnement



Philippe PETIOT,
Président du Directoire CINA

La Compagnie Immobilière Nouvelle Aquitaine (CINA) est un acteur majeur de l'immobilier dans le Grand Sud-Ouest de la France. Constructeur, promoteur, aménageur (...) autant d'univers maîtrisés par la holding de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, qui poursuit son défi de faire rimer accession à la propriété et constructions plus respectueuses de l'environnement.

« Nous nous confrontons à une réforme profonde de nos métiers. Nous devons devenir un promoteur, un constructeur bas carbone, à la fois accessibles au plus grand nombre et respectueux de l'environnement. Nous avons aujourd'hui des marqueurs très forts dans le groupe, avec Immobilière Sud Atlantique en promotion, Ariane Constructions en maison individuelle, mais aussi Pierre et Territoire de France Centre Atlantique, qui aménage des lotissements en réduisant au maximum l'artificialisation des sols et en préservant la biodiversité. De plus, notre démarche « Green » n'est pas réservée à une minorité de clients plus aisés ; nous nous attachons à ce qu'elle soit abordable également pour les jeunes familles qui s'adressent à nous pour un premier logement. C'est pourquoi, dans l'univers de l'immobilier, notre modèle est original et fait du Groupe CINA, à la fois le partenaire des collectivités locales, mais également la meilleure assurance qualité pour l'ensemble de nos clients » explique Philippe PETIOT, Président du Directoire CINA.

Accessible sans renier sur la qualité

« Dans le contexte de crise que nous traversons, nous sommes plus que jamais attentifs à rester compétitifs. Ce n'est toutefois pas toujours suffisant pour permettre à un nombre de plus en plus important de clients, de financer leur logement. C'est en cela que notre modèle est vertueux, parce qu'il permet de nouvelles formes d'accession à la propriété via notre Office Foncier Solidaire, qui propose le Bail Réel Solidaire. En parallèle, nous travaillons également sur des maisons de qualité qui soient plus abordables, avec la marque Construction Horizontale et Maisons d'en France Sud-Ouest, auxquelles nous associons, si besoin, un dispositif d'aides financières proposé par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, qui resolvabilise des clients qui ne pourraient sans cela financer leur premier logement. L'enjeu est d'être capable de construire des logements référencés sur le marché, comme étant le plus environnemental possible, avec des marques précurseurs dans ce domaine. Et ainsi, rapidement faire bénéficier de ces solutions plus durables à l'ensemble de nos clients. » précise Philippe PETIOT, Président du Directoire CINA.



Ariane Constructions, le constructeur green de CINA

La maison C2C d'Ariane Constructions a remporté la médaille d'or au challenge Pôle-Habitat-FFB dans la catégorie Habitat Prospectif en 2020. Première maison certifiée « Cradle-to-Cradle® », elle est bâtie à Bordeaux avec des matériaux qui s'inscrivent dans un cercle vertueux de construction, à savoir des produits recyclés et recyclables. Une certification qui exige aux industriels d'entrer dans une démarche d'identification et de récupération desdits produits. L'objectif est de ne plus puiser dans les ressources de notre planète et d'aller vers une empreinte positive. Tous les composants sont caractérisés sur leur empreinte carbone, leur non-toxicité. Le bâtiment est évalué sur sa capacité à fournir une qualité d'air optimale et à minimiser les consommations d'énergies été comme hiver. Cette maison met en œuvre les principes de l'économie circulaire, limite les déchets de construction et fait un usage sobre des ressources naturelles.



NATURAÉ, la résidence biosourcée d'Immobilière Sud Atlantique (CINA)

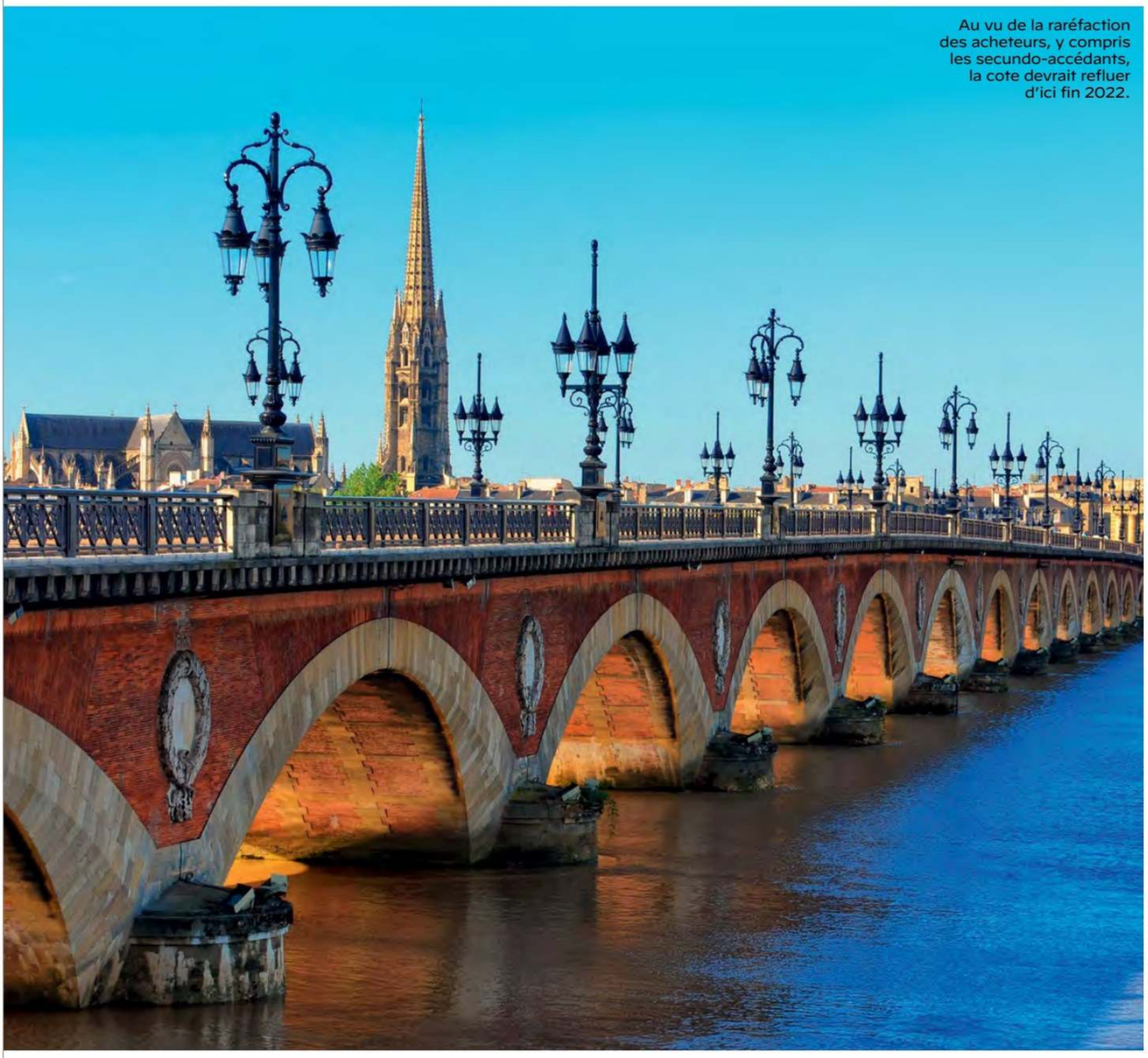
C'est à Ambarès-et-Lagrave, qu'Immobilière Sud Atlantique finalise la construction de sa résidence Naturaé. Tous les logements sont vendus en accession à la propriété. Les 37 appartements dispersés sur 5 îlots à pilotis sont la parfaite illustration de l'immobilier éco-responsable. L'architecture offre une triple orientation, optimisant la lumière naturelle. Les logements permettent une faible consommation énergétique grâce aux matériaux biosourcés utilisés comme les briques de terre crue, un système de chauffage au poêle et des chauffe-eau thermodynamiques installés sur chaque lot. Nichée au cœur d'une forêt, Naturaé offre un cadre de vie unique au sein d'une résidence respectueuse de son environnement naturel. Ce programme a été réalisé avec le concours financier de la région Nouvelle-Aquitaine, dans le cadre d'appel à projet « Bâtiments du futur ».

ACTEURS DE PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE

Bordeaux Avec le plafonnement des loyers, la rentabilité locative va plonger

Si la demande a reflué, la cote est restée globalement stable. Seules exceptions : les quartiers huppés du Jardin public, de l'Opéra et des Quinconces. Sur ce créneau haut de gamme, les belles maisons bourgeoises et les appartements avec un extérieur se vendent de 2 à 5% plus cher qu'à l'été 2021, à la condition toutefois qu'ils soient parfaitement rénovés, et offrent un joli cachet. A l'image de cet hôtel particulier de 300 mètres carrés, en parfait état, à deux pas de la place des Quinconces, avec terrasse, piscine et garage, qui s'est monnayé à 2 millions d'euros (6 665 euros le mètre carré).

Hors triangle d'or, le coup d'arrêt est net depuis mai, car les primo-accédants peinent à emprunter, tandis que le budget des secundo-accédants plafonne. «Cette baisse du nombre d'acheteurs finançables n'a pas encore eu d'impact sur le marché, mais la cote risque de subir un infléchissement au second semestre», avertit Julien Ousmer, directeur d'Orpi Chartrons et Fondaudège. Il faut dire aussi que, selon le réseau Guy Hoquet, le mètre carré dépasse désormais 5 000 euros, en moyenne, ➔



Au vu de la raréfaction des acheteurs, y compris les secundo-accédants, la cote devrait refluer d'ici fin 2022.

MARTIN M303 - STOCK.ADOBE.COM



Vers un immobilier de prestige humain et personnalisé avec VL Signatures

Si l'immobilier de biens d'exception peut souffrir d'une image froide et guindée, VL Signatures s'affranchit de cette idée.
En misant sur l'écoute, la bienveillance, la personnalisation et la confiance,
cette agence spécialisée en immobilier de prestige œuvre depuis 20 ans dans la région bordelaise.

VL Signatures ou l'experte de l'immobilier haut de gamme

Parler de VL Signatures, c'est forcément parler de sa fondatrice qui incarne merveilleusement bien son agence : Valérie Lefort. Depuis 20 ans, cette passionnée de l'immobilier œuvre auprès de ses clients pour dénicher les pépites du marché. Après des études en histoire de l'art, Valérie Lefort a rencontré les femmes qui lui ont transmis cet amour de l'immobilier et de la relation client. En octobre 2017, elle crée à Bordeaux son agence spécialisée en biens de prestige. Forte d'un réseau de clients enrichi, elle parvient à imposer sa griffe, sa vision, pour graver sa signature dans le marché aquitain qu'elle connait si bien. Depuis 20 ans, Valérie Lefort a acquis une notoriété certaine qu'elle doit avant tout aux relations qu'elle a tissées, à son sérieux, et forcément à son travail exigeant.

La personnalisation et l'écoute comme base fondatrice

VL Signatures, c'est une agence à taille humaine, portée par une équipe soudée. Valérie Lefort travaille avec son fils et un couple de collaborateurs. Cette union, l'agence en fait sa richesse, sa priorité. Et c'est justement ce socle humain qui plait tant aux clients. Ensemble, ils bâtissent un lien solide et de confiance. L'idée étant de les satisfaire dans leurs recherches de biens d'exception, mais aussi dans la personnalisation de l'accompagnement dont ils profitent. Et c'est bien cette envie de personnaliser chaque demande qui fait la réelle valeur ajoutée de VL Signatures. Rester sans cesse à l'écoute de leurs besoins, leurs désirs, répondre à leurs doutes, gommer leurs craintes, l'agence offre une dimension humaine forte qui permet à cette clientèle éclectique de mieux appréhender leur achat immobilier. Vendre un bien de prestige oui, mais avec sincérité et transparence, VL Signatures s'inscrit dans cette ambition.

BIEN VENDU | BORDEAUX QUINCONCES



signatures
L'IMMOBILIER PAR VALÉRIE LEFORT

À VENDRE | BORDEAUX PRIMROSE
Superbe hôtel particulier de 430m² avec piscine



26, rue Condillac - 33000 Bordeaux - France | +33 (0)6 17 50 40 72 | signatures-bordeaux.com |

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Grand Théâtre, Quinconces		➔ Rue Montesquieu, imm. fin XIXe, 55 m², 2-3 pièces, 4e ét., sans parking, asc., rénové: 375000 € (6820 €/m²). ➔ Rue du Temple, immeuble standing début XXe, 80 m², 3-4 pièces, 2e étage, ascenseur, pas de parking, bon état: 467000 € (5840 €/m²).
Immeuble standing fin XIXe siècle	**6600 euros** (+3%)	
Immeuble standing début XXe	**5700 euros** (+2%)	
2. Saint-Pierre		➔ Rue Leupold, imm. XIXe, 42 m², 2 pièces, 1er étage, cachet, excellent état: 240000 € (5715 €/m²). ➔ Rue du Quai-Bourgeois, imm. XVIIIe, 40 m², 2 pièces, 1er étage, balconnet, cave, ni ascenseur ni parking, à rafraîchir: 202000 € (5050 €/m²).
Immeuble XIXe siècle	**5600 euros** (+2%)	
Immeuble XVIIIe siècle	**5100 euros** (+2%)	
3. Nansouty		➔ Rue de Bègles, maison XIXe, 38 m², 2 pièces, jardin 50 m², terrasse 25 m², pas de garage, refait à neuf: 195000 € (5130 €/m²). ➔ Cours de l'Yser, imm. 1980, 22 m², studio, 2e étage, asc., balconnet, à rafraîchir: 99000 € (4500 €/m²). ➔ Rue Crampel, échoppe XIXe, 99 m², 3-4 pièces, jardin 240 m², cachet, bon état: 396000 € (4000 €/m²).
Petite maison en pierre XIXe	**5000 euros** (+3%)	
Immeuble années 1980	**5000 euros** (+1%)	
Echoppe XIXe siècle	**4000 euros** (0%)	
4. Caudéran		➔ Av. du Gal-Leclerc, maison XIXe, 180 m², 7 pièces, jardin, garage, parfait état: 871000 € (4840 €/m²). ➔ Rue du Vélodrome, imm. 1950, 66 m², 3 pièces, 2e étage, balcon, ascenseur, parking, à rafraîchir: 265000 € (4015 €/m²).
Maison XIXe, extension moderne	**4700 euros** (+2%)	
Immeuble années 1950	**4200 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

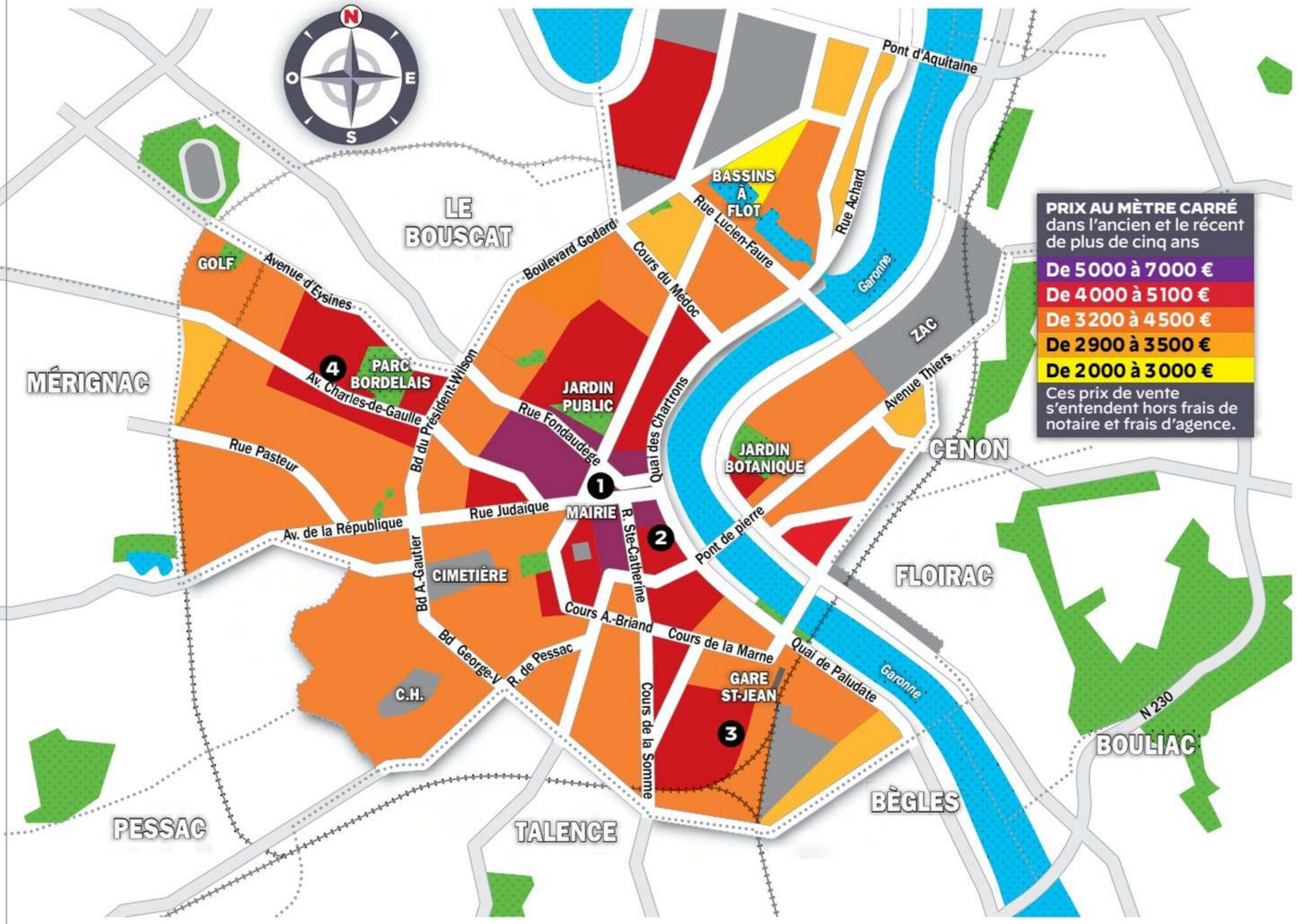
Bordeaux (suite)

➔ qu'il s'agisse de viser un appartement ou une maison.

La rive droite, aussi bien dans le quartier de la Bastide que dans les communes voisines de Floirac et Cenon, souffre particulièrement de cette nouvelle conjoncture, qui voit les acquéreurs refuser de payer le prix fort. Les appartements peinent désormais à s'y monnayer au-delà de 4 500 euros le mètre carré. Nombre de programmes neufs cherchent aussi preneur, car les trois et quatre-pièces sont affichés entre 4600 et 5000 euros le mètre carré sur les bords de la Garonne, à la Bastide, Bastide-Niel et Brazza. Sur cette rive de la Garonne, même les échoppes, pourtant très prisées, ne dépassent plus que rarement le seuil des 400000 euros à Bordeaux, et de 380000 euros en première couronne.

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
De –10% à –5% pour les appartements
De –5% à 0% pour les maisons

Rive gauche, les Chartrons conservent leur cote auprès des acquéreurs, séduits par le charme des vieilles pierres et la proximité avec le centre, sans les nuisances de la vie nocturne. Même constat à Fondaudège, mélange de petites maisons et d'appartements anciens, ainsi qu'à Saint-Seurin, où les maisons bourgeoises prédominent. Dans ces secteurs, il faut prévoir de 4200 à 5200 euros le mètre carré. ➔







Nawel, responsable d'agence, et Ouahiba Kerdougheli, fondatrice de NSK Immobilier

NSK IMMOBILIER

UNE SOLIDE EXPÉRIENCE POUR ACCOMPAGNER TOUT TYPE DE CLIENT

L'agence familiale NSK Immobilier souhaite développer l'accompagnement et le suivi de ses clients. Pour épauler, assister, emmener, protéger, guider, entourer les vendeurs comme les acquéreurs, qu'ils soient particuliers ou professionnels.

Ouahiba Kerdougheli, (« Biba » dans la profession) fondatrice du cabinet NSK Immobilier, avec sa fille Nawel, responsable d'agence, et son mari, Pieralberto Bortolotti, connaissent bien les rouages de cette profession. D'ailleurs, ils sont continuellement formés, car on ne s'invente pas agent immobilier ! Le métier est très réglementé et régi par les lois, d'où l'adhésion à la FNAIM, symbole de sérieux et de professionnalisme pour des recherches spécifiques.

Ouahiba, formatrice et coach depuis une trentaine d'années, mise sur un développement à taille humaine, dans l'idée de toujours apporter des réponses et d'assurer un suivi très professionnel. Nawel et Ouahiba sont soucieuses du bien-être de leurs clients et forment aussi leurs négociateurs et agents commerciaux aux valeurs qu'elles défendent : des contacts humains, cordiaux et honnêtes. *« Nous devons prendre au sérieux toutes les demandes qu'elles émanent des professionnels comme des particuliers. »*

Accueillir, renseigner et accompagner les clients

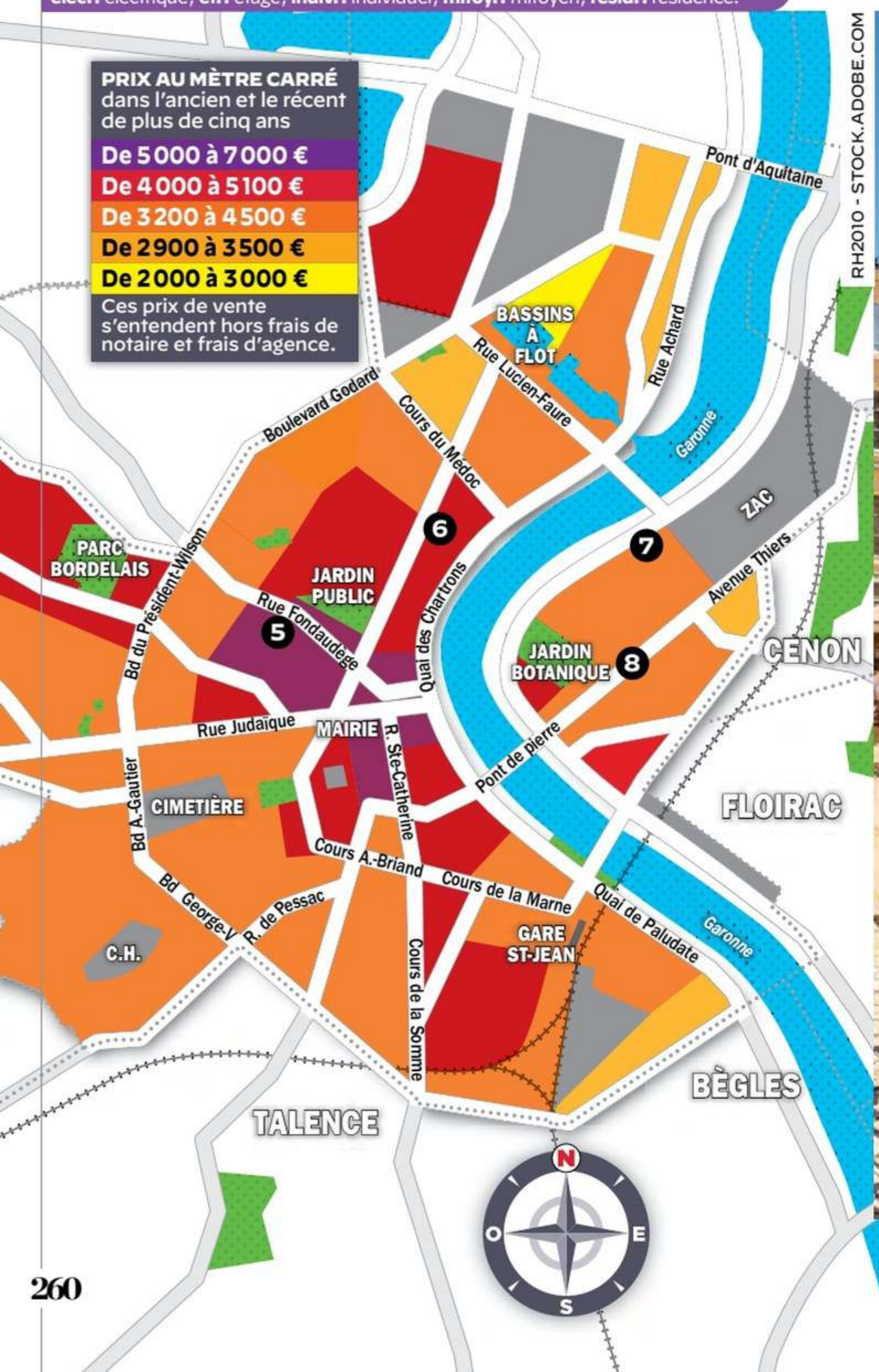
Pas question d'abandonner leurs clients dans la nature. D'ailleurs, il est possible de travailler avec d'autres agences qui ont la même vision et en partenariat, de Paris à Marseille, en passant par Bordeaux ou Lyon. Et même à l'international ! *« Nous avons la chance que Nawel parle plusieurs langues, ce qui nous permet de travailler presque partout. »* Mais l'agence n'oublie pas pour autant sa belle région – Bordeaux / Saint-Émilion – d'où le choix de s'implanter à Libourne. Et, aujourd'hui, avec Internet, il est possible de proposer des visites virtuelles aux clients et d'établir des signatures électroniques. L'agence rappelle néanmoins que, derrière un téléphone ou un écran, il y a toujours une personne pour accueillir, renseigner et accompagner les clients. *« Aussi, nous offrons toujours à nos clients un cadeau de bienvenue dans notre belle région ! »* Une balade en bateau, une bonne bouteille de vin* ou encore un agréable repas chez un restaurateur.

INFOS : 16, quai Souchet,
33500 LIBOURNE
Tél. : 06-61-38-38-04
n.cabinetnskimmobilier@gmail.com

Publireportages réalisés par Com'en Régions

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
5. Fondaudège		➔ Rue du Dr-Albert-Barraud, imm. fin XIXe, 25 m², 2 pièces, 2e étage, pas d'ascenseur, pas de parking, bon état: 125 000 € (5 000 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**5 100 euros** (+1%)	
6. Les Chartrons		➔ Cours Balguerie-Stuttenberg, maison XVIIIe, 80 m², 4 pièces, jardin, à rafraîchir: 407 000 € (5 090 €/m²). ➔ Rue André-Darbon, imm. 2010, 42 m², 5 pièces, 3e ét., chauff. indiv., asc., terrasse 20 m², parking, très bon état: 212 000 € (5 050 €/m²). ➔ Cours de la Martinique, imm. XVIIIe, 48 m², 2 pièces, 2e ét., chauff. indiv., très bon état: 207 000 € (4 310 €/m²).
Maison mitoyenne XVIIIe siècle	**5 100 euros** (+4%)	
Immeuble années 2010	**4 800 euros** (+5%)	
Immeuble XVIIIe siècle	**4 200 euros** (+5%)	
7. Brazza		➔ Quai de Brazza, appartement 2019, 62 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, parking, excellent état: 270 000 € (4 355 €/m²).
Immeuble années 2010	**4 300 euros** (0%)	
8. La Bastide		➔ Rue de la Benauge, imm. XVIIIe, 54 m², 2 pièces, 1er étage, ni parking ni asc., bon état: 245 000 € (4 535 €/m²). ➔ Rue de la Passerelle, appartement dans maison découpée XIXe, 80 m², 4 pièces, 1er ét., pas de garage, bon état: 336 000 € (4 200 €/m²). ➔ Rue de l'Ecole, immeuble XIXe, 71 m², 3 pièces, 1er étage, à rafraîchir: 263 000 € (3 705 €/m²).
Immeuble XVIIIe siècle	**4 500 euros** (+1%)	
Appartement dans maison XIXe	**4 200 euros** (−1%)	
Immeuble XIXe siècle	**3 800 euros** (−2%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



Bordeaux (suite)

➔ Pour raboter la note, mieux vaudra prospecter autour de la rue Judaïque, où les appartements valent 10% de moins. A l'image de ce deux-pièces de 42 mètres carrés, dans une copropriété de la fin du XIXe siècle, parti à 185 000 euros (4 405 euros le mètre carré).

Côté investisseurs, la mise en place du plafonnement des baux signés ou renouvelés, dès la mi-juillet, ne sera pas indolore. Car la rentabilité des appartements de moins de 50 mètres carrés va s'effondrer, à Saint-Pierre, Saint-Paul, aux Capucins ou encore à la Victoire, autant de quartiers de prédilection des étudiants et des jeunes actifs. «Pour les propriétaires d'un 30 mètres carrés, la perte moyenne de revenus pourra atteindre 200 euros par mois», précise Julien Ousmer. Une estimation confirmée par le site MeilleursAgents, qui chiffre par ailleurs à 62% la proportion d'annonces de location aux baux supérieurs aux nouveaux plafonds de référence. Ce qui n'est pas forcément illégal, un complément de loyer pouvant être facturé en cas de prestation particulière. Certains bailleurs risquent donc de revoir leurs plans et, à la rentrée, nombre de petites surfaces pourraient donc se retrouver sur le marché, à un tarif décoté, d'abord dans le centre puis dans toute la ville. ➔


En centre-ville, les belles surfaces du XVIIIe siècle ne se sont que faiblement appréciées, de 2%.

RH2010 - STOCK.ADOBE.COM

NOTRE **SÉLECTION DE RÉSIDENCES** EN **NOUVELLE-AQUITAINE**



BORDEAUX MÉTROPOLE - CONNEXION

Au pied du
PARC DE L'ERMITAGE



LES ALLÉES PELLETAN - **BORDEAUX MÉTROPOLE**

TRAMWAY
au pied de la résidence



PAU - LE CLOS SALIÉ

À 10 min. de
L'HYPERCENTRE



CASA ALTA - **BAYONNE**

CENTRE-VILLE
à proximité

0 800 33 00 00 Service & appel gratuits

pichet.fr

PICHET

*Sous condition de plafond de ressources pour tout candidat à l'acquisition de sa résidence principale située dans une zone faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine. Une TVA au taux normal de 20% sera applicable à défaut de satisfaire à l'ensemble des conditions précédemment citées, avec augmentation corrélative du prix de vente TTC.

Bordeaux (suite)

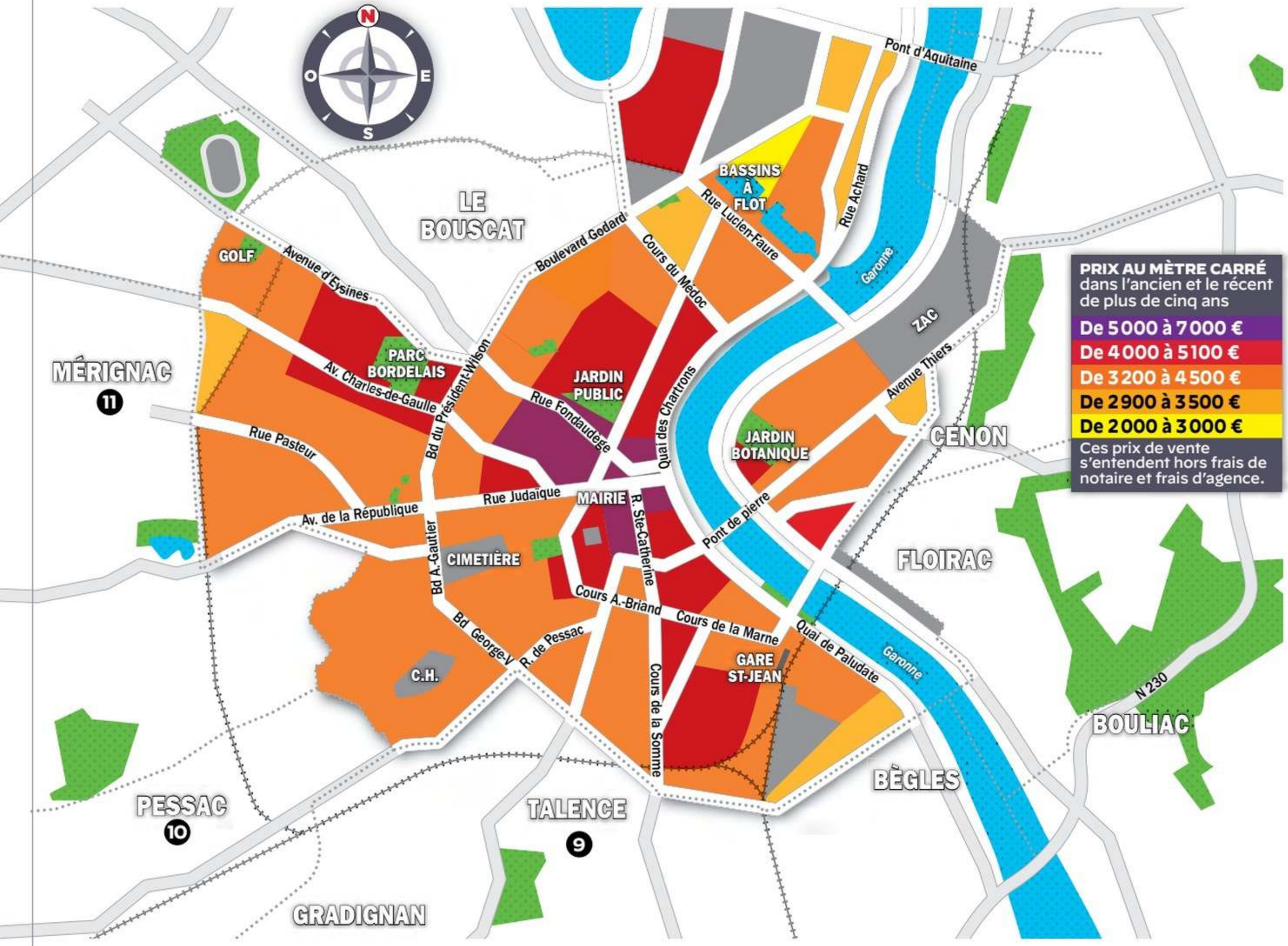
➔ Dans le reste de l'agglomération, notamment à Bègles, Mérignac, Pessac et Talence, la demande a aussi calé en mai. Et les prix, après avoir grimpé jusqu'à fin 2021, sont en phase de stabilisation. Ils pourraient même commencer à baisser dès l'automne. C'est déjà le cas pour les résidences des années 1960, pénalisées par leurs mauvaises performances énergétiques. Et, alors que le plafonnement des loyers ne concerne que la ville de Bordeaux et épargne le reste de la métropole, les investisseurs ne se précipitent pas pour autant sur le neuf, aux tarifs salés. Il faut ainsi compter entre 5 800 et 6 000 euros le mètre carré pour un studio dans les programmes proches du centre commercial Mérignac Soleil, un prix supérieur au plafond de réduction d'impôts en Pinel, de 5 500 euros le mètre carré. Dans ces secteurs, seules les petites échoppes à proximité de Bordeaux et des boulevards, des lignes de tramway ou de la Garonne devraient conserver leur cote, qui varie de 4 200 à 5 000 euros le mètre carré sur la rive gauche.

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Agence Blue West, ERA Victor Louis Talence, Guy Hoquet Chartrons, Orpi Chartrons, Floirac et Fondaudège, Sotheby's Realty.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
9. Talence		➔Cours Gambetta, échoppe XIXe siècle, 84 m², 4 pièces, avec un jardin de 330 m², mais sans garage, en très bon état : 420 000 € (5 000 €/m²). ➔Rue Raymond-Lavigne, maison des années 1950, 130 m², 5-6 pièces, avec un jardin de 200 m², disposant d'un garage, en bon état : 560 000 € (4 310 €/m²).
Echoppe XIXe siècle	**5 000 euros** (+ 2%)	
Maison années 1950	**4 300 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**3 000 euros** (– 2%)	
10. Pessac		➔Av. du Vallon, pavillon 1980, 72 m², 3-4 pièces, jardin 360 m², excellent état : 298 000 € (4 140 €/m²). ➔Av. du Docteur-Nancel-Penard, maison 1950, 110 m², 6 pièces, jardin 200 m², garage, à rafraîchir : 390 000 € (3 545 €/m²).
Pavillon années 1980	**4 000 euros** (+ 1%)	
Maison années 1950	**3 700 euros** (+ 2%)	
11. Mérignac		➔Rue Arthur-Rubinstein, maison 1990, 81 m², 4 pièces, avec un jardin de 280 m², garage, en excellent état : 360 000 € (4 445 €/m²). ➔Avenue de Belfort, immeuble des années 2000, 81 m², 4 pièces, 1er étage, avec ascenseur, balcons, parking, en très bon état : 330 000 € (4 075 €/m²).
Maison années 1990	**4 300 euros** (+ 2%)	
Immeuble années 2000	**4 000 euros** (+ 1%)	
Immeuble années 1960	**3 000 euros** (– 2%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.



IMMO-POP , la néo-agence immobilière qui séduit de nombreux vendeurs

Vous n'avez pas le temps de vous occuper pleinement de la vente de votre bien ? Vous souhaitez être accompagné par un professionnel sans impacter votre prix de vente ? Immo-Pop, néo-agence immobilière, vous propose une solution simple, complète et transparente : un tarif fixe de 3900€ incluant tous les services dont vous avez besoin.
L'alliance entre l'humain et le digital, LA clé pour garantir le succès d'une vente 2.0.

Une tarification juste

La traditionnelle commission calculée en pourcentage du prix de vente par les agences est aujourd'hui obsolète. Avec des frais d'agence autour des 5% en moyenne et l'augmentation des prix au m2, particulièrement en zone tendue, les commissions d'agence deviennent très importantes, pour un travail similaire. Une double conséquence, pour les vendeurs d'un côté, voyant une part importante de leur prix de vente s'envoler, et pour les acheteurs, de l'autre, devant payer un prix plus fort. Les honoraires des agences doivent devenir décorrélés du prix de vente tout en restant transparents et clairs. L'agence Immo-Pop propose un forfait fixe à 3900€, indépendamment du type de bien et de sa superficie... sans avance et au succès !

16 000€
d'économie moyenne sur la vente d'un bien

+3 000
vendeurs déjà séduits



Les deux co-fondateurs : Amélie Sudre à gauche, Théo Sudre à droite

Un service complet

Immo-Pop répond à la problématique rencontrée par de nombreux vendeurs : celle de participer activement à leur projet de vente, tout en bénéficiant d'un accompagnement de A à Z par toute une équipe de professionnels. Avec cette formule, Immo-Pop propose un service immobilier complet et offre aux vendeurs la liberté de réaliser les visites* de leur bien :

Estimation du bien

Un expert référent du secteur délivre au vendeur une estimation gratuite et précise du bien sous 48h.

Visibilité optimisée

Immo-Pop rédige l'annonce après la venue d'un photographe professionnel, puis la diffuse sur plus de 25 sites immobiliers en France et à l'international

Qualification des acquéreurs

Une équipe dédiée et réactive se charge de renseigner, qualifier les acquéreurs potentiels et organiser les rendez-vous de visites

Accompagnement personnsalisé

Un expert accompagne et conseille le vendeur sur les aspects administratifs et juridiques jusqu'à la signature de l'acte définitif chez le notaire

*Pour les vendeurs ne pouvant pas réaliser leurs visites : pas de panique, un forfait fixe à 5500€ comprend la réalisation des visites par l'expert !

Une approche digitale et humaine

Inspiré du modèle anglo-saxon *PurpleBricks*, Immo-Pop allie le volet digital, via des outils développés en interne et le volet humain, grâce à l'expertise immobilière des agents. La technologie utilisée par Immo-Pop et l'automatisation de certaines tâches permettent aux agents immobiliers de consacrer davantage de temps à leur vrai cœur de métier : le conseil et l'accompagnement des clients dans leur projet de vie. Grâce à cette approche, les commerciaux multiplient par 5 leur productivité en réalisant en moyenne 6 ventes par mois.

À cette digitalisation s'ajoute l'efficacité de toutes les étapes du process de vente : accès à une interface client pour gérer ses documents, ses annonces, ses disponibilités, consulter ses offres et ses rendez-vous directement en ligne.



IMMO-POP, noté 4,8/5 par les clients

Yves, client Immo-Pop

"J'ai eu la chance de tester les services d'ImmoPop dans les deux sens, en tant qu'acheteur et vendeur et c'était une réussite à chaque fois de par leur sérieux et professionnalisme. De plus, le forfait fixe permet à l'acheteur et au vendeur d'avoir un gain significatif sur la transaction, ce qui peut, plus que jamais, faire la différence."

Notre histoire

Créée en 2018, l'agence Immo-Pop est le fruit d'un duo mère-fils. L'expertise d'Amélie, professionnelle du secteur de l'immobilier depuis 15 ans, alliée à l'esprit novateur de Théo, passionné de nouvelles technologies ont permis de repenser le modèle des agences immobilières traditionnelles. Après quelques années en Grande-Bretagne pour étudier les concepts émergents, l'aventure Immo-Pop commence. Depuis ses quatre années d'existence, la pop Family n'a cessé de grandir tout en conservant au cœur du concept ses valeurs familiales et son travail d'équipe.

	IMMO-POP	AGENCE CLASSIQUE
	3900€	**4,87%***
Forfait fixe	✓	✗
Sans exclusivité	✓	✗
Forte visibilité (+25 sites d'annonces)	✓	✗
	Immo-pop.com	*4,87% Source : Lefigaro

Un bien à vendre ? Bénéficiez d'une remise sur votre forfait avec le code

POP100

Estimez votre bien en ligne

01 76 40 31 49 **Immo-pop.com**



Dans le centre, les petites surfaces servent 7% de rendement mais se font rares à la vente.

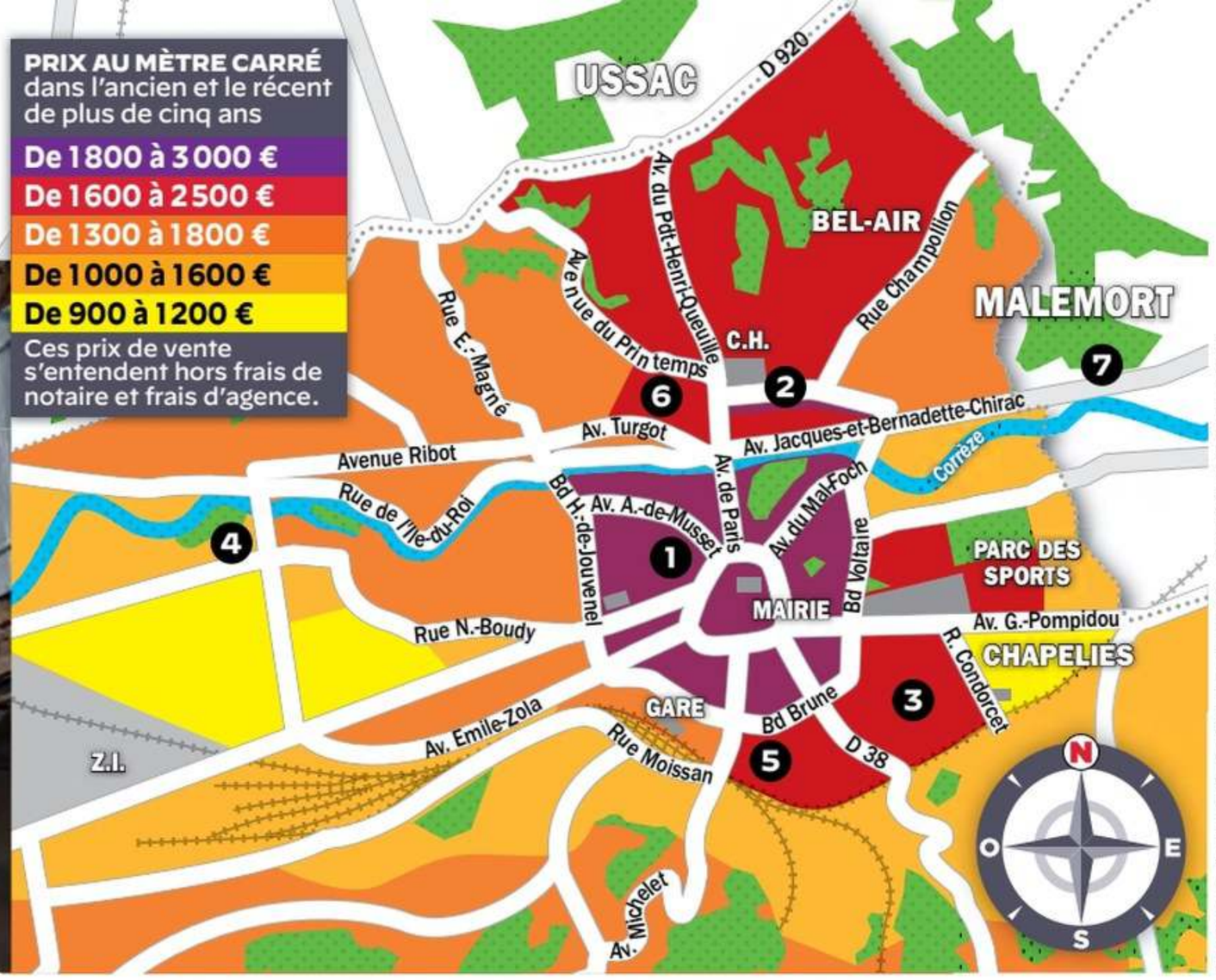


PHOTO : PHILIPPEGRAILLEPHOTO - STOCK.ADOBE.COM

Brive-la-Gaillarde La pénurie de terrains à construire s'est encore accentuée

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		
Immeuble années 1930	2750 euros (0%)	➔ Avenue Emile-Zola, immeuble 1938, 83 m², duplex, 4 pièces, 2e et 3e étages, balcon, parking extérieur, bon état: 229900 € (2770 €/m²). ➔ Rue Toulzac, immeuble XVIIIe, 60 m², 3 pièces, 3e étage, terrasse, parfait état: 140000 € (2335 €/m²). ➔ Rue de Ségur, immeuble 1900, 92 m², 3 pièces, 2e étage, parking, bon état: 170000 € (1850 €/m²).
Immeuble XVIIIe siècle	2350 euros (0%)	
Immeuble début XXe siècle	1850 euros (0%)	
2. Hôpital		➔ Bd du Docteur-Verlhac, immeuble 1973, 50 m², 2 pièces, 2e étage, ascenseur, parking, 10000 € de travaux: 130000 € (2600 €/²). ➔ Rue P.-Pérol, maison 1955, 77 m², 4 pièces, terrain 472 m², 60000 € de travaux: 115000 € (1495 €/m²).
Immeuble années 1970	2800 euros (0%)	
Maison années 1950	2250 euros (0%)	
3. Caserne		➔ Rue Général-Souham, maison 1955, 93 m², 5 pièces, terrain 326 m², garage, 50000 € de travaux: 120000 € (1290 €/m²). ➔ Rue J.-B.-Sirey, imm. 2001, 50 m², 2 pièces, 1er étage, parking, 20000 € de travaux: 65000 € (1300 €/m²).
Maison années 1950	1800 euros (+5%)	
Immeuble années 2000	1700 euros (+5%)	
4. Gaubre		➔ Rue Latreille, maison 1958, 69 m², 5 pièces, terrain 319 m², garage, 20000 € de travaux: 90000 € (1305 €/m²). ➔ Rue P.-Chaumeil, imm. 1961, 82 m², 5 pièces, 1er étage, parking, 40000 € de travaux: 82000 € (1000 €/m²).
Maison années 1950	1600 euros (0%)	
Immeuble années 1960	1500 euros (0%)	
5. Louis-Pons		➔ Avenue Léon-Blum, immeuble 1960, 77 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, parking, 45000 € de travaux: 80000 € (1040 €/m²). ➔ Rue Léopold-Lachaud, imm. 1930, 59 m², 2 pièces, 2e étage, 20000 € de travaux: 75500 € (1280 €/m²).
Immeuble années 1960	1600 euros (+5%)	
Immeuble années 1930	1600 euros (+5%)	
6. Impôts		➔ Rue du Docteur-Bardon, maison 1964, 100 m², 5 pièces, terrain 423 m², garage, parfait état: 237000 € (2370 €/m²). ➔ Rue Scribe, maison 1952, 73 m², 4 pièces, terrain 260 m², garage, bon état: 170000 € (2330 €/m²).
Maison années 1960	2350 euros (+5%)	
Maison années 1950	2300 euros (+5%)	
7. Malemort		➔ Avenue Sacha-Guitry, maison 1960, 101 m², 4 pièces, terrain 500 m², 50000 € de travaux: 119000 € (1180 €/m²). ➔ Voie Gallia, immeuble 2008, 62 m², 3 pièces, rez-de-jardin, terrasse, bon état: 89000 € (1435 €/m²).
Maison années 1960	1700 euros (0%)	
Immeuble années 2000	1450 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Le nombre de logements à vendre est toujours insuffisant, face à une demande soutenue, notamment pour les maisons de plain-pied qui, dans les beaux quartiers, partent sans discussion et à des tarifs 20% plus élevés qu'au début de 2021, dès lors qu'elles disposent d'un jardin de 300 à 400 mètres carrés.

Posséder un bout de terrain est en effet la priorité des candidats à l'achat. Pour une bâtisse de quatre pièces des années 1950 ou 1960, un budget de 220000 euros reste suffisant dans les quartiers Gaubre et Lacamp, ou dans la commune limitrophe de Malemort. Mais la note grimpe de 20 à 25% vers les secteurs des Impôts ou de l'Hôpital, et plus encore au nord de l'agglomération, dans la commune d'Ussac, appréciée pour ses vastes jardins arborés. Ici, une maison de plain-pied de 137 mètres carrés, avec 2700 mètres carrés de terrain et un double garage, s'est monnayée cet été à 330000 euros (2410 euros le mètre carré). Faire construire? Cela devient difficile. «Il y a un manque criant de terrains à bâtir», prévient François Prince, de l'agence Prince Patrimoine. Dans Brive même, les chanceux qui en dénichent un doivent le payer au moins 100 euros le mètre carré. Même pénurie en périphérie. A Malemort, 90% des terrains ne sont plus constructibles, et les 10% restants se négocient de 60 à 80 euros le mètre carré (contre 45 à 60 euros début 2021).

Du côté des appartements, le parking et l'ascenseur sont désormais considérés comme indispensables. Près de la moitié des transactions sont concentrées dans le centre-ville et ses environs (Roseraie, Caserne…), quartiers dans lesquels les acheteurs sont prêts à débourser plus de 2500 euros le mètre carré récent ou rénové. Avis aux investisseurs: les rendements locatifs sont ici alléchants. A l'image de ce studio des années 1980, de 27 mètres carrés, à deux pas du centre, avec un balcon de 6 mètres carrés: acquis pour 57000 euros, il se loue actuellement 340 euros par mois (7,1% de rendement). Reste que les petites surfaces se font un peu plus rares depuis le début de 2022. On peut alors se reporter sur les appartements familiaux, de quatre ou cinq pièces, toujours recherchés dans le cœur de la ville. Comptez jusqu'à 5,5% de rentabilité avant charges et impôts, si la surface est dans un état irréprochable.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Orpi Brive Immobilier RD, Laforêt, Nestenn, Prince Patrimoine.

SATISFAIRE VOS ENVIES D'IMMOBILIER !

465

agences immobilières Nestenn à votre service.

69 agences Nestenn dans le **Sud-Ouest**

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION
SYNDIC • ESTIMATION OFFERTE

*Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/09/2022.

nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

SATISFAIRE VOS ENVIES D'IMMOBILIER !

465

agences immobilières Nestenn à votre service.

69 agences Nestenn dans le **Sud-Ouest**

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION
SYNDIC • ESTIMATION OFFERTE

*Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/09/2022.

nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Hypercentre		➔Rue Pas-du-Minage, imm. 1880, 45 m², 2 pièces, 2e étage, pas d'ascenseur, chauffage individuel, à rafraîchir: 250000 € (5555 €/m²). ➔Rue Léonce-Vieljeux, immeuble 1900, 79 m², 3 pièces, 1er et dernier étage, mezzanine, haut plafond, charme, pas d'ascenseur, chauffage individuel, bon état: 350000 € (4430 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**5600 euros** (+15%)	
Immeuble XVIIIe siècle	**5100 euros** (+11%)	
Immeuble années 1900	**4500 euros** (+9%)	
2. La Genette		➔Avenue Edmond-Grasset, immeuble 1990, 70 m², 3 pièces, 3e étage, loggia de 5 m², chauffage individuel, ascenseur, parking, bon état: 380000 € (5430 €/m²). ➔Avenue Edmond-Grasset, maison 1920, 60 m², 3 pièces, jardin 50 m², pas de garage, excellent état: 315000 € (5250 €/m²).
Immeuble années 1990	**5400 euros** (+6%)	
Maison années 1920	**5200 euros** (+8%)	
Immeuble années 1970	**5000 euros** (+6%)	
3. Port-Neuf		➔Av. du Mal-Juin, imm. 2000, 30 m², studio, 2e ét., asc., parking, très bon état: 108000 € (3600 €/m²). ➔Bd Winston-Churchill, imm. 1990, 24 m², studio, 2e étage, balconnet, ascenseur, parking, 10000 € de travaux: 79000 € (3290 €/m²).
Immeuble années 2000	**3600 euros** (+6%)	
Immeuble années 1990	**3500 euros** (+7%)	
4. La Pallice		➔Rue Eugène-Dor, échoppe XXe, 107 m², 5 pièces, jardin 320 m², bon état: 325000 € (3035 €/m²). ➔Av. Denfert-Rochereau, maison 1920, 138 m², 6 pièces, jardin 500 m², appentis, place de parking, bon état: 420000 € (3045 €/m²).
Maison type échoppe début XXe	**3000 euros** (+10%)	
Maison semi-mitoyenne 1920	**3000 euros** (+12%)	
5. Laleu		➔Av. Raymond-Poincaré, maison 1950, 100 m², 4 pièces, jardin 130 m², pas de garage, à rafraîchir: 275000 € (2750 €/m²).
Maison années 1950	**2900 euros** (+8%)	
6. André-Sautel		➔Bd André-Sautel, maison semi-mitoyenne 1960, 66 m², 4 pièces, jardin 350 m², garage, bon état: 235000 € (3560 €/m²).
Maison années 1960	**3500 euros** (+8%)	
7. Saint-Eloi		➔Mail André-Malraux, immeuble datant des années 2000, 32 m², studio, 1er étage, avec balcon, ascenseur, parking, bon état: 133000 € (4155 €/m²). ➔Square des Crocus, maison de plain-pied des années 1990, 102 m², 4-5 pièces, jardin 430 m², avec un garage, à rafraîchir: 398000 € (3900 €/ m²).
Maison années 1980	**4300 euros** (+8%)	
Immeuble années 2000	**4100 euros** (+8%)	
Maison années 1990	**4100 euros** (+5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

La Rochelle Cote solide pour les maisons, qui pèsent 50% de la demande

Le changement d'ambiance est net par rapport à 2021. L'offre de logements disponibles a, en effet, enfin commencé à augmenter. Et, alors que les ventes se signaient en un clin d'œil l'an passé, «les acquéreurs ne se décident plus aussi vite qu'avant, et pas à n'importe quel tarif», indique Christophe Gaillard, directeur des agences Laforêt. Il faut dire que la cote atteint désormais des records, avec des hausses comprises entre 6 et 15% sur un an, pour un prix moyen de 5000 euros le mètre carré. Les plus fortes progressions ayant été enregistrées par les pied-à-terre en bon état, que leurs acheteurs payaient sans même recourir au crédit. L'inflation a cependant été moins marquée pour les grandes surfaces, le nombre d'acquéreurs finançables ayant légèrement reflué suite à la hausse des taux d'intérêt.

Depuis mai, les tarifs ne progressent globalement plus. Et les deux-pièces, parfois présentés à plus de 250000 euros, restent en vitrine. Les acquéreurs sanctionnent également les logements à rénover, et ceux sans charme particulier. Exemple avec ce trois-pièces de 72 mètres carrés, dans une copropriété des années 1970 en plein cœur du quartier des Parcs, mis à prix à 410000 euros en décembre, et qui n'avait alors intéressé personne. Son propriétaire a accepté de baisser son tarif à 390000 euros en mars, puis à 375000 euros en mai, avant que ➔

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
De –7% à –2%
pour les appartements
De –3% à +2%
pour les maisons



AGENCE DE L'ABBAYE

L'IMMOBILIER SUR L'ÎLE DE RÉ, ELLE CONNAÎT

Cette agence immobilière sait mettre en valeur tout type de bien en toute transparence et impartialité. Elle met un point d'honneur à accompagner ses clients avant, pendant et après la vente.

De plus en plus de monde essaie de vendre de l'immobilier aujourd'hui. Mais peu le font comme Cyrille Drouin. Avec bientôt vingt-cinq ans d'expérience dans la besace, il est devenu une personnalité clé de l'immobilier sur l'Île de Ré. Sa passion pour ce métier n'a d'égale que celle pour son archipel charentais qu'il choie au moins autant que ses clients. Lui se démarque par sa connaissance du terrain et son réseau qu'il met au service des propriétaires.

Cette année, l'Agence de l'Abbaye fête ses dix ans. Et le chemin parcouru n'a rien à envier à personne. Car, si Cyrille est parti de zéro, ses compétences ont rapidement séduit une large clientèle. Son credo : de la rigueur, du service, de la transparence. Avec sa collaboratrice, Gwendoline, il se rend disponible pour un simple conseil ou un avis. *« On ne peut pas prendre une commission puis disparaître. »* C'est ça aussi l'esprit de cette agence, connue jusqu'à La Rochelle.

Proximité, rigueur, discrétion et expérience
Un esprit qui permet d'établir des liens de confiance avec les clients au moment de vendre une maison, par exemple. Le côté humain tient une place prépondérante dans les affaires de Cyrille, conscient que, bien souvent, toute une histoire se cache derrière une vente. Et c'est ce qui différencie ce passionné de l'immobilier, lui qui voit le marché se dématérialiser, un marché inondé de nouveaux concepts. *« J'ai besoin d'arpenter quotidiennement le terrain, de découvrir des maisons, d'échanger avec les gens. Je ne conçois pas mon métier autrement »*
Cette proximité, mêlée à sa rigueur, sa discrétion et son expérience, permet, aujourd'hui, à son agence d'être reconnue dans cette île du golfe de Gascogne.







Le projet d'une seconde agence sur l'Île de Ré

Actuellement installé au Sud de l'Île, Cyrille souhaiterait un jour ouvrir une autre agence, cette fois plus au Nord. Avec l'idée de devenir un lieu de référence et un endroit de confiance pour y mettre en vente un studio, une résidence secondaire ou une grande propriété. *« Quel que soit le bien, on y mettra toujours la même énergie ! »*
Un adage grandement confirmé par les avis de ses clients postés sur Internet.

INFOS :
9 bis, rue Jean Henry-Lainé,
17630 LA FLOTTE
Tél. : 05-46-69-27-55
www.agencedelabbaye.com


Cyrille Drouin, agent immobilier de l'Agence de l'Abbaye

La Rochelle (suite)

➔ l'appartement ne trouve finalement preneur début juin, à seulement 345 000 euros (4 790 euros le mètre carré). Il faut dire qu'il nécessitait un gros rafraîchissement, et se situait à un premier étage peu lumineux.

Ce propriétaire n'est d'ailleurs pas le seul à surévaluer son logement. Si bien que ce type de produit standard devrait voir sa cote refluer dans les prochains mois, de 2 à 7%. Seuls les appartements récents avec tout le confort moderne, ou ceux anciens mais avec du charme, devraient pouvoir maintenir des tarifs élevés. Et à condition d'être situés à l'intérieur des boulevards (chemin des Remparts, boulevards Cognehors, Arthur-Verdier et Joffre) ou aux Minimes.

Les maisons devraient également échapper à une trop forte correction, car elles concentrent, selon le réseau Orpi, la moitié des demandes. Notamment les petites échoppes typiques, ainsi que les pavillons des années 1990 à 2010 avec jardin, rares à la vente. D'autant que nombre de propriétaires cherchent à se loger plus grand, et attendent d'avoir trouvé une nouvelle habitation avant de céder la leur. Entretenant, dès lors, la pénurie de biens. Il est donc difficile de trouver une maison à moins de 5 000 euros le mètre carré en centre-ville, sauf à accepter des travaux. Dans les quartiers excentrés de l'est, de Tasdon à Beauregard, le tarif moyen avoisine 4 000 euros le mètre carré. Et, dans les secteurs plus populaires de Mireuil, de Laleu ou de La Pallice, à l'ouest, il faut compter autour de 3 000 euros le mètre carré. Comme pour cette échoppe de la rue Eugène-Dor, à La Pallice, de 107 mètres carrés en bon état, avec un jardin de 320 mètres carrés, qui s'est monnayée à 325 000 euros. En périphérie, enfin, il reste possible de dénicher des petites maisons des années 1950 et 1960, de 70 à 80 mètres carrés, mitoyennes ou semi-mitoyennes, et disposant d'un petit jardin, pour un budget compris entre 270 000 et 290 000 euros.

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Century 21, Fnaim, Laforêt, Orpi Desvallois.

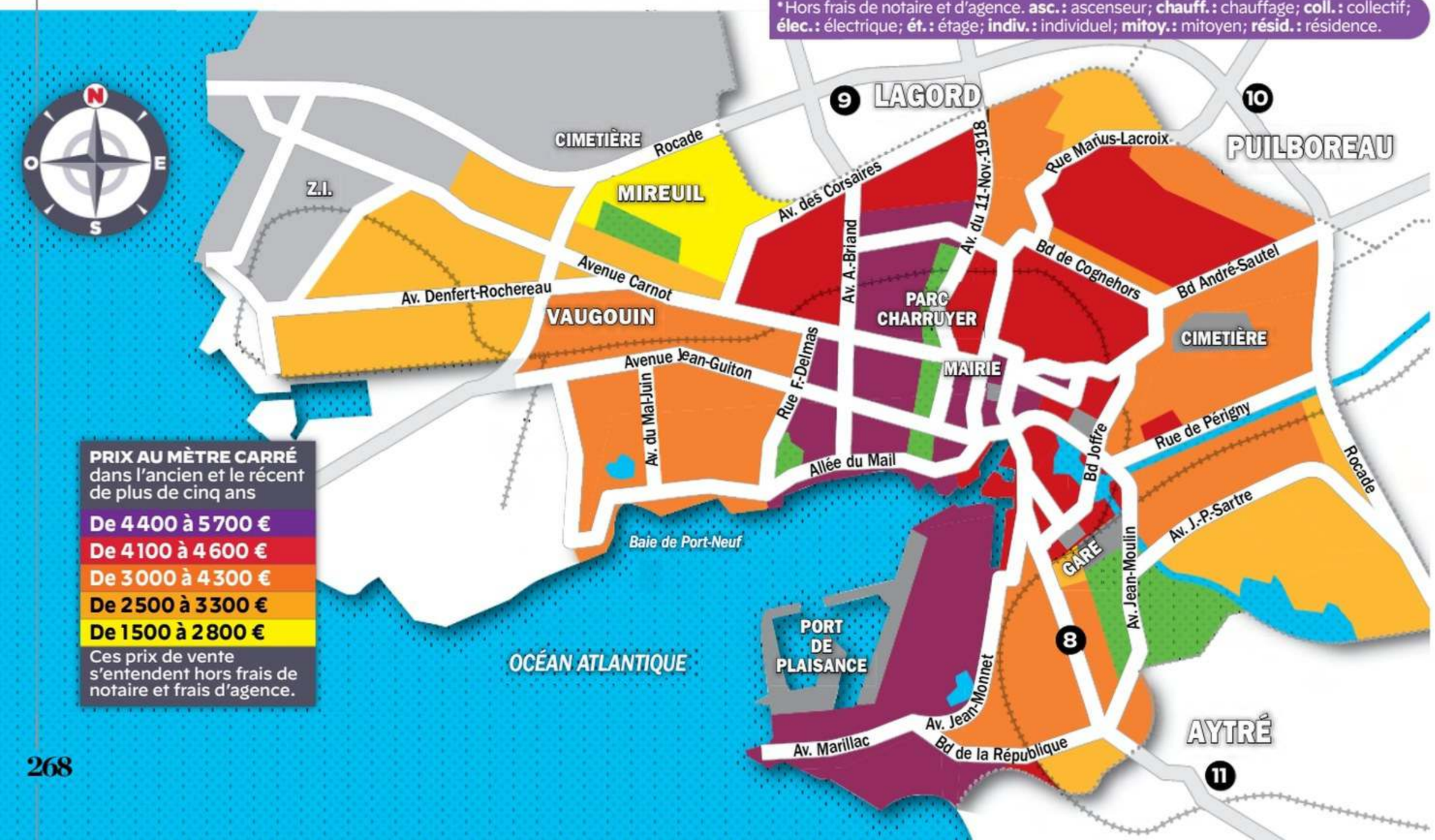


Les deux-pièces affichés à plus de 250 000 euros peinent désormais à trouver preneur.

TUNACH17 - STOCK.ADOBE.COM

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
8. Tasdon		➔ Rue de Vautreuil, maison 1990, 170 m², 5 pièces, jardin, terrasse, bon état : 720 000 € (4 235 €/m²). ➔ Rue des Jars, appart. dans maison découpée 1950, 34 m², 2 pièces, 1er ét., chauff. indiv., pas de parking, bon état : 116 000 € (3 410 €/m²).
Maison années 1990	4 100 euros (+ 10%)	
Appartement années 1950	3 400 euros (+ 6%)	
9. Lagord		➔ Rue Sarah-Bernhardt, maison de plain-pied des années 2000, 142 m², 6 pièces, jardin 600 m², avec une piscine chauffée, et un double garage, en excellent état : 643 000 € (4 530 €/m²). ➔ Avenue des Oiseaux-de-Mer, maison mitoyenne 1950, 76 m², 4 pièces, jardin 400 m², garage, très bon état : 290 000 € (3 815 €/m²).
Maison années 2000	4 400 euros (+ 15%)	
Maison années 1950	3 700 euros (+ 10%)	
Maison années 1960	3 700 euros (+ 10%)	
10. Puilboreau		➔ Petite rue de Savoie, maison semi-mitoyenne datant de 1965, 72 m², 4 pièces, jardin 150 m², avec un atelier 6 m², pas de garage, en bon état : 270 000 € (3 750 €/m²). ➔ Rue de Provence, maison 2010, 118 m², 5-6 pièces, avec un jardin 120 m², garage, en bon état : 398 000 € (3 375 €/m²).
Maison années 1960	3 700 euros (+ 12%)	
Maison années 2010	3 400 euros (+ 7%)	
Maison années 1950	3 300 euros (+ 10%)	
11. Aytré		➔ Rue de la Paix, maison 1960, 82 m², 4 pièces, jardin 500 m², garage, bon état : 260 000 € (3 170 €/m²). ➔ Rue de la Gare, maison semi-mitoyenne 1950, 74 m², 4-5 pièces, ni jardin ni garage, à rénover : 176 000 € (2 380 €/m²).
Maison années 1960	3 200 euros (+ 10%)	
Maison années 1950	2 500 euros (+ 10%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 4 400 à 5 700 €
- De 4 100 à 4 600 €
- De 3 000 à 4 300 €
- De 2 500 à 3 300 €
- De 1 500 à 2 800 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



AD IT CONSULTING

LE MAÎTRE D'ŒUVRE DE VOTRE INFRASTRUCTURE INFORMATIQUE

En conseillant et en accompagnant les dirigeants pour établir une stratégie digitale adaptée à leur entreprise, AD IT CONSULTING apporte les conseils et l'infrastructure nécessaires à leur évolution. Entretien avec Arnaud Abadie, son président.

Quelles compétences AD IT CONSULTING met-elle au service des dirigeants ?

Arnaud Abadie : Nous proposons une offre globale en matière d'infrastructure et de sécurité informatiques. Nous définissons chaque projet selon les besoins, et apportons les solutions à mettre en place : pour renouveler un parc informatique, sauvegarder des données sur un cloud français, ou se rapprocher d'éditeurs offrant des solutions logicielles adaptées, par exemple des outils de travail collaboratif et de télétravail.

Quelle est votre vision de la relation client ?

A. A. : En tant qu'entreprise à taille humaine, nous instaurons une confiance et une proximité avec nos clients, sur le long terme. Nous sommes le maître d'œuvre de leur projet digital, en tenant le rôle d'interlocuteur unique avec différents prestataires, pour plus de confort. Au-delà de la technique, je peux parler de dirigeant à dirigeant, comprendre les enjeux d'une entreprise qui grandit, en suivant un processus d'amélioration continue.

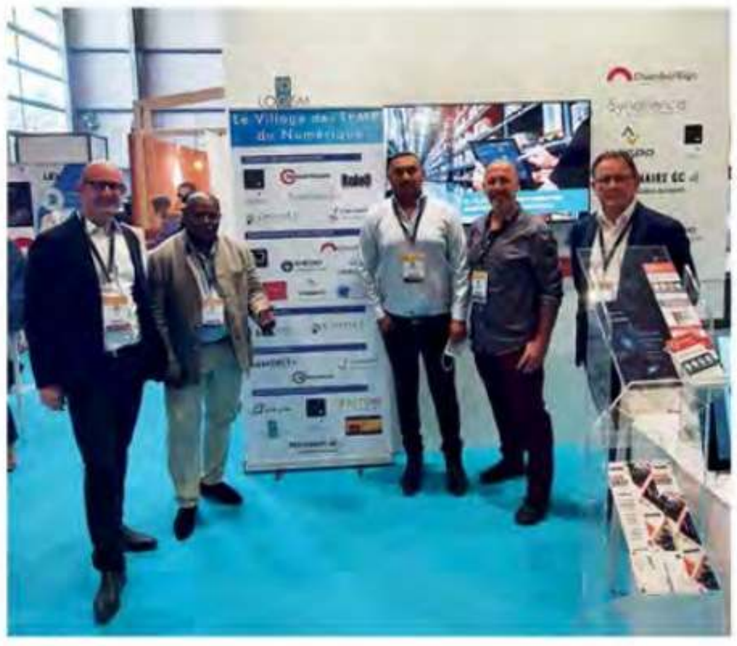
AD IT CONSULTING s'investit aujourd'hui dans la formation. Pouvez-vous nous en parler ?

A. A. : Nous proposons des formations sur plusieurs thèmes, comme l'utilisation des logiciels ou la sécurité. L'idée est de partager notre expertise en commençant par sensibiliser les dirigeants puis les collaborateurs pour, à terme, former un spécialiste au sein de chaque société. Une offre sur-mesure.

Pouvez-vous nous présenter Qorum, un groupement d'entreprises du numérique dont vous faites partie ?

A. A. : Les deux sociétés Qorum sont spécialisées, notamment, en ERP/SAP et cybersécurité, à travers 11 régions. Elles permettent à leurs 75 actionnaires cumulés, d'orienter nos clients respectifs vers l'expertise complémentaire des plus pertinents d'entre nous, en toute agilité. Ce guichet unique pour tous les décideurs permet à notre réseau de rayonner au niveau national, et d'établir avec nos clients une relation pérenne et de confiance.

INFOS : Tél. : 07-84-18-32-17
arnaud.abadie@ad-itconsulting.fr
www.ad-itconsulting.fr



L'équipe de AD IT CONSULTING

Publireportages réalisés par Com'en Régions

Limoges Les acquéreurs rebutés par le coût et la durée des travaux

Si les tarifs ont continué leur ascension en 2021, ils ont marqué le pas au printemps, et sont désormais stabilisés. Les logements à rénover, en particulier, peinent à se vendre : les travaux, plus coûteux suite à la hausse du prix des matériaux, et plus longs, à cause de la pénurie d'artisans, rebutent les acheteurs. Ainsi, près de la caserne Marceau, les clients intéressés par cette maison de 83 mètres carrés, présentée à 140 000 euros (1 685 euros le mètre carré), avaient fait chiffrer le remplacement des fenêtres à 6 500 euros… puis à 8 000 euros quelques semaines plus tard. Et comme tous les postes de dépenses ont enflé de la même manière, son tarif devrait être revu à la baisse.

Le marché reste cependant actif pour les biens en excellent état. «Les maisons peuvent alors se vendre en quelques jours», précise Emilie Chevalier, directrice de l'agence Stéphane Plaza Limoges Nord. En particulier celles d'une quinzaine d'années, avec trois chambres sur 100 mètres carrés, dans les lotissements tranquilles des secteurs excentrés. A l'image du quartier de Landouge, à 7 kilomètres du centre-ville, ou, en première couronne, des communes de Boisseuil, Panazol ou Couzeix. «Le marché du haut de gamme y profite lui aussi de l'embellie», ajoute Thomas Desplat, de Laforêt ACCM. A Condat-sur-Vienne, une maison d'architecte en bon état de 1983, de 200 mètres carrés, avec six chambres, sur 2 900 mètres carrés de terrain avec piscine et sans vis-à-vis, est partie en quinze jours à 370 000 euros.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Hypercentre		➔Rue Encombe-Vineuse, immeuble 1950, 46 m², 2 pièces, 2e ét., chauff. élec., ni balcon, ni asc., ni parking, bon état : 82000 € (1785 €/m²).
Immeuble années 1950	**1800 euros** (–2%)	
2. Emile-Labussière		➔Rue Arthur-Rimbaud, immeuble 1960, 57 m², 3 pièces, 7e ét., balcon, asc., chauff. coll. biomasse, parking, parfait état : 100000 € (1755 €/m²).
Immeuble années 1960	**1700 euros** (–4%)	
3. Le Sablard		➔Rue André-Mérigou, imm. 2010, 52 m², 2 pièces, 3e étage, terrasse 20 m², vue, asc., cave, parking, très bon état : 108000 € (2075 €/m²).
Immeuble années 2010	**2100 euros** (0%)	
4. Le Roussillon		➔Rue Laveran, maison mitoyenne 1975, 144 m², 6 pièces, terrain 1000 m², parking, bon état : 295000 € (2050 €/m²).
Maison années 1970	**2000 euros** (0%)	
5. Landouge		➔Rue Dugay-Trouin, maison plain-pied 1997, 100 m², 5 pièces, terrain 400 m², garage, très bon état : 205000 € (2050 €/m²). ➔Rue Surcouf, maison 1980, 90 m², 5 pièces, terrain 310 m², garage, parfait état : 160000 € (1780 €/m²).
Maison années 1990	**2000 euros** (+8%)	
Maison mitoyenne années 1980	**1800 euros** (+6%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
L'Adresse ABC Immobilier, Laforêt ACCM, Stéphane Plaza.

Poitiers La baisse des rendements incite à opter pour la colocation

Après 8% d'inflation en 2021, la cote stagne depuis le début de l'année. Mais le marché reste actif. «De nombreux acquéreurs s'installent pour télétravailler dans cette ville à 1 h 20 de Paris et de La Rochelle, et à une heure de Bordeaux en train», constate Emmanuel Cousson, de Grand'Rue Immobilier. Dans l'hypercentre, il faut prévoir de 2 500 à 3 000 euros le mètre carré pour les belles maisons à colombages, et jusqu'à 3 500 euros pour les biens en parfait état, avec terrasse, ascenseur et parking. De l'autre côté du viaduc Léon-Blum, aux Rocs ou à Montmidi, quartiers prisés des trentenaires, la note retombe, entre 2 000 et 2 300 euros le mètre carré. Rue de l'Abbé-de-Lestang, cette maison de 2017 de 135 mètres carrés, sur 450 mètres carrés de terrain, avec un garage, est ainsi partie à 310 000 euros (2 295 euros le mètre carré). Le neuf, lui, s'enlève à 5 500 euros le mètre carré, comme pour ce studio de 19 mètres carrés, rue Jacques-Cœur, à la Gibauderie, au sein du programme Eko'campus-Eko'logie, affiché à 106 570 euros, pour une livraison en 2024.

La hausse des prix dessert toutefois l'investissement locatif. «Le rendement descend souvent à moins de 5%», explique Francis Chedozeau, de Laforêt. Les bailleurs optent alors pour la colocation, comme pour ce 100 mètres carrés de 1900, Grand'Rue, vendu 280 000 euros. Une location classique à 900 euros par mois n'aurait rapporté que 3,8%, tandis que la location de chacune des trois chambres à 400 euros permettra d'obtenir 5,1%.

CAROLINE MATHAT

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Hypercentre		➔Rue Jean-Alexandre, maison de ville 1900, 85 m², 3 pièces, cour 15 m², sans garage, 20000 € de travaux : 230000 € (2705 €/m²). ➔Grand'Rue, immeuble 1954, 31 m², studio, 1er ét., sans parking, 10000 € de travaux : 82000 € (2645 €/m²).
Maison début XXe siècle	**2950 euros** (0%)	
Immeuble années 1950	**2950 euros** (0%)	
2. Les Rocs		➔Boulevard des Rocs, maison de 1950, 115 m², 4 pièces, 3 chambres, terrain 450 m², garage, très bon état : 265000 € (2305 €/m²).
Maison années 1950	**2300 euros** (+5%)	
3. Montmidi		➔Rue Jean-Perrin, maison de 1981, 92 m², 4 pièces, 3 chambres, terrain 340 m², garage, très bon état : 210000 € (2280 €/m²).
Maison années 1980	**2300 euros** (+5%)	
4. Faubourg-du-Pont-Neuf		➔Rue des Dunes, imm. 1974, 77 m², 4 pièces, 2e ét. sur 5, ni ascenseur ni parking, balcon 3 m², vue sur parc, bon état : 125000 € (1625 €/m²).
Immeuble années 1970	**1600 euros** (0%)	
5. La Gibauderie		➔Rue François-de-Malherbe, maison 1973, 92 m², 4 pièces, terrain 310 m², garage, très bon état : 203000 € (2205 €/m²).
Maison années 1970	**2200 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Grand'Rue Immobilier, Laforêt.

VOLVO

NOUVEAU VOLVO XC40 RECHARGE | 100% ÉLECTRIQUE

À PARTIR DE 515 €/MOIS(1) SANS APPORT*

LLD 36 mois (1)

AUTONOMIE JUSQU'À

420KM**

A 0g CO_2/km
B
C
D
E
F
G

(1) Exemple de Location Longue Durée pour un VOLVO XC40 Recharge START neuf (hors option ou accessoire) pour 30 000 km, ***sans apport après déduction du Bonus écologique de 5 000 € (imputé sur 1er loyer)**, puis 35 loyers de 515 €. Offre réservée aux particuliers dans le réseau participant, valable jusqu'au **31/08/2022**, sous réserve d'acceptation par Arval Service Lease, 352 256 424 RCS Paris. N° ORIAS : 07 022 411 (www.orias.fr). *Conditions sur volvocars.fr. **Modèle présenté : VOLVO XC40 Recharge START neuf avec options, LLD **sans apport après déduction du Bonus écologique de 1 000 € (imputé sur 1er loyer)**, puis 35 loyers de **671 €.**

Cycle mixte WLTP : Consommation électrique (kWh/100 km) : 18.7 - 25.
Autonomie électrique : 400 - 422. Données en cours d'homologation.

VOLVOCARS.FR

Pour les trajets courts, privilégiez la marche ou le vélo. #SeDéplacerMoinsPolluer

SIPA Automobiles
BORDEAUX RIVE GAUCHE
33 MÉRIGNAC - 05 57 92 30 30
BORDEAUX RIVE DROITE
33 LORMONT - 05 56 77 29 00
64 PAU-LESCAR - 05 59 14 30 30

PERICAUD Automobiles
24 TRELISSAC - 05 53 02 84 00
16 CHAMPNIERS - 05 45 90 39 00

DARMENDRAIL Automobiles
64 ANGLET - 05 59 31 43 43
40 ST AVIT - 05 58 06 77 67

CSD Motors
47 BOÉ - 05 53 68 44 44

AMPLITUDE Automobiles
17 LA ROCHELLE - 05 46 31 11 11
17 SAINTES - 05 46 92 15 70

CACHET GIRAUD Automobiles
79 NIORT - 05 49 77 26 95
86 POITIERS - 05 49 37 29 15

Pau La clientèle afflue, parfois venue de la Côte basque

Après deux années de forte inflation, l'heure est enfin à la stabilité des prix. «Mais l'offre de biens disponibles reste très insuffisante», constate Pierre Conchez, de l'agence Orpi du même nom, soulignant qu'il est fréquent de recevoir plus de 20 appels par jour pour une annonce de vente au prix du marché, en ville comme en proche périphérie. L'arrivée d'une nouvelle clientèle depuis début 2022, en provenance de la Côte basque, où la pénurie de logements sévit et les prix sont très élevés, n'améliore pas la situation.

Dans le centre-ville et les secteurs prisés de Trespoey, Allée de Morlaâs, Parc Lawrence ou Saint-Joseph, les appartements s'affichent entre 2 500 et 3 000 euros le mètre carré, et partent à plus de 4 000 euros le mètre carré s'ils disposent d'une grande terrasse ou d'une vue sur les Pyrénées. Quant aux maisons de cinq ou six pièces, elles ne s'échangent pas au-dessous de 500 000 euros lorsqu'elles sont en bon état.

Vers l'université, dans les quartiers de Saragosse ou du Hameau, les tarifs s'adoucissent: les transactions se concluent le plus souvent à moins de 2 000 euros le mètre carré. Avenue du Loup, à Saragosse, ce quatre-pièces de 91 mètres carrés, datant de 1972, avec balcon et parking, est parti à 138 000 euros (1 515 euros le mètre carré).

Les amateurs de grands espaces verts, eux, ont intérêt à prospecter les communes voisines. Ils y trouveront des maisons de cinq ou six pièces, dotées de beaux jardins, pour un peu plus de 300 000 euros. «Le tout à moins de 15 kilomètres de Pau», précise Marie-Pierre Rodriguez, de Laforêt. Un couple de retraités vient ainsi de s'installer à Bordes, au sud-est, dans une maison des années 2000 en parfait état de 130 mètres carrés avec 2 000 mètres carrés de terrain et un double garage. Prix payé: 320 000 euros (2 460 euros le mètre carré).

A signaler: les investisseurs sont nombreux à Pau, ville considérée comme l'une des moins chères du Sud-Ouest. Le rendement des petites surfaces locatives peut excéder 6% l'an. Comme pour ce deux-pièces de 30 mètres carrés des années 1990, quartier Hippodrome, acheté 72 000 euros puis loué 390 euros par mois (6,5% de rendement brut).

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Century 21 OCI, Orpi
Pierre Conchez, Laforêt.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔Bd des Pyrénées, immeuble 1973, 80 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, vue Pyrénées, parking, 20000 € de travaux: 370000 € (4625 €/m²). ➔Rue O'Quin, immeuble 1968, 175 m², 6 pièces, 4e ét., asc., 40000 € de travaux: 470000 € (2685 €/m²).
Immeuble années 1970	**4900 euros** (+10%)	
Immeuble 1960, terrasse	**2900 euros** (0%)	
2. Allée de Morlaàs		➔Av. Alfred-de-Vigny, maison 1930, 200 m², 7 pièces, terrain 400 m², bon état: 650000 € (3250 €/m²). ➔Allée de Morlaàs, immeuble 1986, 105 m², 5 pièces, 1er étage, ascenseur, parking, 40000 € de travaux: 245000 € (2335 €/m²).
Maison années 1930	**3250 euros** (+3%)	
Immeuble années 1980	**2700 euros** (0%)	
3. Hippodrome		➔Avenue de Montardon, maison 2001, 93 m², 5 pièces, terrain 400 m², garage, 20000 € de travaux: 215000 € (2310 €/m²). ➔Rue des Druides, maison de ville 1962, 82 m², 4 pièces, 40000 € de travaux: 155000 € (1890 €/m²). ➔Bd de l'Oussère, maison 1923, 130 m², 6 pièces, terrain 500 m², bon état: 260000 € (2000 €/m²).
Maison années 2000	**2500 euros** (0%)	
Maison 1960, terrasse	**2400 euros** (0%)	
Maison années 1920	**2000 euros** (0%)	
4. Hameau		➔Avenue du Loup, immeuble 1974, 93 m², 4 pièces, 1er étage, ascenseur, balcon, sans parking, 40000 € de travaux: 138000 € (1485 €/m²). ➔Rue Maurice-Ravel, imm. 1968, 75 m², 4 pièces, 1er étage, ascenseur, bon état: 124000 € (1655 €/m²).
Immeuble années 1970	**1900 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**1650 euros** (0%)	
5. Trespoey		➔Avenue Regina, maison 180 m², 7 pièces, terrain 600 m², piscine, garage, 100000 € de travaux: 680000 € (3780 €/m²). ➔Bd Guillemin, maison 1930, 170 m², 6 pièces, terrain 700 m², 200000 € de travaux: 495000 € (2910 €/m²).
Maison années 1990	**4300 euros** (+10%)	
Maison années 1930	**4100 euros** (+10%)	
6. Saint-Joseph		➔Rue de l'Abbé-Brémond, maison 1930, 180 m², 6 pièces, terrain 780 m², garage, 70000 € de travaux: 551000 € (3060 €/m²). ➔Rue du Gal-de-Lorencez, maison 1928, 220 m², 8 pièces, terrain 370 m², bon état: 520000 € (2365 €/m²).
Maison années 1930	**3450 euros** (0%)	
Maison années 1920	**2400 euros** (0%)	
7. Bizanos		➔Avenue des Lavandières, maison 1963, 113 m², 6 pièces, terrain 500 m², parfait état: 318000 € (2815 €/m²). ➔Rue Georges-Clemenceau, immeuble 1959, 110 m², 6 pièces, rez-de-jardin, jardin, garage, 20000 € de travaux: 225000 € (2045 €/m²).
Maison années 1960	**2800 euros** (0%)	
Immeuble années 1950	**2200 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.


Les investisseurs sont actifs et obtiennent souvent des rentabilités supérieures à 6%.

SAIKO3P - STOCK.ADOBE.COM

CENTURY 21 BELHARRA

HORS DU COMMUN

À bien des égards, cette agence du centre de Saint-Jean-de-Luz est hors du commun. Dans sa vitrine, elle assure la promotion d'artistes locaux ; à l'intérieur, ses conseillers travaillent en musique… On en oublierait presque que ses activités sont la transaction, la location et la gestion locative.

Sous l'impulsion d'Amélie Rochard et de François Burguete, son associé trop tôt disparu, l'agence a connu, depuis 2015, une évolution rapide. Elle s'explique par un équilibre bien trouvé entre qualités humaines et compétences professionnelles. D'ailleurs, la professionnelle, adepte du management participatif, tient tout de suite à associer son équipe, *« sans laquelle je ne suis rien »,* dit-elle, à la réussite de son agence.

Une équipe de passionnés

Les hommes et les femmes qui entourent Amélie Rochard partagent sa passion pour l'immobilier. Spécialisés dans la transaction, la gestion locative et, plus récemment, la location, ils ont cette même philosophie de placer l'humain au cœur du fonctionnement de l'agence. *« Le relationnel tient une place très importante, notamment en gestion, quand il s'agit de satisfaire à la fois le propriétaire bailleur et le locataire »,* explique la professionnelle. Même raisonnement en matière de transaction : son équipe est avant tout là pour conseiller, les vendeurs comme les acheteurs. Question de confiance. Le mandat de confiance, justement, est souvent l'option que choisissent les clients pour mettre toutes les chances de leur côté.

Une maîtrise du marché local

Bien sûr, comme toute agence immobilière, l'agence d'Amélie Rochard possède un portefeuille de biens dans l'ancien et aussi dans le neuf. Bien sûr, comme toute agence Century 21 – enseigne choisie pour sa vision très humaine et familiale du métier – elle est sectorisée. En l'occurrence, l'équipe de Century 21 Belharra couvre les communes de Saint-Jean-de-Luz, Ciboure, Urrugne, Ascain, Saint-Pée-sur-Nivelle, Guétary et Ahetze dont elle maîtrise le marché, son évolution et ses opportunités







L'union faisant la force, Amélie Rochard adhère à l'Amépi Alfa Saint-Jean-de-Luz, dont elle est même la présidente, pour une mise en commun des appartements et maisons proposés en exclusivité.

Toutes ces raisons, et bien d'autres à découvrir, ont convaincu de nombreux propriétaires de biens de confier leur vente ou leur gestion à Century21 Belharra. Pourquoi pas vous ?

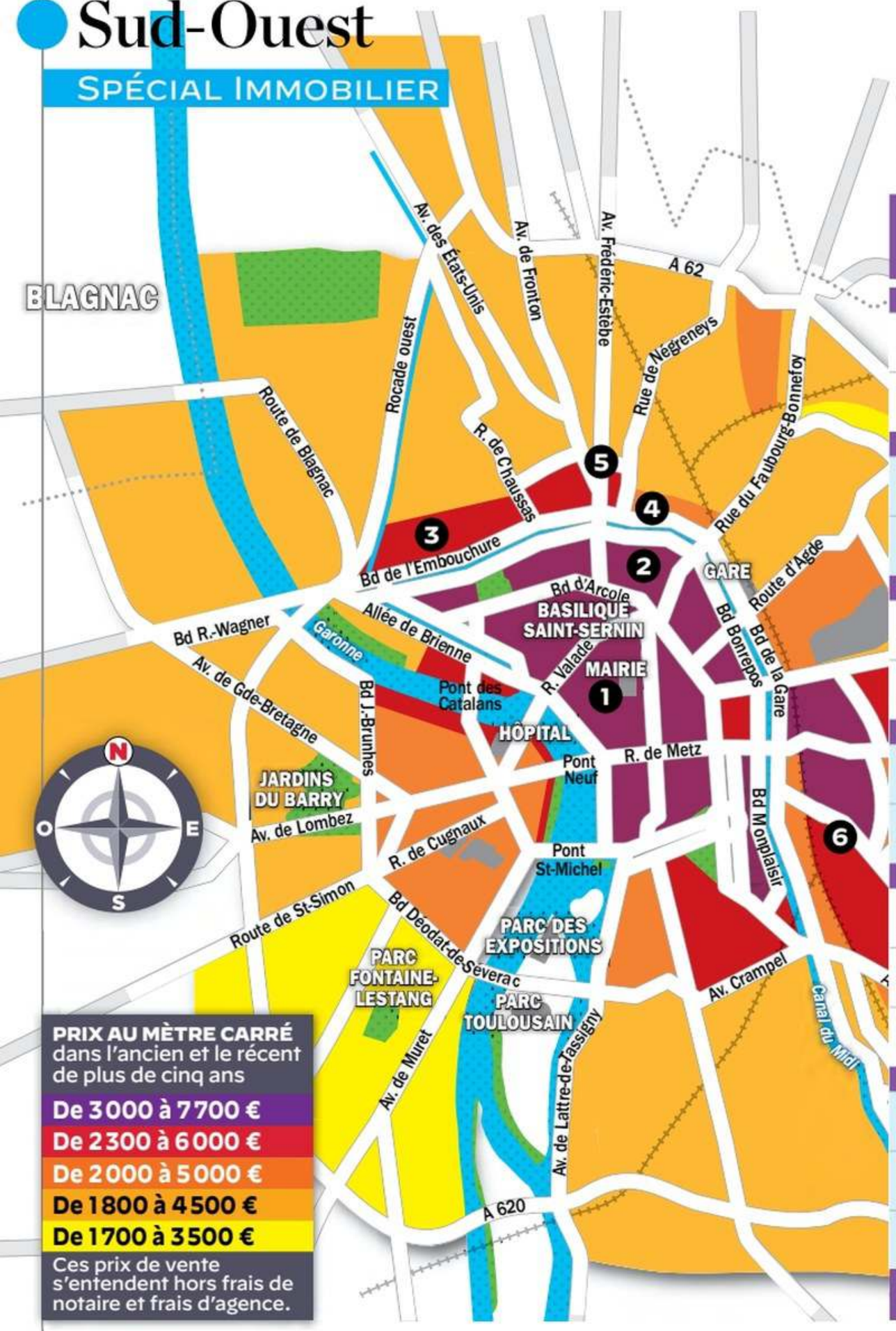
Ouvert du lundi au samedi de 9h30 à 12h30 et de 14h à 18h30.

INFOS :

39, boulevard Victor Hugo,
64500 SAINT-JEAN-DE-LUZ
Tél. : 05-59-43-12-14
Retrouvez les biens disponibles sur
www.century21belharra.com



Amélie Rochard, directrice de l'agence Century 21 Belharra



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 3000 à 7700 €
- De 2300 à 6000 €
- De 2000 à 5000 €
- De 1800 à 4500 €
- De 1700 à 3500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔ Rue des Tourneurs, immeuble 1900, 47 m², 2 pièces, 3e étage, très bon état: 300000 € (6380 €/m²). ➔ Rue Mirepoix, immeuble XIXe réhabilité, 42 m², 2 pièces, 2e étage, ascenseur, parking, bon état: 266000 € (6335 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**6300 euros** (+16%)	
Immeuble haut de gamme XIXe siècle	**6300 euros** (+12%)	
2. Les Chalets		➔ Rue St-Hilaire, immeuble début XXe réhabilité, 39 m², 2 pièces, 1er étage, rénové: 235000 € (6025 €/m²). ➔ Rue Honoré-Serres, immeuble 1975, 46 m², 2 pièces, 3e étage, ascenseur, parking, à rafraîchir: 182000 € (3955 €/m²).
Bel immeuble début XXe siècle	**6000 euros** (+7%)	
Immeuble années 1970	**4000 euros** (0%)	
3. Ponts-Jumeaux		➔ Rue Emmanuel-Chabrier, maison 1950, 130 m², 5 pièces, terrain clos 400 m², garage, 100000 € de travaux: 430000 € (3305 €/m²). ➔ Rue Anna-Politkovskaia, imm. 2011, 65 m², 3 pièces, rdc, terrasse, parking, bon état: 243000 € (3740 €/m²).
Maison années 1950	**4000 euros** (+5%)	
Immeuble années 2010	**3700 euros** (+5%)	
4. Canal du Midi		➔ Rue de Belleville, imm. 2012, 57 m², 3 pièces, 1er ét., asc., balcon, parking, bon état: 260000 € (4560 €/m²). ➔ Boulevard des Minimes, immeuble 1970, 82 m², 3 pièces, 5e étage, ascenseur, cave, parking, 50000 € de travaux: 250000 € (3050 €/m²).
Immeuble années 2010	**4600 euros** (+5%)	
Immeuble années 1970	**3600 euros** (+2%)	
5. Minimes		➔ Avenue Frédéric-Estèbe, maison 1930, 100 m², 5 pièces, terrain 200 m², 100000 € de travaux: 380000 € (3800 €/m²). ➔ Rue Bialar, maison début XXe, 140 m², 6 pièces, mitoy. deux côtés, état correct: 550000 € (3930/m²). ➔ Boulevard Silvio-Trentin, immeuble 2000, 47 m², 2 pièces, rdc, bon état: 145000 € (3085 €/m²).
Maison années 1930	**4800 euros** (+8%)	
Maison début XXe siècle	**4000 euros** (0%)	
Immeuble années 2000	**3000 euros** (+5%)	
6. Côte-Pavée		➔ Rue Pradal, résid. 1980, 84 m², 3 pièces, 3e ét., asc., terrasse, 40000 € de travaux: 430000 € (5120 €/m²). ➔ Rue du Dr-Jean-Arlaud, imm. 1990, 67 m², 3 pièces, 2e ét., parking, à rafraîchir: 290000 € (4330 €/m²). ➔ Avenue de Castres, maison 1960, 2 niveaux, 103 m², 4 pièces, terrain 350 m², garage, 50000 € de travaux: 360000 € (3495 €/m²).
Immeuble standing 1980, piscine	**5600 euros** (0%)	
Immeuble années 1990, terrasse	**4500 euros** (+6%)	
Maison années 1960	**3900 euros** (+10%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Toulouse Les stocks de logements sont au plus bas, y compris dans le neuf

L'inflation, encore et toujours. Sur les douze derniers mois, elle a atteint 4% en moyenne, et semble partie pour se poursuivre. Une hausse continue des prix qui n'a toujours pas dissuadé les acheteurs, qui répondent présent. Tandis que les propriétaires entretiennent la pénurie. «Face à la conjoncture économique incertaine, ils hésitent à mettre en vente», explique Fabien Gobbo, directeur commercial d'ADL Immobilier. Quant aux délais de transaction, ils sont resserrés, si le bien est affiché au prix. Exemple, allées Paul-Sabatier, avec ce trois-pièces de 74 mètres carrés, au septième étage sur neuf d'un immeuble de 1977, bénéficiant d'un balcon filant sur le canal du Midi et le jardin des Plantes: il est parti en trois jours seulement, à 299 000 euros. Et malgré les 50 000 euros de travaux qu'il nécessitait, portant le budget global à 4715 euros le mètre carré. La présence d'un extérieur, terrasse, balcon ou petit jardin, est pour beaucoup dans ce type de ventes rapides. «Ces critères d'achat, apparus avec la crise sanitaire, prévalent plus que jamais», confirme Sophie Bensaid, directrice de l'agence Stéphane Plaza Centre. C'est ainsi que dans un immeuble des années 1990 du quartier Compans-Caffarelli, ce cinq-pièces de 72 mètres carrés, au cinquième étage sur neuf, avec terrasse, balcon et parking, en très bon état et très bien aménagé, s'est monnayé facilement à 320000 euros (4445 euros le mètre carré). Les beaux deux-pièces des XIXe et début XXe siècles du centre-ville, eux, se négocient à une moyenne de 6300 euros le mètre carré, pour peu qu'ils soient en bon état. Et ce n'est que vers Saint-Michel ou le Pont des Demoiselles que la cote des petites surfaces des années 1970 ou 1980, souvent à rafraîchir, redescend aux alentours de 4000 euros le mètre carré. Pour une maison, il reste quelques opportunités à 3500 euros le mètre carré environ, vers la Côte-Pavée ou aux Ponts-Jumeaux. Mais il faut alors accepter de 50000 à 100000 euros de travaux, et de se loger dans des habitations des années 1950 et 1960, de 100 à 130 mètres carrés habitables, avec petit jardin.

Pour ne rien arranger, la construction neuve, longtemps dynamique dans la ville, est à la peine depuis l'an passé. C'est ainsi que le stock de logements ➔

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

+3%
pour les appartements

+5%
pour les maisons

Masteos

Ne rien comprendre à l'investissement locatif. Se lancer quand même. Faire 129 visites. Trouver enfin un appartement. Passer par un courtier. Négocier son crédit. Faire une offre. Faire une contre-offre. Acheter enfin son bien. Le rénover. Se rendre compte qu'on est nul en bricolage. Faire appel à une société de rénovation. Finir avec un dégât des eaux. Refaire des travaux. Meubler son appartement. Monter la penderie à l'envers. Racheter des meubles. Trouver une agence immobilière. Chercher un locataire. Trouver un locataire. Apprendre que finalement le locataire part faire le tour du monde. Chercher un nouveau locataire. Devoir payer le crédit de sa poche en attendant d'en trouver un. Réaliser qu'on aurait pu mieux **faire.**



Votre investissement locatif clés en main : déniché, rénové, meublé, loué.

masteos.fr

4.8 / 5
sur 290 avis

Télécharger dans l'App Store

DISPONIBLE SUR Google Play

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. HONORAIRES À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR : ACQUISITION DU BIEN : 5% TTC SUR LA TRANCHE 0 À 500.000 €, 4% TTC SUR LA TRANCHE 500.000 € À 1.000.000 €, 3% TTC AU-DELÀ (HONORAIRES MINIMUM DE 8.000 € TTC). GESTION DU BIEN : 4,99%TTC SUR LES LOYERS ENCAISSÉS + 10 € TTC/M², RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT SUR DEVIS. INVESTIR COMPORTE DES RISQUES, LIÉS NOTAMMENT À LA QUALITÉ ET À L'ÉTAT DU BIEN, AUX IMPAYÉS DE LOYERS ET À LA VACANCE DU BIEN LOUÉ. MASTEOS, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 29.582,82 €, IMMATRICULÉE AU RCS DE BOBIGNY SOUS LE N°848 138 830 ET AYANT SON SIÈGE SOCIAL AU 7 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS. MASTEOS N'INTERVIENT PAS DIRECTEMENT EN TANT QUE COURTIER EN OPÉRATIONS DE BANQUE ET EN SERVICES DE PAIEMENT MAIS MET EN RELATION SES CLIENTS AVEC UN COURTIER. PAR AILLEURS, IL EST RAPPELÉ QU'AUCUN VERSEMENT, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, NE PEUT ÊTRE EXIGÉ D'UN PARTICULIER, AVANT L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS D'ARGENT.

Toulouse (suite)

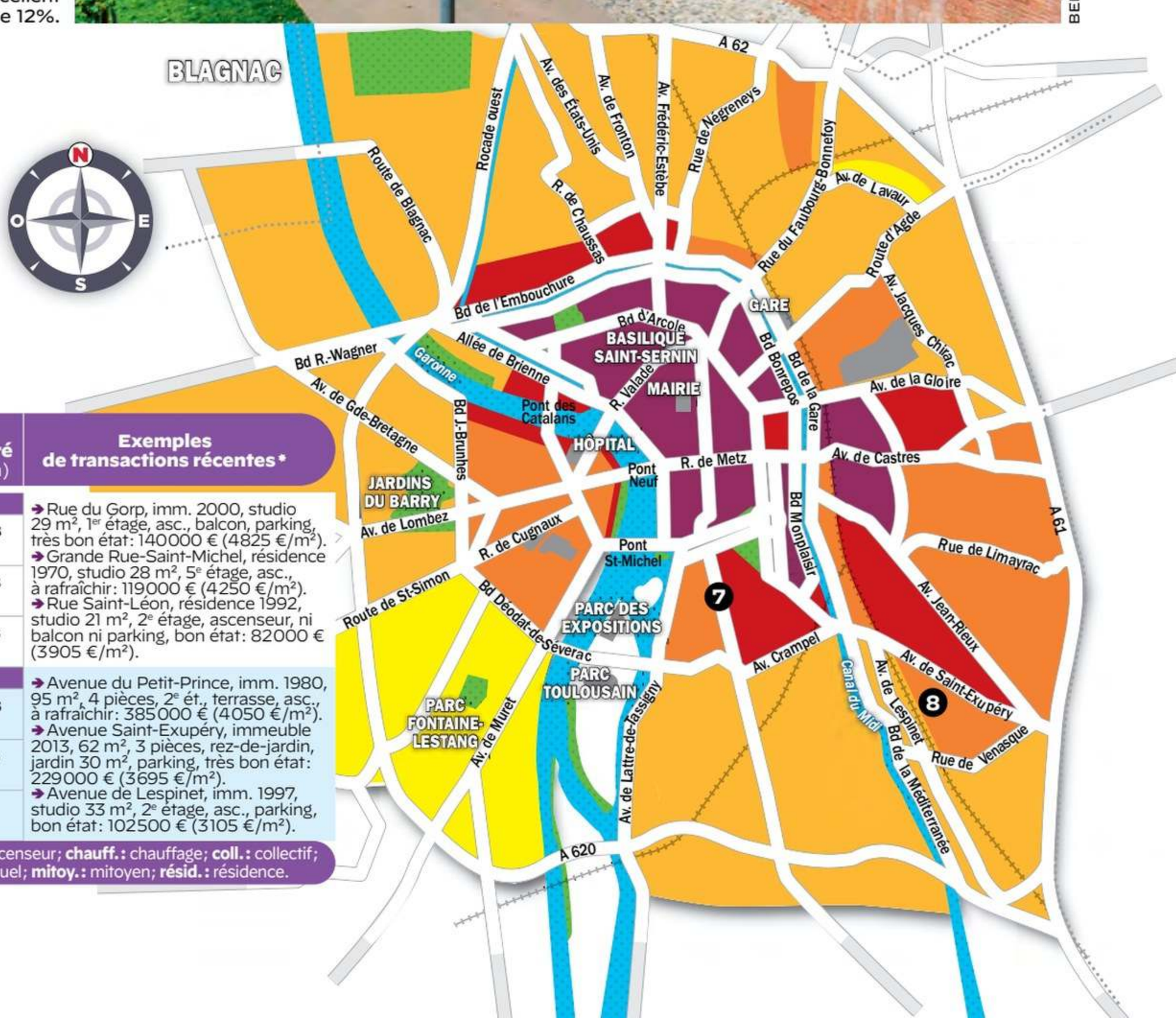
➔ n'excède pas neuf mois de commercialisation sur Toulouse, et sept mois sur la totalité de l'aire urbaine, contre douze mois d'ordinaire. Le nombre de logements à la vente a ainsi fondu à 1 000 au premier trimestre, en baisse de 23% sur un an. «C'est le pire chiffre depuis 2009», précise Laury Crozes, directeur de l'agence toulousaine de Bouygues Immobilier. Logique dès lors que les prix se tendent, de +6% sur un an, à 4 225 euros le mètre carré, hors parking.

Dans ce contexte de pénurie, un secteur sera à surveiller tout particulièrement: celui de la ZAC Grand Matabiau, quais d'Oc, orchestrée par Europolia, société publique créée par la Métropole et la région. Ce projet d'aménagement démarre autour de la gare, et se prolongera ➔



BERNARD GIRARDIN - STOCK.ADOBE.COM

Dans le centre-ville, la cote des surfaces anciennes et en excellent état a grimpé de 12%.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 3 000 à 7 700 €
- De 2 300 à 6 000 €
- De 2 000 à 5 000 €
- De 1 800 à 4 500 €
- De 1 700 à 3 500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
7. Saint-Michel		
Immeuble années 2000	4 400 euros (+2%)	➔ Rue du Gorp, imm. 2000, studio 29 m², 1er étage, asc., balcon, parking, très bon état: 140 000 € (4825 €/m²). ➔ Grande Rue-Saint-Michel, résidence 1970, studio 28 m², 5e étage, asc., à rafraîchir: 119 000 € (4250 €/m²). ➔ Rue Saint-Léon, résidence 1992, studio 21 m², 2e étage, ascenseur, ni balcon ni parking, bon état: 82 000 € (3905 €/m²).
Immeuble années 1970	4 200 euros (0%)	
Immeuble années 1990	3 900 euros (0%)	
8. Pont des Demoiselles		➔ Avenue du Petit-Prince, imm. 1980, 95 m², 4 pièces, 2e ét., terrasse, asc., à rafraîchir: 385 000 € (4050 €/m²). ➔ Avenue Saint-Exupéry, immeuble 2013, 62 m², 3 pièces, rez-de-jardin, jardin 30 m², parking, très bon état: 229 000 € (3695 €/m²). ➔ Avenue de Lespinet, imm. 1997, studio 33 m², 2e étage, asc., parking, bon état: 102 500 € (3105 €/m²).
Immeuble années 2010	3 700 euros (+5%)	
Immeuble années 1990	3 100 euros (+5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

AMT CONSEILS

ANTICIPER SON AVENIR, C'EST SUIVRE SA BONNE ÉTOILE

Malgré la hausse des taux d'intérêt, la pierre constitue une valeur refuge pour les investisseurs. Grâce aux possibilités de location meublée non professionnelle, le marché offre des solutions d'investissement sécurisées. Anne-Marie TEIXEIRA accompagne ses clients dans la structuration de leur patrimoine immobilier.

Après une Maîtrise en Économie internationale et plusieurs années en cabinet de gestion de patrimoine familial, Anne-Marie TEIXEIRA a choisi de travailler en tant qu'indépendante, motivée par l'envie d'offrir à ses clients des conseils sur-mesure. Pour cela, elle a créé AMT CONSEILS, en 2008. Elle élabore, depuis, en toute indépendance, les stratégies patrimoniales immobilières de ses clients : sélection des offres, montage financier, stratégie de succession, optimisation fiscale, expertise immobilière en valeur vénale. Adhérente au Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier, elle recherche pour ses clients des biens immobiliers qui correspondent à leurs besoins et s'occupe aussi de leur revente.

Passionnée par la stratégie d'ingénierie patrimoniale, elle est devenue Experte en valeur vénale. *« Mon expertise immobilière en valeur vénale me permet de sélectionner avec rigueur les produits selon les objectifs fixés. Outre le prix au mètre carré, c'est tout un ensemble de caractéristiques qui sont à étudier, comme l'environnement du bien. Je m'attache aussi à "neutraliser l'impôt" de mes clients à la fin de la période de défiscalisation, en transformant un bien neuf en location meublée ».* Anne-Marie TEIXEIRA établit avec ses clients des relations durables, et veille à leur intérêt. Ponctuellement, elle fait intervenir d'autres professionnels sur leur dossier, afin qu'ils bénéficient toujours d'un conseil optimum, notamment sur la partie financière.

Et maintenant, les investissements au Portugal

De plus en plus de Français décident d'investir dans l'immobilier au Portugal. Bilingue français-portugais, Anne-Marie TEIXEIRA facilite les investissements des Français au Portugal ; un pays aux paysages variés et à la douceur de vivre, moins coûteuse qu'en France. *« La fiscalité reste moins importante qu'en France ».* Mais attention, les garanties financières et les procédures juridiques sont moins structurées qu'en France ; s'appuyer sur AMT CONSEILS permet donc d'éviter les déceptions...







AMT CONSEILS
Gestion de patrimoine
Expertise Évaluation immobilière

INFOS :
33, rue Escoussières Montgaillard,
31000 TOULOUSE
Tél. : 06-88-69-27-78
amt.conseils@orange.fr
www.amt-conseils.fr



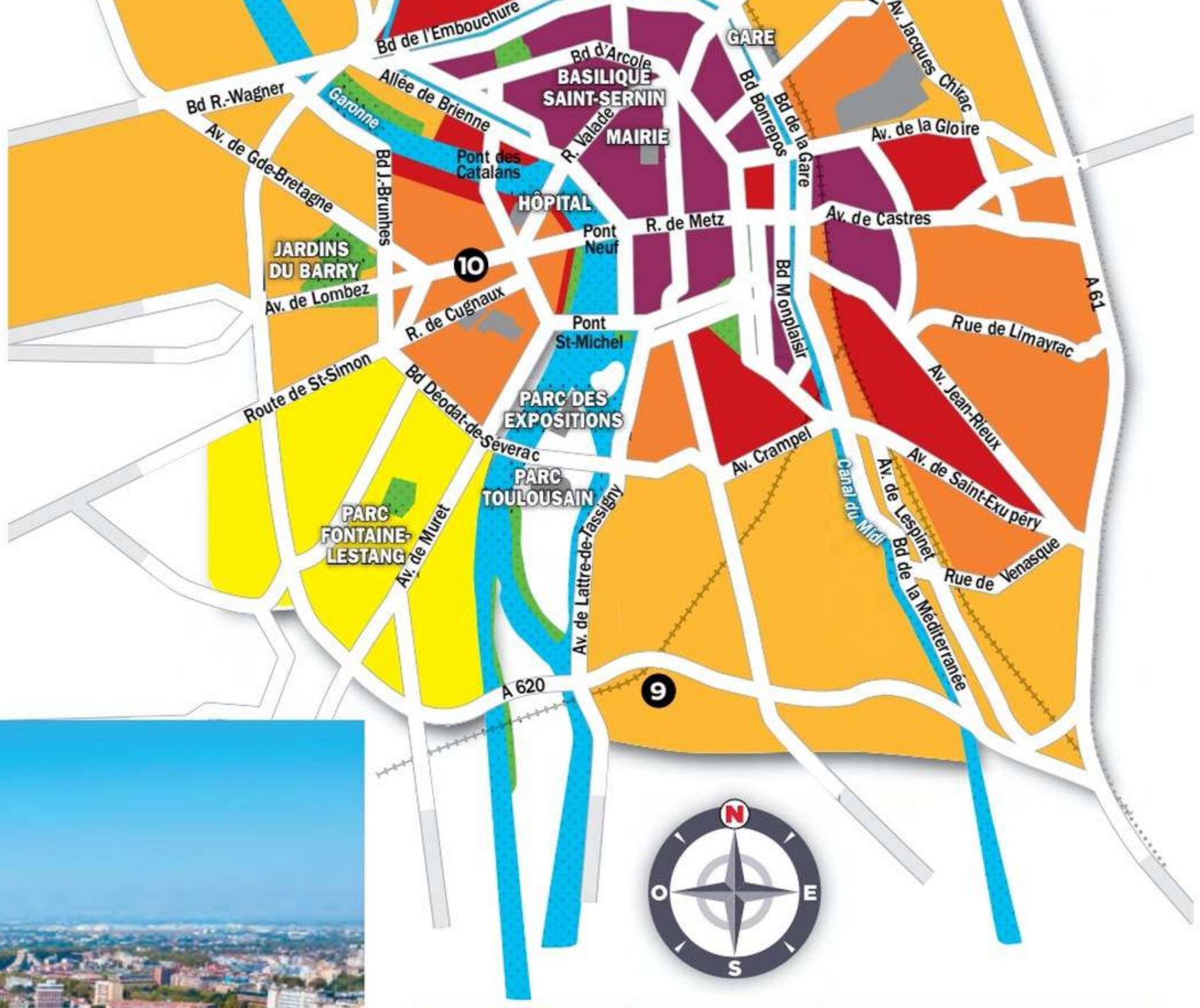
Anne-Marie TEIXEIRA, fondatrice d'AMT CONSEILS

Toulouse (suite)

➔ sur les berges du canal du Midi et dans les rues alentour, avec notamment la création d'un parc. Suivront d'ici 2030 l'implantation d'un groupe scolaire, d'un gymnase, de 30 000 mètres carrés de commerces, services et loisirs, de 200 000 mètres carrés de bureaux, et enfin de 3 000 logements. Lesquels ne sont pas encore commercialisés, mais devraient atteindre les 7 000 euros le mètre carré, pour du très haut de gamme. Et si les prix de l'ancien du secteur ont déjà augmenté, ils gardent une belle marge de progression. Exemple, rue Pierre-Cazeneuve, avec ce trois-pièces de 67 mètres carrés, avec balcon et parking, rénové, au premier étage d'un immeuble des années 1990, qui a récemment changé de mains pour 249 000 euros. Soit 3 715 euros le mètre carré. Un tarif à comparer aux 5 000 à 6 000 euros pratiqués juste de l'autre côté du canal.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : ADL Immobilier, Century 21 Minimes et Côte-Pavée, Stéphane Plaza Toulouse Centre.



Les logements disposant d'un extérieur, balcon ou petit jardin, se vendent généralement en quelques jours.



SAIKO3P - STOCK.ADOBE.COM

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
9. Rangueil		
Immeuble années 1970	**4 400 euros** (+ 2%)	➔ Avenue Jules-Julien, imm. 1973, studio 18 m², 4e étage, balcon, asc., à rafraîchir : 80 000 € (4 445 €/m²). ➔ Chemin des Côtes-de-Pech-David, immeuble 1997, 32 m², 2 pièces, 1er étage, sans ascenseur, parking, parfait état : 119 000 € (3 780 €/m²).
Immeuble années 1990	**3 700 euros** (+ 5%)	
10. Patte-d'Oie		
Immeuble années 1990	**3 700 euros** (+ 5%)	➔ Avenue de Grande-Bretagne, imm. 1995, 30 m², 2 pièces, 3e étage, terrasse, ascenseur, parking, bon état : 110 000 € (3 665 €/m²). ➔ Allée Charles-de-Fitte, imm. 1959, 66 m², 3 pièces, 16e ét., asc., parking, à rafraîchir : 192 000 € (2 910 €/m²).
Tour années 1950	**2 900 euros** (+ 2%)	
11. Lalande		
Immeuble années 1980	**1 900 euros** (+ 5%)	➔ Chemin du Lapin, immeuble 1980, 70 m², 3 pièces, rez-de-chaussée, cuisine équipée, parking, bon état : 127 000 € (1 815 €/m²).

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

VOLVO

NOUVEAU VOLVO XC40 RECHARGE | 100% ÉLECTRIQUE

À PARTIR DE 515 €/MOIS(1) SANS APPORT*

LLD 36 mois (1)

AUTONOMIE JUSQU'À

420 KM**

A 0g CO_2/km
B
C
D
E
F
G

(1) Exemple de Location Longue Durée pour un VOLVO XC40 Recharge START neuf (hors option ou accessoire) pour 30 000 km, ***sans apport après déduction du Bonus écologique de 5 000 € (imputé sur 1er loyer)**, puis 35 loyers de 515 €. Offre réservée aux particuliers dans le réseau participant, valable jusqu'au **31/08/2022,** sous réserve d'acceptation par Arval Service Lease, 352 256 424 RCS Paris. N° ORIAS : 07 022 411 (www.orias.fr). *Conditions sur volvocars.fr. ****Modèle présenté :** VOLVO XC40 Recharge START neuf avec options, LLD **sans apport après déduction du Bonus écologique de 1 000 € (imputé sur 1er loyer)**, puis 35 loyers de **671 €.**
Cycle mixte WLTP : Consommation électrique (kWh/100 km) : 18.7 - 25.
Autonomie électrique : 400 - 422. Données en cours d'homologation.

VOLVOCARS.FR

Pour les trajets courts, privilégiez la marche ou le vélo. #SeDéplacerMoinsPolluer

SIPA Automobiles
TOULOUSE SUD
05 64 28 01 88
TOULOUSE NORD
05 82 84 32 40

COMMERES SAS
TARBES (SÉMÉAC)
05 62 36 93 39

CAR'S SERVICE
RODEZ (ONET LE CHÂTEAU)
05 65 67 80 06

GRIMAL Automobiles
ALBI
05 36 01 00 00

VOLVO Clermont-Ferrand
63 AUBIÈRE
04 73 74 65 05

PERICAUD Automobiles SAS
87 LIMOGES
05 55 06 34 06
19 BRIVE
05 55 86 32 22

Autres villes Le marché reste animé, grâce à la clientèle des télétravailleurs



A Albi, la mise en place d'un «permis de louer» poussera les investisseurs à revendre les biens mal isolés.

NATASHILO - STOCK.ADOBE.COM

Albi

Les acquéreurs, confrontés aux difficultés de financement, se replient sur les petites surfaces

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1900 à 4000 €/m²	De 1200 à 2000 €/m²

La flambée des prix, de 11%, enregistrée lors des douze derniers mois, semble devoir s'éteindre d'elle-même, malgré la pénurie de biens. Le durcissement des conditions de financement augure même d'une légère déflation, de l'ordre de 1 à 2%, ainsi que d'un report des acheteurs, toujours nombreux, sur les petites surfaces. «Les logements à rénover se vendent encore. Ils permettent de limiter l'enveloppe globale d'achat», constate Vincent Soursou, de l'agence Le Prieuré. Ils trouvent toutefois preneur en trois ou quatre mois, quand les surfaces en bon état partent en quinze jours à un mois. Côté maisons, l'absence de garage est pénalisante. Comme, rue Plaine-Saint-Martin, à environ 1 kilomètre du centre historique, pour cette petite habitation de 1950 à rafraîchir, de 80 mètres carrés, flanquée d'un jardinet de 60 mètres carrés et d'une cour, proposée à 175 000 euros (2 190 euros le mètre carré), qui a patienté six mois en vitrine. Dans le centre, les maisons en bon état s'échangent entre 2 400 et 4 000 euros le mètre carré. A deux minutes de la place du Vigan, cette belle demeure de 350 mètres carrés édifiée en 1880, avec un jardin de 600 mètres carrés et un garage, a par exemple changé de mains contre 900 000 euros (2 570 euros le mètre carré).

Mais il est possible de trouver des maisons à retaper dès 1 000 euros le mètre carré, à moins de vingt minutes du centre-ville, à l'est, vers Saint-Juéry ou Cambon. Celles des années 1950, par exemple, de 120 mètres carrés habitables, le tout sur des parcelles de plus de 600 mètres carrés, sont proposées aux alentours de 120 000 euros.

Les appartements, rares, s'affichent à des tarifs souvent proches de 2 800 euros le mètre carré. La mise en place par la municipalité d'un «permis de louer», lié à l'état du logement, qui s'appliquera à partir du 1er novembre, devrait faire revenir sur le marché les surfaces énergivores et dégradées, menacées par cette interdiction de location. Le contournement de la règle est passible de 15 000 euros d'amende. «Les petits investisseurs commencent à bouder les appartements mal classés énergétiquement. Leurs tarifs devraient donc baisser», annonce même Olivier Celles, de l'agence Foncia Transaction.

RÉJANE-LUDIVINE ROTHIER

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Agence Le Prieuré, Foncia Transaction.

Angoulême

Les maisons de ville sont rares à la vente, et nécessitent un minimum de 200 000 euros

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1700 à 3300 €/m²	De 700 à 1700 €/m²

L'inflation a encore accéléré, avec une progression des tarifs de 12%, contre 8% entre 2020 et 2021. Mais les délais de vente n'ont pas pour autant raccourci, et il faut compter de deux à trois mois, selon la justesse de l'estimation. «La demande dépasse toujours l'offre, même si les stocks de logements se reconstituent», indique Damien Ghedir, directeur de Stéphane Plaza Angoulême. La tension est particulièrement forte dans le centre-ville, dans les quartiers historiques du Plateau et ceux de sa première ceinture, du Champ-de-Mars à Victor-Hugo. Rue Laferrière, en léger contrebas du Plateau, ce trois-pièces de 72 mètres carrés de 2013, au premier étage d'une petite copropriété, sans balcon ni parking, est ainsi parti à 130 000 euros, soit 1 805 euros le mètre carré. Mais, bien placé à deux pas de la mairie, rue du Minage, dans une résidence réhabilitée en 2017, ce duplex de 40 mètres carrés en parfait état, sans parking ni balcon, a, lui, coûté exactement la même somme, soit une moyenne de… 3 250 euros le mètre carré ! Un record pour Angoulême. Très actifs dans le centre, les investisseurs prospectent aussi l'Houmeau, quartier calé entre la gare et la Charente, à la lisière du centre historique. Rue de Paris, un immeuble du début du XXe siècle, de 160 mètres carrés avec des combles aménageables, mais sans balcon ni parking, s'est monnayé à 140 000 euros (875 euros le mètre carré). Après une rénovation lourde, il sera possible d'y créer cinq logements. Les maisons de ville avec un terrain se vendent au compte-gouttes, et au-dessus de 200 000 euros. De belles affaires restent possibles en s'excentrant. Rue Bellegarde, à 3 kilomètres de l'hôtel de ville, cette habitation de 80 mètres carrés sur deux niveaux, qui nécessitait 40 000 euros de travaux, s'est enlevée à 110 000 euros (1 875 euros le mètre carré après rénovation).

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Stéphane Plaza, Fnaim. ➔

GTL

GÉRER VOTRE PATRIMOINE

Spécialisée en gestion et transaction locative, la société GTL évolue à Bordeaux et dans son agglomération, depuis 1998. Une structure à taille humaine, réactive et impliquée, présente au quotidien pour ses clients.

Valérie Espil a rejoint GTL en 2012 en tant que dirigeante associée avant d'en prendre la tête l'an dernier. La société gère actuellement quelque 1000 biens entre Bordeaux, son agglomération et le Bassin d'Arcachon, principalement. La gestion locative est son cœur de métier : une activité à part dans le monde de l'immobilier où réactivité, rigueur et qualité du service sont indispensables. *« Nous sommes à l'écoute, toujours joignables, pour nos propriétaires et nos locataires : une présence et une implication permanentes que peut difficilement assurer un grand groupe,* souligne la dirigeante. *La société connaît une belle croissance organique, tout en conservant une structure à taille humaine, avec un état d'esprit familial ; j'y tiens beaucoup ».*

Un accompagnement global

Informer ses clients avec constance et transparence fait également partie des engagements principaux de GTL : un accès en ligne dédié et une nouvelle application de suivi des interventions offrent la possibilité aux propriétaires de consulter en temps réel la vie de leur bien. Grâce à la confiance acquise auprès d'eux au fil des ans, GTL développe depuis plusieurs années une activité de transaction vente à Bordeaux et sa métropole, appuyée par un travail d'estimation rigoureux. *« Nous tenons à entretenir des relations à long terme, une proximité et un accompagnement à tous les niveaux,* explique Valérie Espil. *Du suivi d'investissement en défiscalisation de type Pinel, à la gestion patrimoniale d'appartements en dispositif de déficit foncier ou d'immeubles en monopropriété, en passant par l'accompagnement personnalisé lors de la déclaration des revenus fonciers, nous répondons présents ».* En interne, les neuf professionnels de GTL œuvrent, en commun, à maintenir satisfaction et sérénité chez leurs clients, un management participatif entretenant la motivation et la passion au sein de l'équipe. *« Travailler dans une atmosphère saine, encourager l'engagement et le dynamisme de l'équipe, c'est la garantie de l'efficacité : tout le monde y gagne, et en premier lieu nos clients »,* résume la dirigeante.



L'équipe GTL avec Valérie Espil, sa dirigeante

INFOS :
2, impasse Rudolf Diesel,
33700 MÉRIGNAC
Tél. : 05-57-81-86-86
www.gtl.fr

Autres villes (suite)

Arcachon

En centre-ville, les studios cabines tout confort partent aux alentours de 10 000 euros le mètre carré

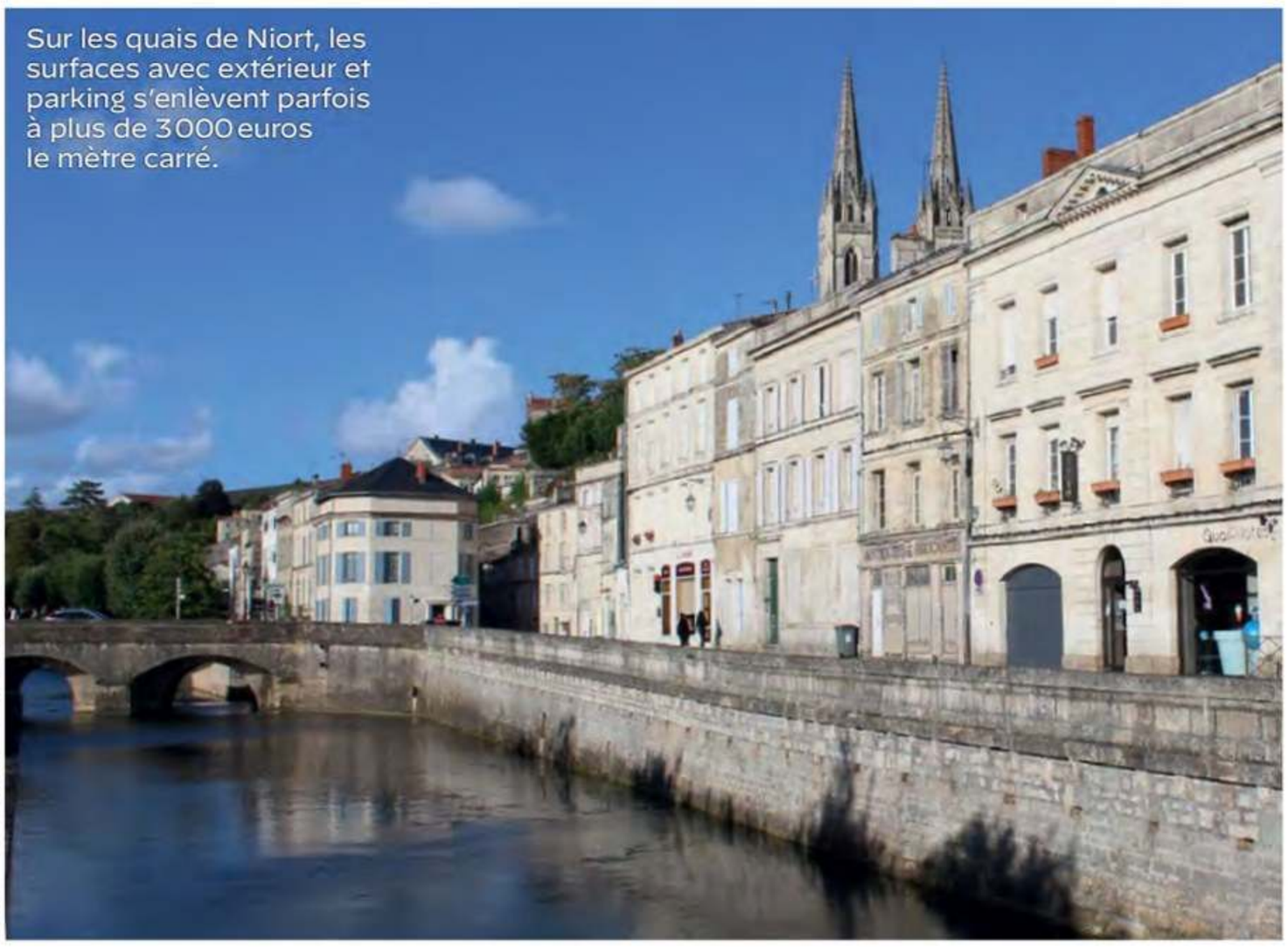
QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 5 000 à 16 000 €/m²	De 3 000 à 4 800 €/m²

La station, qui bat d'année en année ses records de prix, s'est encore appréciée, de près de 10% lors des douze derniers mois. Mais l'incendie qui a dévasté les pinèdes entre la dune du Pilat et la commune de La Teste-de-Buch ouvre une ère d'incertitude. On estime à une quarantaine d'années le délai nécessaire avant que la forêt, qui contenait la progression de la dune, retrouve son état d'origine. Et un durcissement des règles urbanistiques n'est pas à exclure à La Teste-de-Buch, marché de report traditionnel de la station. A Arcachon proprement dit, les stocks de logements sont au plus bas, siphonnés par une clientèle composite, mêlant retraités et acheteurs à gros budget, télétravailleurs et investisseurs. «Les biens affichés en vitrine en ressortent immédiatement, et à des tarifs élevés», commente Aurélie Briand, commerciale pour l'agence Artemia. Exemple dans l'hypercentre, où cette maison d'architecte construite en 2020, de 240 mètres carrés pour six pièces, sur un terrain de 500 mètres carrés, a été revendue 1,95 million d'euros (8 125 euros le mètre carré), par des propriétaires qui l'ont finalement jugée trop vaste, à des résidents d'Arcachon qui visaient justement plus grand. Côté appartements, ce quatre-pièces de 83 mètres carrés en parfait état, situé au quatrième étage d'un immeuble de 2017, avec balcon, ascenseur et box, s'est, lui, enlevé à 1,16 million d'euros (13 975 euros le mètre carré). Cependant, la majorité des transactions concerne les petites surfaces destinées aux vacanciers. Dans l'hypercentre toujours, un studio cabine de 25 mètres carrés en bon état, avec quatre couchages, au deuxième étage d'un immeuble du début des années 2000, avec balcon et ascenseur, mais sans parking, s'est vendu 233 000 euros (9 320 euros le mètre carré). Une fois les frais de conciergerie déduits, il rapportait 500 euros la semaine à son précédent propriétaire, en pleine saison.

«Les marchés de report du bassin ont aussi bénéficié de l'exubérance du marché», indique Jérôme de La Fontaine, directeur de l'agence Abatilles. A Gujan-Mestras, où certains biens dépassent les 8 000 euros le mètre carré, cette maison de 2018, de 102 mètres carrés sur une parcelle de 500 mètres carrés, embellie par un jardin paysager et nantie d'une piscine chauffée, est partie à 480 000 euros. Son seul défaut ? La première plage est à quinze minutes de route.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Artemia, Abatilles.



Sur les quais de Niort, les surfaces avec extérieur et parking s'enlèvent parfois à plus de 3 000 euros le mètre carré.

ERIC - STOCK.ADOBE.COM

Niort

A Goise ou à Sainte-Pezenne, les pavillons de 120 mètres carrés nécessitent 250 000 euros

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 2 400 à 3 200 €/m²	De 1 500 à 2 000 €/m²

Les ventes bouclées dans la journée, c'est fini. Après la poussée de fièvre post-Covid de 8 à 10%, l'inflation est ainsi retombée à 2 ou 3% sur les douze derniers mois, et le marché ralentit. Les stocks se reconstituent doucement, même si la demande reste supérieure à l'offre. «Dans cette ville de mutuelles, où le télétravail est très répandu, disposer d'une pièce supplémentaire pour un bureau est un plus apprécié», observe Julien Joly, de L'Immobilier de l'Orangerie. Pour s'établir dans les quartiers prisés comme l'hypercentre, les quais Maurice-Métayer ou Belle-Ile, il faut prévoir un budget de 2 600 à 3 200 euros le mètre carré. Comme pour ce deux-pièces de 38 mètres carrés, dans un immeuble 1950 avec ascenseur, sur le quai Métayer, nanti d'un balcon et d'un parking, qui s'est monnayé à 120 000 euros (3 160 euros le mètre carré). Quand cette maison de 148 mètres carrés en parfait état, sur une parcelle de 630 mètres carrés de la rue Gambetta, a coûté 400 000 euros (2 705 euros le mètre carré). Les quartiers de Goise au sud, et de Sainte-Pezenne, au nord, permettent de poser ses valises dans une maison, à moindres frais. Les pavillons y sont accessibles autour de 2 000 euros le mètre carré. A Goise, rue d'Inkermann, cette bâtisse des années 1930 de 138 mètres carrés, sise sur une parcelle de 1 200 mètres carrés, est ainsi partie en quelques jours à 278 000 euros (2 015 euros le mètre carré). En première couronne, à Aiffres ou à Chauray, les maisons de 120 à 140 mètres carrés, sur des parcelles de 500 mètres carrés, valent autour de 250 000 euros quand elles sont raccordées, ou éligibles, à la fibre optique. Côté appartements, «les investisseurs tablent sur une rentabilité de 6 à 7%», annonce Nicolas Samuel, de 203 Immobilier. Cet immeuble du début du XIXe siècle, avenue de Paris, près de la mairie, constitué de quatre logements sur 102 mètres carrés, rapporte 1 450 euros par mois pour une mise de 253 000 euros, soit 6,9% de rendement.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : L'Immobilier de l'Orangerie, 203 Immobilier.

NOS TÊTES, QUAND ON VIENT DE GAGNER 48 000€



CHANGEZ D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Conservez vos garanties, baissez vos mensualités, restez libres

assurly.

COMMENT FAIRE DES ÉCONOMIES SUR VOTRE PRÊT IMMOBILIER ?

*« Si nous avons créé Assurly avec Mickael Benhassen, c'est pour permettre à tous ceux qui souscrivent un prêt immobilier d'**avoir accès à une assurance plus transparente et plus juste, et ainsi réduire leurs dépenses.***

Ce qu'il faut savoir c'est que 90% du marché de l'assurance emprunteur est détenu par les bancassureurs, et que ces derniers pratiquent des marges clairement abusives.

*Quand on sait que **l'assurance d'un prêt peut représenter jusqu'à 30% du montant total du crédit**, nous, chez Assurly, on est investi d'une mission : informer les français qu'ils ont le droit de changer d'assurance pour leur prêt immobilier à tout moment depuis la loi Lemoine, et qu'en plus, ils vont faire des économies.*

*Alors attention, l'idée ce n'est pas de faire du low cost. **On peut s'assurer pour moins cher sans perdre en qualité.** Chez Assurly, on ne touche pas aux garanties puisqu'on propose du all-inclusif.*

*Nos clients sont d'ailleurs tous très surpris, **ils pensent qu'il y a un loup quand on leur annonce qu'ils économisent parfois plus de 48 000€**. Mais non, il y a juste une baisse de nos marges, un service 100% digital qui nous permet de réduire nos coûts internes, et un produit d'assurance bien construit.*

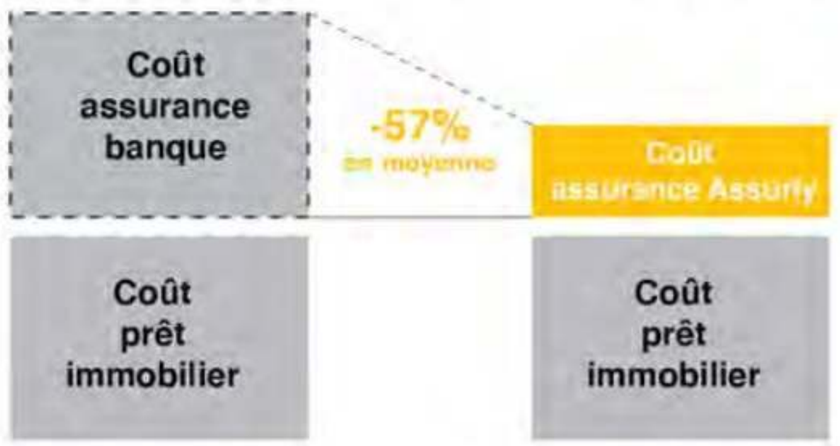
*Dans l'histoire, **tout le monde est gagnant**, et surtout nos clients. »*

Toufik Gozim, CEO d'Assurly.

Grâce à Assurly, ils ont déjà économisé...

	Économies réalisées	Durée du crédit	Montant du crédit
 Sandra M.	48 430 €	23 ans	390 000€
 Gauthier B.	23 240 €	24 ans	238 640€
 Yves et Chantal S.	32 513 €	27 ans	717 000€
 Laurent F.	49 510 €	23 ans	1 173 995€

Changez d'assurance, réduisez le coût de votre emprunt !



Exemples de cas réels des clients ayant remplacé leur ancien contrat d'assurance immobilier par un contrat avec Assurly



Pierre Brebion, fondateur
du cabinet Prospera

PROSPERA FINANCES ET PROSPERA IMMOBILIER

« NOUS SOMMES GAGNANTS QUAND NOS CLIENTS SONT GAGNANTS »

Sous ses deux activités, Finances et Immobilier, le cabinet Prospera vise un seul et même objectif : valoriser le patrimoine de ses clients en leur proposant un accompagnement personnalisé dans la durée. Reposant sur la confiance et l'expertise, la formule Prospera séduit.

Il a toujours voulu être chef d'entreprise. D'aussi loin qu'il se souvienne, Pierre Brebion se voyait en entrepreneur, responsable de « sa boîte ». C'est chose faite, depuis 2017, lorsqu'il a quitté son poste de conseiller en gestion de patrimoine pour se « mettre à son compte », en ouvrant son propre cabinet puis en créant Prospera, en 2021.

Natif de Cholet (Maine-et-Loire), Pierre Brebion est un homme de l'Ouest, très attaché à son territoire, et un homme de chiffres, rigoureux et précis. Diplômé d'une école de commerce de Nantes, il s'est d'emblée orienté vers la gestion patrimoniale en entrant dans une grande banque coopérative, d'abord comme assistant de clientèle puis conseiller particulier et enfin animateur d'unité. *« Je travaillais dans une agence de l'hypercentre de Nantes pour une clientèle haut de gamme »* précise-t-il. Après une dizaine d'années d'expérience, il est recruté, en 2014, par l'Union Financière de France (UFF), banque conseil spécialisée en gestion de patrimoine.

Le meilleur de chaque univers

« Cette activité de gestion patrimoniale représente, pour moi, la parfaite conjugaison entre une expertise financière de haut niveau et les légitimes attentes d'une clientèle exigeante », résume Pierre Brebion. Fort de cette nouvelle expérience de quatre années, il décide donc, de « voler de ses propres ailes » en s'installant en tant que professionnel libéral. Certains clients l'ont suivi et le bouche-à-oreille a parfaitement fonctionné. Tant et si bien que Pierre Brebion décide, en 2021, de créer sa propre marque sous le nom prometteur de Prospera. Une marque qui, aujourd'hui, se divise en deux activités complémentaires : Prospera Finances et Prospera Immobilier.

« C'est l'un de nos points forts que de pouvoir proposer à nos clients aussi bien des solutions d'ordre financier que d'ordre immobilier, explique Pierre Brebion. *Grâce à nos partenariats avec les grands acteurs de ces deux domaines, nous sommes en mesure de proposer le meilleur de chaque univers en ayant d'abord en tête l'intérêt de nos clients. »*

Publireportages réalisés
par Com'en Régions

Une méthode d'accompagnement personnalisé

La méthode mise au point par le cabinet Prospera repose sur trois principes simples : l'écoute, les solutions sur-mesure et l'accompagnement personnalisé. *« Nous prenons le temps de rencontrer chaque client individuellement, au moins à deux reprises, et gratuitement, avant de proposer une stratégie patrimoniale »*, annonce Pierre Brebion. Le premier rendez-vous donne lieu à la présentation détaillée de la méthode proposée en fonction des objectifs recherchés : optimisation fiscale, augmentation de revenus, création ou transmission d'un patrimoine, etc. Le deuxième rendez-vous permet d'entrer plus précisément dans la « mécanique » des solutions tout en procédant au recueil des informations patrimoniales et fiscales du client.



Chaque dossier fait l'objet d'une étude détaillée par Pierre Brebion, ici en compagnie d'une consultante, Delphine Baudry

On fait de la dentelle

La troisième rencontre est celle de la présentation de la stratégie patrimoniale proposée sous forme de tableaux chiffrés et de résultats. *« On fait de la dentelle, du sur-mesure, car chaque cas est particulier, insiste* Pierre Brebion. *Notre intérêt n'est pas de placer tel ou tel produit mais de trouver ceux qui répondront le mieux aux objectifs de nos clients. C'est ensuite un travail d'accompagnement dans la durée avec des rencontres régulières. Précision utile : nous ne facturons pas d'honoraires. Nous sommes rémunérés à la performance. Nous sommes gagnants quand nos clients sont gagnants. Nos intérêts sont liés. »*



La découverte de la situation de chaque client se réalise à l'occasion de plusieurs rendez-vous

TÉMOIGNAGE : « Nous n'aurions jamais pensé pouvoir nous constituer un patrimoine immobilier »

Nathalie est aide-soignante dans un hôpital des Pays de Loire, Fabrice technicien en électroménager. Ils sont propriétaires de leur logement et gagnent, à eux deux 4 000 € par mois. Ils sont loin de faire partie des grandes fortunes mais payent néanmoins des impôts sur le revenu, toujours jugés trop élevés. C'est ce qui avait incité Nathalie à répondre à un formulaire en ligne proposant d'alléger les charges fiscales.

« Après avoir donné notre accord, nous avons reçu la visite de Pierre Brebion, raconte Fabrice. Il nous a expliqué très précisément les avantages de l'investissement locatif immobilier avec le dispositif Pinel. Les explications étaient très claires et réalistes, sans promesses illusoires, mais avec une réelle diminution d'imposition. C'est ce qui nous a décidé à nous lancer dans ce premier investissement. »

Le fil de la confiance s'est renforcé progressivement, sous forme de conseils pour d'autres opérations. Et puis, à la faveur d'un héritage, Nathalie et Fabrice ont franchi une étape supplémentaire, en investissant cette fois dans une formule de LMNP (location meublée non professionnelle), toujours sur les conseils et avec l'assistance de Pierre Brebion.

« Dans un cas comme dans l'autre, toute la gestion administrative est prise en charge », se félicitent Fabrice et Nathalie. Désormais convaincus de l'intérêt de l'investissement immobilier locatif, ils viennent d'acquérir un deuxième bien en loi Pinel et sont cette année, pour la première fois, non imposables !

INFOS : 23, boulevard du Maréchal Joffre, 79300 BRESSUIRE
Tél. : 06-71-05-44-92 – contact@prospera.fr
www.prospera.fr

Autres villes (suite)

Castres

Les investisseurs restent actifs, et obtiennent un rendement locatif compris entre 6 et 9%

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1100 à 2300 €/m²	De 500 à 1300 €/m²



Dans le centre historique de Castres, la cote est désormais en phase de stabilisation, même si les maisons anciennes partent rapidement.

JULIEN - STOCK.ADOBE.COM

Devenir propriétaire dans l'agglomération tarnaise n'est pas plus coûteux que l'an passé. «Les prix sont entrés en phase de stagnation, du fait de la hausse des taux d'intérêt, même si le marché reste porteur», observe Didier Cambon, directeur de l'agence Stéphane Plaza. De fait, la demande reste supérieure à l'offre. Et les maisons de plain-pied, avec trois chambres, sur 500 à 1 000 mètres carrés de terrain, font partie des cibles privilégiées. Notamment à proximité de la nationale entre Castres et Toulouse, en attendant, en 2025, l'arrivée de l'autoroute. Les quartiers Travet-Sercloise-Le Rose ou Les Monges-Le Corporal sont ainsi investis par une clientèle issue de l'agglomération toulousaine, pour y télétravailler. Le budget requis est de l'ordre des 250 000 euros, Cette bâtisse de 170 mètres carrés, à dix minutes à pied du centre-ville et à deux minutes de la rocade en voiture, a même réussi à trouver preneur à 292 000 euros (1 715 euros le mètre carré). «Dans le centre historique, les maisons sont rarement négociées. Les acheteurs craignent qu'elles ne leur passent sous le nez», note Nicolas Marcou, gérant d'Orpi Agence castraise. Rue Emile-Zola, une très belle bâtisse du XIXe siècle, au cachet intact et en très bon état, de 290 mètres carrés, agrémentée d'un jardinet et d'une petite piscine, s'est échangée en une semaine à 400 000 euros. L'activité des investisseurs soutient le marché des petites surfaces. Ce deux-pièces de 33 mètres carrés, situé dans une résidence des années 1970 du centre-ville bien entretenue, et dotée d'un parking, a changé de mains pour 57 000 euros. L'objectif était d'en tirer 400 euros de loyer mensuel, soit 8,4% de rendement brut. La location de maisons offre également de bons rapports. Cette bâtisse de 70 mètres carrés, avec un petit jardin, située avenue Charles-de-Gaulle, près du centre, et déjà louée 617 euros par mois, s'est enlevée à 110 000 euros (soit 6,7% de rendement). **B.S.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Orpi Agence castraise, Stéphane Plaza

Montauban

Les appartements des années 2000 reviennent sur le marché, à l'issue de la période de défiscalisation

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1200 à 2800 €/m²	De 500 à 1800 €/m²

Les tarifs, qui avaient gagné de 7 à 10% entre les étés 2020 et 2021, se stabilisent. «Nous surveillons l'évolution des taux d'emprunt», explique Nicolas Riquelme, directeur de l'agence Century 21. Pour l'instant, l'effet de leur hausse ne se fait guère sentir, tant les acheteurs sont nombreux. La stabilité prévaut surtout pour les appartements. A noter que de nombreux immeubles de bon standing des années 2000, alors vendus comme produits de défiscalisation, reviennent sur le marché. Le centre historique, en réhabilitation, notamment autour de la place Nationale, est porteur de plus-values à long terme. Comme à côté de la cathédrale, où ce studio de 31 mètres carrés en bon état a été acheté 73 000 euros (2 355 euros le mètre carré) par un cadre qui rejoint sa famille le week-end dans les Pyrénées. Boulevard Blaise-Doumerc, ce deux-pièces de 53 mètres carrés avec balcon, au troisième étage d'un immeuble des années 1970 avec ascenseur, est parti à 102 500 euros (1 935 euros le mètre carré). Pour abaisser la note, direction les faubourgs Lacapelle ou du Moustier, limitrophes du centre historique. Dans un immeuble du XIXe siècle de ce dernier secteur, un cinq-pièces de 160 mètres carrés en très bon état, a changé de mains pour 193 000 euros (1 205 euros le mètre carré). De leur côté, les maisons se sont valorisées d'environ 4%. Dans le quartier de Bas-Pays, à dix minutes en voiture du centre, cette bâtisse en très bon état de 2005, de 120 mètres carrés, sur un terrain de 880 mètres carrés, a coûté 300 000 euros (2 500 euros le mètre carré). **B.S.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Century 21 Riquelme, Laforêt.

Mont-de-Marsan

Les pavillons des secteurs résidentiels, affichés à 250 000 euros, devraient se dévaloriser

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1000 à 3000 €/m²	De 700 à 1200 €/m²

L'accalmie se profile sur ce marché, qui reste actif. Les tarifs, qui avaient gagné 5% durant le second semestre 2021, sont stables depuis le début d'année. Une certaine tension reste toutefois à signaler pour les appartements, qui se sont appréciés de 5 à 7%. «L'offre reste faible, car les investisseurs les ont pris d'assaut en 2020 et 2021», rappelle Dominique Vincent, directeur de Contact Immobilier. Les maisons, elles, devraient voir leurs tarifs s'ajuster à la baisse. «Notamment dans les quartiers résidentiels», pronostique Yann Le Hyaric, directeur d'Immobilier Le Hyaric. Cédées entre 200 000 et 210 000 euros avant la crise sanitaire, les bâtisses de 100 à 120 mètres carrés de Lacrouts, Beillet ou Saint-Médard valent en effet 250 000 euros. A ce prix, elles attendent souvent des visiteurs. A l'inverse, à Nahuques, avantagé par son parc animalier et la proximité de Saint-Médard, une maison castor des années 1970 de 110 mètres carrés, sur un terrain de 550 mètres carrés, est partie en une semaine au petit prix de 200 000 euros (1 820 euros le mètre carré). A noter : les maisons cossues s'échangent, elles, aisément. Rue du Sergent-Chef-Michel-Mignot, dans le quartier de Jouanas, cette bâtisse de 1980, de 157 mètres carrés sur une parcelle de 650 mètres carrés, a ainsi trouvé preneur à 332 000 euros (2 115 euros le mètre carré). Dans le centre-ville, le plus difficile est de dénicher une maison adaptée aux budgets serrés. Celle-ci, de trois-pièces sur 50 mètres carrés, mitoyenne d'un côté, s'est vendue 150 000 euros (3 000 euros le mètre carré). **B.S.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Immobilier Le Hyaric, Contact Immobilier.



A Ajaccio, les surfaces récentes disposant d'une grande terrasse se sont appréciées de 15% en un an, et s'enlèvent à plus de 6500 euros le mètre carré.

PHILIPPE MARTIN - STOCK.ADOBE.COM

Sud-Méditerranée

Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

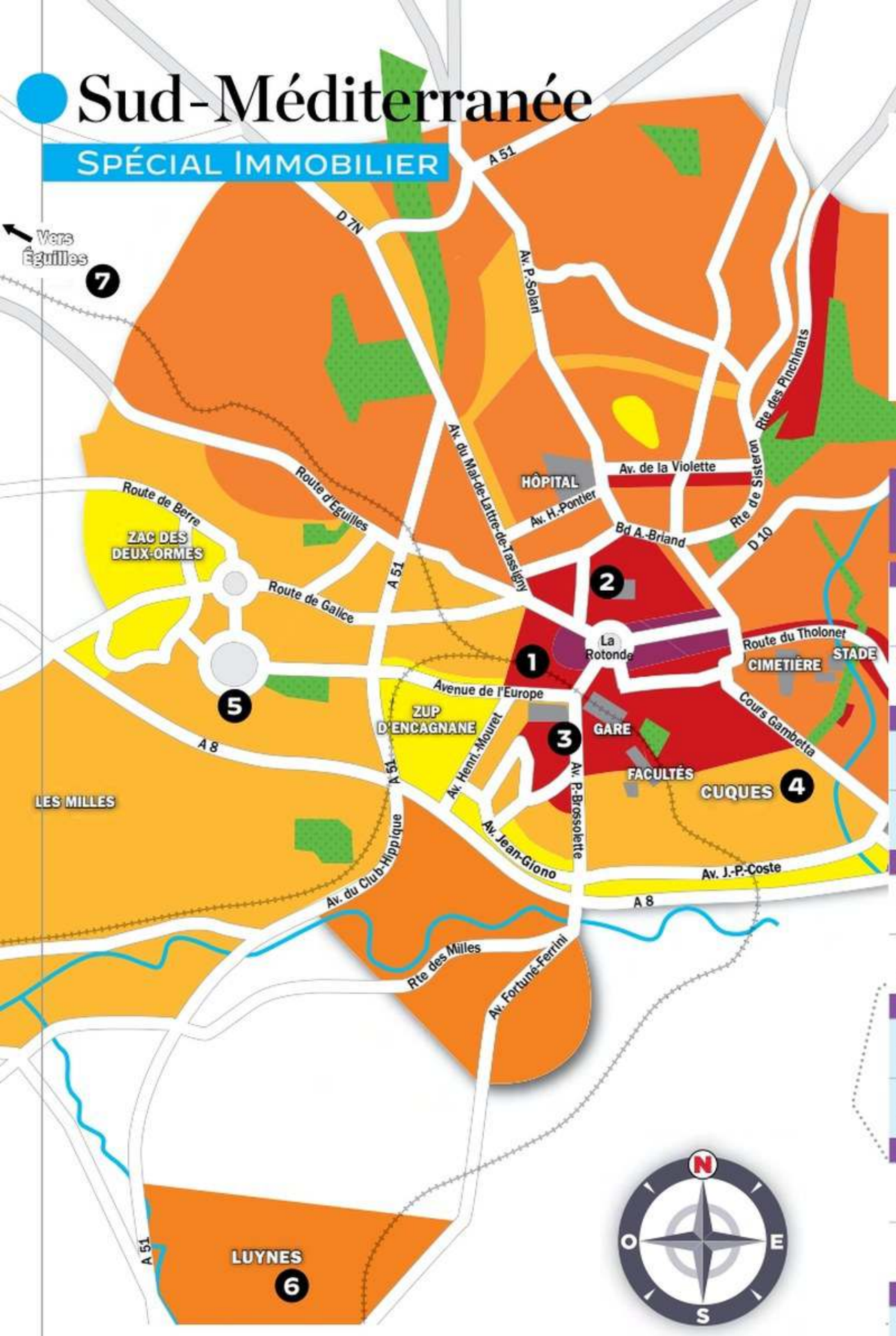
La flambée des tarifs est généralisée, y compris à Marseille, Montpellier ou Nice. Les acheteurs, souvent franciliens, s'arrachent les logements impeccables, ou en bord de mer.

Sommaire

Aix-en-Provence ↑	p. 288
Ajaccio ↑	p. 290
Bastia ↑	p. 291
Antibes Juan-les-Pins ↑	p. 292
Arles ↑	p. 294
Nîmes ↑	p. 294
Avignon ↑	p. 295
Cannes →	p. 298
Fréjus, Saint-Raphaël →	p. 300
Marseille ↑	p. 302
Montpellier ↑	p. 310
Nice ↑	p. 312
Toulon ↑	p. 316
Autres villes	p. 318

Béziers ↑ Carcassonne →
Draguignan ↑ Perpignan ↑
Gap ↑ Menton ↑

↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse



NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

+ 6%
pour les appartements

+ 4%
pour les maisons

PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 5 000 à 10 000 €
- De 4 000 à 8 000 €
- De 3 000 à 6 000 €
- De 2 700 à 5 800 €
- De 2 200 à 3 200 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		
Immeuble années 1980	6 900 euros (+ 20%)	➔Av. des Belges, imm. 1980, 50 m², 3 pièces, 4e étage, ascenseur, balcon, bon état: 349000 € (6980 €/m²). ➔Proche avenue Max-Juvénal, imm. fin XIXe, 68 m², 3 pièces, 3e étage, sans ascenseur, pas de parking, bon état: 462000 € (6795 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	6 700 euros (+ 20%)	
2. Sextius		➔Rue d'Entrecasteaux, imm. début XXe, 35 m², 2 pièces, 1er étage, ascenseur, pas de parking, bon état, 212000 € (6055 €/m²). ➔proche place des Cardeurs, fin XIXe, 76 m², 4 pièces, 4e étage, asc., balcon, bon état: 448000 € (5895 €/m²).
Immeuble début XXe	6 000 euros (+10%)	
Immeuble fin XIXe siècle	5 800 euros (+8%)	
3. Pigonnet		➔Proche avenue Louis-Coirard, immeuble 2020, 75 m², 3 pièces, rdc, jardin 100 m², parking, excellent état: 596000 € (7945 €/m²). ➔Av. du Pigonnet, imm. 2000, 91 m², 4 pièces, 4e ét., asc., terrasse, parking, bon état: 655000 € (7200 €/m²).
Immeuble moins de 5 ans	7 900 euros (+8%)	
Immeuble années 2000	7 100 euros (+8%)	
4. Val-Saint-André		➔Proche allée des Lilas, imm. 2000, 78 m², 4 pièces, 5e ét., asc., terrasse, bon état: 380000 € (4870 €/m²). ➔Av. Saint-Jérôme, immeuble 1980, 80 m², 4 pièces, 4e étage, ascenseur, terrasse, parking, vue dégagée, très bon état: 360000 € (4500 €/m²).
Immeuble années 2000	4 800 euros (+6%)	
Immeuble années 1980	4 500 euros (+5%)	
5. Jas-de-Bouffan		➔Chemin de la Croix-Verte, imm. 2010, 56 m², 3 pièces 5e étage ascenseur, terrasse, parking, bon état: 235000 € (4195 €/m²). ➔Rue A.-Emperaire, immeuble 2000, 100 m², 5 pièces, 4e ét., asc., parking, bon état: 360000 € (3600 €/m²).
Immeuble années 2010	4 200 euros (+10%)	
Immeuble années 2000	3 600 euros (+5%)	
6. Luynes		➔Av. R.-Daugey, imm. 1980, 56 m², 3 pièces, 4e étage, asc., terrasse, très bon état: 301000 € (5375 €/m²). ➔Proche impasse du Stade, maison 2000, 220 m², 7 pièces, terrain 700 m², bon état, 1, 18M€ (5365 €/m²). ➔Proche square Abbé-Blaize, maison début XXe, 110 m², 6 pièces, jardin 200 m², garage, bon état: 540000 € (4910 €/m²).
Immeuble années 1980	5 300 euros (+20%)	
Maison années 2000	5 300 euros (+18%)	
Maison début XXe	4 900 euros (+12%)	
7. Eguilles		➔Proche rue des Jasses, maison 1990, 160 m², 6 pièces, terrain 1200 m², piscine, garage, bon état: 843000 € (5270 €/m²). ➔Proche chemin des Lampis, maison 1980, 194 m², 7 pièces, terrain 800 m², bon état: 990000 € (5105 €/m²).
Maison années 1990	5 300 euros (+10%)	
Maison années 1980	5 100 euros (+8%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Aix-en-Provence La pénurie de biens de standing est criante

Malgré une cote en hausse de 10% sur un an, voire de 20% pour les logements d'exception, le marché est toujours actif. «Ce qui est au juste prix se vend sans négociation et en quelques visites», assure Arnaud Monthorin, directeur d'agence chez Janssens Immobilier. La ville attire un nombre toujours croissant de Parisiens et d'habitants du nord de la France. La riche clientèle internationale, affectée un temps par la crise sanitaire, fait aussi son retour.

Dans le centre historique, où les prix ont connu une envolée depuis l'été 2021 (entre 8 et 20% de hausse!), la demande porte sur les surfaces anciennes de caractère. Quartier Mazarin, un cinq-pièces de 127 mètres carrés, en parfait état, au quatrième étage avec ascenseur d'un immeuble 1920, est parti à 1,04 million d'euros (8 190 euros le mètre carré). Les tarifs grimpent d'un cran pour les biens récents avec un bel extérieur, tel ce 120 mètres carrés des années 2000, près du cours Mirabeau, avec terrasse dotée d'une superbe vue, cédé en moins d'un mois à 1,2 million d'euros (10 000 euros le mètre carré).

Néanmoins, suite à la pénurie de biens de standing qui se fait sentir, beaucoup d'acheteurs se replient sur la périphérie. Leur premier choix: une maison en bon état, des années 1980 à 2000, avec un terrain de 800 à 1 000 mètres carrés, dans les communes de Rognes, d'Eguilles ou de Luynes. L'enveloppe démarre à 500 000 euros, soit 15% de plus que l'an passé, et grimpe à 1 million d'euros pour les plus belles demeures. Dans la campagne aixoise, les biens d'exception ont la cote. A Puyricard, à une dizaine de kilomètres d'Aix, une bastide du XVIIe de 620 mètres carrés, avec un terrain de 1 hectare doté de deux piscines, restaurée et climatisée, s'affichait cet été à 4,47 millions d'euros (7210 euros le mètre carré). Et les candidats se bousculaient!

Pour les mois à venir, les professionnels pronostiquent cependant un marché moins fluide, avec des vendeurs aux prétentions souvent excessives, qui feront face à des acheteurs avertis, moins enclins à surpayer leur toit.

FABIENNE BERTHET

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Janssens Immobilier, Fnaim.

habisde.fr

NOUVEAU
À LA CIOTAT

INFINITY

VOTRE FUTUR APPARTEMENT SUR LA BAIE DE LA CIOTAT



Résidence de standing en front de mer // **Du T1 au T5**

RENDEZ-VOUS SUR NOTRE ESPACE DE VENTE

2 avenue Fréderic Mistral - 13600 La Ciotat
Du mardi au samedi 10h - 12h30 // 14h - 18h30
Sur rendez-vous uniquement

06 26 64 89 09

habside.fr

HABSIDE, SAS PERIMMO, 25 rue des Phocéens 13002 Marseille. Crédits : iStock Photos, Poissonnier Ferran & Associés.
Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Août 2022

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔ Avenue Pascal-Paoli, immeuble fin XIXe, 88 m², 4 pièces, 3e étage, ascenseur, balcon, parking, bon état: 370000 € (4205 €/m²). ➔ Cours Napoléon, imm. 1970, 106 m², 4 pièces, 8e ét., asc., terrasse, parking, bon état: 393000 € (3705 € /m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**4200 euros** (+5%)	
Immeuble années 1970	**3700 euros** (+8%)	
2. Les Sanguinaires		➔ Route des Sanguinaires, imm. 2000, 137 m², 4 pièces, 4e étage, asc. grand balcon, double garage, bon état: 698000 € (5095 €/m²). ➔ Route des Sanguinaires, imm. 1990, 85 m², 3 pièces, 3e étage, asc., garage, bon état: 422000 € (4965 €/m²).
Immeuble années 2000	**5100 euros** (+3%)	
Immeuble années 1990	**5000 euros** (+4%)	
3. Plage du Trottel		➔ Boulevard Fred-Scaramoni, immeuble 2000, 113 m², 4 pièces, 4e étage, ascenseur, terrasse, parking, bon état: 780000 € (6900 €/m²). ➔ Proche place du Diamant, imm. 2010, 82 m², 3 pièces, 4e ét., asc., terrasse, très bon état: 508000 € (6195 €/m²).
Immeuble années 2000	**6900 euros** (+15 %)	
Immeuble années 2010	**6200 euros** (+9%)	
4. Parc Berthault		➔ Hauteurs parc Berthault, imm. 2000, 150 m², 5 pièces, 11e étage, asc., terrasse 30 m², garage, très bon état: 980000 € (6535 €/m²). ➔ Proche bd Albert-1er, imm. 1990, 143 m², 4 pièces, 3e ét., asc., parking, très bon état: 810000 € (5665 €/m²).
Immeuble années 2000	**6500 euros** (+15%)	
Immeuble années 1990	**5800 euros** (+3%)	
5. Salario		➔ Route du Salario, immeuble 1990, 156 m², 5e étage, ascenseur, terrasse, parking, cave, bon état: 790000 € (5065 €/m²). ➔ Route du Salario, immeuble 1980, 136 m², 3e ét., asc., terrasses, parking, bon état: 630000 € (4630 €/m²).
Immeuble années 1990	**5100 euros** (+5%)	
Immeuble années 1980	**4600 euros** (+5%)	
6. Saint-Joseph, Pietralba		➔ Proche rue R.-Giovanangeli, imm. 2010, 112 m², 4 pièces, 4e étage, asc., bon état: 525000 € (4685 €/m²). ➔ Route du Ricanto, immeuble 1980, 68 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, balcon, parking, bon état: 298000 € (4380 €/m²).
Immeuble années 2010	**4600 euros** (+10%)	
Immeuble années 1980	**4300 euros** (+9%)	
7. Mezzavia		➔ Proche bd de l'Abbé-Reco, maison 1990, 130 m², 4 pièces, terrasse, garage, bon état: 520000 € (4000 €/m²). ➔ Route de Mezzavia, maison 1980, 152 m², 5 pièces, garage, bon état: 525000 € (3455 €/m²). ➔ Proche route de Mezzavia, imm. 1980, 86 m², 4 pièces, 4e étage, ascenseur, balcon, parking, bon état: 288000 € (3350 €/m²).
Maison années 1990	**4000 euros** (+8%)	
Maison années 1980	**3400 euros** (+5%)	
Immeuble années 1980	**3300 euros** (+7%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

PHOTO : SEB HOVAGUIMIAN - STOCK.ADOBE.COM

Ajaccio Une facture en hausse de 30% pour les trois-pièces

Pour devenir propriétaire, il faut réagir vite. «Il n'est pas rare qu'un bien se vende en une visite», indique Yves Menassé, de Max Immobilier. La crise sanitaire est passée par là, et les délais de transaction sont particulièrement raccourcis pour les logements avec extérieur, qui se sont valorisés de 5 à 15% en un an. Certaines adresses atteignent des tarifs record, avec un minimum de 5000 euros le mètre carré, par exemple, pour un appartement des années 1980 avec balcon sur la route des Sanguinaires, voire plus si la vue est panoramique. Ou, autour du parc Berthault et près de la plage du Trottel, une moyenne à prévoir de 6000 euros le mètre carré, pouvant grimper à 7000 ou 8000 euros pour les surfaces en bon état avec vue, ascenseur et parking. Ou, enfin, un tarif de 4500 euros le mètre carré dans l'hypercentre, comme dans le cas de ce beau trois-pièces de la fin XIXe, rue du Cardinal-Fesch. Soit une enveloppe globale, pour ce type de surface, de 330000 euros, quand il fallait en prévoir seulement 250000 il y a peu. Soit 30% de hausse. «Ce dernier budget n'est plus valable que dans les quartiers populaires, comme celui des Cannes ou de Saint-Jean. Mais les prix y grimpent aussi», ajoute Yves Menassé.

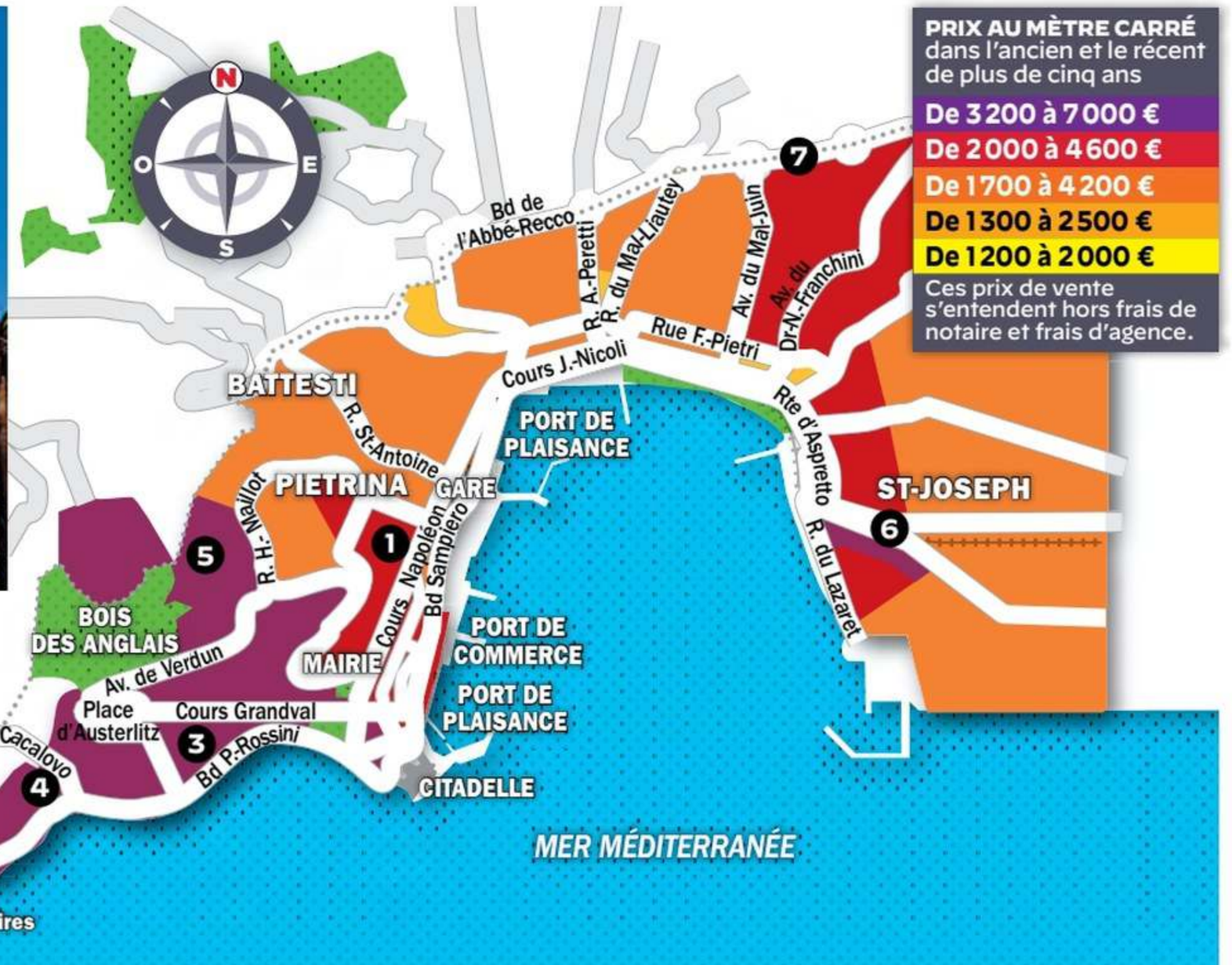
Côté maisons, la facture est également salée. Difficile de débourser moins de 350000 euros pour celles du secteur Mezzavia, pourtant dépourvues de terrain, et n'offrant que 80 mètres carrés habitables. «Avec une parcelle, le seuil des 500000 euros est vite franchi», relève Yves Menassé. Et les plus belles d'entre elles nécessitent plus de 1 million d'euros. A l'image de celle-ci, conçue par un architecte, datant des années 2000 et proposant 150 mètres carrés habitables sur 1000 mètres carrés de terrain, cédée à 1,5 million d'euros. «Ces biens d'exception restent difficiles à évaluer, en raison de leur rareté», prévient toutefois Yves Menassé.

FABIENNE BERTHET

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Max Immobilier, Fnaim.



Alors que la cote se tend, certains biens se vendent à l'issue d'une seule visite.





Bastia Le seuil des 4000 euros le mètre carré est souvent dépassé en centre-ville

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. La Citadelle		
Immeuble début XX[e] siècle	4700 euros (+18%)	➔Rue César-Vezzani, immeuble début XX[e], 26 m², studio, 4[e] étage, belle vue, ascenseur, excellent état: 124000 € (4770 € /m²). ➔Proche place Guasco, imm. XVIII[e], 56 m², 4 pièces, 5[e] ét., sans asc., état moyen: 190000 € (3395 €/m²).
Immeuble XVIII[e] siècle	3400 euros (0%)	
2. Centre-ville		
Immeuble début XX[e] siècle	4300 euros (+15%)	➔Bd Paoli, imm. début XX[e], 103 m², 5 pièces, 4[e] étage, ascenseur, balcon, vue dégagée, parking, excellent état: 445000 € (4320 €/m²). ➔Rue C.-Campinchi, imm. fin XIX[e], 74 m², 3 pièces, 3[e] étage, asc., état moyen, 240000 € (3245 €/m²).
Immeuble fin XIX[e] siècle	3200 euros (0%)	
3. Bastia Sud		
Immeuble années 1980	3000 euros (+7%)	➔Avenue de la Libération, immeuble 1980, 75 m², 3 pièces, 4[e] étage, balcon, ascenseur, pas de parking, bon état: 224000 € (2990 €/m²). ➔Proche avenue de la Libération, imm. 1970, 112 m², 5 pièces, 4[e] ét., balcon, asc., bon état, 324000 € (2895 €/m²).
Immeuble années 1970	2900 euros (+5%)	
4. Fango		
Immeuble début XX[e] siècle	4200 euros (+10%)	➔Proche jardin de l'Annonciade, imm. 1900, 105 m², 5 pièces, rdc, terrasse, bon état, 449000 € (4275 €/m²). ➔Proche rue du Juge-Falcone, immeuble 1980, 80 m², 4 pièces, 5[e] étage, asc., terrasse, parking, état correct: 273000 € (3410 €/m²).
Immeuble 1980, vue mer	3400 euros (+7%)	
5. Lupino		
Maison années 1980	4000 euros (+20%)	➔Proche av. du Macchione, maison 1980, 110 m², 4 pièces, jardinet, garage, bon état, 435000 € (3955 €/m²). ➔Proche rue Victor-Hugo, immeuble 2020, 73 m², 4 pièces, 2[e] étage, ascenseur, terrasse, belle vue, parking, bon état: 250000 € (3424 €/m²).
Immeuble moins de cinq ans	3400 euros (+20%)	
6. Montesoro		
Immeuble années 1980	2700 euros (+3%)	➔proche route Royale, imm. 1980, 4 pièces, 74 m², 3[e] ét., asc., parking, bon état, 205000 € (2770 €/m²). ➔Avenue Sampiero-Corso, résidence 1970, 59 m², 3 pièces, 7[e] étage, ascenseur, balcon, parking, état moyen: 145000 € (2460 €/m²).
Immeuble années 1970	2400 euros (+3%)	
7. Furiani		
Maison années 1980	3300 euros (+10%)	➔Proche Rocade, maison 1980, 110 m², 4 pièces, terrain 700 m², garage, piscine, excellent état: 372000 euros (3380 €/m²). ➔Proche Via di u 5 di Maghju, maison 2000, 163 m², 5 pièces, terrain 460 m², bon état: 448000 € (2750 €/m²). ➔proche route Impériale, maison 1970, 180 m², 7 pièces, terrain 1000 m², état moyen: 470000 € (2610 €/m²).
Maison années 2000, piscine	2800 euros (+8%)	
Maison années 1970, piscine	2600 euros (+6%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

L'activité est soutenue, et un logement à son prix se vend, après quelques visites, en moins de quinze jours. Il faut dire que la ville manque cruellement de programmes neufs. «Un seul nouveau projet de construction a été lancé cette année», relève Roger Poggi, de Jade Immobilier. A noter, depuis un an, la percée d'une clientèle venue du continent ainsi que de Belgique et de Suisse, pesant près de 10% du marché. Mais la remontée des taux d'intérêt et la dégradation de la conjoncture économique pourraient freiner les ardeurs de ces acheteurs dans les prochains mois, et ramener l'inflation à de plus saines proportions, comprises entre +2 et +6%.

L'hypercentre regroupe l'essentiel de la demande, en provenance de couples avec enfants, ou de retraités. En moyenne, le mètre carré s'y négocie 10% de plus qu'au début de 2021, mais la hausse atteint 20% dans les quartiers les plus chics. Au cœur de la ville, les rares et beaux appartements de la fin du XIX[e] s'échangent à 4000 euros le mètre carré, voire davantage s'ils sont en parfait état. Ils décotent toutefois de 20% en cas de travaux.

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

+6% pour les appartements

+2% pour les maisons

Pour une maison contemporaine des années 1970 à 2000, de 120 à 160 mètres carrés, avec terrain de 1000 mètres carrés, les familles prospectent le nord de la ville et le long de la route du Cap. A Cardo, une belle demeure de 1980, de 150 mètres carrés avec jardin de 800 mètres carrés, a été cédée à plus de 600000 euros, soit au-delà de 4000 euros le mètre carré. Quant aux rares bastides de maître du début du XX[e], elles se vendent par le bouche-à-oreille, à prix d'or.

Les tarifs sont plus doux vers Furiani, au sud de la ville. On y trouve des maisons de quatre ou cinq pièces, en général construites dans les années 2000, dotées de beaux terrains (1200 à 1500 mètres carrés) et agrémentées d'une piscine, proposées à la vente autour de 450000 euros. Et face à Lupino, au sud de l'avenue de la Libération, les appartements des années 1970 et 1980, à la cote relativement stable depuis un an (de 2 à 5% de hausse), sont accessibles à moins de 3000 euros le mètre carré.

FABIENNE BERTHET

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Jade Immobilier, Laforêt.

Antibes Juan-les-Pins Les surfaces avec balcon et vue mer partent dans la journée

Le pouvoir d'attraction de ces adresses balnéaires est toujours fort. Mais, depuis janvier, le marché est coupé en deux : d'un côté les maisons avec jardin et les beaux appartements avec terrasse, visés par une clientèle aisée, souvent parisienne ou lyonnaise. L'offre étant insuffisante, la barre des 6 000 euros le mètre carré est franchie pour ce type de biens, et l'on atteint les 8 000 ou 9 000 euros le mètre carré sur le front de mer, parfois davantage dans le haut de gamme. De l'autre côté, on trouve les appartements plus classiques, dans des résidences des années 1960 à 1990, à la cote stabilisée autour de 5 000 euros le mètre carré, même au centre d'Antibes et de Juan-les-Pins. «Un bien à son prix, avec un balcon et la vue sur mer, se vend toutefois instantanément», affirme Julien Janser, de Laforêt Immobilier Antibes. En témoigne ce 26 mètres carrés, boulevard Charles-Guillaumont, avec un balcon de 8 mètres carrés dominant les flots, parti dans la journée à 110 000 euros (4 230 euros le mètre carré).

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
+5%
pour les appartements
0%
pour les maisons

Quant aux logements surcotés, ils sont boudés. Tel ce studio de 24 mètres carrés, en plein centre de Juan-les-Pins, proposé à 200 000 euros (8 335 euros le mètre carré), et qui traîne en agence depuis plusieurs semaines. Mêmes difficultés pour les biens sans balcon, comme ce loft de 50 mètres carrés, chemin de Vallauris, mis en vente à 200 000 euros (4 000 euros le mètre carré), et qui n'a pas reçu un appel depuis plus d'un mois.

Les investisseurs locatifs, de leur côté, peinent à suivre. Il faut dire que, suite à la flambée des prix des cinq dernières années, dont 6 à 8% sur les douze derniers mois, leur rendement plafonne à 4%, contre 5 à 6% début 2021. Les lourdes charges des résidences avec piscine et gardien peuvent aussi les refroidir. A l'inverse, le marché des résidences secondaires se tient bien. «Il pèse six ventes sur dix», constate Karine Pitois, d'Orpi Pitois Immobilier. Avec si possible une pièce pour télétravailler. A Antibes, des Parisiens ont ainsi opté pour un trois-pièces de 65 mètres carrés, boulevard Raymond-Poincaré, avec ascenseur et parking, négocié à 280 000 euros (4 310 euros le mètre carré). Les ingénieurs de Sophia-Antipolis, eux, préfèrent les quartiers nord de Rabiac ou des Combes. Prix moyen pour 80 mètres carrés rénovés : 350 000 euros.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Orpi Pitois Immobilier, Ciel Azur Immobilier, Laforêt.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Vieil Antibes		
Immeuble XIXe siècle	10 250 euros (+10%)	➔Rue du Bas-Castelet, immeuble 1870, 39 m², 2 pièces, 3e étage, vue mer, sans ascenseur, refait à neuf: 400 000 € (10 255 €/m²). ➔Rue E.-Macé, imm. 2003, 65 m², 3 pièces, terrasse, 3e étage, parking, bon état: 447 000 € (6 875 €/m²).
Immeuble années 2000	6 900 euros (+5%)	
2. La Salis		
Immeuble années 1990	9 600 euros (+10%)	➔Avenue de la Salis, immeuble 1992, 59 m², 2 pièces, front de mer, terrasse, 2e étage, parking, bon état: 565 000 € (9 575 €/m²). ➔Chemin des Sables, imm. 1969, 86 m², 4 pièces, terrasse, 2e ét., asc., très bon état: 581 000 € (6 755 €/m²).
Immeuble années 1960	6 750 euros (+5%)	
3. Saint-Jean		
Maison années 1930	6 700 euros (+10%)	➔Route de Saint-Jean, maison 1930, 120 m², 4 pièces, terrain 387 m², garage, 2 parkings, bon état: 800 000 € (6 665 €/m²). ➔Bd P-Delmas, maison 1964, 125 m², 5 pièces, terrain 680 m², garage, bon état: 660 000 € (5 280 €/m²).
Maison années 1960	5 300 euros (+10%)	
4. Rabiac		
Immeuble années 1980	4 600 euros (+10%)	➔Chemin des Ames-du-Purgatoire, immeuble 1986, 76 m², 3 pièces, terrasse, 1er étage, ascenseur, parking, bon état: 350 000 € (4 605 €/m²). ➔Chemin Rabiac-Estagnol, imm. 1972, 114 m², 4 pièces, terrasse, 3e ét., asc., bon état: 452 000 € (3 965 €/m²).
Immeuble années 1970	4 000 euros (+5%)	
5. Juan-les-Pins, centre-ville		
Immeuble années 1970	6 750 euros (0%)	➔Bd de la Pinède, immeuble 1977, 78 m², 3 pièces, 2 terrasses, 3e étage, ascenseur, parking, bon état: 525 000 € (6 730 €/m²). ➔Rue St-Honorat, imm. 1969, 45 m², 2 pièces, terrasse, 2e étage, 20 000 € de travaux: 190 000 € (4 220 €/m²). ➔Chemin des Iles, imm. 1998, 51 m², 2 pièces, terrasse, 4e étage, asc., bon état: 226 000 € (4 430 €/m²).
Immeuble années 1960	4 700 euros (0%)	
Immeuble années 1990	4 450 euros (0%)	
6. Juan-les-Pins, Bijou-Plage		
Immeuble années 2010	8 800 euros (+10%)	➔Boulevard Bijou-Plage, immeuble 2015, 63 m², 3 pièces, terrasse, vue mer, 3e étage., ascenseur, parfait état: 555 000 € (8 810 €/m²). ➔Bd Bijou-Plage, imm. 2004, 75 m², 3 pièces, terrasse, 2e étage, 20 000 € de travaux: 495 000 € (6 600 €/m²).
Immeuble standing années 2000	6 850 euros (+10%)	
7. La Badine		
Immeuble années 1970	6 450 euros (0%)	➔Avenue des Aigles, immeuble 1971, 65 m², 3 pièces, rez-de-jardin, jardin de 100 m², parking, travaux (50 000 €): 368 000 € (5 660 €/m²). ➔Chemin de la Colle, imm. 1993, 93 m², 4 pièces, terrasse, 1er étage, bon état: 500 000 € (5 375 €/m²).
Immeuble années 1990	5 400 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur; **chauff.** : chauffage; **coll.** : collectif; **élec.** : électrique; **ét.** : étage; **indiv.** : individuel; **mitoy.** : mitoyen; **résid.** : résidence.

SATISFAIRE VOS ENVIES D'IMMOBILIER !

465

agences immobilières Nestenn à votre service.

82 agences Nestenn dans le **Sud Méditerranée**

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION
SYNDIC • ESTIMATION OFFERTE

*Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/09/2022.

NESTENN
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Arles Pour les plus belles maisons, il faut s'inscrire sur liste d'attente

Si le prix du mètre carré s'est quasiment stabilisé en centre-ville, entre 3 000 et 3 500 euros, la cote flambe ailleurs, de 5 à 7% pour les appartements, et de 10% pour les maisons. «Les mandats de vente restent insuffisants, alors que la demande est toujours aussi forte», indique Pierre Gras, de l'agence Terre Pierre. Résultat : à Chabourlet, il faut s'inscrire sur liste d'attente pour espérer dénicher une maison 1900, de 120 à 150 mètres carrés, avec jardin exposé sud, cédée entre 600 000 et 700 000 euros. Tandis qu'à Trinquetaille et Mouleyrès, il faut désormais réunir 300 000 euros pour se loger dans une maison de 100 à 120 mètres carrés, sur 400 mètres carrés de parcelle. Quant aux maisons de ville proches de la Tour Luma, de 75 mètres carrés avec 80 mètres carrés de cour, elles remportent un franc succès, pour un tarif de 220 000 euros.

L'ancien secteur industriel de Trébon, au nord, n'est pas en reste, grâce au centre commercial en plein air inauguré fin 2019 et à ses programmes neufs, vendus de 2 800 à 3 200 euros le mètre carré. Les trois-pièces y partent dans la semaine, à moins de 150 000 euros. Côté investissement locatif, les rares immeubles entiers restent au cœur des demandes. «Ils servent de 6 à 7% de rendement», assure Laurent Avazeri, de l'agence Century 21 Arelate. Comme pour cet ensemble du XVIIIe siècle de 150 mètres carrés, rue François-Arago, qui rapportera 1 400 euros de loyer, pour une mise de 240 000 euros (soit 1 600 euros le mètre carré).

CAROLINE MATHAT

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Hypercentre		➔Rue de la République, imm. XVIIIe, 40 m², 2 pièces, 2e ét., pas de parking, bon état: 138 000 € (3450 €/m²). ➔Rue Girard-le-Bleu, maison de ville XIXe, 70 m², 3 pièces, terrasse 9 m², sans garage, 30 000 € de travaux: 180 000 € (2570 €/m²).
Immeuble XVIIIe siècle	**3 450 euros** (+5%)	
Maison XIXe siècle	**3 000 euros** (+5%)	
2. Mouleyrès		➔Rue César-Franck, maison 1972, 186 m², 7 pièces, 4 chambres, terrain 574 m², garage, 40 000 € de travaux: 298 000 € (1600 €/m²).
Maison années 1970	**1 800 euros** (0%)	
3. Les Alyscamps		➔Rue Georges-Bizet, maison 1930, 156 m², 6 pièces, 4 chambres, terrain 150 m², garage, 60 000 € de travaux: 448 000 € (2870 €/m²).
Maison années 1930	**3 250 euros** (+10%)	
4. Griffeuille		➔Rue Paul-Perret, immeuble 1973, 70 m², 3 pièces, 3e ét. sur 3, balcon 8 m², ni ascenseur ni parking, bon état: 99 000 € (1415 €/m²).
Immeuble années 1970	**1 400 euros** (0%)	
5. Semestres		➔Rue Henri-Bernard, maison 1995, 100 m², 5 pièces, 3 chambres et un bureau, terrain 300 m², sans garage, bon état: 270 000 € (2700 €/m²).
Maison années 1990	**2 750 euros** (+10%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur; **chauff.** : chauffage; **coll.** : collectif; **élec.** : électrique; **ét.** : étage; **indiv.** : individuel; **mitoy.** : mitoyen; **résid.** : résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Terre Pierre, Century 21 Arelate.

Nîmes De multiples pics d'inflation, qui avoisinent les 15% sur un an

Les acquéreurs locaux n'avaient pas besoin de cela : alors que le stock de biens disponibles était déjà faible et les délais de transaction réduits à quelques semaines, une nouvelle clientèle, visant une résidence secondaire ou semi-secondaire, ne cesse d'affluer, au point de peser 20% des ventes dans certains quartiers. «La ville, rénovée, a gagné en notoriété, et garde des tarifs attractifs, en comparaison d'Aix-en-Provence et de Montpellier», explique Nénad Arsenin, de Stéphane Plaza.

Résultat de cet engouement : autour des Arènes, les surfaces datant du XVIIIe siècle se sont appréciées de 10% en moyenne sur un an. Hausses identiques sur le quai de la Fontaine, où le mètre carré en bon état du début XXe, avec vue, ascenseur et parfois balcon, se monnaie à 3 000 euros. Ailleurs dans le centre-ville, c'est un budget de 2 200 à 2 600 euros le mètre carré qu'il faut prévoir, en hausse de 15%. Si bien que se loger dans un petit trois-pièces des années 1980 nécessite désormais de réunir de 150 000 à 170 000 euros.

Bien sûr, les maisons avec jardin subissent aussi une forte inflation, avoisinant parfois les 15% sur un an. Dans le quartier de la Cigale, au nord de la ville, les villas datant des années 1980, de 120 à 150 mètres carrés habitables, et disposant de vastes terrains de 1 500 à 2 000 mètres carrés, partent aux alentours de 600 000 euros si elles sont en état moyen, et de 700 000 euros lorsque les travaux à prévoir sont limités, et qu'elles disposent d'une piscine.

FABIENNE BERTHET

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. La Fontaine		➔Quai de la Fontaine, immeuble début XXe, 53 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, balcon, pas de garage, bon état: 160 000 € (3020 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**3 000 euros** (+12%)	
2. Les Arènes		➔Proche des Arènes, imm. fin XVIIIe esprit loft, 268 m², 6 pièces, 1er étage, ni ascenseur, ni balcon, ni parking, bon état: 715 000 € (2665 €/m²).
Immeuble fin XVIIIe siècle	**2 700 euros** (+15%)	
3. Jean-Jaurès		➔Rue de Générac, imm. 2000, 57 m², 3 pièces, 3e ét., asc., balcon, bon état: 165 000 € (2895 €/m²). ➔Rue Henri-IV, imm. 1980, 63 m², 4e étage, 3 pièces, ascenseur, 2 balcons, pas de garage, bon état: 170 000 € (2700 €/m²).
Immeuble années 2000	**2 900 euros** (+5%)	
Immeuble années 1980	**2 600 euros** (+8%)	
4. Route de Sauve		➔Route de Sauve, maison 1980, 230 m², 7 pièces, terrain 1 200 m², pas de piscine, garage, bon état: 755 000 € (3285 €/m²).
Maison années 1980	**3 200 euros** (+20%)	
5. Carreau-de-Lanes		➔Chemin du Carreau-de-Lanes, maison 1990, 115 m², 4 pièces, terrain 2 200 m², piscine, garage, bon état: 489 000 € (4250 €/m²).
Maison années 1990	**4 300 euros** (+2%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur; **chauff.** : chauffage; **coll.** : collectif; **élec.** : électrique; **ét.** : étage; **indiv.** : individuel; **mitoy.** : mitoyen; **résid.** : résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Stéphane Plaza, Fnaim.

Avignon Des pavillons des années 1970 négociables à moins de 350 000 euros

La pénurie de logements à vendre, marquée, est accentuée par l'arrivée d'une clientèle de télétravailleurs, en provenance notamment de la région parisienne. «Le TGV met la ville à moins de trois heures de Paris, tandis que les prix sont encore modérés, en comparaison de ceux pratiqués à Aix-en-Provence ou Marseille», note Lydie Lafond, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier. Le mètre carré se paie toutefois de 5 à 15% plus cher qu'à l'été 2021. Même si cette inflation devrait désormais ralentir, sous l'effet de la remontée des taux de crédit, qui pourrait bloquer de nombreux projets, à commencer par ceux des primo-accédants.

Intra-muros, les beaux appartements du début du XX[e] siècle, avec balcon et ascenseur, sont toujours très prisés par la clientèle aisée. Ils peuvent partir en l'espace de 48 heures, s'ils sont en bon état, et à des tarifs avoisinant 3 000 euros le mètre carré. Mais la note est 20 à 30% plus élevée aux meilleures adresses. Exemple, place Campana, avec cet appartement à rafraîchir au premier étage avec ascenseur d'un ancien hôtel particulier du XVIII[e] siècle, qui s'est monnayé à 3 800 euros le mètre carré. Il ne proposait pourtant ni terrasse ni parking. Non loin, une maison de la même époque, avec moulures au plafond, vient, elle, de trouver preneur à 4 000 euros le mètre carré. Soit un tarif proche de ceux du neuf, qui, dans les environs de la préfecture, connaît un nouvel engouement, et s'affiche autour de 4 200 euros le mètre carré.

Pour se loger à un coût plus raisonnable, il faut sortir de l'hypercentre et viser des quartiers comme celui de l'Arrousaire, aux nombreuses maisons mitoyennes datant des années 1980 à 2000. Au-delà du boulevard Gambetta, on peut sinon dénicher des pavillons des années 1970, proposant de belles surfaces (de 150 à 180 mètres carrés habitables), avec souvent quelques travaux de rénovation et de mises aux normes à prévoir, mais qui sont encore négociables à moins de 350 000 euros. Dernière option: filer vers Montfavet, ce quartier excentré aux airs de campagne. Ici, il faut tabler sur 260 000 euros pour s'approprier un petit pavillon avec un bout de jardin, et prévoir autour de 450 000 euros pour une demeure de cinq ou six pièces, sur un terrain de 1 500 mètres carrés avec piscine.

FABIENNE BERTHET

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
+2% pour les appartements
+4% pour les maisons

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Stéphane Plaza, Fnaim, chambre des notaires.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Balance		➔ Proche palais des Papes, immeuble début XX[e], 58 m², 3 pièces, 3[e] étage, 15 000 € de travaux, à rénover: 231 000 € (3985 €/m²). ➔ Rue Bertrand, imm. 1980, 32 m², 2 pièces, 4[e] étage, asc., balcon, état moyen: 128 000 €: (4000 €/m²).
Immeuble début XX[e] siècle	4 200 euros (+15%)	
Immeuble années 1980	4 000 euros (+5%)	
2. Vernet		➔ Bd de l'Oulle, immeuble fin XIX[e], 340 m², 7 pièces, 2[e] et 3[e] ét., terrasse, asc., parking: 1,67 M€ (4910 €/m²). ➔ Proche rue Victor-Hugo, immeuble 1980, 86 m², 4 pièces, 2[e] étage, ascenseur, terrasse, parking, bon état: 293 000 € (3405 €/m²).
Immeuble fin XIX[e] siècle	4 900 euros (+18%)	
Immeuble années 1980	3 400 euros (+5%)	
3. Préfecture, Saint-Jean		➔ Proche avenue Saint-Jean immeuble 1990, 85 m², 4 pièces, 4[e] étage, ascenseur, balcon, bon état: 230 000 € (2705 €/m²). ➔ Av. de la Folie, imm. 1980, 67 m², 3 pièces, 4[e] ét., asc., balcon, parking, état moyen: 165 000 € (2460 €/m²).
Immeuble années 1990	2 700 euros (+10%)	
Immeuble années 1980	2 400 euros (+5%)	
4. Gare		➔ Rue de la Petite-Vitesse, imm. 1980, 45 m², 2 pièces, 2[e] étage, ascenseur, balcon, cave, pas de parking, bon état: 113 000 € (2510 €/m²). ➔ Bd Saint-Roch, imm. 1970, 65 m², 3 pièces, 3[e] étage, asc., balcon, cave, bon état: 125 000 € (1925 €/m²).
Immeuble années 1980	2 500 euros (+4%)	
Immeuble années 1970	2 000 euros (+5%)	
5. Monplaisir		➔ Proche boulevard Jules-Ferry, maison 1980, 87 m², 4 pièces, jardin 200 m², garage, bon état: 320 000 € (3680 €/m²). ➔ Impasse Monplaisir, résidence 1980, 45 m², 2 pièces, 2[e] ét., asc., parking, bon état: 135 000 € (3000 €/m²).
Maison années 1980	3 700 euros (+12%)	
Immeuble années 1980	3 000 euros (+10%)	
6. Montfavet		➔ Rue André-Jean-Boudoy, imm. 2010, 69 m², 3 pièces, 4[e] étage, asc., balcon, double box, très bon état: 255 000 € (3695 €/m²). ➔ Proche av. de la Pinède, maison 2000, 82 m², 4 pièces, jardin 150 m², état moyen: 260 000 € (3170 €/m²). ➔ Rue F.-Florent, imm. 1970, 48 m², 2 pièces, rdc, jardinet, terrasse, parking, bon état: 142 000 € (2960 €/m²).
Immeuble années 2010	3 600 euros (+8%)	
Maison années 2000	3 100 euros (+2%)	
Immeuble années 1970	2 900 euros (0%)	
7. Villeneuve-lès-Avignon		➔ Rue de Montolivet, immeuble XX[e], 85 m², 4 pièces, 1[er] étage, asc., cour 20 m² privative, parking, bon état: 255 000 € (3000 €/m²). ➔ Proche av. P.-Ravoux, imm. 1980, 86 m², 4 pièces, 2[e] ét., asc., terrasse, bon état: 228 000 € (2650 €/m²).
Immeuble XX[e] siècle	3 000 euros (+7%)	
Immeuble années 1980	2 600 euros (+5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



AMÉNAGEUR D'ESPACES



MATIÈRES DÉCORATION

HAUT DE GAMME ET SUR-MESURE

Spécialiste reconnu de la décoration bois et moquette, Matières Décoration propose exclusivement des revêtements de sol haut de gamme et sur-mesure. Pour aller plus loin dans la découverte des spécificités de cette entreprise qui embellit les espaces de vie, entretien avec son fondateur, Jérémy Geslin.

Présentez-nous la société en quelques mots...

Jérémy Geslin : Après plusieurs années d'expériences réussies dans le négoce du bois, la parqueterie et le revêtement de sol, j'ai créé Matières Décoration en juillet 2019. Ma volonté était alors d'être plus proche des projets de mes clients. L'accompagnement et le conseil font en effet partie intégrante de ma vision du métier. Installée à Saint-Gilles, dans le Gard, mon entreprise a, au fil de ces trois ans et de la diversité des chantiers, étendu ses activités à toute la France, à Paris et sur la Côte d'Azur principalement, et également à l'étranger, notamment en Europe et dans les pays du Golfe. Mes interventions sont assez complémentaires et s'orientent vers les parquets, les terrasses, le revêtement mural, les tapis intérieur et extérieur, la moquette. Tout cela au travers de produits haut de gamme qui répondent aux exigences de mes clients à qui je propose du « cousu main » pour sublimer leur intérieur.

Qui sont ces clients ?

J. G. : Je vais à la rencontre des clients, pour prendre, sur place et avec de nombreux échantillons, l'exacte mesure de leurs besoins, et valider la faisabilité de leur projet. Comme je vous l'ai dit, la proximité est l'une des qualités qu'ils apprécient le plus chez moi. Et, pour répondre à votre question, mes clients sont, pour la plupart, des professionnels. Ce sont aussi bien des hôteliers, des promoteurs immobiliers, que des architectes et des décorateurs qui me recommandent à leurs clients. Dans certains cas, les particuliers me contactent en direct, pour des projets de décoration d'envergure. Ils font confiance à mon expertise et à mon sens de l'esthétisme.

Que viennent-ils chercher chez vous ?

J. G. : Pour mes clients, je suis un « facilitateur de projets » qui leur fait gagner du temps et qui gère leur chantier d'aménagement et de décoration de bout en bout. Je leur apporte mes connaissances techniques des matières et des essences de bois ; je leur propose une teinte, un traitement particulier, une finition spéciale... La recherche d'essences particulières, parfois rares, fait aussi



MATIÈRES
DÉCORATION

« Je privilégie toujours les matériaux naturels, les bois issus de forêt gérées durablement, par respect pour notre l'environnement et l'Homme »

DE (TRÈS) BELLES RÉFÉRENCES CLIENTS

Parmi les clients les plus prestigieux que compte Matières Décoration figurent l'hôtel Diamond Rock à Tignes, le château de la Gaude à Aix-en-Provence ou encore Le Saint-Rémy à Saint-Rémy-de-Provence. Tous des cinq étoiles ! Jérémy Geslin est également intervenu pour l'habillage des sols et des murs du château de Chambord dans le cadre de la création de la cour itinérante de François 1er, et au château de Beynac pour l'habillage de deux salles.

partie de mes attributions. Je reste évidemment toujours à l'écoute des tendances, et il n'est pas rare, pour un même revêtement de sol, de mixer du bois avec des matériaux métalliques comme le cuivre, le bronze ou l'acier.
Mon rôle consiste, en somme, à concrétiser les envies de décoration de mes clients de manière complètement personnalisée, avec passion et réactivité.

Où vous fournissez-vous ?

J. G. : Je vais chercher la meilleure qualité de matériaux là où elle se trouve. Pour les parquets, les essences comme le chêne, l'olivier, le noyer et le châtaignier sont françaises. Les Italiens proposent également de vraies pépites. En revanche, pour les terrasses extérieures, le garapa et l'ipé viennent du Brésil, et le padouk d'Afrique de l'Ouest. Enfin, pour les tapis et les moquettes, qu'ils soient unis ou à motifs, je travaille avec une entreprise française propriétaire de ses propres fabriques. Mon rôle est d'être le trait d'union entre les fabricants de ces produits et les clients. Je suis leur interlocuteur unique et ils savent qu'ils peuvent compter sur moi, à chaque étape de leur projet, dans le neuf ou en rénovation.

Quels sont vos atouts différenciants ?

J. G. : Sans le moindre doute, je dirais que c'est le positionnement haut de gamme de Matières et Décoration, de la précision du choix des matériaux à la réalisation 100% sur-mesure en passant par une fabrication soignée jusque dans les moindres détails. Pour la pose, je fais appel à des partenaires, parqueteurs et moquettistes expérimentés, dont je connais la fiabilité. Les solutions que je préconise sont avant tout faites pour durer et rester impeccables très longtemps. Le haut niveau de qualité est inscrit dans l'ADN de l'entreprise et explique pourquoi Matières et Décoration bénéficie d'un si bon bouche-à-oreille.

INFOS :
Tél. : 06-25-45-34-57
contact@matieres-decoration.fr
www.matieres-decoration.fr

Publireportages réalisés par Com'en Régions

Cannes Des délais de transaction resserrés, même en résidence secondaire

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Banane		
Résidence standing années 1980	7700 euros (+3%)	➔Rue du Commandant-André, immeuble 1920, 43 m², 2 pièces, 2e étage, pas d'ascenseur, pas de parking, balcon, à rafraîchir: 307000 € (7140 €/m²). ➔Rue du Commandant-Vidal, immeuble 1910, 70 m², 3 pièces, 2e étage, terrasse 30 m², pas d'ascenseur, pas de parking, bon état: 465000 € (6640 €/m²).
Immeuble années 1920	7200 euros (+3%)	
Immeuble années 1910	6600 euros (+10%)	
2. Palm Beach		➔Bd Eugène-Gazagnaire, imm. 1990, studio de 33 m², 3e étage, balcon-terrasse, pleine vue mer, asc., à rénover: 434000 € (13150 €/m²). ➔Place de l'Etang, imm. 1960, 43 m², 2 pièces, 1er étage, asc., cave, parking, à rafraîchir: 224000 € (5210 €/m²).
Immeuble 1990, vue mer	12900 euros (+10%)	
Immeuble années 1960	5400 euros (+6%)	
3. Maréchal-Juin		➔Avenue Florida, immeuble 1990, studio 33 m², 4e étage, balcon, ascenseur, parking, bon état: 197000 € (5970 €/m²). ➔Av. du Cèdre, imm. 1970, 54 m², 2 pièces, 2e ét., balcon, asc., parking, à rafraîchir: 243000 € (4500 €/m²).
Immeuble années 1990	6000 euros (+6%)	
Immeuble années 1970	4700 euros (+4%)	
4. République		➔Place du Commandant-Maria, immeuble 1962, 34 m², 2 pièces, 3e étage, asc., balcon, parking, rénové, parfait état: 185000 € (5440 €/m²). ➔Rue Achard, immeuble 1890, 33 m², studio, 2e ét., ni ascenseur ni parking, bon état: 137000 € (4150 €/m²).
Immeuble années 1960	5300 euros (+7%)	
Immeuble fin XIXe siècle	4100 euros (+5%)	
5. Le Suquet		➔Rue du Pré, imm. fin XIXe, 59 m², 3 pièces, 1er étage, pas d'ascenseur, balconnet, pas de parking, à rafraîchir: 305000 € (5170 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	5300 euros (+3%)	
6. La Bocca		➔Rue Aurélienne, maison datant de 1950, 99 m², 5 pièces, avec jardin de 240 m², garage, rénové, en parfait état: 395000 € (3990 €/m²). ➔Boulevard Louis-Négrin immeuble datant de 1890, 47 m², 3 pièces, 3e étage, avec balcon, pas de parking, en excellent état: 160000 € (3405 €/m²).
Maison années 1950	3700 euros (+10%)	
Résidence standing années 1970	3500 euros (+3%)	
Immeuble fin XIXe siècle	3300 euros (+5%)	
7. Le Cannet		➔Rue Louis-Icard, imm. 1950, 72 m², 3 pièces, 1er ét., terrasse, rénové, parfait état: 402000 € (5585 €/m²). ➔Bd St-Charles, appart. dans maison découpée 1960, 42 m², 2 pièces, rez-de-jardin, jardin 30 m², pas de garage, à rafraîchir: 152000 € (3620 €/m²).
Immeuble années 1950	5400 euros (+10%)	
Appart. dans maison découpée	3700 euros (+7%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Un peu à la peine les deux années précédentes, le marché est redevenu très dynamique depuis le début de 2022. «Nous ne parvenons plus à satisfaire toute la demande, qui a augmenté assez nettement depuis huit mois», confirme Hervé Sayaque, directeur de l'agence Home Clefs Properties.

En conséquence, les délais de vente sont passés à moins de trois mois, certaines transactions se bouclant en une semaine, y compris sur les contreforts de la colline de la Californie, où les résidences secondaires sont pourtant majoritaires. Et la cote, qui avait stagné l'an passé, a décollé. Dans les terres, elle a progressé de 4 à 5% en moyenne, et parfois de plus du double en bord de mer, pour les résidences de bon standing. Ce quatre-pièces de 94 mètres carrés, en rez-de-jardin d'un ancien hôtel particulier découpé en appartements, situé au cœur de la Basse Californie, a ainsi changé de mains récemment, dès la première visite et sans négociation, pour 565000 euros (6010 euros le mètre carré). Sans même compter les 40000 euros de travaux à prévoir pour le rendre habitable.

Les maisons avec jardin, relativement rares, n'ont pas échappé à cette flambée: elles se sont valorisées de plus de 10% depuis l'été 2021. Même les plus défraîchies d'entre elles trouvent preneur sans grande difficulté. A l'image de celle-ci, 120 mètres carrés, du début du XXe siècle, située dans le quartier Petit-Juas, qui s'est enlevée à 770000 euros (6415 euros le mètre carré), malgré les travaux à prévoir, et les 400 mètres carrés de jardin à replanter intégralement.

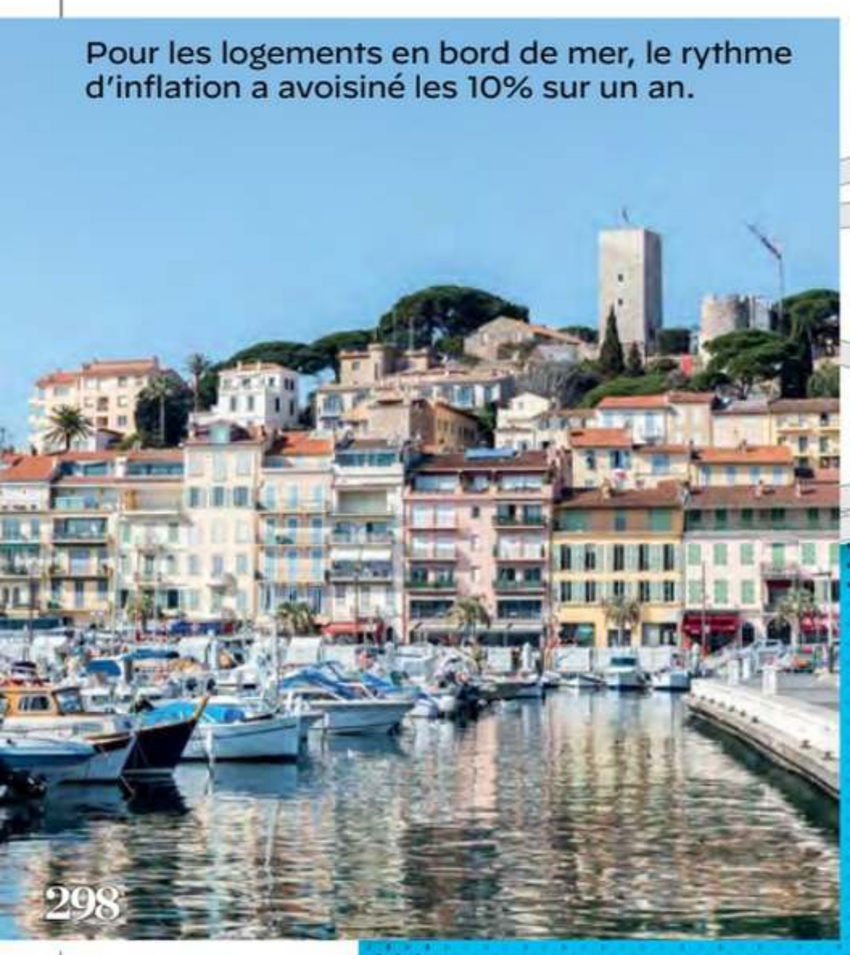
NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
De −5% à 0%
pour les appartements
De 0% à +3%
pour les maisons

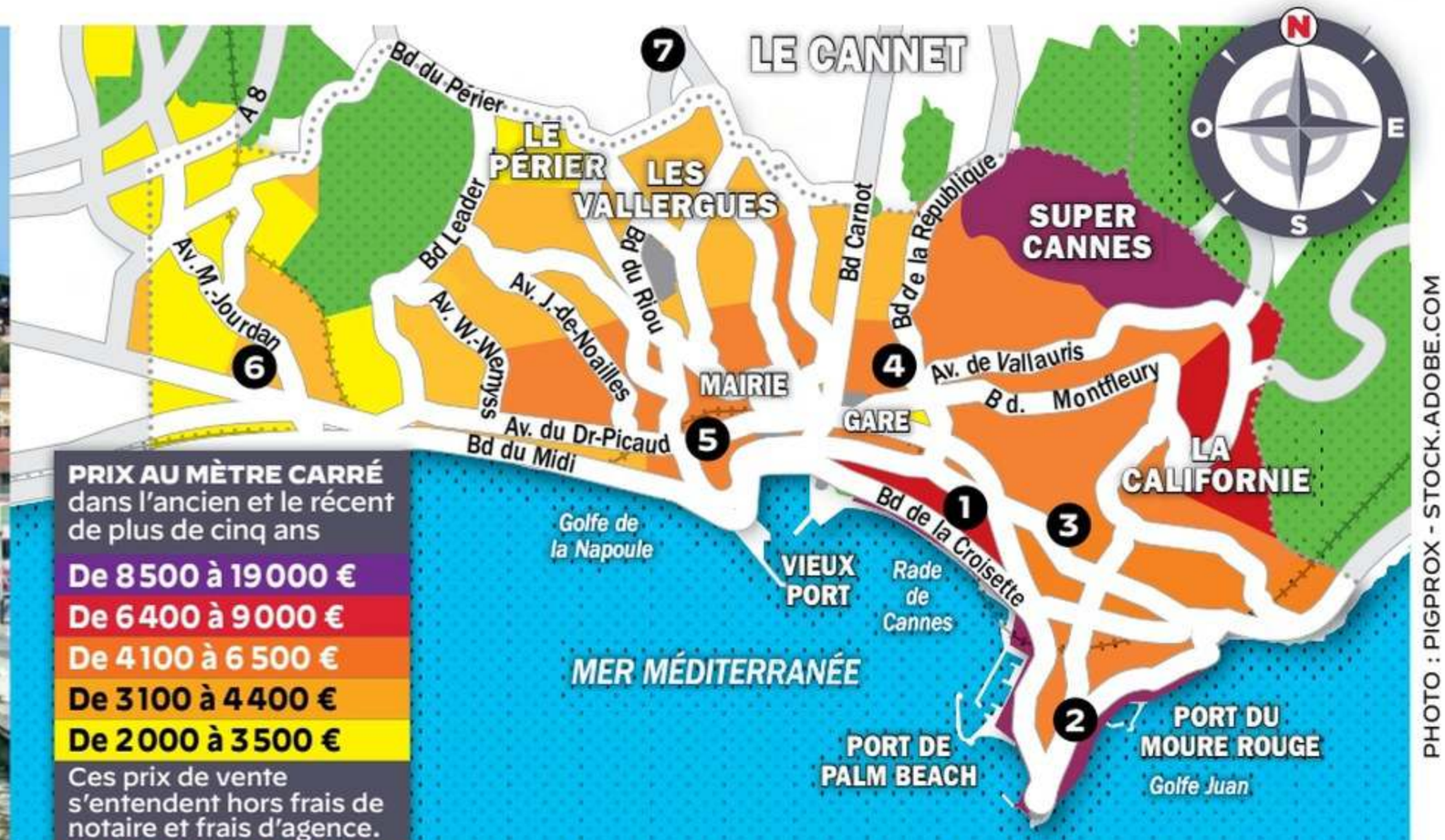
Les professionnels en sont toutefois convaincus: cette fièvre acheteuse devrait bientôt retomber. Le robinet du crédit s'étant refermé depuis mars dernier, nombre de primo-accédants vont devoir reporter ou annuler leur projet d'achat. A la rentrée, malgré le manque de logements à vendre, le rythme de l'inflation devrait commencer à ralentir, et les prix se stabiliser. Les appartements avec travaux pourraient même bénéficier de petits rabais.

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
ERA, Fnaim, Home Clefs Properties Cannes-La Bocca.

Pour les logements en bord de mer, le rythme d'inflation a avoisiné les 10% sur un an.





PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans
De 8500 à 19000 €
De 6400 à 9000 €
De 4100 à 6500 €
De 3100 à 4400 €
De 2000 à 3500 €
Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

PHOTO : PIGPROX - STOCK.ADOBE.COM



ARTÉMIS
COURTAGE

MON PRÊT IMMOBILIER SUR-MESURE

Calculons votre capacité d'emprunt
pour vous aider à financer
le bien de vos rêves.

VENEZ-NOUS RENCONTRER

100 bureaux vous attendent
partout en France

01 85 7 17 77

hello@artemiscourtage.com

www.artemiscourtage.com

CRÉDIT IMMOBILIER | ASSURANCE EMPRUNTEUR | RENÉGOCIATION DE CRÉDIT

AVIS CLIENTS immodvisor (4624) **4,8** ★★★★★

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ,
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

SARL ARTEMIS COURTAGE, capital 102.500 euros. Siège social au 11 Rue de Miromesnil – 75008 Paris. Immatriculée au RCS Paris 512 444 282 – Code APE 6619B
Immatriculée à l'Orias n° 09050499 : Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) - Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP)

Fréjus, Saint-Raphaël
Une clientèle surtout francilienne

Face au manque de logements, les ventes se bouclent rapidement dans ces communes, parfois en 48 heures et sans négociation si l'offre est au prix du marché. Il est vrai que la clientèle vient souvent de loin. «Près de 70% des acheteurs sont franciliens», indique Marc Baldacci, d'Argens Immobilier. Les tarifs ? Ils ont encore grimpé de 5 à 10% en un an, le haut de la fourchette étant atteint pour les biens avec terrain et vue sur la mer. Mais ils pourraient désormais se stabiliser.

Au centre de Saint-Raphaël, les surfaces récentes, disposant d'ascenseur et de parking, sont la cible des retraités. Rue Jules-Ferry, ce trois-pièces de 64 mètres carrés, avec un balcon de 8 mètres carrés, dans une résidence avec piscine, est parti à 291 000 euros (4 545 euros le mètre carré). Dans le Triangle d'or, cet hypercentre de Saint-Raphaël, autour du boulevard Félix-Martin, le mètre carré s'envole : il se monnaie entre 8 000 et 10 000 euros. «Le gros de la demande porte sur les maisons de 100 mètres carrés, avec un terrain de 500 mètres carrés et une piscine», constate Bernard Santos, de Bersan Immobilier La Tour de Mare. La cote est plus accessible aux Plaines, près du centre, où le ticket d'entrée pour 120 à 140 mètres carrés et 500 mètres carrés de terrain est à 700 000 euros. Pour poser ses valises dans cette maison de 1989, avenue Marguerite-Audoux, totalisant 180 mètres carrés habitables, plus un terrain de 850 mètres carrés, avec piscine et garage, un acheteur a ainsi déboursé 722 500 euros (4 015 euros le mètre carré).

La gamme de prix est plus raisonnable à Fréjus. «Les hauteurs de la ville, à 10 kilomètres de la mer, séduisent une clientèle plus jeune», indique Patrice Rigaud, d'AGI Arthurimmo. Au Capitou, des bastidons provençaux restaurés, de 100 à 120 mètres carrés, sont proposés à moins de 500 000 euros. En bord de mer, à Base Nature, près du port, il est même possible de dénicher des maisons de 80 à 100 mètres carrés, avec 350 mètres carrés de terrain, pour 350 000 à 400 000 euros. Mais elles sont alors à rénover du sol au plafond.

Les investisseurs, eux, privilégient les appartements des années 1980, bien isolés. Rue Roland-Garros, à Fréjus-Plage, ce 40 mètres carrés de 1985, payé 160 000 euros (4 000 euros le mètre carré) et loué 600 euros, sert un rendement de 4,5%, conforme à la moyenne du secteur.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Argens Immobilier, Bersan Immobilier, AGI Arthurimmo.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Saint-Raphël, centre-ville		➔ Bd Félix-Martin, imm. 1955, 50 m², 2 pièces, vue mer, 6e ét. sur 7, asc., bon état : 400 000 € (8 000 €/m²). ➔ Bd Jean-Moulin, imm. 1962, 68 m², 4 pièces, terrasse 10 m², 1er ét. sur 5, asc., parking extérieur, 100 000 € de travaux : 138 000 € (2 030 €/m²).
Immeuble années 1950	8 000 euros (+15%)	
Immeuble années 1960	3 500 euros (0%)	
2. Saint-Raphël, Valescure		➔ Av. des Golfs, imm. 1987, 44 m², 2 pièces, terrasse 8 m², 1er ét., piscine, bon état : 180 000 € (4 090/m²). ➔ Avenue des Gondins, imm. 1991, 3 pièces, 86 m², terrasse 40 m², 2e ét. et dernier ét., asc., box, parking, bon état : 331 000 € (3 850 €/m²).
Immeuble années 1980	4 100 euros (0%)	
Immeuble années 1990	3 850 euros (0%)	
3. Saint-Raphël, Santa-Lucia		➔ Allée du Touring-Club, maison 1982, 120 m², 4 pièces, terrain 350 m², piscine, garage, très bon état : 820 000 € (6 835 €/m²). ➔ Allée du Château, imm. 1954, 101 m², 4 pièces, balcon, vue mer, 2e ét., asc, bon état : 577 000 € (5 715 €/m²).
Maison années 1980	6 800 euros (0%)	
Immeuble années 1950	5 700 euros (0%)	
4. Port-Fréjus		➔ Place Dei-Tresmast, imm. 2000, 40 m², 2 pièces, terrasse, 3e ét., asc., bon état : 250 000 € (6 250 €/m²). ➔ Rond-point Hermès, imm. 1992, 66 m², 3 pièces, terrasse 12 m², 4e ét., ascenseur, parking, 30 000 € de travaux : 380 000 € (5 755 €/m²).
Immeuble années 2000	6 250 euros (+5%)	
Immeuble années 1990	6 200 euros (+5%)	
5. Fréjus-Plage		➔ Rue des Micocouliers, imm. 1995, 40 m², 2 pièces, terrasse 10 m² vue mer, 3e ét. sur 8, asc., 30 000 € travaux : 270 000 € (6 750 €/m²). ➔ Rue du Littoral, imm. 1965, 45 m², 2 pièces, 2e ét., vue mer, 15 000 € de travaux : 255 000 € (5 665 €/m²).
Immeuble années 1990	7 500 euros (+15%)	
Immeuble années 1960	6 000 euros (+10%)	
6. Fréjus, Tour de Mare		➔ Av. du Golf, maison 2005, 149 m², 5 pièces, terrain 1 400 m², garage, piscine, 50 000 € de travaux : 899 000 € (6 035 €/m²). ➔ Av. des Emeraudes, maison 1990, 60 m², 3 pièces, garage, 80 000 € de travaux : 265 000 € (4 415 €/m²). ➔ Impasse du Faon, maison 1985, 155 m², 5 pièces, piscine, 50 000 € de travaux : 621 000 € (4 005 €/m²).
Maison années 2000	6 350 euros (+5%)	
Maison mitoyenne années 1990	5 750 euros (+13%)	
Maison années 1980	4 300 euros (0%)	
7. Fréjus, Saint-Aygulf		➔ Av. Chintreuil, maison 1979, 110 m², 4 pièces, terrain 1 165 m², bon état : 650 000 € (5 910 €/m²). ➔ Av. Albert-Rey, imm. 1988, 61 m², 3 pièces, terrasse 20 m², 4e étage, vue mer, ascenseur, parking, bon état : 270 000 € (4 425 €/m²).
Maison années 1970	5 900 euros (0%)	
Immeuble années 1980	4 400 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.



DURBANO IMMOBILIER

PROFESSIONNALISME ET HUMANITÉ

Françoise DURBANO a trente-cinq ans d'expérience en Immobilier, auparavant dans les bâtiments-travaux publics au Congo, puis au Cameroun. Elle gère seule l'agence depuis 1998, en toute indépendance, poursuivant le travail de son défunt mari Julien DURBANO, fondateur de DURBANO Immobilier.

Avec toujours le même dynamisme, Françoise DURBANO est heureuse des nombreux témoignages de confiance des Plantourians, mais aussi de ses plus anciens clients. L'agence qui porte son nom est au cœur d'une commune composée de 25 hameaux, officiellement reconnue pour sa qualité de vie très recherchée. Ceci grâce à ses commerces, aux nombreuses associations qui apportent un dynamisme tout au long de l'année et à une grande diversité de biens : maisons de village ou de hameau, appartements, villas et belles propriétés de standing.

transactions et être présente pour ses clients bien après la signature des actes. L'un de ses clients – s'il lit ces lignes, il se reconnaîtra ! – lui a dit un jour : *« Avec toi, c'est du cousu main »*.

Implication, bienveillance et polyvalence

Interlocuteur unique pour ses clients, Françoise Durbano est appréciée pour sa bienveillance, son implication et sa polyvalence. *« Je les aide à se projeter dans leur projet, en m'appuyant sur un solide réseau d'artisans avec qui je collabore depuis longtemps »*, ajoute celle qui accueille les nouveaux habitants et se fait un plaisir de leur faire découvrir les atouts de son village. Son rôle d'agent immobilier, elle l'envisage dans son intégralité, depuis la visite jusqu'à la rédaction des compromis et les relations avec les différents intervenants et administrations.





INFOS :
Place des Anciens Combattants d'Afrique du Nord,
83120 LE PLAN DE LA TOUR
Tél. : 06-80-32-47-25
www.durbano-immobilier.com



Françoise Durbano, dirigeante de Durbano Immobilier, agence fondée par Julien Durbano.

Proximité et accompagnement

Françoise DURBANO apporte la même qualité de service, quel que soit l'objet de la transaction. Grâce à une parfaite connaissance de son secteur et à des relations de confiance avec les différents interlocuteurs – notaires, architectes, géomètres, artisans… –, elle peut offrir à ses clients une qualité de service particulièrement soignée, à chaque étape de la transaction. Les acquéreurs venant souvent de régions plus éloignées, de pays d'Europe, mais également d'Afrique du Sud, d'Amérique, d'Australie, il est important, pour elle, d'offrir une prestation de proximité, d'accompagnement, de coordination, pour mener à bien les

Vous l'aurez compris, Durbano Immobilier n'est pas une agence comme les autres. Sa philosophie – l'humain avant tout – lui vaut d'être fortement recommandée par ses clients depuis plus de trente-cinq ans… et pour de nombreuses années encore.
Agence ouverte du lundi au samedi.

SPÉCIAL IMMOBILIER



L'offre de logements à la vente, longtemps insuffisante, est en passe de se stabiliser, à 3000 par mois.

JAN KRANENDONK - STOCK.ADOBE.COM

Marseille Gare aux prétentions des vendeurs, qui sont parfois injustifiées

L'emballement que connaît la ville depuis la crise sanitaire ne semble pas vouloir s'essouffler. Et les télétravailleurs venus d'Ile-de-France continuent de viser les logements avec extérieur, maisons comme appartements, et cela dans la plupart des arrondissements, notamment dans les VI[e], VII[e], VIII[e], dans les quartiers prisés d'Endoume et du Roucas-Blanc, ou en bord de mer à La Pointe-Rouge. Et si, selon le réseau Guy Hoquet, l'offre s'est stabilisée à environ 3 000 logements par mois, dont 85% d'appartements, les délais de transaction sont resserrés. «Il n'est pas rare de vendre un bien en une visite. Et inutile d'espérer négocier, les offres se font au prix», avertit Gaël Gaudelette, de Mymarseille.com. Certes, ce rattrapage de la cote peut sembler normal, au regard des tarifs pratiqués dans les autres grandes villes de l'Hexagone, mais le parcours locatif tend à se gripper, surtout pour les primo-accédants, déjà confrontés à l'inflation des prix du neuf (+6,6% sur un an, à 5 110 euros le mètre carré hors parking, selon la Fédération des promoteurs immobiliers).

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

+3%
pour les appartements

+3%
pour les maisons

Logiquement, la cote pourrait continuer à se tendre, de 3% environ dans les prochains mois. Même si, dans les quartiers recherchés par les professions libérales, comme autour du cours Pierre-Puget, les 80 mètres carrés avec balcon, datant de la fin du XIX[e] siècle, se sont déjà appréciés de 15 à 20% en un an, pour un minimum de 4 000 euros le mètre carré. Au Roucas-Blanc, la facture a grimpé au-delà de 7 000 euros le mètre carré, dès qu'une vue est proposée, et jusqu'à 10 000 euros pour les villas avec extérieur ou les résidences sécurisées des années 2000, avec terrasse et piscine. «De tels produits deviennent même difficiles à estimer», déplore Amandine Coquerel, de l'agence Archik.

Même effervescence aux alentours de la Pointe-Rouge et de la Madrague de Montredon, en ➔



« LE PETIT PARC » CAVALAIRE

PUBLI-COMMUNIQUÉ

14 Villas de grand standing, au calme, à 250 mètres de la mer. Dans un domaine sécurisé de 11 700m² idéalement positionné à 600 mètres du port, du centre, et à 250m des plages. 14 Villas donnant sur un espace boisé classé à conserver. De 90 à 150m² habitable. Très belles prestations. Garages, parkings, piscines.

Idéalement située dans le golf de Saint-Tropez, Cavalaire-sur-Mer vous offre du bonheur en toute saison !

Blottie entre la Méditerranée et le massif des Maures, cette ville bénéficie d'un ensoleillement exceptionnel et d'une nature préservée qui en font un véritable petit coin de paradis.

Ses 4 km de plage de sable fin lovés au fond d'une magnifique baie offrent une multitude d'activités. Ce spot est idéal pour la pratique de sports nautiques, tel que le jet-ski, la plongée sous-marine, voile, kayak, stand-up, paddle, plaisance…

C'est aussi les collines des Maures et leur teinte bleutée au petit matin à découvrir à pied, en vélo ou à cheval.

Au cœur d'un environnement privilégié, son port « Héracléa » issue de la fusion entre le port privé et le port public, est l'un des plus agréable de la côte d'azur et respecte l'environnement.



PROMOTEUR ZCI
04 94 51 25 19

ZCI
PROMOTION IMMOBILIÈRE

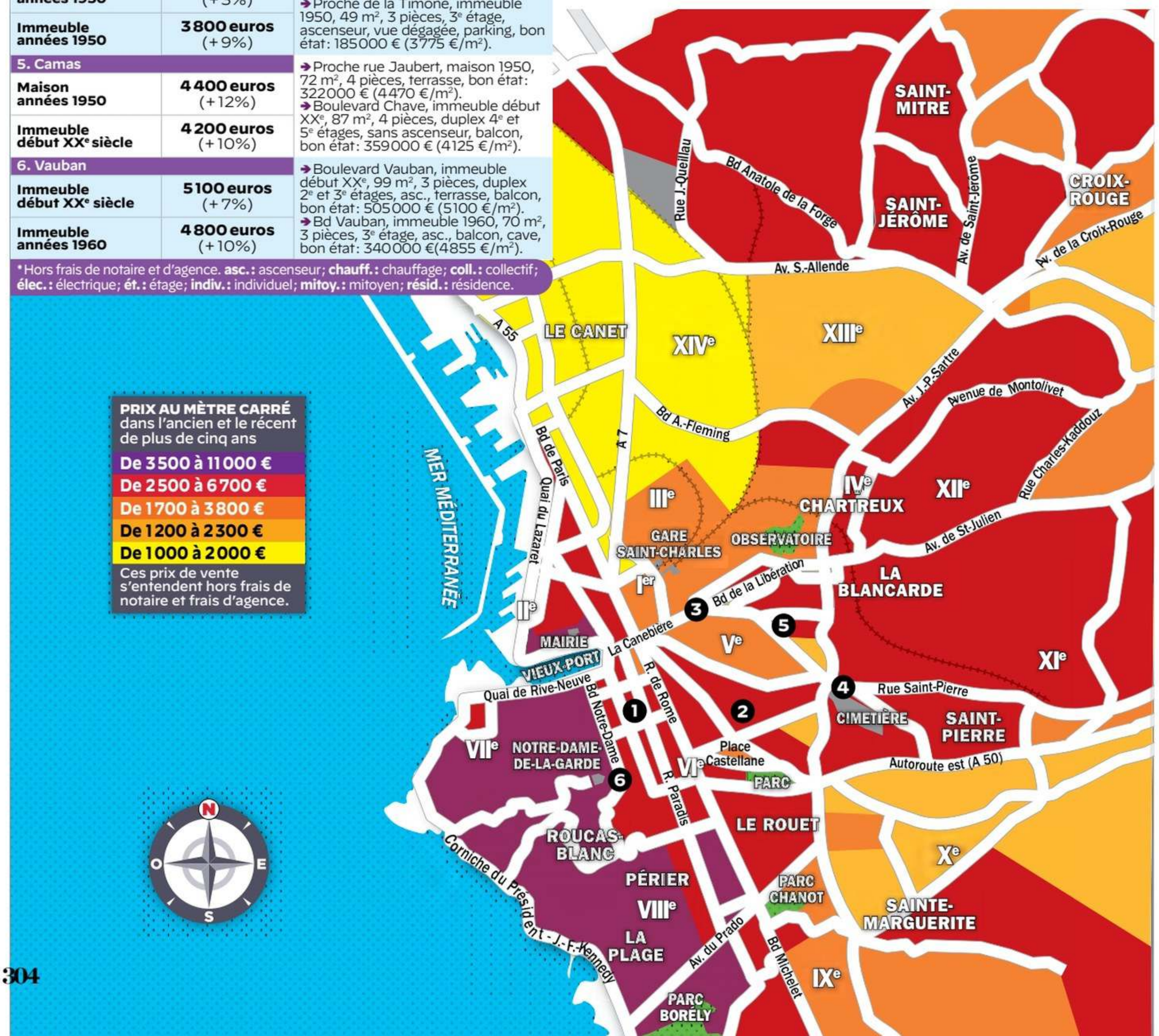
Marseille (suite)

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Préfecture		➔ Rue Saint-Jacques, immeuble fin XIXe, 180 m², 6 pièces, 1er étage, pas de balcon, ascenseur, garage, bon état: 864000 € (4800 €/m²). ➔ Rue Sylvabelle, imm. début XXe, 120 m², 4 pièces, 3e étage, asc., balcon, état moyen: 474000 € (3950 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**4800 euros** (+17%)	
Immeuble début XXe siècle	**4000 euros** (+15%)	
2. Cours Julien		➔ Rue Pastoret, immeuble début XXe, 32 m², studio, 3e étage, ascenseur, pas de garage, refait à neuf: 128000 € (4000 €/m²). ➔ Cours Julien, imm. 1930, 62 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, terrasse, bon état: 225000 € (3630 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**4000 euros** (+11%)	
Immeuble années 1930	**3600 euros** (+15%)	
3. Réformés-Canebière		➔ Haut de La Canebière, immeuble début XXe, 89 m², 4 pièces, 3e étage, ascenseur, balcon, refait à neuf: 309000 € (3470 €/m²). ➔ Bd de la Libération, imm. fin XIXe, 145 m², 6 pièces, 2e étage, sans asc., bon état: 450000 € (3105 €/m²). ➔ Rue Curiol, immeuble 1950, 73 m², 3 pièces, 3e ét., asc., terrasse, parking, bon état: 221000 € (3025 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**3400 euros** (+22%)	
Immeuble fin XIXe siècle	**3100 euros** (+14%)	
Immeuble années 1950	**3000 euros** (+13%)	
4. Saint-Pierre		➔ Rue Saint-Pierre, maison 1950, 60 m², 3 pièces, cour, cave, bon état: 293000 € (4885 €/m²). ➔ Proche de la Timone, immeuble 1950, 49 m², 3 pièces, 3e étage, ascenseur, vue dégagée, parking, bon état: 185000 € (3775 €/m²).
Maison années 1950	**4800 euros** (+3%)	
Immeuble années 1950	**3800 euros** (+9%)	
5. Camas		➔ Proche rue Jaubert, maison 1950, 72 m², 4 pièces, terrasse, bon état: 322000 € (4470 €/m²). ➔ Boulevard Chave, immeuble début XXe, 87 m², 4 pièces, duplex 4e et 5e étages, sans ascenseur, balcon, bon état: 359000 € (4125 €/m²).
Maison années 1950	**4400 euros** (+12%)	
Immeuble début XXe siècle	**4200 euros** (+10%)	
6. Vauban		➔ Boulevard Vauban, immeuble début XXe, 99 m², 3 pièces, duplex 2e et 3e étages, asc., terrasse, balcon, bon état: 505000 € (5100 €/m²). ➔ Bd Vauban, immeuble 1960, 70 m², 3 pièces, 3e étage, asc., balcon, cave, bon état: 340000 €(4855 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**5100 euros** (+7%)	
Immeuble années 1960	**4800 euros** (+10%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

➔ bord de mer. Il faut y compter 5000 euros le mètre carré pour se loger dans un appartement des années 1980 avec vue et terrasse. A noter: l'engouement qui frappe des quartiers excentrés, comme l'Estaque, dans le XVIe arrondissement. Les villas des années 1980 de 150 mètres carrés, avec vue mer et 1500 mètres carrés de terrain, se monnaient entre 750000 et 850000 euros, soit deux fois moins qu'à la Pointe-Rouge. «Beaucoup de chefs d'entreprise y ont élu domicile, et apprécient la proximité de la Côte bleue, cette façade maritime vers Martigues», indique Marie Tisserant, de l'agence Archik. Le Panier, secteur historiquement populaire, a également la cote. En deuxième ligne du Vieux-Port, il faut alors prévoir 350000 euros pour un 80 mètres carrés des années 1930 en bon état.

Dans une telle euphorie, attention toutefois à ne pas acheter trop vite. «De nombreuses transactions se font hors marché, via des biens proposés directement, sans passer d'annonce», avertit Didier Bertrand, président de la Fnaim Aix-Marseille-Provence. Et ces logements ne sont pas toujours affichés au juste prix. «Des limites ont été franchies, ➔



Masteos

Ne rien comprendre à l'investissement locatif. Se lancer quand même. Faire 129 visites. Trouver enfin un appartement. Passer par un courtier. Négocier son crédit. Faire une offre. Faire une contre-offre. Acheter enfin son bien. Le rénover. Se rendre compte qu'on est nul en bricolage. Faire appel à une société de rénovation. Finir avec un dégât des eaux. Refaire des travaux. Meubler son appartement. Monter la penderie à l'envers. Racheter des meubles. Trouver une agence immobilière. Chercher un locataire. Trouver un locataire. Apprendre que finalement le locataire part faire le tour du monde. Chercher un nouveau locataire. Devoir payer le crédit de sa poche en attendant d'en trouver un. Réaliser qu'on aurait pu mieux **faire.**



Votre investissement locatif clés en main : déniché, rénové, meublé, loué.

masteos.fr

4.8 / 5
sur 290 avis

Télécharger dans l'App Store

DISPONIBLE SUR Google Play

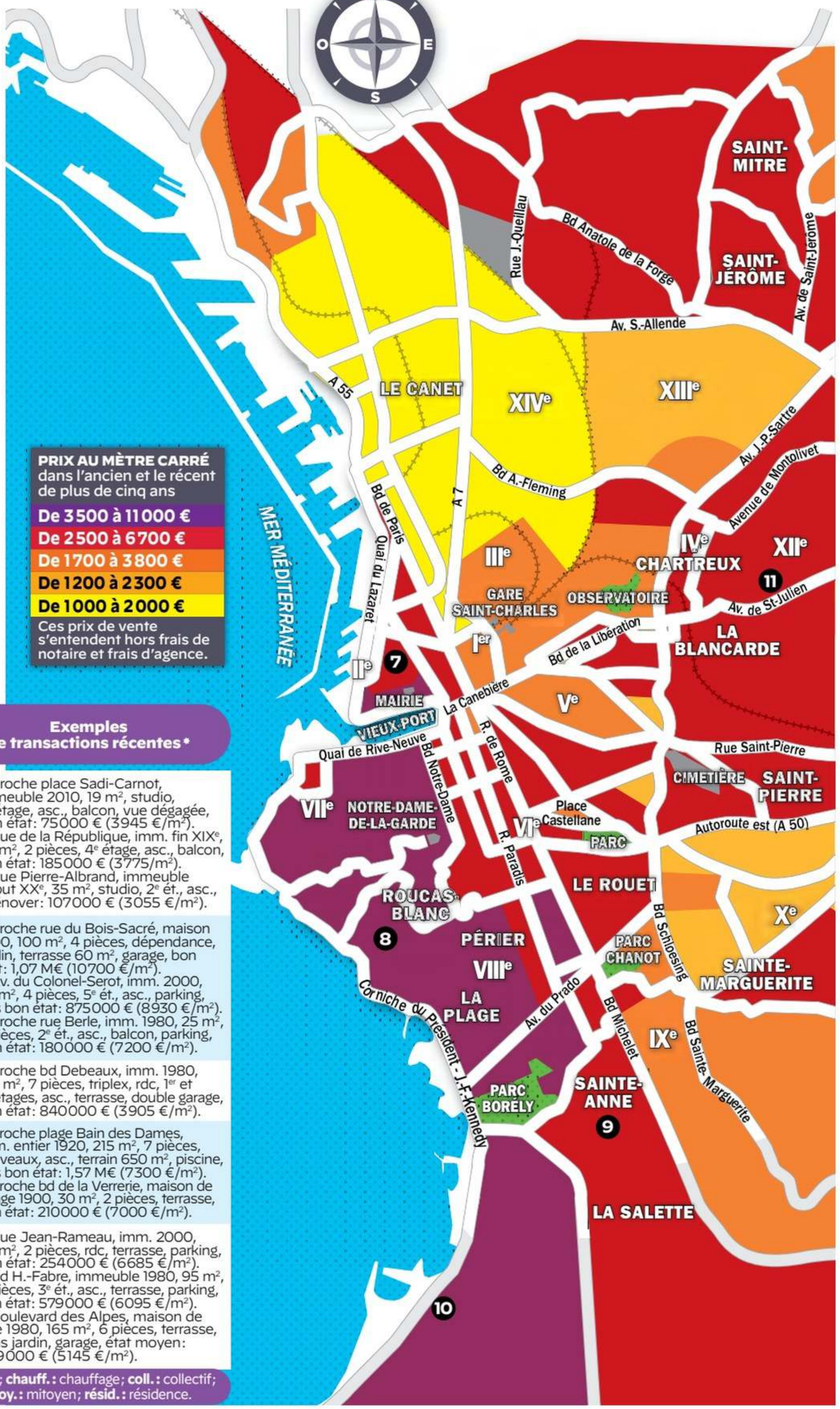
LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. HONORAIRES À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR : ACQUISITION DU BIEN : 5% TTC SUR LA TRANCHE 0 À 500.000 €, 4% TTC SUR LA TRANCHE 500.000 € À 1.000.000 €, 3% TTC AU-DELÀ (HONORAIRES MINIMUM DE 8.000 € TTC). GESTION DU BIEN : 4,99%TTC SUR LES LOYERS ENCAISSÉS + 10 € TTC/M², RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT SUR DEVIS. INVESTIR COMPORTE DES RISQUES, LIÉS NOTAMMENT À LA QUALITÉ ET À L'ÉTAT DU BIEN, AUX IMPAYÉS DE LOYERS ET À LA VACANCE DU BIEN LOUÉ. MASTEOS, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 29.582,82 €, IMMATRICULÉE AU RCS DE BOBIGNY SOUS LE N°848 138 830 ET AYANT SON SIÈGE SOCIAL AU 7 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS. MASTEOS N'INTERVIENT PAS DIRECTEMENT EN TANT QUE COURTIER EN OPÉRATIONS DE BANQUE ET EN SERVICES DE PAIEMENT MAIS MET EN RELATION SES CLIENTS AVEC UN COURTIER. PAR AILLEURS, IL EST RAPPELÉ QU'AUCUN VERSEMENT, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, NE PEUT ÊTRE EXIGÉ D'UN PARTICULIER, AVANT L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS D'ARGENT.

Marseille (suite)

➔ notamment dans le quartier du Vieux-Port, où les vendeurs ont des prétentions injustifiées», confirme Amandine Coquerel. Pour preuve, ce quatre-pièces de 120 mètres carrés, du début du XXe siècle, offrant une belle vue mais sans aucun extérieur, est proposé à 730 000 euros, alors qu'il n'en vaut sans doute pas plus de 600 000. Prudence aussi en matière de notation énergétique. La ville est, selon le réseau Guy Hoquet, celle qui compte a priori le moins de passoires thermiques, avec seulement 3% de biens notés F et G. Mais près de 40% des logements en vente comportent un DPE non renseigné… De mauvaises surprises pourraient donc attendre, à la revente, les acheteurs trop pressés.

FABIENNE BERTHET

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Archik, Mymarseille.com, Fnaim, chambre des notaires.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 3500 à 11000 €
- De 2500 à 6700 €
- De 1700 à 3800 €
- De 1200 à 2300 €
- De 1000 à 2000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
7. La Joliette		➔ Proche place Sadi-Carnot, immeuble 2010, 19 m², studio, 5e étage, asc., balcon, vue dégagée, bon état: 75000 € (3945 €/m²). ➔ Rue de la République, imm. fin XIXe, 49 m², 2 pièces, 4e étage, asc., balcon, bon état: 185000 € (3775/m²). ➔ Rue Pierre-Albrand, immeuble début XXe, 35 m², studio, 2e ét., asc., à rénover: 107000 € (3055 €/m²).
Immeuble années 2010	**4000 euros** (0%)	
Immeuble fin XIXe siècle	**3700 euros** (+5%)	
Immeuble début XXe siècle	**3000 euros** (+10%)	
8. Roucas-Blanc		➔ Proche rue du Bois-Sacré, maison 1900, 100 m², 4 pièces, dépendance, jardin, terrasse 60 m², garage, bon état: 1,07 M€ (10700 €/m²). ➔ Av. du Colonel-Serot, imm. 2000, 98 m², 4 pièces, 5e ét., asc., parking, très bon état: 875000 € (8930 €/m²). ➔ Proche rue Berle, imm. 1980, 25 m², 2 pièces, 2e ét., asc., balcon, parking, bon état: 180000 € (7200 €/m²).
Maison début XXe siècle	**10700 euros** (+25%)	
Immeuble années 2000, terrasse	**8900 euros** (+20%)	
Immeuble années 1980	**7200 euros** (+15%)	
9. Sainte-Anne		➔ Proche bd Debeaux, imm. 1980, 215 m², 7 pièces, triplex, rdc, 1er et 2e étages, asc., terrasse, double garage, bon état: 840000 € (3905 €/m²).
Immeuble années 1980	**3900 euros** (+18%)	
10. Madrague, Pointe-Rouge		➔ Proche plage Bain des Dames, imm. entier 1920, 215 m², 7 pièces, 3 niveaux, asc., terrain 650 m², piscine, très bon état: 1,57 M€ (7300 €/m²). ➔ Proche bd de la Verrerie, maison de village 1900, 30 m², 2 pièces, terrasse, bon état: 210000 € (7000 €/m²).
Immeuble entier années 1920	**7300 euros** (+20%)	
Maison de village début XXe siècle	**7000 euros** (+15%)	
11. Saint-Barnabé		➔ Rue Jean-Rameau, imm. 2000, 38 m², 2 pièces, rdc, terrasse, parking, bon état: 254000 € (6685 €/m²). ➔ Bd H.-Fabre, immeuble 1980, 95 m², 4 pièces, 3e ét., asc., terrasse, parking, bon état: 579000 € (6095 €/m²). ➔ Boulevard des Alpes, maison de ville 1980, 165 m², 6 pièces, terrasse, sans jardin, garage, état moyen: 849000 € (5145 €/m²).
Immeuble années 2000	**6600 euros** (+20%)	
Immeuble années 1980	**6000 euros** (+15%)	
Maison de ville années 1980	**5200 euros** (+7%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

SPIRIT IMMOBILIER

VERS LES ENJEUX DE LA VILLE DE DEMAIN

Le Groupe Spirit est spécialisé dans la promotion résidentielle, en immobilier d'entreprise et l'investissement. Interview croisée de Valérie de Mendiguren, Directrice régionale de l'agence Spirit de Nice et Arnaud Bastide, Président de Spirit Provence, basé à Marseille.



Parc urbain et nourricier dans un écoquartier à Coudoux (13), ATC Architecture

Pouvez-vous nous présenter vos agences ?

Valérie de Mendiguren : Nous intervenons de Menton à Saint-Tropez et sommes implantés dans le département depuis trois ans et dans la région depuis bientôt dix ans. Nous développons essentiellement des programmes de logements.

Arnaud Bastide : Née il y a quatre ans, notre agence intervient dans les Bouches-du-Rhône, l'Ouest du Var et le Vaucluse, où nous produisons majoritairement du logement résidentiel. Depuis deux ans, nous travaillons, avec les équipes d'immobilier tertiaire du Groupe, afin d'offrir une nouvelle offre, au travers de parcs d'activité.

Quid des projets du moment ?

V. d-M. : Une opération commerciale a été lancée en mai en centre-ville de Nice. La seconde sera lancée d'ici la fin de l'année dans l'ouest du département. En cours aussi : le montage de plusieurs projets à l'Ouest du département, sur le territoire de la Métropole, ainsi que dans la vallée du Paillon.



Citabella à Nice (06), Atelier Patrice Clavel

A. B. : Outre un parc d'activité à Venelles, nous allons réaliser une école à Aix-en Provence et livrer plus de 250 logements sur le territoire. Nous allons aussi produire notre premier écoquartier, labellisé « Quartiers Durables Méditerranéens » et « ÉcoQuartier ».

Et vos atouts ?

V. d-M. : Notre parfaite connaissance du territoire. Un plus pour cibler au mieux le choix des opérations à développer, au regard de leur secteur, des enjeux locaux et des attentes de nos futurs clients.

A. B. : La puissance d'un Groupe alliée à la réactivité, la flexibilité et l'agilité d'une PME. Selon le lieu et la classe d'actif, nous nous positionnons en tant qu'investisseur. Cette capacité à rester propriétaire est très appréciée des collectivités.

Comment voyez-vous évoluer votre métier ?

V. d-M. : Nous devons resserrer notre partenariat avec les collectivités. Pour répondre à leurs enjeux, les grands projets de demain devront proposer une mixité fonctionnelle. Ainsi, nous menons des réflexions en synergie avec nos pôles d'expertises en immobilier tertiaire, immobilier géré, investissement, mais aussi avec notre nouvelle activité dédiée aux énergies vertes.

A. B. : L'enjeu est de réfléchir à la ville de demain avec une nouvelle approche foncière, à savoir travailler avec « le déjà là ». Notre ambition : nous porter acquéreur de terrains ayant déjà eu une vie et leur inventer de nouvelles fonctionnalités. Nous devons aussi produire des logements répondant, notamment, aux exigences de décarbonation, de biodiversité et d'économies d'énergie.

INFOS : L'Arénas, immeuble Le Communica
455, Promenade des Anglais, 06200 NICE – Tél. : 04-94-17-76-20
26, rue de la République, CS 90546
13215 MARSEILLE Cedex 2 – Tél. : 04-96-17-09-01
www.spirit-immobilier.fr

Publireportages réalisés par Com'en Régions

ENTREPRISE DU BÂTIMENT

EHF GROUPE

PRÉSERVE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

Vous envisagez une rénovation lourde de votre logement ? Faites appel à EHF GROUPE ! Dorian Borrelly, fondateur de l'entreprise devenue groupe en quelques années seulement, livre ici de solides arguments. Entretien.



Pourquoi lui avoir donné ce nom ?

D. B. : EHF signifie Écosystème de l'Habitat Français. Pour moi, la préservation de d'un patrimoine immobilier est essentielle, c'est même l'une des dépenses prioritaires des propriétaires d'une maison individuelle. Nos interventions ont en commun de parvenir à cette valorisation du logement par l'intermédiaire d'une rénovation, parfois très lourde. C'est notre terrain de jeu favori car il est beaucoup plus divers, varié, et parfois complexe, que la construction neuve.

Quels sont vos domaines de prédilection ?

D. B. : Ils sont nombreux puisqu'ils concernent l'entretien, l'étanchéité et le traitement de la charpente, le changement de couverture, le ravalement et le traitement de façade, l'enduit hydrofuge et l'assèchement des murs extérieurs, l'isolation, par l'intérieur et par l'extérieur, la pose de gouttières… Il n'y a pas un centimètre carré de l'enveloppe d'une maison que mes équipes et moi-même ne sachons valoriser !

Et votre rayon géographique d'action ?

D. B. : Nos interventions ont généralement lieu dans le Vaucluse, les Bouches-du-Rhône et le Gard. Nous visons aussi le Var et les Alpes-de-Haute-Provence avec l'ouverture prochaine d'une nouvelle entité. Bientôt, nous serons présents de Nîmes jusqu'à Saint-Tropez !

Quand et comment avez-vous créé EHF GROUPE ?

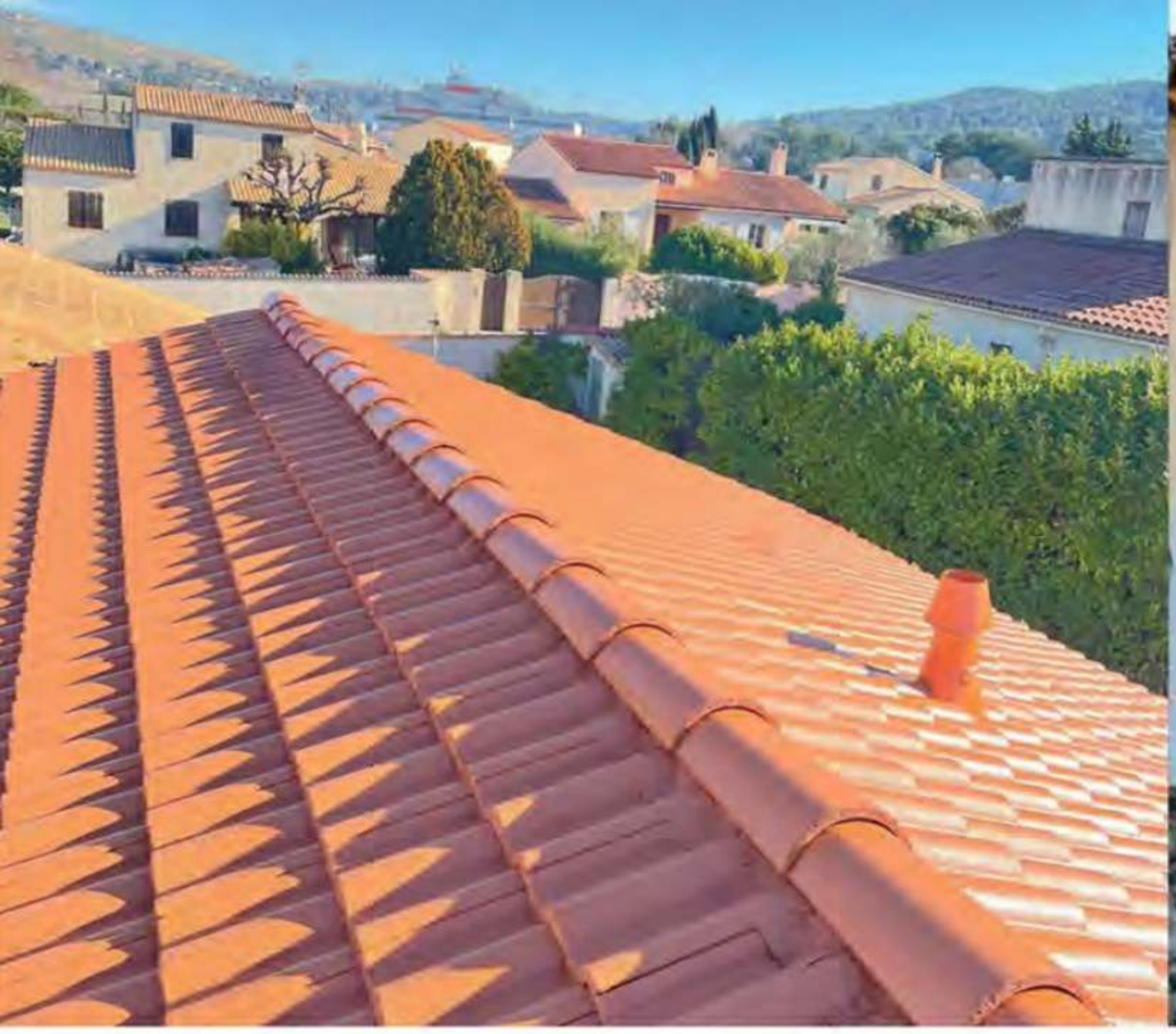
Dorian Borrelly : Depuis l'âge de 16 ans, j'évolue dans le monde du bâtiment. D'abord apprenti, je suis devenu technicien puis chef d'équipe avant de suivre la voie qui m'a toujours attiré : commercial. À l'âge de 26 ans, on m'a confié la gérance d'une société spécialisée dans le bâtiment. Après avoir managé plus de 20 personnes pendant quatre ans, j'ai souhaité créer ma propre entreprise, en partant de zéro ou presque. Rapidement, j'ai recruté mes premiers salariés. Aujourd'hui, ils sont une vingtaine. Au bout d'un an, et à force de travail acharné, mon chiffre d'affaires affichait un million d'euros.

Des clients unanimes

Voici quelques-uns des avis, authentiques, déposés spontanément sur le site internet d'EHF Groupe :

« Très bon travaux d'isolation des combles et utilisation de matériaux de qualité pour les travaux de toiture, pose de closoir ventilé et nettoyage + hydrofuge très efficace. Équipes sympathiques et sérieuses », Christelle R.

« Les travaux arrivant à terme, je ne peux que constater un niveau de finition parfait grâce à une équipe exceptionnelle. Un chantier très bien suivi par le technicien conseil. Je recommande. », Daniel T.





Certifiée Qualibat RGE, l'entreprise de Meyreuil met toute son expertise au service des particuliers, quelle que soit la taille de leurs chantiers. Mieux, ces derniers peuvent bénéficier d'aides de l'État pour les travaux optimisant la performance énergétique du bâtiment. Tous les clients apprécient la prise en charge clé en main de leurs projets, des conseils techniques jusqu'à la solution de financement, le cas échéant.

Respect et... respect

L'artisan le confie lui-même : *« J'ai un profond respect pour mes clients et aussi pour mes collaborateurs ».* C'est pourquoi, depuis plusieurs années, EHF Groupe est membre de l'AFDCE, l'association française de défense des consommateurs européens. *« Cela a pour effet de rassurer les clients au cas où il y aurait un litige relatif à leur chantier »*, affirme Dorian Borrelly. Quant à ses collaborateurs, il met un point d'honneur à leur proposer très régulièrement des formations. Au quotidien, il accorde une attention particulière à leur sécurité, surtout pour les travaux réalisés en hauteur.

Passionné par son métier et aussi par les relations humaines, Dorian Borrelly fait de la satisfaction de ses clients sa priorité. Aussi, avec ses équipes, il met tout en œuvre pour garantir la réussite de chacun des chantiers qu'on lui confie. Pourquoi pas le vôtre ?

Rejoignez l'équipe d'EHF !

Pour accompagner sa croissance, l'entreprise de Dorian Borrelly est en quête de profils commerciaux dotés d'une belle motivation et de solides connaissances du bâtiment. Si vos qualités professionnelles allient sens commercial et sens du relationnel, vous pouvez rejoindre l'équipe et, pourquoi pas, évoluer avec elle. Envoyez votre candidature à : borrellydorian@gmail.com.

« Sur les plans technique, commercial et administratif, j'ai la chance de pouvoir m'appuyer sur des équipes de grande qualité. Nous donnons ainsi le meilleur de nous-mêmes sur les chantiers, que nous suivons très attentivement. »

Des atouts qui font la différence

Entouré d'une solide équipe de techniciens spécialisés (couvreurs, façadiers, professionnels de l'isolation, techniciens conseil, techniciens applicateurs, service administratif…), Dorian Borrelly tient à maîtriser en interne toutes les étapes de réalisation d'une rénovation. Qualité du travail et des matériaux utilisés, suivi des clients et réactivité – en cas de fuite sur le toit, par exemple – sont inscrit dans l'ADN d'EHF Groupe.



INFOS :
EHF Groupe
6, rue du Carreau de la Mine,
13590 MEYREUIL
Tél. : 04-42-54-35-68
www.ehf-groupe.fr

Publireportages réalisés
par Com'en Régions

Montpellier Les télétravailleurs visent les bords de mer

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. L'Ecusson		➔ Plan-de-l'Olivier, immeuble début XXe, studio 20 m², 2e étage, ni balcon, ni asc., ni parking, 10000 € de travaux: 90000 € (4500 €/m²). ➔ Bd du Jeu-de-Paume, immeuble XIXe, 70 m², 3 pièces, 1er étage, parfait état: 320000 € (4570 €/m²). ➔ Impasse Coustou, duplex, 1949, 57 m², 2 pièces, 2e et 3e ét., 35000 € de travaux: 200000 € (3510 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**5000 euros** (+12%)	
Immeuble XIXe siècle	**4500 euros** (+12%)	
Immeuble après-guerre	**4100 euros** (0%)	
2. Beaux-Arts		➔ Avenue Saint-Lazare, immeuble 1980, 47 m², 2 pièces, rez-de-jardin, terrasse, parking, piscine collective, à rafraîchir: 205000 € (4360 €/m²). ➔ Av. de Castelnau, imm. début XXe, 48 m², 2 pièces, 1er ét., asc., parking, à rafraîchir: 165000 € (3435 €/m²).
Immeuble années 1980	**4400 euros** (+5%)	
Immeuble début XXe siècle	**3500 euros** (0%)	
3. Gambetta		➔ Rue Caizergues-de-Pradines, immeuble début XXe, 80 m², 4 pièces, 1er étage, balcon, ascenseur, parking, bon état: 335000 € (4185 €/m²). ➔ Rue Bourrely, immeuble XIXe, 58 m², 2 pièces, 1er étage, parfait état: 195000 € (3360 €/m²).
Bel immeuble début XXe siècle	**4200 euros** (+4%)	
Immeuble XIXe siècle	**3300 euros** (+3%)	
4. Les Arceaux		➔ Rue de las Sorbes, immeuble 2015, 41 m², 2 pièces, rdc, meublé, très bon état: 170000 € (4145 €/m²). ➔ Rue Boussinesq, immeuble 1970, 62 m², 3 pièces, 3e étage, balcon, ni ascenseur ni parking, 15000 € de travaux: 225000 € (3630 €/m²). ➔ Av. de l'Ecole-d'Agriculture-Gabriel-Buchet, imm 1960, 43 m², 2 pièces, 2e ét., bon état: 100000 € (2325 €/m²).
Immeuble années 2010	**4100 euros** (0%)	
Immeuble années 1970	**3900 euros** (–2%)	
Grand ensemble années 1960	**2300 euros** (–2%)	
5. Croix-de-Lavit		➔ Rue de la Croix-de-Lavit, immeuble 2022, 55 m², 3 pièces, 4e étage, terrasse 54 m², ascenseur, parking, 2 box: 350000 € (6365 €/m²). ➔ Rue de la Croix-de-Lavit, imm. 1990, studio 30 m², 1er ét., terrasse, parking, très bon état: 130000 € (4335 €/m²).
Immeuble neuf	**6300 euros** (+5%)	
Immeuble années 1990	**4300 euros** (+2%)	

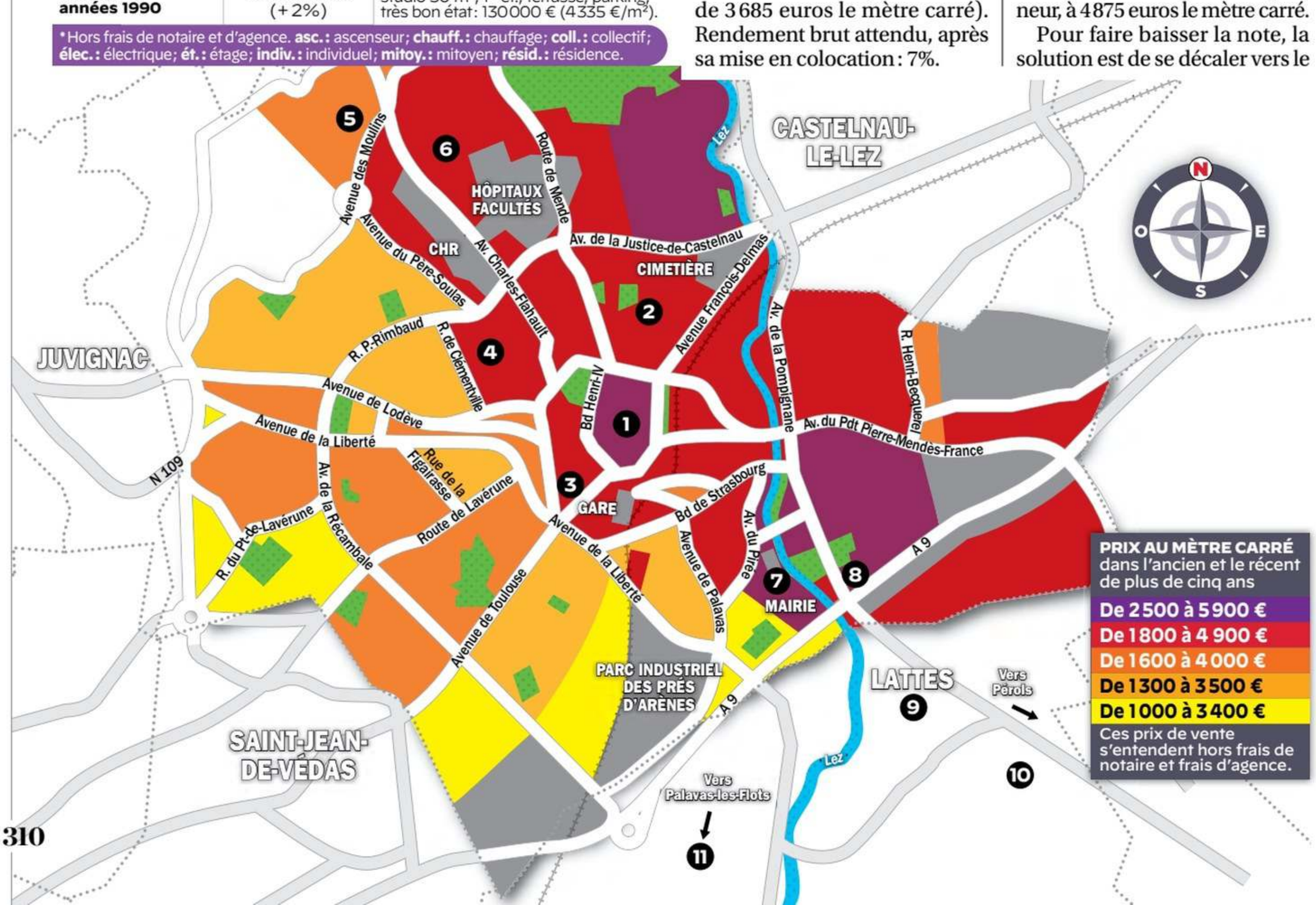
*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.**: ascenseur; **chauff.**: chauffage; **coll.**: collectif; **élec.**: électrique; **ét.**: étage; **indiv.**: individuel; **mitoy.**: mitoyen; **résid.**: résidence.

Certes, la demande commence à fléchir, rendue hésitante par le rebond des taux d'intérêt. Mais elle reste suffisamment étoffée pour que l'inflation se poursuive, après +4% sur un an, et des pics à +10% pour les beaux biens du cœur historique. Les logements exigeant beaucoup de travaux ont, eux, plus de mal à se vendre. «Surtout en cas de mauvaise isolation thermique, qui les rendrait inlouables selon la loi Climat et résilience», précise Stéphanie Sanz, directrice de Stéphane Plaza Montpellier Nord.

Les plus opportunistes se lancent quand même, comme ce couple de Parisiens qui a acheté un quatre-pièces de 70 mètres carrés, d'un immeuble de 1963 près des facultés, avec balcon et parking mais pas d'ascenseur, pour 233 000 euros, auxquels s'ajouteront 25 000 euros de travaux déductibles (soit un total de 3 685 euros le mètre carré). Rendement brut attendu, après sa mise en colocation: 7%.

L'enthousiasme des acquéreurs se ressent surtout dans les nouveaux quartiers du sud-est, aux constructions tout confort (parking, terrasses, isolation), et à moins de quinze minutes de la mer, du centre historique, de l'aéroport de Mauguio ou de la gare TGV de Boirargues. Les tarifs, record, ne devraient toutefois plus trop y monter. «Seuls les logements avec une vue sur le Lez, le bassin Jacques-Cœur ou le parc Georges-Charpak méritent encore des surcotes», avertit Audy Gueye, de l'agence L'Adresse Port Marianne. Démonstration, autour du parc, avec ces trois-pièces de 2015: le premier, rue Jean-Ferrat, de 72 mètres carrés, avec terrasse de 45 mètres carrés, est parti en un clin d'œil à 5 000 euros le mètre carré, grâce à sa vue sur le parc. Le second, allée Guru, de 63 mètres carrés meublés, avec terrasse de 15 mètres carrés donnant sur un bâtiment, a tardé à trouver preneur, à 4875 euros le mètre carré.

Pour faire baisser la note, la solution est de se décaler vers le



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
6. Plan des 4 Seigneurs, Facultés		➔Rue de l'Espinouse, immeuble 2004, studio 25 m², rdc, terrasse, parfait état: 108 000 € (4 320 €/m²). ➔Rue de Gascogne, maison mitoy. 1970, 2 niveaux, 111 m², 5 pièces, terrain 350 m², atelier indépendant, à rafraîchir: 400 000 € (3 605 €/m²).
Immeuble années 2000	**4 300 euros** (+ 5%)	
Maison années 1970	**3 600 euros** (0%)	
7. Nouvelle Mairie		➔Place Louis-et-Marie-Trégaro, imm. 2001, studio 18 m², 2e ét., ascenseur, chauff. indiv. élec., ni balcon ni parking, bon état: 100 000 € (5 555 €/m²). ➔Av. G.-Tillion, immeuble 2017, 84 m², 4 pièces, 6e étage, terrasse, asc., box, parfait état: 460 000 € (5 475 €/m²).
Immeuble années 2000	**5 500 euros** (+ 2%)	
Immeuble années 2010	**5 500 euros** (+ 2%)	
8. Port Marianne		➔Avenue Théroigne-de-Méricourt, immeuble 2011, 85 m², 4 pièces, 3e étage, terrasse, ascenseur, box, parfait état: 465 000 € (5 470 €/m²). ➔Rue des Justes-Parmi-les-Nations, imm. 2017, 64 m², 3 pièces, 5e ét., asc., parfait état: 295 000 € (4 610 €/m²).
Immeuble années 2010, vue Lez	**5 400 euros** (+ 5%)	
Immeuble années 2010, sans vue Lez	**4 600 euros** (0%)	
9. Lattes		➔Rue Saint-Baudile, maison 1965, 175 m², 8 pièces, terrain 590 m², garage, 100 000 € de travaux: 561 000 € (3 205 €/m²). ➔Place J.-d'Aragon, imm.1991, 79 m², 4 pièces, duplex 2e et 3e ét., balcons, à rafraîchir: 247 000 € (3 126 €/m²).
Maison mitoyenne années 1960	**3 800 euros** (+ 2%)	
Immeuble années 1990	**3 200 euros** (+ 2%)	
10. Pérols		➔Rue du Radel, immeuble 1994, 69 m², 3 pièces, rez-de-jardin, jardin 35 m², piscine, salle de sport, parking, à rafraîchir: 260 000 € (3 770 €/m²). ➔Imp. des Vives, maison 1969, 145 m², 7 pièces, terrain 374 m², 120 000 € de travaux: 400 000 € (2 760 €/m²).
Immeuble années 1990	**3 800 euros** (+ 4%)	
Maison mitoyenne années 1960	**3 600 euros** (+ 2%)	
11. Palavas-les-Flots		➔Quai Paul-Cunq, immeuble 1957, 85 m², 4 pièces, 4e étage, balcon, parfait état: 427 000 € (5 025 €/m²). ➔Rue des Algues-Marines, maison 1973, 90 m², 4 pièces, jardin 300 m², garage, 50 000 € de travaux: 360 000 € (4 000 €/m²). ➔Boulevard Sarrail, imm. 1969, 52 m², 2 pièces, 1er étage, parking, 40 000 € de travaux: 190 000 € (3 655 €/m²).
Immeuble années 1950	**5 000 euros** (+ 8%)	
Maison années 1970	**4 500 euros** (+ 6%)	
Immeuble années 1960	**4 400 euros** (+ 5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Millénaire, à l'est du Lez, un secteur qui manque de commerces, mais devient très calme le week-end. Rue Albert-Jacquard, un trois-pièces de 68 mètres carrés avec terrasse et garage, au deuxième et dernier étage d'un immeuble des années 1990 sans ascenseur, et avec une piscine en copropriété, vient de se monnayer à 198 000 euros, soit 2 910 euros le mètre carré.

En périphérie, les communes de Lattes et de Pérols attirent, en particulier le long de l'axe Méditerranée, qui mène de Montpellier à la mer en transports en commun ou à vélo. Le neuf s'y vend aux alentours de 5 500 euros le mètre carré, et vient compléter l'ancien, trop rare pour satisfaire la demande. «Mais la nouveauté, c'est l'engouement pour Villeneuve-lès-Maguelone», explique Gilles Bonil, directeur de l'agence Stéphane Plaza Lattes. On y trouve des maisons anciennes, telle cette vigneronne des années 1930, modernisée mais nécessitant encore 25 000 euros de travaux, de 90 mètres carrés, avec un arbre centenaire au milieu d'un terrain de 200 mètres carrés, acquise pour 311 000 euros (3 455 euros le mètre carré). Ce trois-pièces de 2018, de 75 mètres carrés avec une terrasse de 20 mètres carrés, a, lui, coûté 275 000 euros (3 665 euros le mètre carré). Autre point de chute en vogue: Palavas-les-Flots. «Les télétravailleurs viennent y plancher près des plages», explique Renaud Cohen, de Première Agence. Un investisseur vient d'y acquérir un trois-pièces en duplex de 73 mètres carrés, des années 1990, avec terrasse de 25 mètres carrés, pour 420 000 euros (5 755 euros le mètre carré). Il compte en tirer 17 000 euros par an, en combinant location longue durée et saisonnière avec usage personnel.

BENJAMIN SARAGAGLIA

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

+4%
pour les appartements

+5%
pour les maisons

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
L'Adresse Port Marianne, Première Agence, Stéphane Plaza Nord, Centre et Lattes.



En centre-ville, la cote s'est fortement tendue, parfois de 12%, pour les belles surfaces des XIXe et début XXe siècles.

MAUGENDRE D/ANDIA.FR



L'afflux continu d'acheteurs, franciliens comme étrangers, a fait bondir la cote de 6% environ sur un an.

KARNIZZ - STOCK.ADOBE.COM

Nice Dans la ville, on ne compte plus les secteurs au potentiel d'appréciation élevé

L'inflation a accéléré ces douze derniers mois, pour atteindre +6% en moyenne. Tout juste peut-on signaler une légère accalmie depuis le mois de mai, mais la hausse des prix pourrait reprendre, et atteindre 2% d'ici début 2023 pour les appartements, et même 4% pour les rares maisons (seulement 6% de l'offre, selon le réseau Guy Hoquet). «Les stocks de logements fondent à vue d'œil, à un rythme que je n'avais jamais connu en vingt-cinq ans d'activité», détaille Benjamin Mondou, directeur des huit agences Century 21 Lafage Transactions. Les acquéreurs sont en effet nombreux, et issus d'horizons variés. Les investisseurs sont ainsi toujours actifs, et visent des rentabilités de 4 à 5%, pour un risque de vacances limité. En moyenne, les biens se louent dans la semaine. Les télétravailleurs franciliens continuent de leur côté de se bousculer dans la ville, pour y installer leur famille, tout comme les amateurs de résidences secondaires, poussés par les confinements successifs à délaisser les pays étrangers. A ces publics s'ajoutent enfin la clientèle fortunée scandinave, suisse ou américaine. «Seuls les Russes manquent bien évidemment à l'appel», commente Benjamin Mondou.

Dans le détail, les tarifs varient considérablement suivant le quartier, et parfois au cœur d'un même pâté de maisons. «Un extérieur et une vue sur la mer changent la donne, bien sûr, mais pas uniquement», explique Marc Wyler, directeur de l'agence SwissMed Immo. Certaines nuisances, comme le bruit des voies ferrées ou celui des ferrys, peuvent à l'inverse freiner les acquéreurs. Quelques rues sont par ailleurs particulièrement prisées, comme les abords de la place Garibaldi, entre la coulée verte et le port. La cote peut alors grimper haut: rue Jean-Pierre-Papon, ce deux-pièces de 28 mètres carrés, au premier étage, sans ascenseur ni parking, s'est par exemple monnayé à 245 000 euros, soit 8750 euros le mètre carré. Avantage du bien: un balcon à la vue dégagée. Autre quartier en vogue: celui du port, dont la rénovation se poursuit. Les prix s'y échelonnent entre 4500 et plus de 10 000 euros le mètre carré, selon l'emplacement et le type de construction. Voire au-delà, pour les biens exceptionnels, comme ce penthouse de 79 mètres carrés en bon état, avec vue panoramique, dans un immeuble des années 1970 du boulevard Franck-Pilatte, qui a trouvé preneur à 1,29 million d'euros, soit une moyenne de 16 330 euros le mètre carré. Plus au nord, d'autres quartiers flambent également, comme à Libération ou à Saint-Roch, où l'inflation se situe entre 8 et 15%.

Mais les meilleures opportunités seront à chercher du côté de la ZAC Grand Arénas, à l'ouest, le long de la plaine du Var, qui verra un pôle de transport multimodal s'installer, connecté avec l'aéroport. Les programmes de logements vont s'y multiplier, dont certains en bail réel solidaire (BRS), une formule où les acquéreurs ne deviennent propriétaires que des murs, et louent le foncier. De quoi réduire la note, de 30 à 40%. Le programme Nissa'Nova, du groupe coopératif Gambetta, à deux pas de ce pôle, en comptera 83 de ce type à terme, a priori ➔

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

+2%
pour les appartements

+4%
pour les maisons

IMMO-POP , la néo-agence immobilière qui séduit de nombreux vendeurs

Vous n'avez pas le temps de vous occuper pleinement de la vente de votre bien ? Vous souhaitez être accompagné par un professionnel sans impacter votre prix de vente ? Immo-Pop, néo-agence immobilière, vous propose une solution simple, complète et transparente : un tarif fixe de 3900€ incluant tous les services dont vous avez besoin.
L'alliance entre l'humain et le digital, LA clé pour garantir le succès d'une vente 2.0.

Une tarification juste

La traditionnelle commission calculée en pourcentage du prix de vente par les agences est aujourd'hui obsolète. Avec des frais d'agence autour des 5% en moyenne et l'augmentation des prix au m2, particulièrement en zone tendue, les commissions d'agence deviennent très importantes, pour un travail similaire. Une double conséquence, pour les vendeurs d'un côté, voyant une part importante de leur prix de vente s'envoler, et pour les acheteurs, de l'autre, devant payer un prix plus fort. Les honoraires des agences doivent devenir décorrélés du prix de vente tout en restant transparents et clairs. L'agence Immo-Pop propose un forfait fixe à 3900€, indépendamment du type de bien et de sa superficie... sans avance et au succès !

16 000€
d'économie moyenne sur la vente d'un bien

+3 000
vendeurs déjà séduits



Les deux co-fondateurs : Amélie Sudre à gauche, Théo Sudre à droite

Un service complet

Immo-Pop répond à la problématique rencontrée par de nombreux vendeurs : celle de participer activement à leur projet de vente, tout en bénéficiant d'un accompagnement de A à Z par toute une équipe de professionnels. Avec cette formule, Immo-Pop propose un service immobilier complet et offre aux vendeurs la liberté de réaliser les visites* de leur bien :

Estimation du bien

Un expert référent du secteur délivre au vendeur une estimation gratuite et précise du bien sous 48h.

Visibilité optimisée

Immo-Pop rédige l'annonce après la venue d'un photographe professionnel, puis la diffuse sur plus de 25 sites immobiliers en France et à l'international

Qualification des acquéreurs

Une équipe dédiée et réactive se charge de renseigner, qualifier les acquéreurs potentiels et organiser les rendez-vous de visites

Accompagnement personnsalisé

Un expert accompagne et conseille le vendeur sur les aspects administratifs et juridiques jusqu'à la signature de l'acte définitif chez le notaire

*Pour les vendeurs ne pouvant pas réaliser leurs visites : pas de panique, un forfait fixe à 5500€ comprend la réalisation des visites par l'expert !

Une approche digitale et humaine

Inspiré du modèle anglo-saxon *PurpleBricks*, Immo-Pop allie le volet digital, via des outils développés en interne et le volet humain, grâce à l'expertise immobilière des agents. La technologie utilisée par Immo-Pop et l'automatisation de certaines tâches permettent aux agents immobiliers de consacrer davantage de temps à leur vrai cœur de métier : le conseil et l'accompagnement des clients dans leur projet de vie. Grâce à cette approche, les commerciaux multiplient par 5 leur productivité en réalisant en moyenne 6 ventes par mois.

À cette digitalisation s'ajoute l'efficacité de toutes les étapes du process de vente : accès à une interface client pour gérer ses documents, ses annonces, ses disponibilités, consulter ses offres et ses rendez-vous directement en ligne.



IMMO-POP, noté 4,8/5 par les clients

Yves, client Immo-Pop

"J'ai eu la chance de tester les services d'ImmoPop dans les deux sens, en tant qu'acheteur et vendeur et c'était une réussite à chaque fois de par leur sérieux et professionnalisme. De plus, le forfait fixe permet à l'acheteur et au vendeur d'avoir un gain significatif sur la transaction, ce qui peut, plus que jamais, faire la différence."

Notre histoire

Créée en 2018, l'agence Immo-Pop est le fruit d'un duo mère-fils. L'expertise d'Amélie, professionnelle du secteur de l'immobilier depuis 15 ans, alliée à l'esprit novateur de Théo, passionné de nouvelles technologies ont permis de repenser le modèle des agences immobilières traditionnelles. Après quelques années en Grande-Bretagne pour étudier les concepts émergents, l'aventure Immo-Pop commence. Depuis ses quatre années d'existence, la pop Family n'a cessé de grandir tout en conservant au cœur du concept ses valeurs familiales et son travail d'équipe.

	IMMO-POP	AGENCE CLASSIQUE
	3900€	**4,87%***
Forfait fixe	✓	✗
Sans exclusivité	✓	✗
Forte visibilité (+25 sites d'annonces)	✓	✗
	Immo-pop.com	*4,87% Source : Lefigaro

Un bien à vendre ? Bénéficiez d'une remise sur votre forfait avec le code

POP100

Estimez votre bien en ligne

01 76 40 31 49 **Immo-pop.com**

Nice (suite)

➔ accessibles dès 3 300 euros le mètre carré, avec 2 euros de redevance mensuelle par mètre carré.

Enfin, les acheteurs très fortunés pourront toujours prendre la direction du Mont-Boron, où les prix se sont encore tendus, de 2 à 3% sur un an, et crèvent parfois les plafonds. Pour preuve, cet appartement en duplex de 76 mètres carrés, situé dans le palais Maeterlinck – une résidence de grand luxe avec piscine, accès à la plage par un ascenseur incliné et vue exceptionnelle sur la baie des Anges – cédé à 1,6 million d'euros, soit une moyenne de 21 050 euros le mètre carré.

COLINE BÉRARD

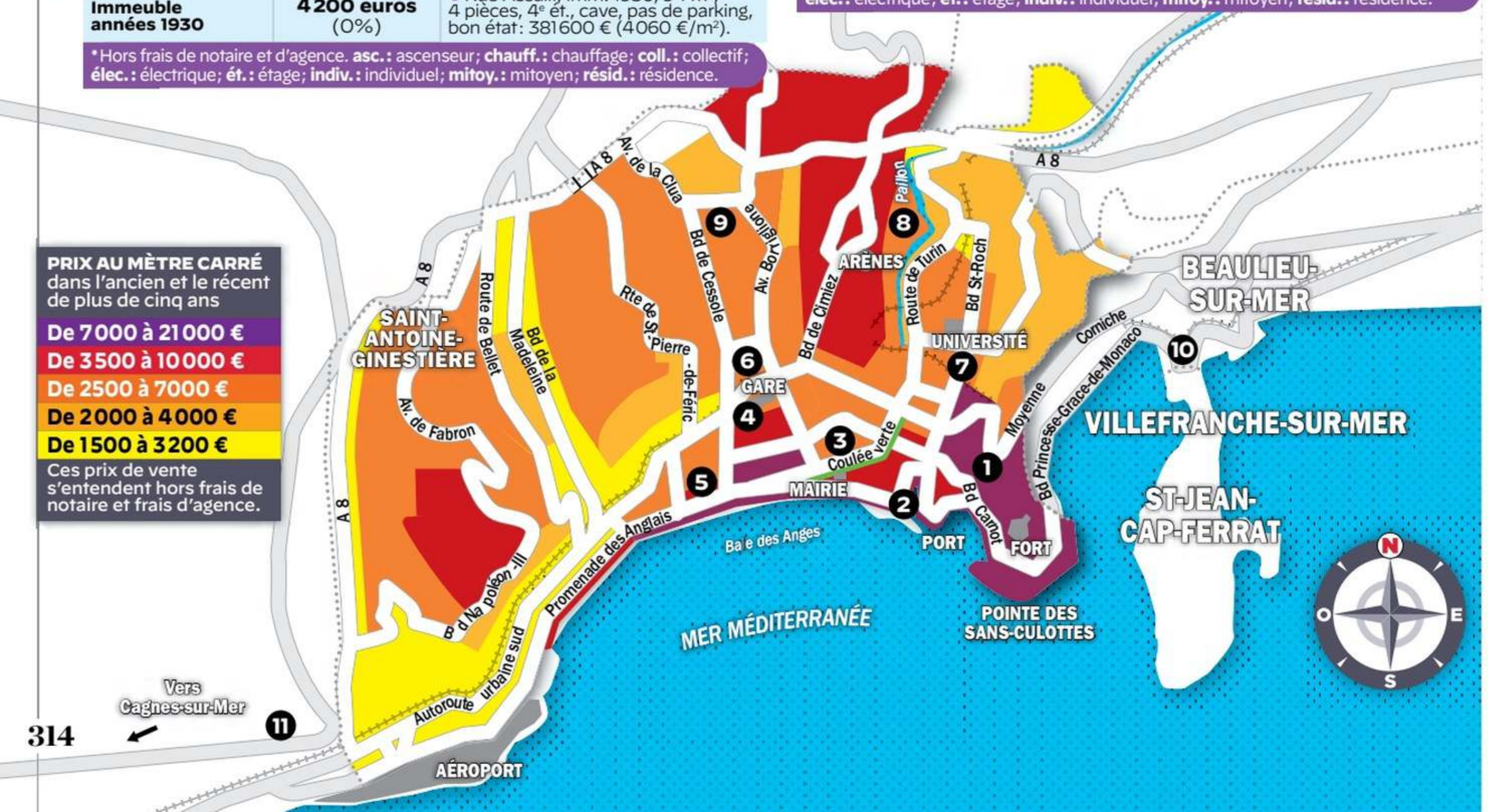
Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
SwissMed Immo, Century 21 Lafage Transactions.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Mont-Boron, Mont-Alban		➔Allée de la Palmeraie, maison 1960, 121 m², 5 pièces, terrain 380 m², vue baie des Anges, piscine, bon état: 1,24 M€ (10250 €/m²). ➔Av. du Mont-Alban, imm. 1960, 89 m², 3 pièces, 3e étage, asc., garage, bon état: 690000 € (7750 €/m²). ➔Bd du Mont-Boron, immeuble 1930, 100 m², 4 pièces, 4e ét., vue, cave, bon état: 797000 € (7970 €/m²).
Maison années 1960, vue	**10200 euros** (+2%)	
Immeuble 1960, terrasse vue mer	**8300 euros** (+3%)	
Immeuble Art déco années 1930	**8000 euros** (+3%)	
2. Le port		➔Bd Franck-Pilatte, résidence 1970, 79 m², penthouse, 3 pièces, terrasse, vue panoramique, 6e étage, asc., bon état: 1,29M€ (16330€/m²). ➔Place de l'Ile-de-Beauté, imm. 1930, 70 m², 3 pièces, terrasse, 1er étage, bon état: 445000 € (6355 €/m²). ➔Rue Arson, imm. 1950, 51 m², 2 pièces, 3e ét., balcon, 40000 € de travaux: 222500 € (4365/m²).
Résidence luxe années 1970	**16000 euros** (+5%)	
Bel immeuble années 1930	**6400 euros** (+8%)	
Immeuble années 1950	**5100 euros** (0%)	
3. Centre-ville, Musiciens		➔Rue Gounod, résid. 2012, 33 m², studio, 2e étage, ascenseur, terrasse, bon état: 185000 € (5605 €/m²). ➔Rue Guiglia, immeuble Art déco, 83 m², 3 pièces, 3e étage, balcon, vue dégagée, parquet, 60000 € de travaux: 385000 € (4640 €/m²).
Résidence standing années 2010	**5500 euros** (+2%)	
Bel immeuble années 1920	**5400 euros** (+2%)	
4. Lépante		➔Av. du Maréchal-Foch, immeuble 1920, 35 m², 2 pièces, 1er étage, ascenseur, pas d'extérieur, cave, très bon état: 247000 € (7055 €/m²). ➔Rue Assalit, imm. 1930, 94 m², 4 pièces, 4e ét., cave, pas de parking, bon état: 381600 € (4060 €/m²).
Immeuble années 1920	**6800 euros** (+3%)	
Immeuble années 1930	**4200 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
5. Fleurs		➔Rue Andrioli, immeuble 1970, 69 m², 3 pièces, 6e étage, terrasse, ascenseur, bon état: 495000 € (7175 €/m²). ➔Rue Alexis-Mossa, imm. 1920, 40 m², 2 pièces, 1er étage, pas d'extérieur, cave, 25000 € de travaux: 188000 € (4700 €/m²).
Immeuble standing 1970, terrasse	**7100 euros** (+2%)	
Immeuble années 1920	**5300 euros** (+3%)	
6. Libération		➔Rue Vernier, résidence 2012, 49 m², 2 pièces, terrasse, 4e étage, ascenseur, ni cave ni parking, bon état: 250000 € (5100 €/m²). ➔Av. Villermont, imm. 1970, 54 m², 2 pièces, 5e étage, asc., balcon, vue, parfait état: 260000 € (4815 €/m²).
Résidence 2010, terrasse	**5100 euros** (+8%)	
Immeuble 1970, balcon	**4700 euros** (+11%)	
7. Saint-Roch		➔Bd Pape-Jean-XXIII, imm. 1980, 23 m², studio, 1er étage, terrasse, asc., bon état: 130000 € (5650 €/m²). ➔Rue du Docteur-Pierre-Richelmi, imm. 1900e, 43 m², 3 pièces, 1er étage, balcon, pas de parking, bon état: 200000 € (4650 €/m²).
Immeuble années 1980, terrasse	**5300 euros** (+11%)	
Immeuble années 1900, balcon	**4500 euros** (+15%)	
8. Pasteur		➔Rue Maréchal-Davout, résidence 1970, 53 m², 3 pièces, 4e étage, 2 loggias, parking et cave, 13000 € de travaux: 149000 € (2811 €/m²). ➔Rue D.-Clary, résid. 1950, 43 m², 2 pièces, 3e ét., asc., balcon, 15000 € de travaux: 115000 € (2675 €/m²).
Résidence 1970, loggia	**3000 euros** (0%)	
Résidence années 1950	**3000 euros** (+5%)	
9. Le Ray		➔Bd Gorbella, résidence 1950, 58 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, cave, à rafraîchir: 212000 € (3655 €/m²). ➔Avenue de Gairaut, résidence 1980, 78 m², 3 pièces, 5e étage, ascenseur, terrasse, parking, cave, 45000 € de travaux: 265000 € (3395 €/m²).
Résidence standing années 1950	**3900 euros** (+3%)	
Résidence standing années 1980	**3900 euros** (+5%)	
10. Villefranche-sur-Mer		➔Chemin du Vinaigrier, duplex 1980, 102 m², 4 pièces, 1er et 2e étages, vue mer, 2 terrasses, piscine, 40000 € de travaux: 790000 € (7745 €/m²). ➔Av. de l'Ange-Gardien, résid 1970, 35 m², 2 pièces, 3e ét., asc., parking, bon état: 310000 € (8855 €€/m²).
Résidence standing années 1980	**8100 euros** (+10%)	
Résidence standing 1970, terrasse	**8100 euros** (+11%)	
11. Cagnes-sur-Mer		➔Chemin de la Campanette, résid. 2015, 45 m², 2 pièces, 4e étage, asc., parfait état: 230000 € (5110 €/m²). ➔Allée des Pruniers, résidence 1980, 64 m², 3 pièces, 5e ét., terrasse, asc., bon état: 290000 € (4530 €/m²). ➔Av. des Alpes, résidence 1970, 75 m², 3 pièces, 1er étage, terrasse vue mer, ascenseur, 43000 € de travaux: 280000 € (3735 €/m²).
Résidence 2010, terrasse	**5000 euros** (+6%)	
Résidence années 1980, vue mer	**4500 euros** (+4%)	
Résidence standing années 1970	**4300 euros** (+4%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



LA CULTURE DE LA QUALITÉ

Pour mieux vivre au quotidien

EMERIGE

DÉCOUVREZ NOS RÉSIDENCES
SUR LA CÔTE D'AZUR ET EN ILE-DE-FRANCE

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



NICE | 06



PARIS | 20



PARIS | 15

Toutes nos offres sont sur emerige.com

01 78 05 45 07

Société EMERIGE – Société par actions simplifiées au capital de 3 457 200 euros. Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 350 439 543, dont le siège est situé au 121 avenue de Malakoff – 75116 Paris – Agence Marsatwork – Juillet 2022. Architecte de la résidence « Chemin des Comtes de Provence » au Rouret : Breitman & Breitman Architectes – perspectiviste : Scénésis. Architecte de la résidence « 28 Berlioz » à Nice : Atelier du Port – perspectiviste : Visual-FL. Architecte de la résidence « 25 rue d'Annam » à Paris 20 : Inspace Architecture – perspectiviste : La Fabrique à Perspectives. Architecte de la résidence « Ateliers Vaugirard – Chapitre II » à Paris 15 : Hamonic + Masson & Associés - Perspectiviste : Kreaction.

Toulon Les projets urbains vont soutenir la cote

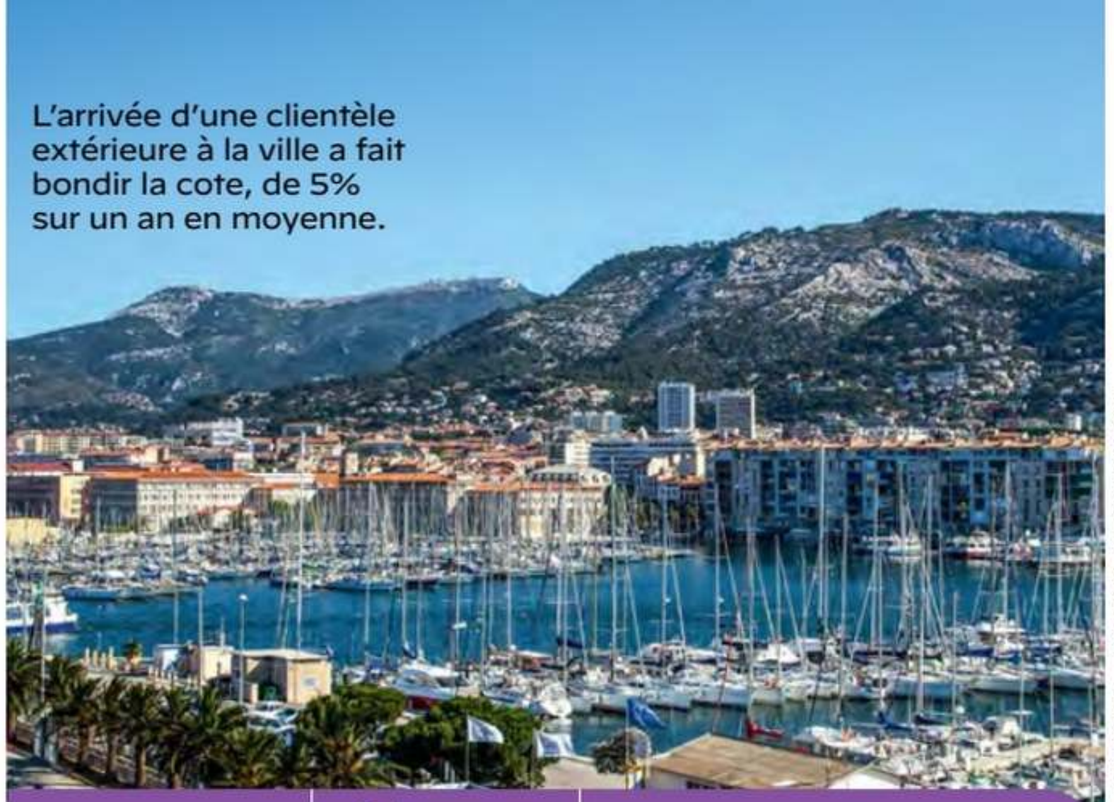
Dopée par une demande toujours plus élevée, pour des biens à vendre toujours moins nombreux, la cote a grimpé d'environ 5% depuis l'été 2021. Et la tendance devrait se prolonger. Si la ville pâtissait encore d'une image morose, elle mise désormais sur l'attrait de la mer et du soleil, allié à un vaste plan de rénovation urbaine. Visiblement convaincus, les acquéreurs affluent. «Ils étaient jusqu'ici locaux, mais nous voyons arriver des Parisiens, des Lyonnais, et même des Lillois», relève Pierre Seigneur, directeur de l'agence Stéphane Plaza Centre. Ce dynamisme rejaillit sur la construction de logements. «Nous enregistrons 20% de réservations en plus cette année», précise Olivier Ferroni, directeur de l'agence Var-Ouest et Alpes du Sud de Bouygues Immobilier. Dans les résidences haut de gamme du Cap-Brun, avec vue sur la mer, le mètre carré neuf approche les 10000 euros, mais il s'affiche ailleurs autour de 5200 euros.

Ceux qui préfèrent l'ancien peuvent se tourner vers le bout de côte qui va du stade Mayol jusqu'à la plage du Pipady. D'ici 2027, sur 40 hectares, le quartier du Port-Marchand accueillera un parc, des bureaux, un hôtel de prestige, un centre de bien-être et des promenades, de quoi revaloriser les logements existants. Dans les grands ensembles adjacents, le plus souvent à rénover et à isoler, le mètre carré se négocie autour de 2000 euros. Place Horace-Christol, au septième étage d'un immeuble de 1959, un trois-pièces de 73 mètres carrés, avec terrasse dominant la mer, est parti récemment à 149000 euros (2040 euros le mètre carré).

Autre piste: le nouveau quartier de Montety, derrière la gare. «Il accueillera aussi plus d'étudiants», ajoute Florian Bonami, d'ERA Toulon. Un investisseur vient d'acquérir un quatre-pièces du XIXe, de 118 mètres carrés, pour 295000 euros (2500 euros le mètre carré). Mis en colocation, il lui rapportera autour de 1500 euros par mois: de quoi obtenir un rendement brut supérieur à 6%, sans compter les locations à la semaine durant l'été.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
ERA Haute-Ville, Stéphane Plaza Centre, Orpi Pont de Suve, Bouygues Immobilier.

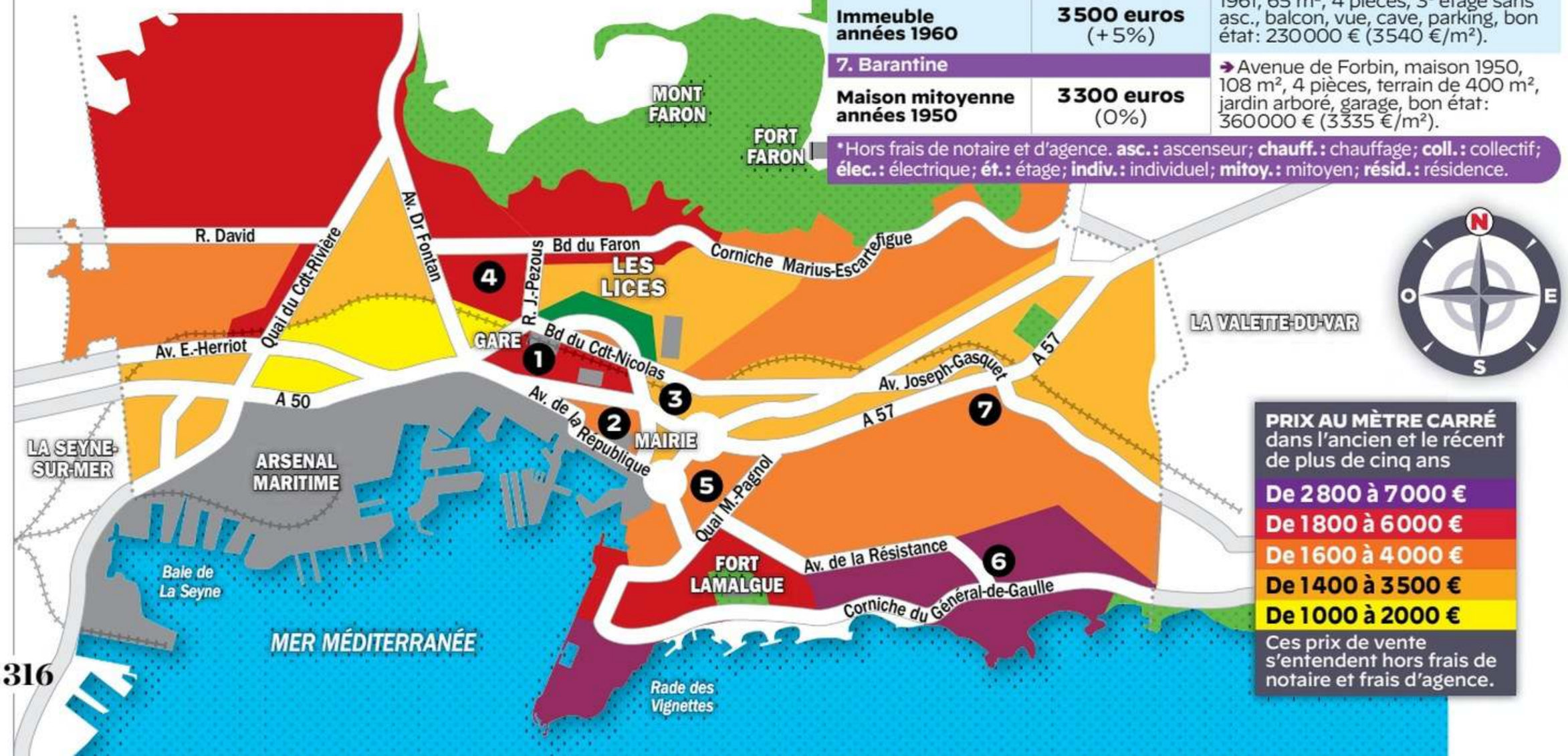


L'arrivée d'une clientèle extérieure à la ville a fait bondir la cote, de 5% sur un an en moyenne.

GIUMAS - STOCK.ADOBE.COM

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Haute-Ville		
Immeuble années 1970	4500 euros (+2%)	➔Rue Picot, imm. 1974, 61 m², 3 pièces, 6e étage, terrasse, 50000 € de travaux: 222000 € (3640 €/m²). ➔Place de la Liberté, imm. 1950, 70 m², 3 pièces, 4e ét., terrasse 13 m² exposée nord, asc., pas de parking, bon état: 263000 € (3755 €/m²). ➔Bd de Strasbourg, imm. fin XIXe, 160 m², 5 pièces, 2e ét., asc., 70000 € de travaux: 340000 € (2125 €/m²).
Immeuble années 1950	3800 euros (+2%)	
Immeuble fin XIXe siècle	2500 euros (+5%)	
2. Basse-Ville		
Immeuble années 1930	3300 euros (+5%)	➔Place Pierre-Puget, imm. 1930 ravalé, studio 21 m², 5e ét., vélux, asc., ni balcon ni parking, 15000 € de travaux: 55000 € (2620 €/m²). ➔Place de l'Equerre, imm. fin XIXe, 37 m², 2 pièces, 4e et 5e ét., terrasse, à rafraîchir: 115000 € (3110 €/m²).
Immeuble fin XIXe, duplex	3100 euros (+5%)	
3. Champs-de-Mars		
Immeuble après-guerre	3300 euros (+4%)	➔Avenue Marcel-Castié, imm. 1949, 45 m², 3 pièces, rdc, jardin 26 m², très bon état: 151000 € (3355 €/m). ➔Av. Philippe-Lebon, imm. 1967, 105 m², 5 pièces, 4e étage, balcon, asc., pas de parking, rooftop collectif, bon état: 230000 € (2190 €/m²).
Immeuble années 1960	2200 euros (0%)	
4. Sainte-Anne		
Immeuble standing années 1980	5300 euros (+8%)	➔Bd du Faron, résid. 1987, 178 m², 6 pièces, 2e étage, terrasse 40 m², ascenseur, double box, jardin 80 m², rénové: 950000 € (5335 €/m²). ➔Rue Jouany, maison 1950, 160 m², 6 pièces, terrain 935 m², 150000 € de travaux: 650000 € (4060 €/m²).
Maison années 1950	5000 euros (+5%)	
5. La Rode		
Immeuble années 1950	2500 euros (0%)	➔Rue Darius-Milhaud, imm. 1950, 57 m², 3 pièces, 3e ét., parking, très bon état: 145000 € (2545 €/m²). ➔Rue Vincent-Scotto, immeuble 1975, 69 m², 3 pièces, 2e étage, loggia, ascenseur, parking, bon état: 165000 € (2390 €/m²).
Immeuble années 1970	2400 euros (0%)	
6. Cap-Brun		
Maison années 1980	5400 euros (+5%)	➔Av. de la Résistance, maison 1980, 120 m², 5 pièces, terrain 600 m², bon état: 650000 € (5415 €/m²). ➔Bd du Dr-Bourgarel, maison 2004, 100 m², 5 pièces, terrain 166 m², bon état: 462000 € (4620 €/m²). ➔Av. de la Résistance, immeuble 1961, 65 m², 4 pièces, 3e étage sans asc., balcon, vue, cave, parking, bon état: 230000 € (3540 €/m²).
Maison mitoyenne années 2000	4600 euros (+6%)	
Immeuble années 1960	3500 euros (+5%)	
7. Barantine		
Maison mitoyenne années 1950	3300 euros (0%)	➔Avenue de Forbin, maison 1950, 108 m², 4 pièces, terrain de 400 m², jardin arboré, garage, bon état: 360000 € (3335 €/m²).

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



PUBLI-RÉDACTIONNEL

en collaboration avec

LA FONDATION VISIO
INNOVE POUR LES ENFANTS ET LES ADULTES DÉFICIENTS VISUELS

Favoriser la vie sociale et professionnelle, rendre le cinéma et les livres accessibles, développer des traitements contre les maladies oculaires graves, veiller à la santé et au bien-être du chien guide, développer l'autonomie et la sécurité des déplacements, la Fondation VISIO multiplie les actions touchant le quotidien des enfants et des adultes aveugles ou malvoyants.



LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA VIE SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

Reconnue d'utilité publique, la Fondation VISIO s'est déjà distinguée avec la fameuse canne blanche électronique TOM POUCE qu'elle met gratuitement à disposition des déficients visuels grâce à un réseau de professionnels qui couvre toute la France. Au dire de tous les bénéficiaires, ce bijou technologique leur change la vie. En effet, cette canne, considérée comme la plus avancée de sa catégorie, signale les obstacles à l'avance en vibrant, permettant ainsi de les contourner sans les heurter et de se déplacer sans stress et en sécurité.

ÊTRE AUTONOME AVEC UN CHIEN GUIDE SEREIN ET EN PLEINE FORME

Avec son pôle de recherche vétérinaire canine unique en France, la Fondation accompagne les équipes de recherche pour identifier les solutions thérapeutiques à des pathologies qui touchent des races prédisposées à devenir chien guide : labradors, golden retrievers, bergers allemands… Les programmes développés concernent la santé cardiaque, dermatologique, locomotrice et neuro-musculaire du chien guide.

En parallèle, elle développe des matériels innovants comme le DOGSIM, étonnant simulateur mécanique de chien guide pour faciliter l'apprentissage du déplacement avec un chien ou encore un harnais nouvelle génération.

DIAGNOSTIC, PRÉVENTION, TRAITEMENT

Sont les trois mots-clefs qui définissent le pôle de recherche ophtalmologique et ophtalmo-pédiatrique de la Fondation. Entourée des plus grands experts des rétinopathies, neuropathies optiques et des affections neuro-ophtalmologiques, la Fondation accompagne plus de 20 équipes de recherche en France sur la DMLA, le glaucome, la rétinopathie des nouveau-nés prématurés, l'Amaurose congénitale de Leber ou encore l'impact des vitamines B et des Oméga 3 sur certaines pathologies oculaires.

LA CULTURE ACCESSIBLE À TOUS

L'action de VISIO s'exerce aussi dans le cinéma et la littérature pour enfants. Son credo, l'audiodescription, avec le CNC (Centre National du Cinéma et de l'image animée) pour les films de cinéma. Et depuis 2 ans, dans le cadre du Prix de Littérature Jeunesse, elle réalise en partenariat avec UNICEF France, l'audiodescription des livres en compétition dans les catégories « 3-5 ans » et « 6-8 ans ». Désormais, les enfants déficients visuels peuvent aussi voter pour leur livre préféré ! À noter en 2020, un travail inédit d'audio description en design sonore pour les livres des 6-8 ans.



Pour toutes ses actions, la Fondation VISIO a besoin de vous.

Vous pouvez faire un don sur
ifi.fondation-visio.org

ou par chèque :
Fondation VISIO, 1 rue des Brunelleries
49080 BOUCHEMAINE

Tél 02 41 68 15 18
contact@fondation-visio.fr

Autres villes La pénurie de biens force les familles à prospecter la périphérie

Béziers

Les travaux de réaménagement urbain vont soutenir la cote, notamment près de la cathédrale

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1500 à 2600 €/m²	De 800 à 1300 €/m²

Les tarifs ont progressé d'environ 6% ces douze derniers mois, et ne semblent pas près de repartir à la baisse. L'attractivité du centre-ville, toujours en cours de réhabilitation, se confirme d'année en année. La cote, même tirée vers le haut, reste toutefois abordable. Les ventes se font rapidement, et se concentrent autour d'îlots à la mode, et agréables à vivre : les allées Paul-Riquet, la place de la Madeleine et le pourtour des halles. Le mètre carré, qui pouvait s'échanger à moins de 1 000 euros avant ce rajeunissement, dépasse désormais les 2 000 euros, pour les plus belles rénovations. Sur les allées Paul-Riquet, cet appartement de 229 mètres carrés en parfait état, avec une terrasse, un box double et un accès à une cour privative, a par exemple trouvé preneur en moins de trois mois, à 544 000 euros (2 375 euros le mètre carré). Quant à ce six-pièces de 130 mètres carrés, place de la Madeleine, qui dispose d'une terrasse et d'un ascenseur, il avait été acheté 165 000 euros en 2016, avant de bénéficier de 15 000 euros de travaux. Il vient de se revendre à 275 000 euros (2 115 euros le mètre carré), soit une plus-value de l'ordre de 50%. Les travaux engagés dans le centre historique laissent présager d'autres gains, à moyen terme. «Les alentours de la cathédrale Saint-Nazaire, notamment, sont très prometteurs», indique Marin Laval, directeur de l'agence Philippe Daure. Ce secteur, au patrimoine architectural magnifique, peu attrayant car encore un peu sombre, devrait en sus profiter de l'aménagement de l'ouest de la ville. Conçue pour les vélos, les piétons et un petit train, la «voie douce» inaugurée le 1er juillet part ainsi des neuf écluses de Fonseranes, sur le canal du Midi, pour se terminer par la traversée du pont Vieux, et déboucher sur la cathédrale. Deux années devraient suffire pour faire de ces environs un nouveau secteur prisé. En attendant, rue du Général-Crouzat, à quelques centaines de mètres du pont, cette jolie maison en pierre du début du XXe siècle de 146 mètres carrés, avec une terrasse de 15 mètres carrés, un garage et une cave, s'est enlevée à 82 000 euros. Elle nécessitera au minimum 80 000 euros de travaux avant d'y poser ses meubles (soit 1 110 euros le mètre carré de prix de revient tout inclus). Les quartiers résidentiels excentrés se tiennent tout aussi bien, à l'image du Pech-de-la-Galinière, des Arènes ou des Peintres. «Dans ce dernier secteur, les maisons sont vieillissantes, mais leurs grandes parcelles finissent toujours par convaincre les acquéreurs», explique Jérôme Belmonte, responsable commercial chez Calvet Immobilier. Cette villa d'architecte des années 1980, de 290 mètres carrés en bon état, avec un sous-sol de 160 mètres carrés, proposait pas moins de deux piscines extérieures, installées sur un beau terrain de 1 430 mètres carrés. Elle est partie à 634 000 euros (2 185 euros le mètre carré).

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : agence Philippe Daure, agence Calvet Immobilier.



EDLER VON RABENSTEIN - STOCK.ADOBE.COM

Au cœur de Béziers, le mètre carré ancien parfaitement rénové est passé de 1000 à 2000 euros en quelques années.

Carcassonne

Plus de 10% de rendement locatif en investissant dans un immeuble de rapport proche de la Bastide

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1100 à 2000 €/m²	De 700 à 1600 €/m²

Pas de hausse de tarifs à signaler ici. «Même si l'activité ne ralentit toujours pas», se réjouit Jean-François Alias, directeur de l'agence Guy Hoquet. La demande se concentre sur les biens avec un extérieur. Un jardin idéalement, mais un balcon ou une terrasse peuvent suffire. Notamment dans les quartiers résidentiels voisins du centre-ville. Au pied de la colline de Grazailles, à 2 kilomètres de la Bastide, ce trois-pièces de 70 mètres carrés au quatrième étage d'un immeuble des années 1960 avec ascenseur, doté d'un parking et d'une terrasse de 15 mètres carrés, s'est échangé à 105 000 euros, soit 1 500 euros le mètre carré. Dans la Bastide, où balcons et terrasses sont rares, le mètre carré oscille autour de 1 000 euros, et ce sont les investisseurs qui sont à la manœuvre. «Les immeubles de rapport se vendent facilement», note par ailleurs Rodolphe Chayla, directeur de Nestenn by Chayla. Dans le quartier des Capucins, entre la Bastide et l'Aude, une maison de ville du début du XXe siècle de 150 mètres carrés, découpée en quatre studios, a été achetée 100 000 euros. Le bailleur toulousain qui va la faire restaurer pour 80 000 euros en tirera environ 1 600 euros par mois (10,7% de rentabilité). La cote des quartiers chics ne faiblit pas. Rue Achille-Rouquet, dans les Hauts de Grazailles, une maison de 1973 de 145 mètres carrés, sur un terrain en pente de 1 700 mètres carrés offrant une vue dominante sur la ville, s'est enlevée à 255 000 euros (1 760 euros le mètre carré), avant 40 000 euros de travaux. Les villages des alentours complètent l'offre. A Villemoustaussou, à 5 kilomètres du centre-ville, une bâtisse des années 1970 de 150 mètres carrés, sur un terrain de 1 100 mètres carrés, a été achetée 190 000 euros (soit 1 265 euros le mètre carré). **B.S.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Guy Hoquet, Nestenn by Chayla immobilier.

NEMESIS PROMOTION

LA QUALITÉ DE VIE AU PROGRAMME

Nemesis Promotion conçoit des programmes de qualité, éco-responsables et accessibles à tous. Entretien avec Necmi Arikan, son fondateur et dirigeant.

Présentez-nous Nemesis Promotion.

Necmi Arikan : Nemesis Promotion compte une dizaine de collaborateurs, avec une vingtaine de programmes à son actif dont sept nouveaux ont été lancés au premier semestre 2022, avec 30 à 70 appartements chacun. Un volume qui permet à notre équipe de commercialisateurs de vendre très rapidement. En avril dernier, nous avons ainsi lancé trois programmes : un à Perpignan et deux au Cap d'Agde. Résultat ? Cinquante réservations en moins d'un mois ! Nous nous appuyons également sur des sociétés de maîtrise d'œuvre, des équipes de thermiciens et acousticiens et des architectes, pour mener à bien tous nos projets.

Votre cœur de métier, ce sont les logements en Loi Pinel et les logements sociaux. Dans quel(s) autre(s) secteur(s) d'activité Némésis Promotion se développe-t-il ?

N. A. : Nous réalisons à la fois des logements soumis au dispositif de défiscalisation Pinel et des logements sociaux. Tous sont faits à partir de matériaux de qualité et éco-responsables. Nous nous ouvrons au marché de la défiscalisation dans l'ancien (Loi Malraux), et réalisons des programmes sur le littoral en résidences secondaires. Nous allons aussi développer la partie aménagement en Biterrois et en Pays catalans. Ajoutons, enfin, une dernière activité : la construction d'habitations légères de loisirs, des villas en bois en pleine nature, proches des plages.

Quels sont les programmes dont vous êtes le plus fier ?

N. A. : Nous sommes, bien entendu, fiers de tous nos programmes. Parmi eux, je citerais « Archipel », un programme construit tel un navire de croisière, composé de trois résidences donnant sur la plage de Valras-Plage. Également « Nova », situé dans l'agglomération montpelliéraine, en bordure de garrigue et respectant un espace boisé classé. Tous nos programmes ont en commun une architecture contemporaine, chaleureuse et de larges terrasses.

Comment réussissez-vous à convaincre de passer par vous ?

N. A. : Nous convainquons grâce à nos engagements en matière de qualité, grâce aussi au respect des détails et des délais ; ainsi qu'à une équipe 100% dédiée à ses clients.







INFOS :
15, boulevard Bertrand Dugueslin,
34500 BÉZIERS
Tél. : 04-48-14-03-30
www.nemesis-promotion.com



Necmi Arikan, fondateur dirigeant de Nemesis Promotion

Autres villes (suite)

Draguignan

Dans le centre, le ticket d'entrée avoisine les 1000 euros le mètre carré pour les biens à rénover

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1900 à 4400 €/m²	De 1200 à 2300 €/m²

Après deux ans de forte inflation, la hausse des prix est redevenue raisonnable, à +5% sur les douze derniers mois. «Le marché pourrait même se gripper d'ici fin 2022» estime Elvire Millo, de Provence Invest Immo. Les tarifs ont en effet atteint des records, et le pouvoir d'achat des familles ne suit plus. Celles-ci ont même été supplantées par une clientèle extérieure dans le centre historique, où les maisons sont rares à la vente. La note débute toutefois aux alentours de 1 000 euros le mètre carré, pour ceux que les travaux n'effraient pas. Rue de L'Observance, au deuxième étage d'un immeuble du début du XXe siècle, ce 67 mètres carrés, sans ascenseur et entièrement à refaire, est ainsi parti un peu au-dessus de ce tarif, à 1 100 euros le mètre carré. Toujours dans le centre, à l'ouest, près de l'avenue Jules-Ferry, un 70 mètres carrés des années 1970, avec parking et balcon, et exigeant un petit rafraîchissement, s'est, lui, négocié autour de 2 000 euros le mètre carré. Mais les constructions des années 1980 à 2000, abondantes sur les boulevards, sont davantage cotées. Dans le quartier de Chabran, ce sont les résidences des années 2000 à 2020 qui attirent une clientèle demandeuse de confort moderne. Comptez alors de 3 300 à 3 500 euros le mètre carré pour les trois-pièces avec terrasse, ascenseur et parking, et jusqu'à 3 600 euros le mètre carré quand le bien est en excellent état, et jouit d'une vue dégagée. A noter : des investisseurs, venus de toute la côte méditerranéenne, sont aussi actifs. «Ils sont attirés par les faibles tarifs, comparativement à ceux d'Aix-en-Provence ou de Nice», détaille Elvire Millo.

Les maisons disposant de terrains partent vite. Au sud de la ville, un pavillon des années 1980 à 2000, posé sur une parcelle de 200 à 500 mètres carrés, se vend ainsi sans délai entre 300 000 et 450 000 euros. Cette maison à rénover entièrement, des années 1980, de 128 mètres carrés, a trouvé preneur à 360 000 euros (2 810 euros le mètre carré). Ses atouts : l'agrément d'une piscine, et un terrain de 800 mètres carrés. Un cran au-dessus, avenue de Grasse, dans le quartier des Collettes, une villa de moins de 20 ans, bâtie sur un terrain de 1 200 mètres carrés et dotée d'une piscine, a plutôt coûté autour de 3 800 euros le mètre carré. A défaut de maison, la clientèle familiale cible les appartements des quartiers périphériques résidentiels. Comme à Billette, à dix minutes du centre, où ces surfaces, souvent des années 1980, s'enlèvent autour de 3 000 euros le mètre carré.

FABIENNE BERTHET

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Provence Invest Immo, MeilleursAgents.com, Fnaim.



A Perpignan, l'activité est encore plus dynamique qu'en 2021, et les négociations de prix restent impossibles.

GERALD VILLENA - STOCK.ADOBE.COM

Perpignan

Dans les secteurs prisés, les tarifs ont sans doute atteint un plus-haut, et l'inflation ralentit nettement

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1200 à 3200 €/m²	De 600 à 1700 €/m²

L'inflation continue de ces dernières années, amplifiée par les 3% observés sur les douze derniers mois, n'empêche toujours pas les acheteurs d'accepter les tarifs proposés. Il faut dire que l'offre de logements est toujours aussi restreinte. «L'activité est encore plus dynamique qu'en 2021», se réjouit Céline Casanova, de l'agence Immoways. Les tarifs ont toutefois probablement atteint un plus-haut dans les secteurs prisés, et leur progression y est dès lors moins prononcée. C'est le cas, notamment, du côté du Palais des congrès, ou au Clos-Banet. Dans le quartier Sant-Vicens, très apprécié pour ses espaces verts et sa tranquillité, au rez-de-chaussée d'un immeuble des années 1990 de l'avenue William-Shakespeare, un deux-pièces de 50 mètres carrés, agrémenté d'un jardin privatif de 60 mètres carrés, mais sans parking, a même été adjugé à un tarif similaire à ceux pratiqués l'an passé dans le secteur. Soit 100 000 euros, tout de même acceptés en moins d'une semaine, par un jeune couple ravi de son achat.

L'augmentation des prix est en revanche sensible dans les quartiers jusqu'ici moins prisés, comme Saint-Martin, les Remparts, les alentours de la gare, voire le Bas-Vernet. La pénurie sévit dans ces secteurs, et avive la concurrence entre acheteurs. Dans le quartier Saint-Assiscle, non loin de la gare, cette maison mitoyenne de 1962 en bon état, offrant cinq pièces réparties sur 117 mètres carrés, avec deux jardinets séparés sur une parcelle totale de 176 mètres carrés, s'est ainsi monnayée à 221 000 euros (soit 1 890 euros le mètre carré). Un tarif qu'il aurait été difficile d'envisager l'an passé. A noter : la réimplantation de la faculté de droit dans le centre historique contribue déjà à le redynamiser. «Avec le retour des étudiants, les investisseurs affluent», signale ainsi Eric Bousquet, directeur de Stéphane Plaza. Rue Emile-Zola, près de la médiathèque, un immeuble constitué de huit deux-pièces meublés, et loués 480 euros par mois chacun (soit un total de 46 080 euros de loyers annuels), a été acquis pour 450 000 euros. Il devrait servir à son nouveau bailleur un rendement légèrement supérieur à 10%. **B.S.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Immoways, Cabinet Mermoz, Stéphane Plaza.



Crédit photo : DR

CONCEPT SUD MÉDITERRANÉE

VOTRE LOTISSEUR DANS LES PYRÉNÉES ORIENTALES

Un terrain à vendre ou à acheter pour construire ? Spécialiste, Concept Sud Méditerranée monte et réalise des lotissements de A à Z, de la recherche foncière à la vente des parcelles viabilisées.

Cette structure familiale à taille humaine, spécialisée dans les travaux publics depuis 1985, est devenue lotisseur en 2017. Un métier peu connu, dont la particularité est l'aménagement et la commercialisation de terrains à bâtir.

Lotir autrement

Un lotisseur peut, grâce à un travail d'équipe et sa compétence professionnelle, mener à bien en synergie avec les communes, les partenaires géomètres, paysagistes et bureaux d'études, des projets pouvant être de taille (jusqu'à 50 lots). Ne sont vendues que des parcelles viabilisées, prêtes à construire et libres de constructeur. Une vente directe, sans intermédiaire, donc des tarifs « direct lotisseur ». Bonne note écologique également, en atteste l'actuel projet sur la commune de Catllar, à 5 minutes de Prades (66), qui intègre des mesures limitant l'impact environnemental (lampadaires LED, parkings perméables, franges arborées).

Confiance, simplicité, opportunités

Après visite sur site avec Alain Mayet, associé en charge des recherches foncières et du montage des projets, réserver un lot est très simple. Stéphanie Martinez, présidente gérant les entreprises et partenaires financiers, le suivi des travaux et les démarches administratives, explique sa mission : *« Notre but est d'accompagner pendant tout le projet d'achat de terrain ! La viabilisation est réalisée par des entreprises compétentes suivies par nos soins. Un règlement du lotissement intégrant les règles d'urbanisme est établi, la surface est validée par un géomètre-expert et l'achèvement des travaux garantie. »*

Concept Sud Méditerranée rayonne sur Perpignan et alentours, et propose actuellement des lots à Catllar et Vinça (superbes vues sur le Canigou) et d'autres projets, et opportunités, sont à venir.

INFOS : 35, rue Paul Verlaine,
66200 ELNE
Tél. : 07-78-10-42-64 / 06-60-97-90-03
www.conceptsudmediterranee.fr

CONCEPT SUD
MÉDITERRANÉE
LOTISSEUR



Stéphanie Martinez, présidente de Concept Sud Méditerranée, et Alain Mayet, associé.

Autres villes (suite)

Gap

Les propriétaires de belles maisons hésitent à vendre, de peur de ne pas pouvoir se reloger ensuite

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1600 à 3800 €/m²	De 1200 à 2200 €/m²

Les tarifs se sont appréciés, d'environ 10% sur les douze derniers mois. «Les stocks de logements se sont asséchés l'an passé, et ne se sont pas reconstitués depuis», déplore Philippe Collette, directeur de l'Agence immobilière du Révelly. L'inflation, qui frappe surtout les maisons, se vérifie dans presque tous les quartiers, et jusque dans les communes voisines. Effet secondaire de cette pénurie, les propriétaires d'une maison souhaitant déménager repoussent leur projet. Dans Gap même, difficile dès lors de mettre la main sur une de ces spacieuses bâtisses des années 1990 et 2000, d'une surface de 100 à 140 mètres carrés, avec des terrains d'une centaine de mètres carrés, et qui s'échangent autour de 3 000 euros le mètre carré. Pour s'offrir le confort du neuf, dans une maison de plain-pied standard, de quatre pièces réparties sur 90 mètres carrés, avec un garage et un jardin, il faut même prévoir un minimum de 3 600 euros le mètre carré. Sur les hauteurs, dans le quartier Sainte-Marguerite, où chaque habitation profite d'une belle parcelle, les candidats à l'achat ne manquent pas. Cette maison, datant des années 1990, à l'ossature en bois, de 150 mètres carrés pour cinq pièces, posée sur un terrain plat de 2 000 mètres carrés en surplomb de la ville, avec un panorama exceptionnel depuis sa piscine, et méritant un simple relooking, a ainsi vu se presser les prétendants, avant de s'échanger, sans tarder, à 500 000 euros (3 335 euros le mètre carré). Un tarif dans le haut de la fourchette. Les acheteurs, qui ne peuvent pas attendre indéfiniment, se déplacent donc vers les villages voisins. A 15 kilomètres de là, sur la commune de Valserres, une maison des années 1960 en très bon état, de 90 mètres carrés habitables pour quatre pièces, disposant d'un terrain de 1 870 mètres carrés, mais surtout d'une annexe de 90 mètres carrés, n'a pas mis plus de dix jours à partir, à 260 000 euros (2 890 euros le mètre carré).

Côté appartements, le flux des transactions est plus fluide. Le centre-ville est ciblé par les jeunes actifs, les investisseurs ou encore les retraités. Avenue du Commandant-Dumont, au premier étage d'un immeuble de 2012 avec ascenseur, un quatre-pièces de 98 mètres carrés en parfait état, et bénéficiant d'une terrasse de 10 mètres carrés et d'un parking, a été payé 335 000 euros (3 420 euros le mètre carré) par un couple de retraités, qui se séparait de sa maison. **B.S.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Century 21, Agence immobilière du Révelly.

Menton

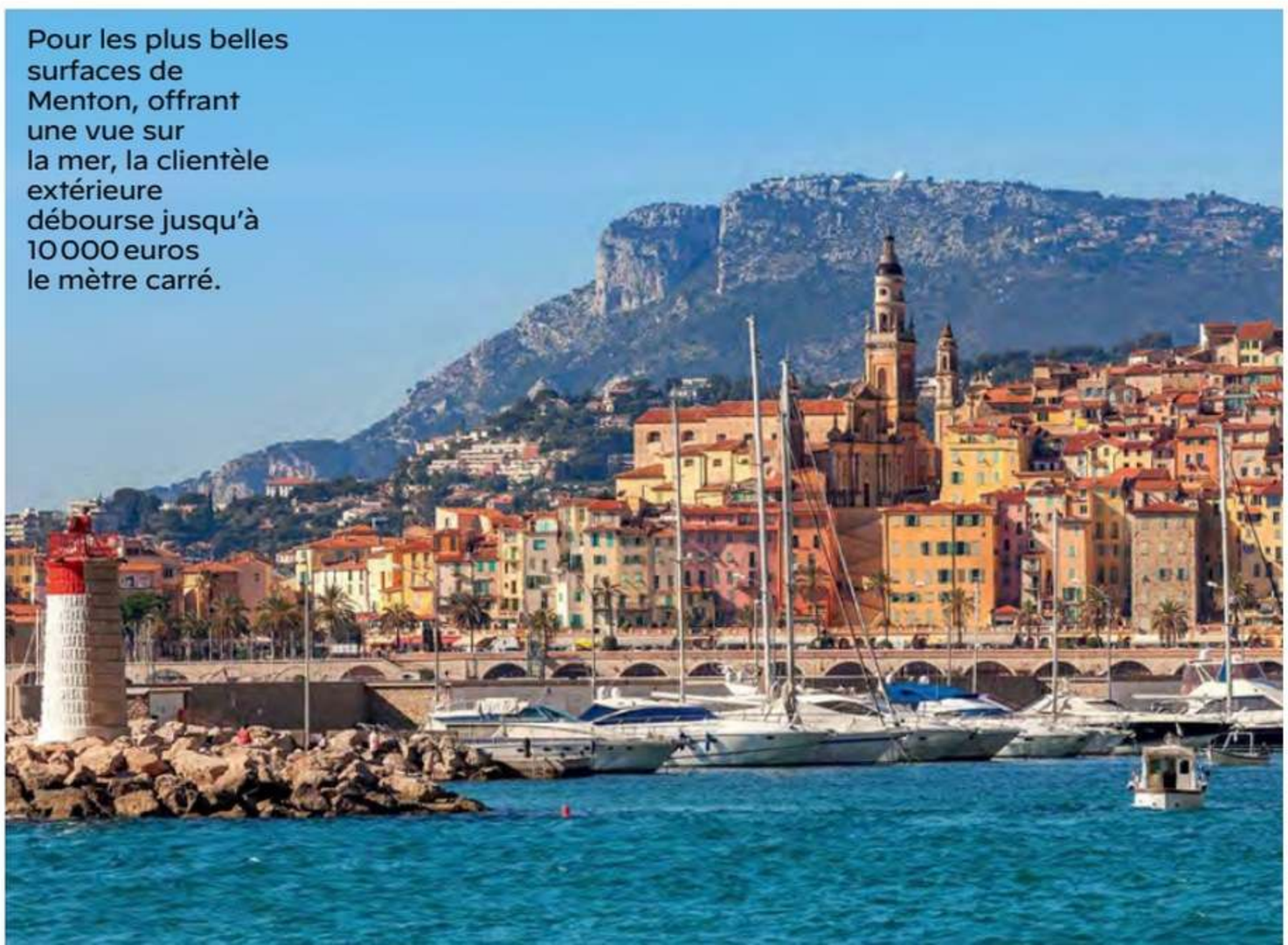
La plus-value peut dépasser 50% en cinq ans pour les demeures avec piscine du front de mer

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 4400 à 10500 €/m²	De 2800 à 4400 €/m²

Pas de trêve dans cette cité balnéaire, où la cote a enregistré de 5 à 15% de hausse sur douze mois. «Le nombre de biens à la vente a été divisé par deux depuis 2020, notamment pour les maisons», indique Alberto Guglielmi, de Giotto Immobilier. Sur ce marché où les résidences secondaires sont nombreuses, la clientèle étrangère se renouvelle. Les Italiens cèdent ainsi le pas à des acheteurs venus d'Europe du Nord, où se côtoient Belges et Allemands. Les retraités qui ont jeté leur dévolu sur Menton privilégient, eux, les appartements au cœur de la ville, avec une vue sur la Méditerranée, ou aux abords du front de mer. Dans une résidence Art déco sur la promenade du Soleil, ce 150 mètres carrés, avec une terrasse de 20 mètres carrés et un ascenseur, s'est monnayé à 820 000 euros. Soit plus de 5 460 euros le mètre carré, un tarif en hausse d'environ 15%. «Pour une surface en excellent état, avec un bel extérieur et une vue, il y a peu de négociations», souligne Alberto Guglielmi. Exemple, près du Jardin botanique, avec ce 160 mètres carrés des années 2000, offrant une magnifique vue de son septième et dernier étage, qui s'est vendu en trois jours à quelque 10 000 euros le mètre carré, un couple de Parisiens emportant l'affaire. En seconde ligne du front de mer, les prix sont divisés par deux. Près de l'avenue de Sospel, ce 32 mètres carrés en bon état, dans une résidence des années 1980, avec un double balcon et un stationnement, s'est ainsi échangé aux alentours de 4 500 euros le mètre carré. Plus haut, dans le quartier du Haut-Borrigo, les surfaces bien rénovées s'échangent au-delà de 4 000 euros le mètre carré. A l'image de ce 114 mètres carrés, au cœur du secteur, nanti d'une terrasse de 100 mètres carrés et d'un jardin, affiché à 500 000 euros.

De leur côté, les maisons offrant une vue exceptionnelle se sont appréciées d'au moins 10%. A Garavan, en première ligne du front de mer, celle-ci, des années 1980, de 220 mètres carrés, dotée d'une piscine et d'un beau terrain, s'était enlevée à 1,4 million d'euros en 2017. Elle vient de se revendre à plus de 2,2 millions d'euros, soit 10 000 euros le mètre carré. Et l'équivalent d'une plus-value de 57% en cinq ans. **F.B.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Giotto Immobilier, réseau Optimal, Fnaim.



Pour les plus belles surfaces de Menton, offrant une vue sur la mer, la clientèle extérieure débourse jusqu'à 10 000 euros le mètre carré.

ROSTISLAV GLINSKY - STOCK.ADOBE.COM



A Annecy, l'inflation sévit toujours, et le mètre carré de standing s'est même apprécié de 10% en un an.

MATHIAS REDING ON UNSPLASH

Rhône-Alpes, Auvergne

Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

A Lyon et à Grenoble, les tarifs ne progressent plus, quand ils ne reculent pas. Et partout, les logements au diagnostic de performance énergétique médiocre subissent des décotes.

Sommaire

Annecy ↑	p. 324
Chambéry →	p. 326
Clermont-Ferrand →	p. 328
Grenoble →	p. 330
Lyon ↓	p. 334
Saint-Etienne ↑	p. 344
Valence →	p. 344
Autres villes	p. 346

Aix-les-Bains ↑ Annemasse ↑
Bourg-en-Bresse ↑ Chamonix ↑
Thonon-les-Bains → Vienne →

↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse

SATISFAIRE VOS ENVIES D'IMMOBILIER !

465

agences immobilières Nestenn à votre service.

55 agences Nestenn en **Auvergne Rhône-Alpes**

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION
SYNDIC • ESTIMATION OFFERTE

*Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/09/2022.

NESTENN
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Chambéry Les biens locatifs notés F ou G partent avec décote

Pour l'heure, la cote tient bon. «Mais le marché n'est plus aussi dynamique qu'en 2021», concède Morgan Thuissard, d'Orpi Chambéry. Les acheteurs, y compris lyonnais et parisiens, se font plus regardants. Et si le délai moyen de vente des biens entretenus et avec extérieur n'excède pas un mois, il est trois à quatre fois plus long pour ceux en état correct, sans prestations particulières. Quant aux surfaces avec travaux, elles subissent un rabais, qui atteint 5% pour celles destinées à la location et à la performance thermique classée F ou G.

L'hypercentre attire les amateurs de vieilles pierres. «Les belles rénovations de ces dernières années ont dopé la cote du secteur», analyse Céline Dirson, d'IAD France. Ainsi, un quatre-pièces au troisième étage sans ascenseur d'un immeuble du XVIIIe, rue Jean-Pierre-Veyrat, de 120 mètres carrés, avec parking, s'est vendu 300 000 euros (2500 euros le mètre carré). Les résidences avec balcon à Covet et au Verney Comte-Vert, tout aussi prisées, nécessitent, elles, un budget de 2600 à 3000 euros le mètre carré. Tel ce trois-pièces de 79 mètres carrés des années 1960, avec ascenseur mais sans parking, parti à 215 000 euros (2720 euros le mètre carré).

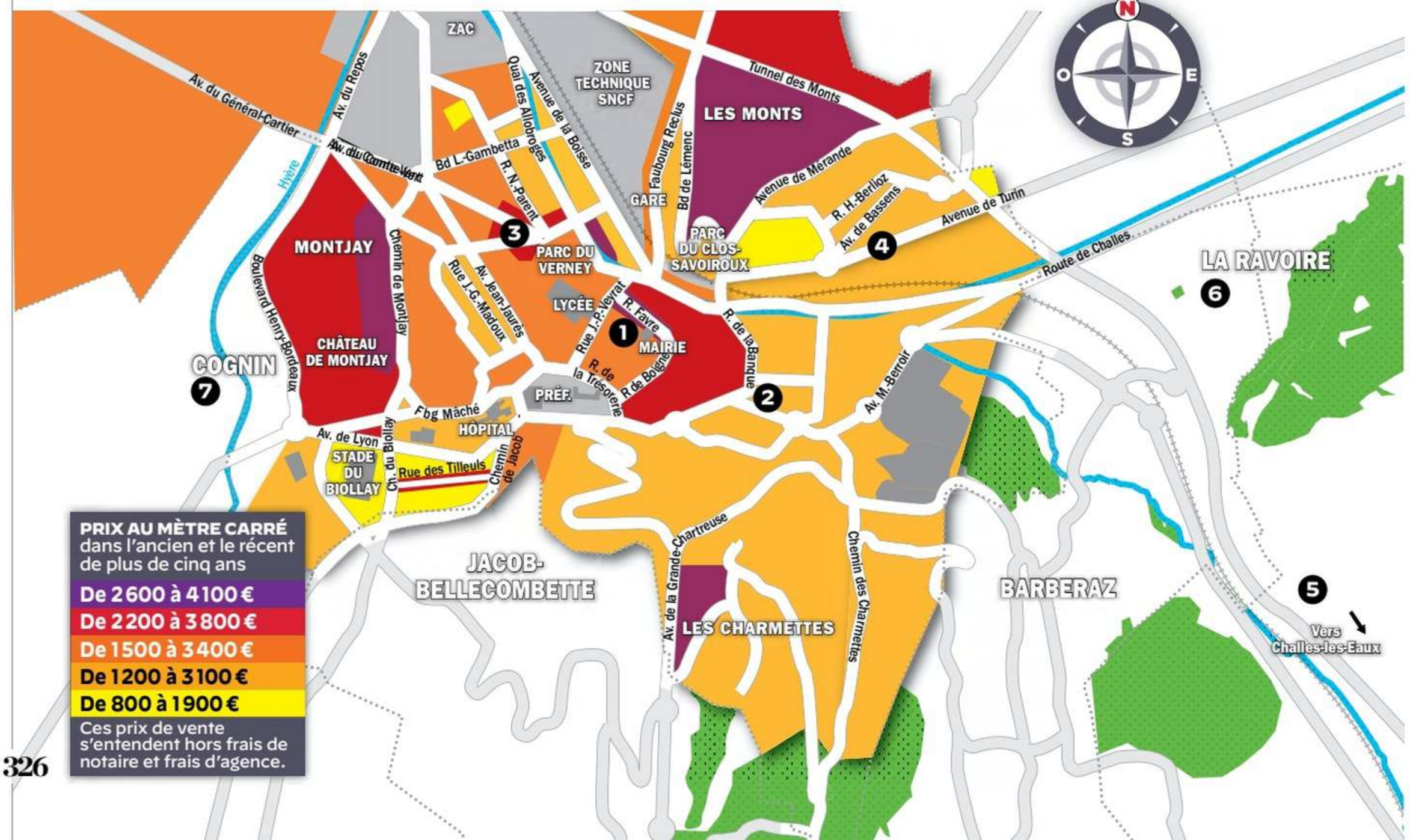
Les rares maisons avec jardin de la proche périphérie sont difficilement accessibles à moins de 280 000 euros. Certaines jolies rénovations restent toutefois possibles, à vingt minutes du centre. A Montagnole, cette grange de 201 mètres carrés, avec jardin de 950 mètres carrés, s'est vendue 237 800 euros, auxquels se sont ajoutés 150 000 euros de travaux (1 930 euros le mètre carré au total).

RÉJANE-LUDIVINE ROTHIER

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Orpi, IAD, MeilleursAgents.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Hôtel de ville		➔Rue Favre, immeuble 1900, 98 m², 4 pièces, 2e ét., chauff. gaz indiv., pas d'asc., cave, pas de parking, excellent état: 365000 € (3725 €/m²). ➔Rue de Boigne, imm. XVIIe, 85 m², 4 pièces, 1er ét., asc., verrière, parfait état: 288000 € (3390 €/m²). ➔Rue Bonivard, imm. XVIIIe, 100 m², 4 pièces, 2e ét., balcon, cave, bon état: 302000 € (3020 €/m²).
Immeuble années 1900	**3700 euros** (+1%)	
Immeuble XVIIe siècle	**3400 euros** (0%)	
Immeuble XVIIIe siècle	**3100 euros** (0%)	
2. Carré Curial, Pasteur		➔Rue Pasteur, imm. 1993, 85 m², 4 pièces, 1er ét., balcon, asc., garage, bon état: 258000 € (3035 €/m²). ➔Rue Benoît-Molin, immeuble 1957, 70 m², 3 pièces, 5e étage, asc., balcon, cave, vue, chauff. coll. gaz, bon état: 196000 € (2800 €/m²).
Immeuble années 1990	**3000 euros** (+1%)	
Immeuble années 1950	**2800 euros** (0%)	
3. Verney, Comte-Vert		➔Rue du Nivolet, imm. 1953 , 65 m², 3 pièces, 3e étage, asc., cave, chauff. collectif de ville, garage, très bon état: 180000 € (2770 €/m²). ➔Av. Jean-Jaurès, imm. 1963, 79 m², 3 pièces, 2e ét., asc., chauff. coll. gaz, parfait état: 215000 € (2720 €/m²).
Immeuble années 1950	**2900 euros** (+1%)	
Immeuble années 1960	**2750 euros** (0%)	
4. Joppet		➔Rue Montesquiou, immeuble 1972, 72 m², 4 pièces, 3e ét., asc., loggia, bon état: 164000 € (2280 €/m²). ➔Quai Pierre-Bayard, imm. 1968, 57 m², 2 pièces, 4e étage, ascenseur, cave, chauff. coll de ville, bon état: 117500 € (2060 €/m²).
Immeuble années 1970	**2300 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**2200 euros** (0%)	
5. Challes-les-Eaux		➔ Rue Dalbret, maison 1930, 150 m², 5 pièces, jardin 750 m², garage, état moyen: 554000 € (3695 €/m²). ➔Av. de la Breisse, immeuble 2008, 90 m², 4 pièces, 2e ét., asc., terrasse, garage, chauff. gaz, parking, très bon état: 338000 € (3755 €/m²).
Maison années 1930	**3700 euros** (–1%)	
Immeuble années 2000	**3700 euros** (+1%)	
6. La Ravoire		➔Ch. du Sous-Bois, maison 1946, 118 m², 6 pièces, jardin, 50000 € de travaux: 280000 € (2375 €/m²). ➔Route de Barby, imm. 1952, 111 m², 6 pièces, duplex, 4e et 5e ét., asc., terrasses 120 m², parking, 20000 € de travaux: 237000 € (2135 €/m²).
Maison années 1940	**2800 euros** (–1%)	
Immeuble années 1950	**2300 euros** (–1%)	
7. Cognin		➔Rue du Corbelet, immeuble 1974, 79 m², 4 pièces, 6e ét., asc., garage, bon état: 174000 € (2200 €/m²). ➔Rue de la Forgerie, immeuble 1969, 78 m², 4 pièces, 3e ét., asc., cave, vue, chauff. coll. gaz, parking collectif, bon état: 151000 € (1935 €/m²).
Immeuble années 1970	**2400 euros** (+1%)	
Immeuble années 1960	**2100 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2600 à 4100 €
- De 2200 à 3800 €
- De 1500 à 3400 €
- De 1200 à 3100 €
- De 800 à 1900 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



photographie : © Véronique Pêcheux – graphisme : ⊕ extralogence.com

Contre le cancer, nous explorons avec cœur

Chaque jour, nos chercheurs entrent au cœur de vos cellules pour mieux comprendre les mécanismes du cancer et le combattre.

centreleonberard.fr

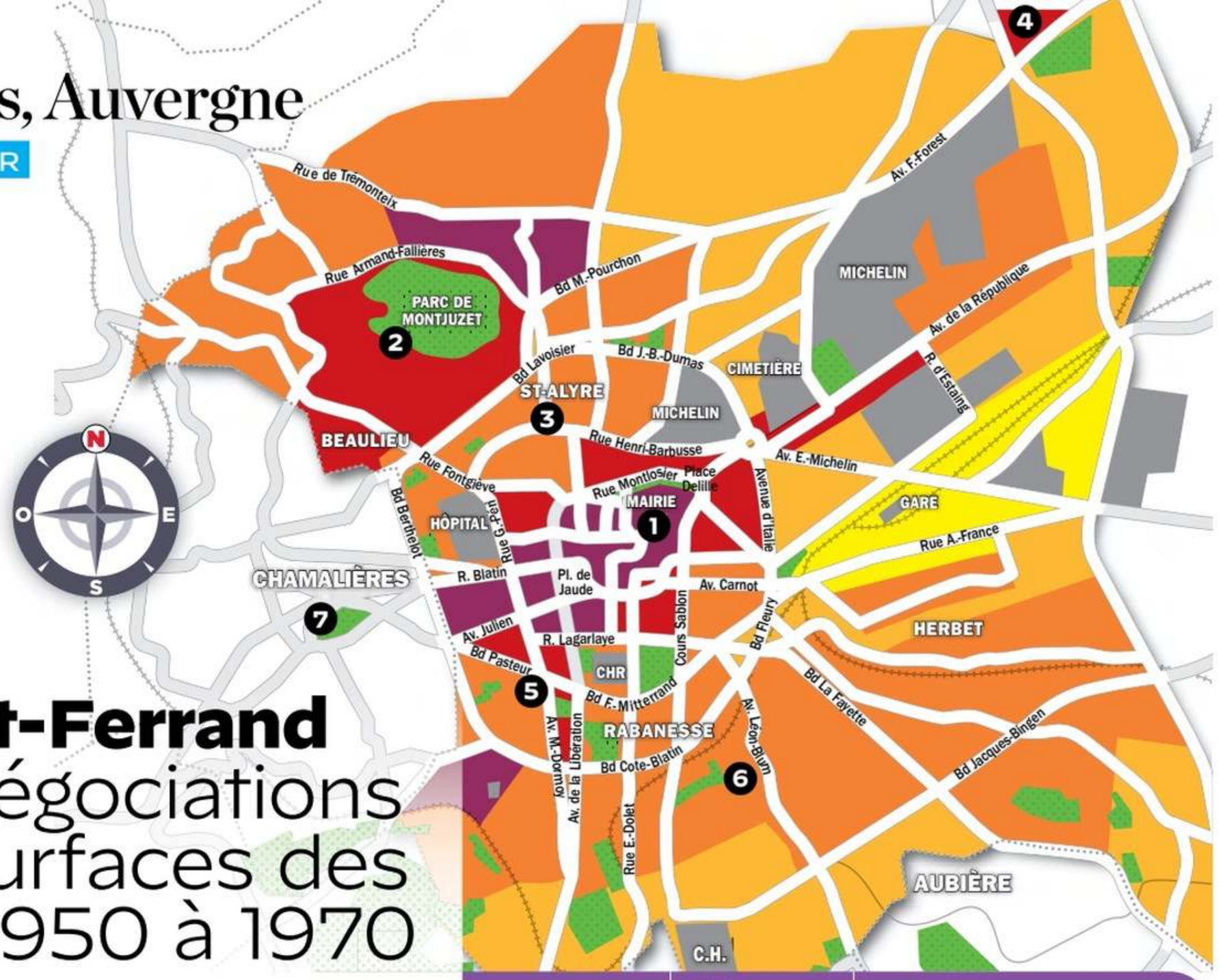
#centreleonberard

CENTRE DE LUTTE CONTRE LE CANCER LEON BERARD

PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2300 à 3600 €
- De 2100 à 3100 €
- De 1500 à 2800 €
- De 1300 à 1900 €
- De 1000 à 1600 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



Clermont-Ferrand
Fortes négociations sur les surfaces des années 1950 à 1970

Des acheteurs toujours plus nombreux pour des stocks de biens disponibles en chute libre : entre les printemps 2021 et 2022, le marché clermontois a fait preuve d'un incroyable dynamisme. «Dès qu'un logement était proposé au prix de marché, il était vendu en moins d'un mois», se rappelle Jean-Baptiste Taravant, directeur de Chanturgue Immobilier. Les tarifs ont bien sûr été portés par cette effervescence : ils ont bondi de 3 à 8%, avec des pointes à plus de 10% pour les petites surfaces de l'hypercentre ou les beaux logements du quartier Jaude. Mais le vent a commencé à tourner en avril, avec la dégradation de la conjoncture et la hausse des taux de crédit. Si bien que la cote devrait désormais se stabiliser.

Désormais, seuls les logements rénovés ou faisant valoir un grand jardin, une terrasse bien exposée, une vue ou un cachet exceptionnels se vendent encore aux tarifs plafonds. Sur le plateau central, derrière la place Renoux, dans un bel immeuble du XVII[e] siècle, un trois-pièces de 85 mètres carrés, au deuxième étage sans ascenseur, s'est ainsi enlevé sans discussion pour 240 000 euros (2 825 euros le mètre carré). Et à Chamalières, les belles maisons de cinq ou six pièces proposées autour de 450 000 euros ne restent pas longtemps en vitrine. L'une d'elles, construite en 1970, offrant 140 mètres carrés habitables, un terrain de 900 mètres carrés, un double garage et une vue panoramique, est partie récemment à 460 000 euros (3 285 euros le mètre carré). Pas de rabais non plus pour les appartements des rares résidences récentes, à condition qu'elles soient bien situées. Comme pour ce trois-pièces de 65 mètres carrés, pourvu d'une terrasse de 10 mètres carrés et d'un garage, dans un immeuble de 2010 des contreforts de la colline de Montjuzet : il a changé de propriétaire après seulement deux visites, contre 198 000 euros (3 045 euros le mètre carré).

En revanche, les logements défraîchis des années 1950 ou 1960 et les tours des années 1970, souvent mal isolées, font l'objet de négociations, aboutissant le plus souvent à une baisse de prix de 5 à 10%. Résultat : dans les quartiers Fontgiève, Salins et Saint-Jacques, où ces biens sont nombreux, le mètre carré s'échange couramment à moins de 1 800 euros.

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Chanturgue Immobilier, ERA Lafayette et Montferrand, Orpi Immo Patrimoine.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes *
1. Plateau central		
Immeuble XVIII[e] siècle	2900 euros (+16%)	➔Rue des Gras, imm. 1790, 57 m², 2-3 pièces, 2[e] étage, pas d'ascenseur, charme, chauffage individuel, cave, refait à neuf : 174 000 € (3055 €/m²). ➔Rue Terrasse, imm. 1912, 28 m², studio, 1[e] ét., pas d'asc., chauff. indiv., à rafraîchir : 67 000 € (2395 €/m²).
Immeuble années 1910	2500 euros (+10%)	
2. Montjuzet		
Petit pavillon années 1960	2900 euros (+10%)	➔Rue du Parc-de-Montjuzet, maison mitoyenne 1960, 67 m², 3 pièces, jardinet de 30 m², pas de garage, très bon état : 202 000 € (3015 €/m²). ➔Rue Beausoleil, immeuble années 1970, 68 m², 3 pièces, 3[e] étage, balcon, ascenseur, garage, chauffage collectif, excellent état : 160 000 € (2355 €/m²).
Maison années 1950	2700 euros (+12%)	
Immeuble années 1970	2200 euros (+7%)	
3. Fontgiève, Saint-Alyre		
Immeuble années 1900	2600 euros (+8%)	➔Rue Saint-Arthème, immeuble années 1900, 47 m², 2 pièces, rdc traversant, pas de parking, refait à neuf : 129 000 € (2745 €/m²). ➔Rue Fontgiève, résidence Galaxie, tour années 1970, 84 m², 4 pièces, 4[e] étage, pas de balcon, ascenseur, gardien, parking, à rafraîchir : 135 000 € (1605 €/m²).
Immeuble années 1980	2500 euros (+9%)	
Grande copropriété années 1970	1700 euros (+3%)	
4. La Plaine		
Maison «Michelin» années 1940	2600 euros (+10%)	➔Rue de la Volonté, maison 1940, 82 m², 4-5 pièces, jardin 150 m², potager, terrasse 50 m², garage, bon état : 215 000 € (2620 €/m²).
5. Salins		
Immeuble années 1970	2500 euros (+8%)	➔Rue Emmanuel-Chabrier, imm. 1970, 70 m², 3-4 pièces, 3[e] ét., asc., balcon, cave, parking, excellent état : 186 000 € (2655 €/m²). ➔Rue du 8-Mai-1945, tour 1968, 83 m², 4 pièces, 2[e] ét., asc., parking, à rafraîchir : 127 000 € (1530 €/m²).
Tour années 1960	1650 euros (+2%)	
6. Saint-Jacques		
Pavillon années 1960	1950 euros (+5%)	➔Rue des Liondards, pavillon 1963, 120 m², 6 pièces, jardin 600 m², garage, cave, à rafraîchir : 220 000 € (1835 €/m²). ➔Av. Léon-Blum, imm. 1960, 18 m², studio, 4[e] ét. sans asc., balconnet, à rafraîchir : 32 000 € (1780 €/m²).
Immeuble années 1960	1950 euros (+3%)	
7. Chamalières		
Maison années 1960	3500 euros (+10%)	➔Allée Paul-Bert, maison 1960, 70 m², 3 pièces, jardin 350 m², garage, refaite à neuf : 255 000 € (3645 €/m²). ➔Av. Bergougnan, imm. 1970, 98 m², 4-5 pièces, 1[er] ét., balcon, parking, très bon état : 233 000 € (2380 €/m²).
Immeuble années 1970	2300 euros (+2%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

PUBLI-RÉDACTIONNEL

en collaboration avec

LA FONDATION VISIO
INNOVE POUR LES ENFANTS ET LES ADULTES DÉFICIENTS VISUELS

Favoriser la vie sociale et professionnelle, rendre le cinéma et les livres accessibles, développer des traitements contre les maladies oculaires graves, veiller à la santé et au bien-être du chien guide, développer l'autonomie et la sécurité des déplacements, la Fondation VISIO multiplie les actions touchant le quotidien des enfants et des adultes aveugles ou malvoyants.



© Fondation VISIO

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA VIE SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

Reconnue d'utilité publique, la Fondation VISIO s'est déjà distinguée avec la fameuse canne blanche électronique TOM POUCE qu'elle met gratuitement à disposition des déficients visuels grâce à un réseau de professionnels qui couvre toute la France. Au dire de tous les bénéficiaires, ce bijou technologique leur change la vie. En effet, cette canne, considérée comme la plus avancée de sa catégorie, signale les obstacles à l'avance en vibrant, permettant ainsi de les contourner sans les heurter et de se déplacer sans stress et en sécurité.

ÊTRE AUTONOME AVEC UN CHIEN GUIDE SEREIN ET EN PLEINE FORME

Avec son pôle de recherche vétérinaire canine unique en France, la Fondation accompagne les équipes de recherche pour identifier les solutions thérapeutiques à des pathologies qui touchent des races prédisposées à devenir chien guide : labradors, golden retrievers, bergers allemands… Les programmes développés concernent la santé cardiaque, dermatologique, locomotrice et neuro-musculaire du chien guide.

En parallèle, elle développe des matériels innovants comme le DOGSIM, étonnant simulateur mécanique de chien guide pour faciliter l'apprentissage du déplacement avec un chien ou encore un harnais nouvelle génération.

DIAGNOSTIC, PRÉVENTION, TRAITEMENT

Sont les trois mots-clefs qui définissent le pôle de recherche ophtalmologique et ophtalmo-pédiatrique de la Fondation. Entourée des plus grands experts des rétinopathies, neuropathies optiques et des affections neuro-ophtalmologiques, la Fondation accompagne plus de 20 équipes de recherche en France sur la DMLA, le glaucome, la rétinopathie des nouveau-nés prématurés, l'Amaurose congénitale de Leber ou encore l'impact des vitamines B et des Oméga 3 sur certaines pathologies oculaires.

LA CULTURE ACCESSIBLE À TOUS

L'action de VISIO s'exerce aussi dans le cinéma et la littérature pour enfants. Son credo, l'audiodescription, avec le CNC (Centre National du Cinéma et de l'image animée) pour les films de cinéma. Et depuis 2 ans, dans le cadre du Prix de Littérature Jeunesse, elle réalise en partenariat avec UNICEF France, l'audiodescription des livres en compétition dans les catégories « 3-5 ans » et « 6-8 ans ». Désormais, les enfants déficients visuels peuvent aussi voter pour leur livre préféré ! À noter en 2020, un travail inédit d'audio description en design sonore pour les livres des 6-8 ans.


© Pixabay

Pour toutes ses actions, la Fondation VISIO a besoin de vous.

Vous pouvez faire un don sur
ifi.fondation-visio.org

ou par chèque :
Fondation VISIO, 1 rue des Brunelleries
49080 BOUCHEMAINE

Tél 02 41 68 15 18
contact@fondation-visio.fr

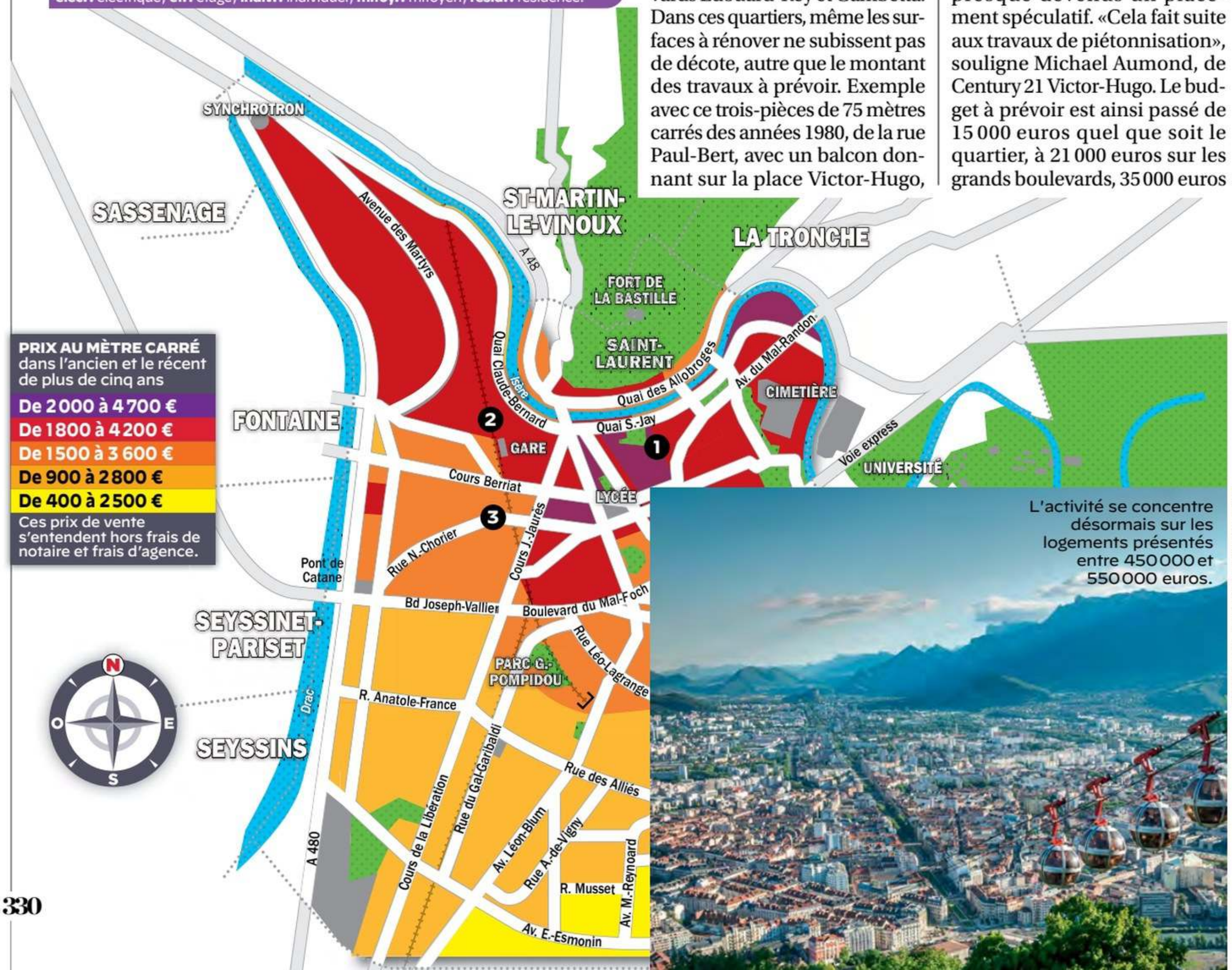
Grenoble Les tarifs semblent enfin avoir atteint un plafond

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Hypercentre		➔ Rue des Clercs, imm. 1820, 44 m², 3 pièces, 4e étage, asc., 25 000 € de travaux: 180 000 € (4 090 €/m²). ➔ Bd Edouard-Rey, imm. 1900, 82 m², 4 pièces, 6e étage, asc., 40 000 € de travaux: 320 000 € (3 900 €/m²). ➔ Rue Paul-Bert, immeuble 1984, 75 m², 2 pièces, 3e étage, 2 balcons, 60 000 € de travaux: 244 000 € (3 255 €/m²).
Immeuble classé XIXe siècle	**4 700 euros** (+ 5%)	
Immeuble années 1900	**4 400 euros** (+ 3%)	
Immeuble années 1980	**4 200 euros** (+ 3%)	
2. Gare		➔ Rue René-Thomas, immeuble des années 1920, 70 m², 3 pièces, 4e étage, avec un ascenseur, en bon état: 285 000 € (4 070 €/m²). ➔ Rue Emile-Gueymard, immeuble construit en 1987, 85 m², 4 pièces, 6e étage, avec ascenseur, 2 garages, 2 balcons, avec vue sur la montagne, 270 000 € de travaux: 181 000 € (2 130 €/m²).
Immeuble années 1920	**4 000 euros** (+ 7%)	
Immeuble années 1930	**3 700 euros** (+ 4%)	
Immeuble années 1980	**3 000 euros** (+ 4%)	
3. Chorier-Berriat		➔ Rue Tréboutte, immeuble 1947, 20 m², studio, rdc, balcon, état moyen: 64 500 € (3 225 €/m²). ➔ Rue des Arts, immeuble 1920, 37 m², studio, 1er étage, à rafraîchir: 105 000 € (2 840 €/m²). ➔ Rue Parmentier, immeuble 1960, 30 m², studio, 8e étage, ascenseur, 8 500 € de travaux: 88 000 € (2 935 €/m²).
Immeuble années 1940	**3 200 euros** (+ 2%)	
Immeuble années 1920	**3 000 euros** (0%)	
Immeuble années 1960	**3 000 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Le point haut a sans doute été atteint. «L'euphorie semble passée, et la cote est entrée en phase de stagnation», indique Jean-Paul Girard, président de la Fnaim de l'Isère. Les acheteurs, qui prennent le temps de négocier, se concentrent sur les biens affichés entre 450 000 et 550 000 euros. «Au dessous et au-dessus de ces limites, les prix pourraient baisser», estime de son côté Alban Thouroude, de Cimm Immobilier. En attendant, la note dépasse souvent les 4 000 euros le mètre carré à proximité du Polygone scientifique. Ainsi que dans le triangle d'or, constitué des rues du Docteur-Mazet, Clôt-Bey, et Emile-Augier, et les boulevards Edouard-Rey et Gambetta. Dans ces quartiers, même les surfaces à rénover ne subissent pas de décote, autre que le montant des travaux à prévoir. Exemple avec ce trois-pièces de 75 mètres carrés des années 1980, de la rue Paul-Bert, avec un balcon donnant sur la place Victor-Hugo, qui s'est vendu 244 000 euros (3 255 euros le mètre carré), avant 60 000 euros de travaux. Soit un budget tout compris d'un peu plus de 4 000 euros le mètre carré. Les secteurs Championnet et Caserne de Bonne approchent eux aussi de tarifs record, après 2 à 4% d'inflation. «Certaines familles quittent le centre, pour y trouver un peu plus de vert et de calme», souligne Pascaline Genelot, de Stéphane Plaza. Les immeubles des années 2010, aux plans optimisés, y dépassent aussi la barre des 4 000 euros. Tel, allée Henri-Frenay, ce 58 mètres carrés en excellent état, distribué en trois pièces, qui est parti à 255 000 euros (4 395 euros le mètre carré).

A noter: les parkings sont presque devenus un placement spéculatif. «Cela fait suite aux travaux de piétonnisation», souligne Michael Aumond, de Century 21 Victor-Hugo. Le budget à prévoir est ainsi passé de 15 000 euros quel que soit le quartier, à 21 000 euros sur les grands boulevards, 35 000 euros ➔



L'activité se concentre désormais sur les logements présentés entre 450 000 et 550 000 euros.

NOSAMA - STOCK.ADOBE.COM

CENTURY 21 À GRENOBLE

ACTEURS DE LA CITÉ PAR PASSION

L'agence Victor Hugo est dirigée par Michael Aumond et porte l'enseigne Century 21. Depuis sa création, il y a plus de douze ans, elle a bien évolué, portée par un double crédo : le savoir-faire et l'humain.

« Le marché grenoblois s'ouvre rapidement aux villes alentour grâce au quadrillage des transports. De ce fait, nous intervenons autant sur notre zone d'implantation – le cœur de ville – qu'en périphérie : Grésivaudan, balcons de Belledonne, Saint-Martin-d'Hères, Gières, Échirolles, Vif, Varces, Saint-Paul de Varces, Claix, Seyssins, Seyssinet, Sassenage, Saint-Égrève ou Fontaine… J'axe mon métier sur le professionnalisme, aussi j'opère là où je maîtrise. » Au-delà d'un rayon de 15 km autour de Grenoble, les demandes sont donc orientées vers des agences mieux implantées. Le client bénéficiera ainsi d'un interlocuteur compétent pour son projet immobilier.

Un marché sain et actif

Capitale verte européenne 2022, axée mobilités douces, Grenoble a d'autres atouts : un campus de 60 000 étudiants, de gros poumons économiques… La demande locative et l'investissement locatif y sont porteurs. Côté propriétaires, le Covid a stimulé les envies, le marché recelant des opportunités toujours proches de la nature. *« Cela a créé un vrai appel de transactions, sur tous types de biens, mais sans forte hausse de prix car le marché est, ici, peu spéculatif. Les gens cherchent surtout des réponses et un accompagnement ; nous sommes là pour les guider sur des produits très variés. Nous vendons en 3 mois nos biens, grâce à un travail plus qualitatif que quantitatif : 5 à 8 biens par négociateur, et toutes nos ventes sont réalisées via des compromis signés en agence. L'amour du métier et l'humain sont les clés de notre réussite ! »*





L'équipe de l'agence Century 21 Victor Hugo à Grenoble


© Didier Clamens

Zone large, service de qualité

Michael Aumond, 36 ans, issu de l'expertise-comptable, a finalement opté pour un BTS Professions immobilières et un Master Immobilier à l'ICH et exerce, depuis quinze ans, un métier-passion. *« Né à Grenoble, j'y ai grandi, j'y travaille et j'y resterai ! Son histoire, ses montagnes, son cadre de vie incroyable en font, selon moi, la plus belle ville de France. L'équilibre est idéal ! »* Depuis deux ans, il a totalement reformaté son agence, monté une équipe dynamique de 11 professionnels en achat/vente et location/gestion (portefeuille multiplié par 5 !). Un responsable de communication/community manager la rejoindra bientôt ; d'autres innovations suivront…



Michael Aumond, directeur de l'agence Century 21 Victor Hugo

INFOS :
28, boulevard Édouard Rey
38000 GRENOBLE
michael.aumond@century21.fr
Tél. : 04-76-88-06-43

Grenoble (suite)

➔ sur Championnet, et même 55 000 euros place Victor-Hugo. Les investisseurs sont par ailleurs très actifs, dans les zones proches d'un arrêt de tramway, autour des lignes C et B, comme les boulevards Joseph-Vallier et Clemenceau. Pour doper leur rentabilité, ils privilégient les 70 à 75 mètres carrés, dont chacune des trois chambres se louera 400 à 450 euros. Ils visent sinon la périphérie, comme Eybens, une commune limitrophe et moins coûteuse de celle de Saint-Martin-d'Hères où se situe l'université. Ce 80 mètres carrés d'un immeuble de 2005 de la rue Jean-Jacques-Rousseau, avec son jardin de copropriété et son large balcon, pourra se louer plus de 1 200 euros. Soit, rapporté à son prix d'acquisition de 170 000 euros (2 125 euros le mètre carré), une rentabilité brute de 7,8%.

Côté maisons, à chercher en périphérie, la cote a continué à progresser, de 5 à 6% sur un an. Il faut dire que les terrains à bâtir se font rares. Et que le ticket d'entrée, pour 500 mètres carrés constructibles, atteint aujourd'hui 250 000 euros minimum.

Alors que la vallée du Grésivaudan nécessite désormais de disposer d'un budget supérieur à 350 000 euros, les familles visent l'agglomération de Voiron, à l'ouest. D'autres décident de pousser plus au nord, comme à Tencin, après Crolles, à une trentaine de kilomètres de Grenoble. Cette maison de lotissement de 2019, de 94 mètres carrés avec un petit jardin et une terrasse de 10 mètres carrés, s'y est vendue 323 000 euros (3 435 euros le mètre carré).

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Nestenn, Fnaim, Century 21 Victor-Hugo, Stéphane Plaza, Cimm Immobilier.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
4. Caserne de Bonne		➔ Allée Henri-Frenay, immeuble 2010, 41 m², 2 pièces, 5e étage, asc., garage, excellent état : 171 500 € (4185 €/m²). ➔ Boulevard Maréchal-Foch, immeuble 1965, 85 m², 4 pièces, 6e étage, ascenseur, 2 balcons, très bon état : 235 000 € (2765 €/m²).
Immeuble années 2010	4 000 euros (+5%)	
Immeuble années 1960	2 500 euros (0%)	
5. Parc Paul-Mistral		➔ Rue Léon-Jouhaux, immeuble 1980 , 83 m², 4 pièces, 1er étage, bon état : 184 000 € (2215 €/m²).
Immeuble années 1980	2 200 euros (0%)	
6. Eaux-Claires		➔ Rue Louis-Le-Cardonnel, imm. 1960, 58 m², 3 pièces, 6e étage, asc., bon état : 158 000 € (2725 €/m²). ➔ Rue du Docteur-Calmette, immeuble 1959, 63 m², 4 pièces, 4e étage, ascenseur, balcon, 15 000 € de travaux : 125 000 € (1985 €/m²). ➔ Rue du Dr-Schweitzer, imm. 2010, 96 m², 4 pièces, 3e étage, asc., terrasse, bon état : 180 000 € (1875 €/m²).
Immeuble standing années 1960	2 700 euros (+3%)	
Immeuble années 1950	2 000 euros (–3%)	
Immeuble années 2010	1 800 euros (–5%)	
7. Capuche-Alliés		➔ Rue de Stalingrad, immeuble 1960, 67 m², 3 pièces, 1er étage balcon, bon état : 225 000 € (3360 €/m²). ➔ Rue de Stalingrad, imm. 1985, 29 m², studio, 2e étage, asc., balcon, très bon état : 96 000 € (3310 €/m²). ➔ Rue Amable-Matussière, immeuble 1970, 63 m², 4 pièces, 1er étage, sans ascenseur, 27 000 € de travaux : 106 000 € (1680 €/m²).
Immeuble standing années 1960	3 300 euros (+4%)	
Immeuble années 1980	3 200 euros (+4%)	
Immeuble années 1970	2 300 euros (–5%)	
8. Village olympique		➔ Rue Alfred-de-Vigny, imm. 2009, 61 m², 3 pièces, 5e étage, ascenseur, terrasse, jardin intérieur, garage double, excellent état : 159 000 € (2605 €/m²). ➔ Allée des Romantiques, imm. 1990, 99 m², 5 pièces, 1er ét., asc., terrasse, très bon état : 240 000 € (2425 €/m²)
Immeuble années 2000	2 600 euros (+3%)	
Immeuble années 1990	2 200 euros (+3%)	
9. Teisseire		➔ Rue Georges-de-Manteyer, immeuble 2011, 74 m², 4 pièces, 3e étage, ascenseur, balcons, garage, bon état : 185 000 € (2500 €/m²). ➔ Chemin Vieux dit Perrin, imm. 1985, 50 m², 3 pièces, 3e ét., asc., parking, à rénover : 85 000 € (1700 €/m²). ➔ Place L.-Jouvet, imm. 1968, 81 m², 4 pièces, 2e ét., asc., terrasse, 10 000 € de travaux : 132 000 € (1630 €/m²).
Immeuble années 2010	2 500 euros (+3%)	
Immeuble années 1980	2 200 euros (+3%)	
Immeuble années 1960	1 700 euros (0%)	
10. Fontaine		➔ Rue de Chamrousse, imm. béton 1980, 40 m², 2 pièces, 8e étage, asc., grand balcon, stationnement, excellent état : 122 000 € (3050 €/m²).
Immeuble standing années 1980	2 800 euros (0%)	
11. Sassenage		➔ Chemin du Paget, maison 1970, 111 m², 5 pièces, terrain 840 m², bon état : 470 000 € (4235 €/m²).
Maison années 1970	4 200 euros (+7%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2 000 à 4 700 €
- De 1 800 à 4 200 €
- De 1 500 à 3 600 €
- De 900 à 2 800 €
- De 400 à 2 500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De –5% à –1%
pour les appartements

De –5% à +2%
pour les maisons

Sully IMMOBILIER

À VOS CÔTÉS EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES DEPUIS 25 ANS,

Sully Immobilier vous accompagne
dans tous vos projets, pour habiter ou investir !

Domaine de la Frange Verte – Échirolles Vieux Village (38)

Découvrez nos plus belles adresses dans la région

Les Loges de Pressensé
Villeurbanne (69)

Reflets d'Ozon
Saint-Symphorien-d'Ozon (69)

Domaine de la Frange Verte
Échirolles Vieux Village (38)

En co-promotion avec Im'City

N'attendez pas ! Plus que quelques mois pour réaliser votre investissement Pinel* aux meilleures conditions !

04 78 89 42 44 **sully-immobilier.fr**

Sully IMMOBILIER
Notre projet, votre avenir

*LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAINE LA PERTE DES INCITATIONS FISCALES. Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur - Réduction variant de 12 à 21 % - Illustrations non contractuelles dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptible de modifications. - Illustrateur : Three D. Architecte : Éric BRUYANT, Agence ASSA. SULLY IMMOBILIER AURA - RCS 343 191 292 – SASU au capital de 1 000 000 € - Adresse : 149 boulevard de la bataille de Stalingrad, 69100 Villeurbanne. Co-promoteur : IM'CITY – RCS 500 263 868 – SARL au capital de 1 000 € - Adresse : 11 rue des Aulnes 69410 Champagne-au-Mont d'Or - Document non contractuel à caractère publicitaire, reproduction interdite, tous droits réservés. 07/22. Conception : ADJECTIF

SPÉCIAL IMMOBILIER



Les délais de vente, qui n'excédaient pas un mois en 2021, se sont allongés à deux ou trois mois.

ALEXI TAUZIN - STOCK.ADOBE.COM

Lyon Au moindre défaut, la sanction des acheteurs est désormais immédiate

En moins d'un an, la tendance s'est complètement inversée. Alors que les transactions se dénouaient auparavant en trente jours, il faut désormais de deux à trois mois pour conclure. Les investisseurs, jusqu'ici très actifs, désertent le marché, tandis que les primo-accédants ont du mal à boucler leur financement. L'offre, qui manquait, recommence même à augmenter, selon le réseau Guy Hoquet, dans presque tous les arrondissements. Et, alors que les acquéreurs devaient se décider vite, et au prix, ils prennent désormais le temps de négocier. «Les logements proposés au-dessous de 300 000 euros peinent désormais à partir. Même chose pour les appartements affichés au-delà de 600 000 euros, concurrencés par les maisons sur ce type de budget», complète Eric Gallay, de Stéphane Plaza Lyon Saxe et Villeurbanne Ouest.

Logiquement, la cote a reflué, de 1% environ, mais plus sensiblement pour les deux gammes de logements précédemment évoquées. Désormais, le moindre défaut est sanctionné, y compris dans les meilleurs quartiers. Comme pour ce trois-pièces en excellent état de 66 mètres carrés, rue Tupin, sur la Presqu'île, qui était dépourvu d'ascenseur. Alors que, voici à peine un an, il aurait ➔

FONDATION
HCL
HOSPICES CIVILS
DE LYON

« Je lègue à l'hôpital de ma vie, pour le meilleur et pour l'avenir. »

Présents dans les moments forts tout au long de la vie, de la naissance aux derniers instants, les hôpitaux des HCL font partie de l'histoire de milliers de familles de notre région.

LEGS, DONATION, ASSURANCE-VIE… En transmettant tout ou partie de votre patrimoine à la Fondation HCL, vous perpétuez ce lien si particulier. Vous permettez de financer des projets essentiels afin que vos hôpitaux continuent d'innover pour accélérer les progrès médicaux, et offrir ainsi le meilleur des soins aux patients d'aujourd'hui et de demain.

La Fondation HCL est reconnue d'utilité publique, gage de bonne gestion, de transparence et de traçabilité des dons.

© Adfinitas ; Crédits Photos : Adobe Stock / David Prahl, stockyimages, nyul, Studio Romantic

DEMANDE DE DOCUMENTATION

À compléter et adresser à la Fondation HCL -
3 quai des Célestins BP 2251 - 69229 Lyon Cedex 02

FONDATION
HCL
HOSPICES CIVILS
DE LYON

Je souhaite recevoir votre documentation gratuite et confidentielle dédiée aux legs, donations et assurances-vie.

☐ Madame ☐ Monsieur

Prénom : ..... Nom : .....

Adresse : .....

.....

Code postal : ..... Ville : .....

E-mail (facultatif) : .....

Téléphone (facultatif) : .....

■ **fondationhcl.fr**

La Fondation HCL collecte et traite vos données personnelles pour vous envoyer la documentation demandée et communiquer avec vous dans le cadre de votre demande. Pour en savoir plus sur la gestion de vos données personnelles et pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande à fondation.hcl@chu-lyon.fr

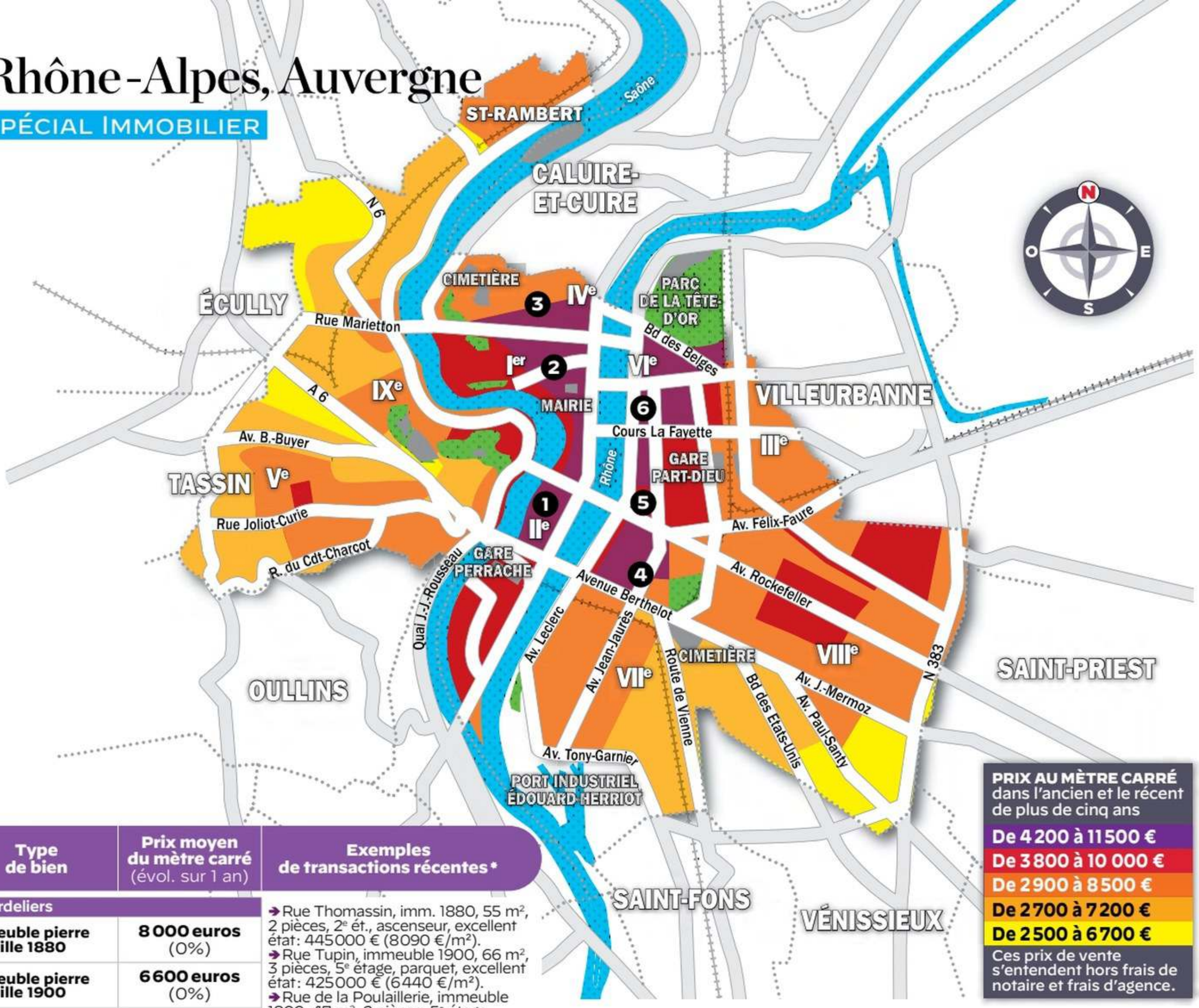
FHCLLEGS22CZRAAP1



*« Je serai pour vous une oreille attentive. Il n'y a pas de mauvaises questions. N'hésitez pas à me contacter, je suis à votre disposition, sans que cela ne vous engage à quoi que ce soit. À bientôt ! »**

Sophie Mérigot
Déléguée générale de la Fondation HCL
sophie.merigot-fondationhcl@chu-lyon.fr
07 89 83 03 91

*Si vous souhaitez mener votre projet en toute autonomie, vous pouvez également consulter votre notaire, muni de notre documentation.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 4 200 à 11 500 €
- De 3 800 à 10 000 €
- De 2 900 à 8 500 €
- De 2 700 à 7 200 €
- De 2 500 à 6 700 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Cordeliers		
Immeuble pierre de taille 1880	8 000 euros (0%)	➔ Rue Thomassin, imm. 1880, 55 m², 2 pièces, 2e ét., ascenseur, excellent état: 445 000 € (8090 €/m²). ➔ Rue Tupin, immeuble 1900, 66 m², 3 pièces, 5e étage, parquet, excellent état: 425 000 € (6440 €/m²). ➔ Rue de la Poulaillerie, immeuble 1800, 47 m², 2 pièces, 5e étage, parquet chêne, excellent état: 305 000 € (6490 €/m²).
Immeuble pierre de taille 1900	6 600 euros (0%)	
Immeuble années 1800	6 600 euros (0%)	
2. Pentes de la Croix-Rousse		
Immeuble années 1900	7 000 euros (0%)	➔ Rue du Bon-Pasteur, immeuble 1900, 70 m², 3 pièces, 2e étage, asc., excellent état: 500 000 € (7145 €/m²). ➔ Rue Sergent-Blandan, immeuble 1950, 55 m², 3 pièces, 4e étage, terrasse, excellent état: 380 000 € (6910 €/m²). ➔ Rue Pierre-Blanc, immeuble 1900, 57 m², 3 pièces, 4e étage, à rénover: 310 000 € (5440 €/m²).
Immeuble années 1950	6 600 euros (+5%)	
Immeuble canuts 1900	5 900 euros (–2%)	
3. Plateau de la Croix-Rousse		
Immeuble canuts 1900	8 000 euros (+5%)	➔ Rue Dumont-d'Urville, immeuble 1900, 58 m², 3 pièces, 5e étage, ascenseur, balcon, refait à neuf: 480 000 € (8275 €/m²). ➔ Rue de Belfort, dans maison d'archi 1920, 18 m², studio, 2e étage, asc., très bon état: 145 000 € (8055 €/m²).
Maison d'architecte divisée 1920	8 000 euros (+2%)	
4. VIIe nord		
Immeuble années 1900	5 500 euros (–2%)	➔ Rue Chevreul, immeuble 1900, 77 m², 3 pièces, 4e étage, ascenseur, balcon, à rénover: 345 000 € (4480 €/m²). ➔ Rue du Repos, imm. 1970, loft aménagé, 201 m², 5 pièces, excellent état: 935 000 € (4650 €/m²).
Immeuble années 1970, loft	4 500 euros (–2%)	
5. Voltaire - Saint-Amour		
Immeuble standing 1900	6 000 euros (+4%)	➔ Rue Pierre-Corneille, immeuble 1900, 89 m², 3 pièces, 5e étage, ascenseur, excellent état: 595 000 € (6685 €/m²). ➔ Rue d'Arménie, immeuble 1980, 115 m², 5 pièces, 6e étage, ascenseur, balcon, excellent état: 675 000 € (5870 €/m²).
Immeuble années 1980	5 500 euros (+5%)	
6. Saint-Pothin		
Immeuble pierre de taille 1900	7 500 euros (0%)	➔ Rue Molière, immeuble 1900, 85 m², 3 pièces, 4e étage, ascenseur, double vitrage, excellent état: 680 000 € (8000 €/m²). ➔ Rue Vendôme, imm. 1994, 79 m², 3 pièces, 6e étage, asc., terrasse, bon état: 515 000 € (6520 €/m²).
Immeuble années 1990	6 500 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Lyon (suite)

➔ trouvé preneur à 450 000 euros au minimum, il vient de partir à 25 000 euros de moins (soit près de 6% de décote).

Si les chics IIe et VIe arrondissements continuent de séduire, grâce à des écoles réputées comme le lycée du Parc, les prix y baissent pour les biens avec travaux et les copropriétés des années 1960 et 1970. Même la Croix-Rousse, où le mètre carré s'était beaucoup apprécié (entre 6 000 et 8 000 euros), n'est pas épargnée. Il faut dire que les nombreux appartements canuts du secteur, des quatre ou cinq-pièces, s'affichent justement au-dessus de la barre des 600 000 euros. Mais, avec l'encadrement des loyers, les petites surfaces commencent aussi à se dévaloriser, comme ce studio de 19 mètres carrés, qui avait failli se vendre 175 000 euros en avril 2021. «Les vendeurs avaient alors préféré attendre, raconte Anthony Debono, de Nestenn Lyon Ier, IVe et Caluire. Ils l'ont finalement revendu au bout de plusieurs mois, courant 2022, pour seulement 145 000 euros.»

Tout n'est pas noir, toutefois. Les appartements canuts rénovés et présentés à moins de 400 000 euros restent ainsi recherchés par les jeunes couples et maintiennent leur cote. «Certains quartiers devraient également bien résister, comme celui de Sathonay, qui bénéficie de l'interruption de la circulation au niveau de la rue Terme», signale par ailleurs ➔

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De –3% à +2%
pour les appartements

De +2% à +5%
pour les maisons

IMMO-POP , la néo-agence immobilière qui séduit de nombreux vendeurs

Vous n'avez pas le temps de vous occuper pleinement de la vente de votre bien ? Vous souhaitez être accompagné par un professionnel sans impacter votre prix de vente ? Immo-Pop, néo-agence immobilière, vous propose une solution simple, complète et transparente : un tarif fixe de 3900€ incluant tous les services dont vous avez besoin.
L'alliance entre l'humain et le digital, LA clé pour garantir le succès d'une vente 2.0.

Une tarification juste

La traditionnelle commission calculée en pourcentage du prix de vente par les agences est aujourd'hui obsolète. Avec des frais d'agence autour des 5% en moyenne et l'augmentation des prix au m2, particulièrement en zone tendue, les commissions d'agence deviennent très importantes, pour un travail similaire. Une double conséquence, pour les vendeurs d'un côté, voyant une part importante de leur prix de vente s'envoler, et pour les acheteurs, de l'autre, devant payer un prix plus fort. Les honoraires des agences doivent devenir décorrélés du prix de vente tout en restant transparents et clairs. L'agence Immo-Pop propose un forfait fixe à 3900€, indépendamment du type de bien et de sa superficie... sans avance et au succès !

16 000€
d'économie moyenne sur la vente d'un bien

+3 000
vendeurs déjà séduits



Les deux co-fondateurs : Amélie Sudre à gauche, Théo Sudre à droite

Un service complet

Immo-Pop répond à la problématique rencontrée par de nombreux vendeurs : celle de participer activement à leur projet de vente, tout en bénéficiant d'un accompagnement de A à Z par toute une équipe de professionnels. Avec cette formule, Immo-Pop propose un service immobilier complet et offre aux vendeurs la liberté de réaliser les visites* de leur bien :

Estimation du bien

Un expert référent du secteur délivre au vendeur une estimation gratuite et précise du bien sous 48h.

Visibilité optimisée

Immo-Pop rédige l'annonce après la venue d'un photographe professionnel, puis la diffuse sur plus de 25 sites immobiliers en France et à l'international

Qualification des acquéreurs

Une équipe dédiée et réactive se charge de renseigner, qualifier les acquéreurs potentiels et organiser les rendez-vous de visites

Accompagnement personnsalisé

Un expert accompagne et conseille le vendeur sur les aspects administratifs et juridiques jusqu'à la signature de l'acte définitif chez le notaire

*Pour les vendeurs ne pouvant pas réaliser leurs visites : pas de panique, un forfait fixe à 5500€ comprend la réalisation des visites par l'expert !

Une approche digitale et humaine

Inspiré du modèle anglo-saxon *PurpleBricks*, Immo-Pop allie le volet digital, via des outils développés en interne et le volet humain, grâce à l'expertise immobilière des agents. La technologie utilisée par Immo-Pop et l'automatisation de certaines tâches permettent aux agents immobiliers de consacrer davantage de temps à leur vrai cœur de métier : le conseil et l'accompagnement des clients dans leur projet de vie. Grâce à cette approche, les commerciaux multiplient par 5 leur productivité en réalisant en moyenne 6 ventes par mois.

À cette digitalisation s'ajoute l'efficacité de toutes les étapes du process de vente : accès à une interface client pour gérer ses documents, ses annonces, ses disponibilités, consulter ses offres et ses rendez-vous directement en ligne.



IMMO-POP, noté 4,8/5 par les clients

Yves, client Immo-Pop

"J'ai eu la chance de tester les services d'ImmoPop dans les deux sens, en tant qu'acheteur et vendeur et c'était une réussite à chaque fois de par leur sérieux et professionnalisme. De plus, le forfait fixe permet à l'acheteur et au vendeur d'avoir un gain significatif sur la transaction, ce qui peut, plus que jamais, faire la différence."

Notre histoire

Créée en 2018, l'agence Immo-Pop est le fruit d'un duo mère-fils. L'expertise d'Amélie, professionnelle du secteur de l'immobilier depuis 15 ans, alliée à l'esprit novateur de Théo, passionné de nouvelles technologies ont permis de repenser le modèle des agences immobilières traditionnelles. Après quelques années en Grande-Bretagne pour étudier les concepts émergents, l'aventure Immo-Pop commence. Depuis ses quatre années d'existence, la pop Family n'a cessé de grandir tout en conservant au cœur du concept ses valeurs familiales et son travail d'équipe.

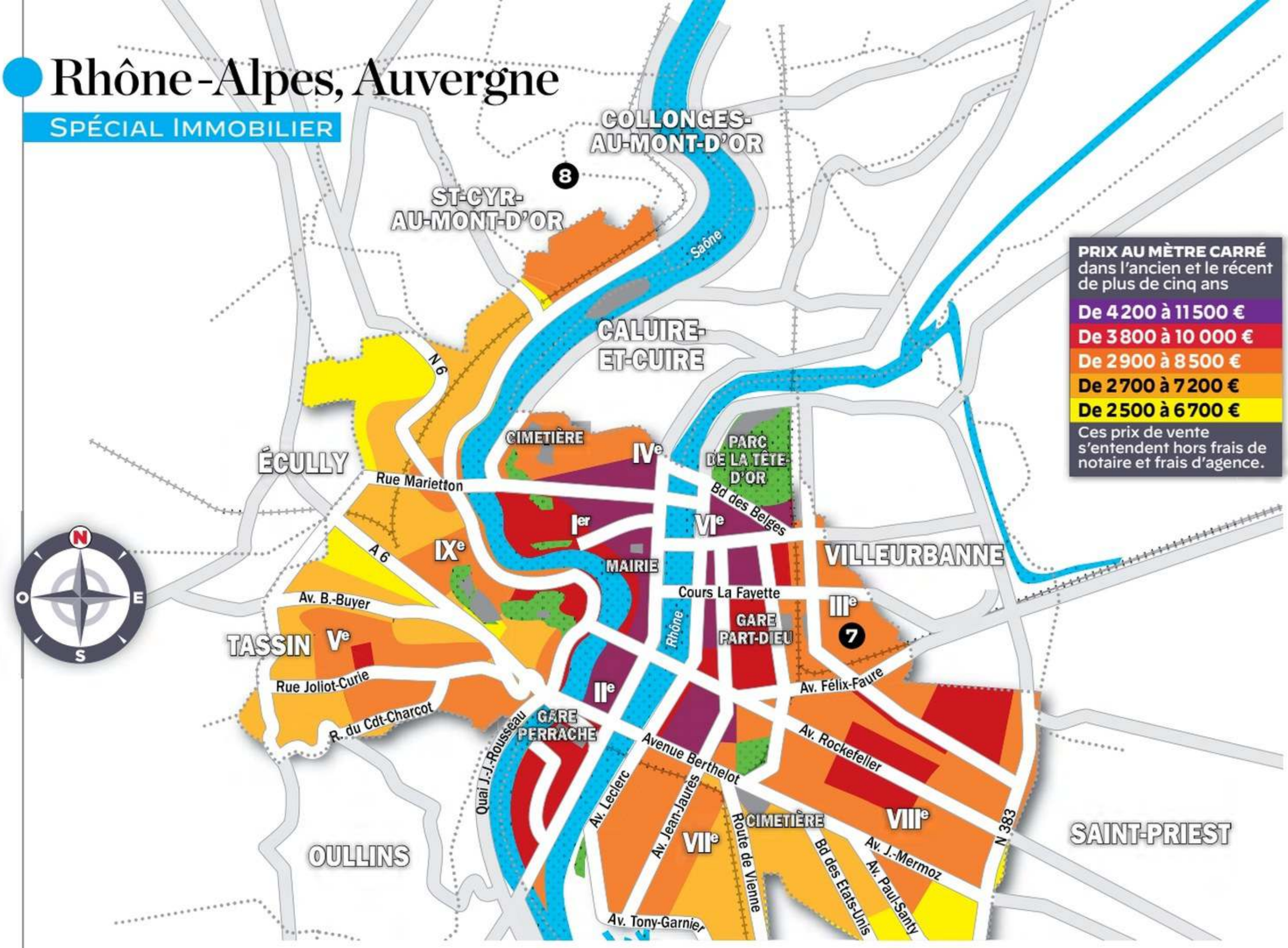
	IMMO-POP	AGENCE CLASSIQUE
	3900€	**4,87%***
Forfait fixe	✓	✗
Sans exclusivité	✓	✗
Forte visibilité (+25 sites d'annonces)	✓	✗
	Immo-pop.com	*4,87% Source : Lefigaro

Un bien à vendre ? Bénéficiez d'une remise sur votre forfait avec le code

POP100

Estimez votre bien en ligne

01 76 40 31 49 **Immo-pop.com**



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 4 200 à 11 500 €
- De 3 800 à 10 000 €
- De 2 900 à 8 500 €
- De 2 700 à 7 200 €
- De 2 500 à 6 700 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
7. La Villette		➔ Rue Antoine-Charial, immeuble 2014, 78 m², 3 pièces, 4e étage, ascenseur, terrasse, excellent état: 495000 € (6345 €/m²). ➔ Rue Louis-Jasseron, imm. 1987, 104 m², 4 pièces, 6e ét., asc., garage, excellent état: 540000 € (5190 €/m²).
Immeuble années 2010	**6 000 euros** (+ 2%)	
Immeuble années 1980	**5 000 euros** (+ 4%)	
8. Mont-d'Or		➔ Collonges-au-Mont-d'Or, maison 2020, 200 m², 6 pièces, piscine, garage, excellent état: 1,55 M€ (7750 €/m²). ➔ Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, maison 2004, 320 m², 7 pièces, toit-terrasse, petit jardin, garage double, excellent état: 1,44 M€ (4500 €/m²).
Maison moins de 5 ans	**7 700 euros** (+ 8%)	
Grande maison années 2000	**4 500 euros** (+ 8%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



Dans le quartier Part-Dieu, les télétravailleurs venus de Paris visent les surfaces récentes disposant d'un balcon.

JASCKAL - STOCK.ADOBE.COM

Lyon (suite)

➔ Marie-France Salwey, d'Investor Immobilier.

Les micromarchés de la gare de la Part-Dieu et de Montchat, quant à eux, se sont valorisés, car la demande y dépasse toujours l'offre. Dans le premier, les télétravailleurs parisiens prospectent les appartements construits à partir des années 1990, car ils proposent souvent un balcon. Cela leur coûte de 4 à 5% de plus qu'il y a un an. Et cette cote devrait se maintenir, si ce n'est progresser légèrement, car les travaux du secteur touchent à leur fin et devraient désormais laisser place à un verdissement des rues. Dans le second quartier, celui de Montchat, c'est bien entendu le calme qui séduit, mais les maisons s'y vendent désormais au-dessus du million d'euros, et par le bouche-à-oreille le plus souvent. A dix minutes de voiture de Lyon, à Caluire-et-Cuire, le quartier du Vernay, autrefois ➔

SPIRIT IMMOBILIER

ANCRAGE LOCAL, VISION GLOBALE

Depuis vingt ans en Rhône-Alpes, Spirit Immobilier développe, commercialise et réalise des programmes de logements, le plus souvent en mixité sociale (vente en bloc à des bailleurs sociaux) et/ou fonctionnelle (commerces, bureaux).

Spirit est un groupe immobilier familial et indépendant, avec un volume d'affaires de près de 400 M€ par an. Acteur global, Spirit intervient en immobilier résidentiel et tertiaire, dans la gestion d'actifs, en immobilier géré, et ne cesse de développer de nouvelles activités (coworking, crowdfunding immobilier, énergies renouvelables…) pour répondre aux besoins de demain.

Un acteur territorial passionné

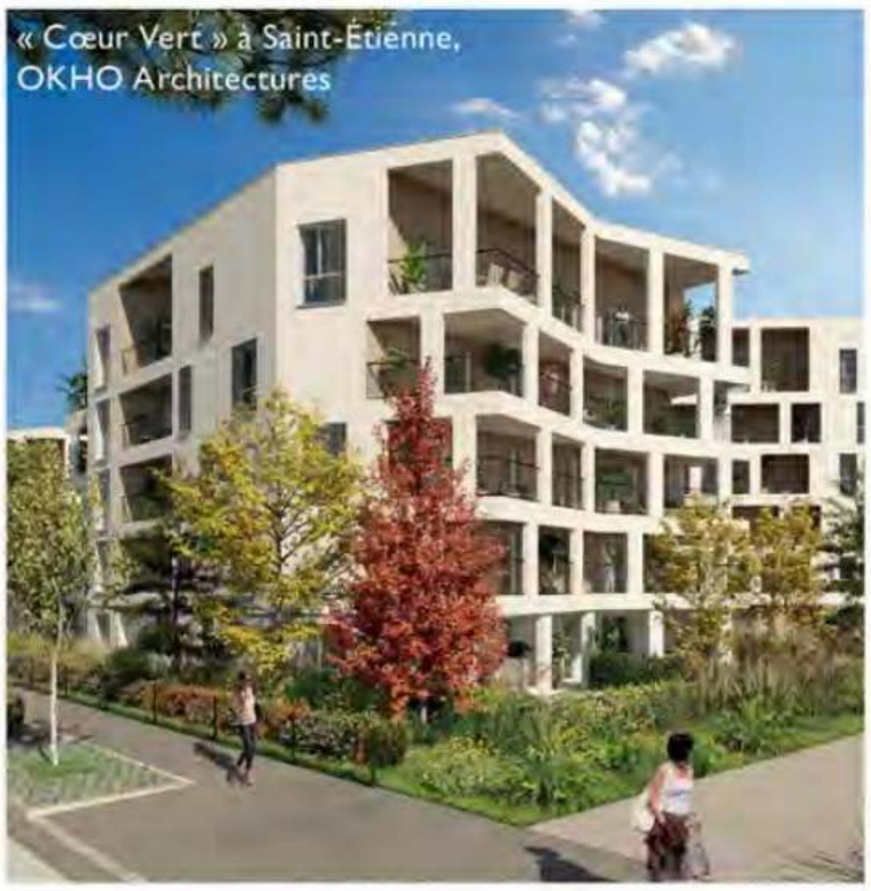
Depuis seize ans à la tête de Spirit Rhône-Alpes (l'une des six implantations du Groupe en France), Philippe Layec a façonné une équipe locale, soudée et efficace : 15 profils opérationnels, pleinement investis et passionnés par leur métier. Philippe Layec est fier de cette équipe expérimentée, qui ne recule pas devant la complexité et tient ses engagements. Ingénieur féru d'urbanisme et d'aménagement du territoire, il est par ailleurs Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Région lyonnaise.

Le savoir-faire Spirit : s'adapter à un contexte pour créer à la fois mixité sociale et fonctionnelle. En témoignent, « 7e Squ'Art », opération haut de gamme livrée au cœur de Lyon, en 2021 (27 logements en accession, 8 sociaux, commerces, bureaux), « Nouvel Horizon », en cours de chantier, à Vénissieux (120 logements en primo-accession et locatif social avec 1 200 m² de commerces) ou encore, à Saint-Étienne, le lancement commercial en cours de 69 logements proches de la gare de Châteaucreux.

Une forte fibre RSE

Certifié NF Habitat HQE et engagé en matière d'environnement, Spirit cible dans ses projets les bénéfices clients (économies de charges à la clef !), le développement durable (un premier permis RE 2020 déposé dans la Métropole de Lyon, répondant aux exigences 2025), une réflexion sur la mutualisation d'espaces ou services dans des programmes mixtes résidentiels/entreprises.

L'engagement RSE de Spirit se traduit aussi localement par des actions citoyennes envers les jeunes (insertion, parrainage via l'association Télémaque, implication des équipes Spirit auprès des jeunes du club de foot de l'AS Duchère) et, à la prochaine Lyon Free Bike, Spirit fera rouler collaborateurs et partenaires au profit de la Fondation Architectes de l'Urgence.


« Cœur Vert » à Saint-Étienne, OKHO Architectures


« 7e Squ'Art » à Lyon, OKHO Architectures

© Aline Perier

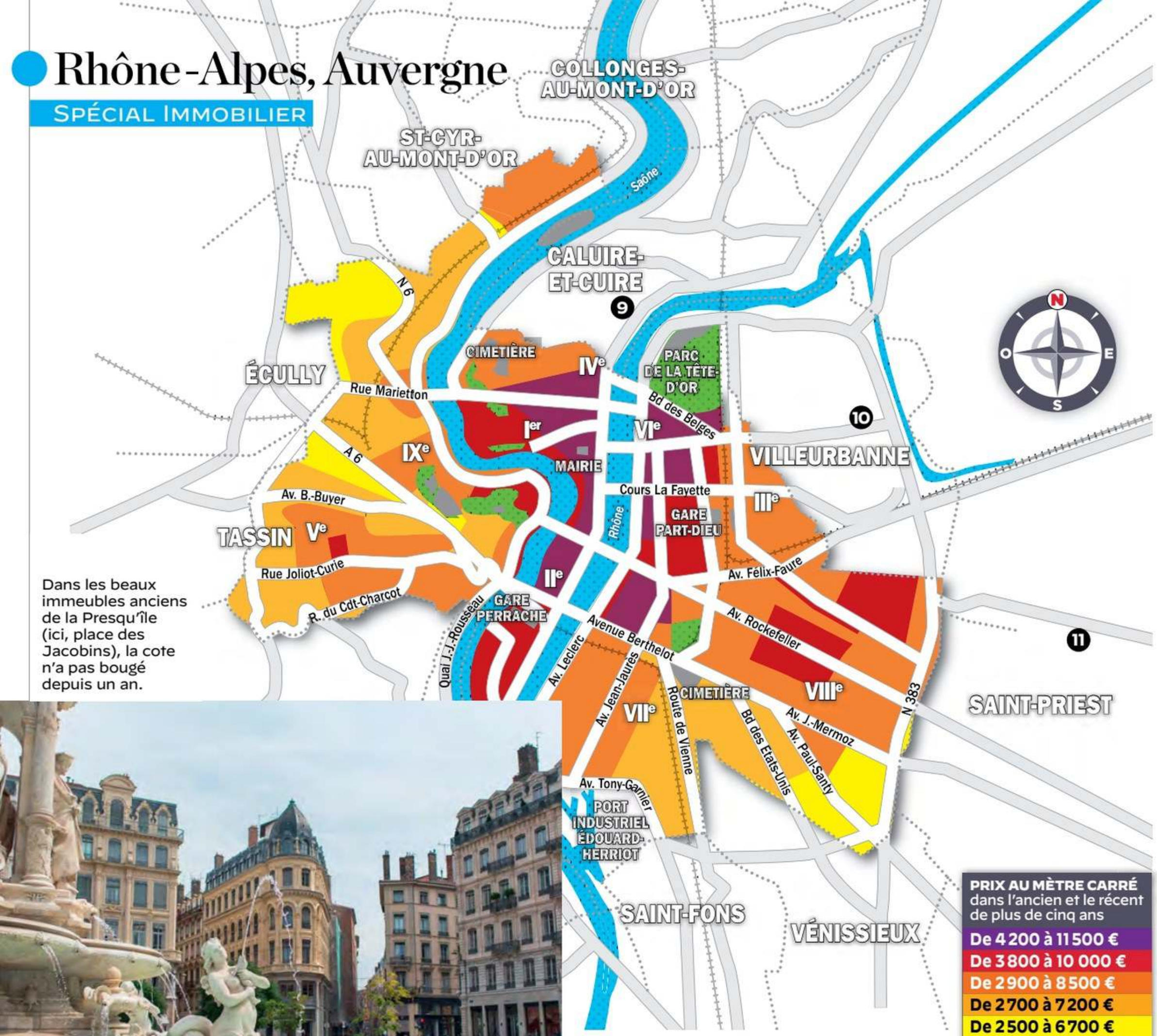

« Nouvel Horizon » à Vénissieux, RUE ROYALE Architectes & OKHO Architectures

spirit

INFOS :
Les Topazes
92, cours Vitton
69006 LYON
Tél. : 04-72-91-72-72
www.spirit-immobilier.fr


© Aline Perier

Philippe Layec, Directeur régional de Spirit Rhône-Alpes



Dans les beaux immeubles anciens de la Presqu'île (ici, place des Jacobins), la cote n'a pas bougé depuis un an.

PHOTO : PASCALE GUERET - STOCK.ADOBE.COM

PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 4 200 à 11 500 €
- De 3 800 à 10 000 €
- De 2 900 à 8 500 €
- De 2 700 à 7 200 €
- De 2 500 à 6 700 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
9. Caluire-et-Cuire		
Maison de ville XIXe siècle	**7 000 euros** (+ 5%)	➔ Rue Coste, maison de ville 1850, 72 m², 3 pièces, 3e ét., garage, excellent état: 505 000 € (7 015 €/m²). ➔ Rue de Margnolles, immeuble 1960, 63 m², 3 pièces, 1er étage, ascenseur, parquet, 10 000 € de travaux: 275 000 € (4 365 €/m²).
Immeuble années 1960	**5 000 euros** (– 3%)	
10. Villeurbanne, Gratte-ciel		
Immeuble années 2000	**5 000 euros** (0%)	➔ Cours Emile-Zola, immeuble 2005, 47 m², 2 pièces, 9e étage, ascenseur, bon état: 249 000 € (5 300 €/m²). ➔ Rue Dedieu, immeuble 1990, 123 m², 5 pièces, duplex 5e et 6e étages, 2 terrasses, asc., excellent état: 530 000 € (4 310 €/m²).
Immeuble années 1990, duplex	**4 300 euros** (0%)	
11. Saint-Priest		
Maison années 1970	**4 500 euros** (+ 2%)	➔ Rue Gustave-Courbet, maison 1973, 97 m², 5 pièces, grand jardin, garage, 60 000 € de travaux: 385 000 € (3 970 €/m²). ➔ Rue Cité-de-l'Abbé-Pierre, imm. 2018, 67 m², 3 pièces, 3e ét., asc., parfait état: 219 000 € (3 270 €/m²). ➔ Rue de la Croix-Rousse, corps de ferme 1950, 190 m², 5 pièces, jardin, bon état: 485 000 € (2 550 €/m²).
Immeuble années 2010	**3 200 euros** (0%)	
Ancien corps de ferme 1950	**2 500 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Lyon (suite)

➔ boudé, est désormais apprécié des familles, pour sa verdure et ses surfaces avec extérieur.

Dernier foyer d'inflation à signaler: celui des maisons, dans toute la première couronne. Certes, la demande est moins forte qu'il y a un an, mais elle dépasse toujours l'offre. Certains clients sont même contraints de s'éloigner vers la vallée d'Azergue et le Beaujolais, à plus de 20 kilomètres. «Du fait de la saturation de la première et deuxième couronne, les prix y augmentent aussi», avertit Jérémy Jehan, de l'agence Espaces atypiques. Exemple à Reyrieux, une commune à plus de 23 kilomètres de Lyon, en réalité plus proche de Villefranche-sur-Saône. Une maison de 2019 en excellent état de 280 mètres carrés, située chemin des Peupliers, vient d'y changer de mains pour 1,20 million d'euros (4 285 euros le mètre carré). Un tarif impensable, même à sa sortie de terre, il y a trois ans. Elle avait toutefois tout pour plaire, du poêle à bois au terrain plat pouvant accueillir une piscine, en passant par l'indispensable garage.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Régie Gindre, Investor, Stéphane Plaza, Espaces atypiques, Nestenn.

PRIVALYS CONSEIL

LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER

Privalys Conseil
61 rue Sully, 69006 LYON
Tél. : 04-72-00-10-04
www.privalysgp.fr

PRIVALYS
GESTION PRIVÉE

Cabinet spécialisé dans l'optimisation de patrimoine qui connaît une belle évolution depuis 2009, Privalys puise dans ce que les solutions financières et immobilières offrent de meilleur pour chacun de ses clients. C'est sur les nombreuses opportunités apportées par la pierre, une valeur sûre, et ses effets de leviers fiscaux que son directeur, Mathieu Neyret, met aujourd'hui l'accent.



Mathieu Neyret, directeur de Privalys Conseil

En cette période pour le moins complexe, investir dans l'immobilier est-il judicieux ?

Mathieu Neyret : La réponse est oui, bien sûr ! D'une manière générale, l'immobilier à taux bloqué permet de se protéger de l'inflation, surtout quand elle est durable comme maintenant. Néanmoins, chez Privalys Conseil, nous nous tournons vers l'immobilier pluriel. J'entends par là, l'exploitation des multiples facettes qu'il offre, de l'acquisition de sa résidence secondaire à l'investissement locatif, via la loi Pinel, en passant par les dispositifs Malraux, LMNP ou Monuments historiques.

Quelles solutions immobilières conseillez-vous à vos clients ?

M. N. : Notre valeur ajoutée, en tant qu'expert en investissement immobilier, est d'aller chercher, pour nos clients, des solutions auxquelles ils n'auraient pas pensé. Savez-vous, par exemple, qu'il est possible de se constituer une assurance-vie avec 100% d'immobilier ? L'ambition des équipes de Privalys Conseil est véritablement d'apporter une vision globale de l'immobilier et de prodiguer des conseils avisés et étayés, tout en étant très didactique et transparent. N'oublions pas notre philosophie : le client est au cœur des décisions ; il en est le principal acteur. Nous sommes là pour l'accompagner et le suivre dans le temps.

Combien coûte le recours à ces stratégies, chez Privalys Conseil ?

M. N. : Le client que nous conseillons ne nous doit rien ! Notre rémunération provient des promoteurs avec qui nous collaborons. D'ailleurs, ce ne sont pas forcément ceux qui construisent au bout de la rue que nous recommandons à nos clients, les prix d'achat lyonnais étant excessivement élevés. Nous les orientons vers des marchés secondaires, des villes économiquement attractives où les biens sont plus accessibles et les loyers assez intéressants pour dégager un bon rendement. Les opportunités en matière d'immobilier peuvent s'avérer très intéressantes !

Cabinet ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 19h.

Publireportages réalisés par Com'en Régions

INTEMPORELLES

PARTENAIRE CLÉ DE L'AGENCEMENT DE VOS ESPACES PROFESSIONNELS

Spécialiste de l'agencement de pharmacie et de tous types de locaux professionnels, l'équipe d'Intemporelles accompagne tous vos projets. De la conception au déroulement du chantier, en passant par la réalisation du mobilier sur-mesure, Intemporelles tient au respect du cahier des charges, à la maîtrise du budget et des délais. En 2022, l'agence fête ses 15 ans. Pour l'occasion, sa fondatrice, Maurine Nicosia, revient sur trois projets qui reflètent les savoir-faire d'Intemporelles.



INFOS :
30, rue de la Claire,
69009 LYON
Tél. : 04-82-53-30-21
www.intemporelles.com
intemporelles.mns

Transfert d'officine : gagner de l'espace en toute sérénité ! Pharmacie du Mortier à Bellegarde-sur-Valserine

« Le changement de local est la solution la plus efficace pour agrandir l'espace. C'est surtout un vrai défi ! Pour ce projet, nous avons réalisé la rénovation complète du local ainsi que l'agencement. Il fallait s'adapter aux nouvelles missions de la pharmacie de demain. Nous avons également effectué toutes les démarches administratives. La pharmacie du Mortier est désormais de plain-pied ; les locaux sont aux normes pour l'orthopédie et la vaccination. Un robot a été installé pour optimiser la délivrance des médicaments. Une aventure de longue haleine, mais un réel aboutissement pour notre client… Et pour nous ! »


Image 3D


Réalisation

Nouvel agencement : repenser et optimiser l'espace Pharmacie de Diémoz à Diémoz

« La configuration d'origine ne permettait pas d'exposer suffisamment de gammes et d'installer un robot. Après un important travail de réflexion, nous avons proposé un aménagement qui optimise l'espace et augmente considérablement la surface de vente. Pour l'agencement, beaucoup de meubles existants ont été réutilisés. Intemporelles a créé le pharma-staging : donner une seconde vie au mobilier en le modernisant . C'est bon pour la planète et la maîtrise des coûts. »



Création et agencement : imaginer vos projets sur-mesure Coup de foudre, vins* et spiritueux, à Écully

« Pour ce projet de cave à vin, nous avons récupéré ce commerce brut. Le local étant atypique et tout en longueur, nos architectes d'intérieur ont réalisé un travail de conception avec de remarquables meubles sur-mesure. Adaptés aux différents types de bouteilles, ils permettent une mise en valeur optimale des produits. Chez Intemporelles, fonctionnalité et ergonomie riment avec décoration et esthétisme ! »



*L'abus d'alcool est dangereux pour la santé

Publireportages réalisés par Com'en Régions

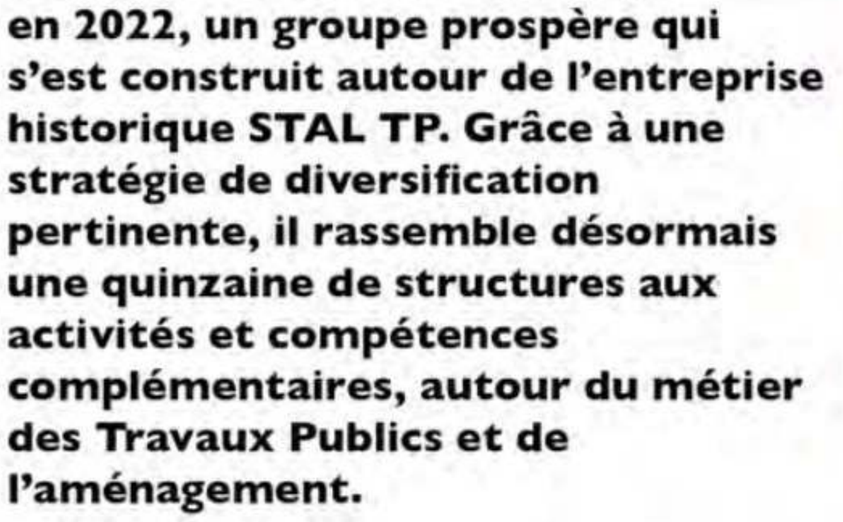
STAL PARTICIPATIONS

LA FORCE D'UN GROUPE INTÉGRÉ

STAL PARTICIPATIONS
37, rue Ampère, 69680 CHASSIEU
Tél. : 04-78-90-10-50
www.staltp.com

STAL PARTICIPATIONS est, en 2022, un groupe prospère qui s'est construit autour de l'entreprise historique STAL TP. Grâce à une stratégie de diversification pertinente, il rassemble désormais une quinzaine de structures aux activités et compétences complémentaires, autour du métier des Travaux Publics et de l'aménagement.

STAL TP est l'entreprise principale du groupe STAL PARTICIPATIONS, avec désormais 4 agences en région Auvergne-Rhône-Alpes (Lyon, Loire, Ouest lyonnais et une récente en Auvergne via GATP), représentant 25M€ de CA pour 160 collaborateurs. Plusieurs structures se sont greffées sur son cœur de métier : espaces verts (REVE), énergies/éclairages (INSTALUM, appelée à un fort développement grâce à des projets d'envergure en photovoltaïque) ; maçonnerie/travaux spéciaux (CERONI), un pôle « carrières et industrie » englobant Rhône Sud Enrobés, les carrières GORRH ROUGE du Beaujolais et CM Matériaux ainsi qu'une plateforme de recyclage à Chassieu (Éco Ressources).
Basée dans l'Hérault et rachetée en 2018, GERACI est une filiale en conception, fabrication et pose d'enseignes à la clientèle nationale (Crédit Agricole, Adidas…), dont une agence lyonnaise vient de voir le jour.





Anthony Stal, Président Directeur Général du Groupe STAL PARTICIPATIONS, au côté de François Turcas, Président de CPME

Plus récemment, le Groupe STAL PARTICIPATIONS s'est investi dans la promotion immobilière via STAL IMMOBILIER (maisons d'habitation et lotissements).

Un Groupe dynamique…

« Un petit groupe dynamique qui fonctionne bien », résume Anthony Stal, Président Directeur Général du Groupe, qui confie avoir divers projets en développement : un dans la Loire (agence locale, centrale d'enrobage et plateforme de recyclage), qui permettra de conforter les positions TP sur l'axe Lyon/Clermont. Mais également une croissance externe pour continuer à diversifier et renforcer le Groupe.
« Nous ne faisons pas de construction globale mais participons à des projets d'envergure ; Stal TP est certifié ISO 9001 et 14001, Mase, précise Anthony Stal. *Le contexte de hausse des matières incite à la prudence, à une gestion différente des plannings. Nous menons pourtant une campagne de recrutement avec 25 emplois à pourvoir. »*

… Et impliqué sur son territoire

La démarche RSE figure aussi parmi les satisfactions : entreprise familiale et locale depuis 1946, l'envie était forte de s'investir davantage sur son territoire, auprès des partenaires locaux, d'entraîner d'autres acteurs dans le sillage de sa croissance, comme le partenariat engagé avec la CPME… STAL TP est ainsi partenaire majeur de l'OL féminin, championnes d'Europe, et Anthony Stal, co-président du Chassieu Décines FC, y envisage des développements forts, grâce à ces nombreux partenaires. Ici aussi, STAL est en mouvement !

Saint-Etienne Studios et deux-pièces connaissent un fort engouement

Le volume de ventes est stable. «Mais la cote a fortement enflé», note Pascal Ridoux, de Citya Montchalin. Les hausses s'échelonnent de 5% vers Monthieu à 20% dans le centre, à Bergson et sur le cours Fauriel. Dans ces derniers secteurs, il faut compter de 2200 à 2500 euros le mètre carré pour un appartement des années 1970 rénové, avec balcon et ascenseur. Dans cette ville étudiante, studios et deux-pièces connaissent un fort engouement, le long de l'axe de la Grand'Rue, de l'université Jean-Monnet jusqu'à la Terrasse, pour des tarifs compris entre 1500 et 2000 euros le mètre carré. Exemple avec ce deux-pièces de 43 mètres carrés à rénover, à Bellevue près de la faculté de médecine, parti à 1500 euros le mètre carré. Certains secteurs connaissent un renouveau, tel le quartier Le Soleil, près de la gare de Châteaucreux, une ancienne friche longtemps mal desservie, et désormais reliée par le tramway. Les prix du neuf, pour les quelque 700 logements prévus, démarrent à 3000 euros le mètre carré, soit 10% de moins que dans le centre.

Côté maisons individuelles, mieux vaut prospecter la colline de Villebœuf, en plein cœur de ville. Celles des années 1960, de 120 mètres carrés avec un petit jardin, s'y monnaient à près de 3500 euros le mètre carré. Et, à Saint-Priest-en-Jarez, c'est 2500 euros le mètre carré qu'il faut prévoir pour une construction des années 1980 de 150 mètres carrés, avec un terrain et un garage.

FABIENNE BERTHET

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔ Proche place Dorian, immeuble 1970, 140 m², 6 pièces, 4e étage, ascenseur, balcon, pas de parking, bon état: 225000 € (1605 €/m²).
Immeuble années 1970	**1600 euros** (+8%)	
2. Hôtel de ville		➔ Proche place de l'Hôtel-de-Ville, imm. fin XIXe, 129 m², 4 pièces, 3e étage, ascenseur, petits travaux à prévoir: 199000 € (1540 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**1600 euros** (+8%)	
3. Bergson		➔ Proche rue L.-Leponce, immeuble 1990, 70 m², 3 pièces, 7e étage, ascenseur, 2 balcons, garage, très bon état: 173000 € (2470 €/m²).
Immeuble années 1990	**2400 euros** (+20%)	➔ Rue Michel-Laval-Prolongée, imm. 1970, 75 m² 3 pièces, 1er ét., parking, asc., bon état: 147000 € (1960 €/m²).
Immeuble années 1970	**2000 euros** (+12%)	
4. Cité du design		➔ Proche boulevard Albert-Ier, immeuble 1980, 83 m², 4 pièces, rez-de-chaussée, jardin 20 m², garage, bon état: 162000 € (1950 €/m²).
Immeuble années 1980	**1900 euros** (+20%)	
5. Saint-Priest-en-Jarez		➔ Proche avenue Albert-Raimond, maison 1980, 130 m², 4 pièces, terrain 1200 m², garage, bon état: 315000 € (2425 €/m²).
Maison années 1980	**2400 euros** (+13%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Citya Montchalin, Fnaim, MeilleursAgents.

Valence Au cœur des demandes, les petites maisons de plain-pied

L'heure est à la stabilisation de la cote, après une dernière poussée d'inflation, de 1 à 2% seulement sur un an. «Les acheteurs se font moins nombreux, et se montrent moins enthousiastes», confirme Romain Sadak, de l'agence Orpi Happy Dev. Leurs demandes se concentrent sur les petites maisons de plain-pied, si possible en bon état. Comme celle-ci, des années 1970, rue Camille-Flammarion, de quatre pièces réparties sur 92 mètres carrés, avec un terrain de 580 mètres carrés et un garage. Son nouveau propriétaire a déboursé 272000 euros (soit 2955 euros le mètre carré) pour s'y loger, mais a l'assurance que son bien, prisé, ne se dévalorisera pas.

On n'en dira pas autant des logements avec travaux, qui peinent déjà à partir. Et pourtant, en plein centre-ville, il est possible d'en acquérir dès 2000 euros le mètre carré. La future obligation de mise aux normes des passoires thermiques, sous peine d'interdiction de louer, refroidit notamment les investisseurs. Ils craignent de vivre la mésaventure arrivée à celui-ci, qui avait mis la main sur un trois-pièces de 63 mètres carrés, près de l'avenue Victor-Hugo, pour 79000 euros (soit 1255 euros le mètre carré), dans le but de le louer 550 euros par mois. Mais le coût de rénovation, estimé à 30000 euros avant le compromis, a déjà grimpé à 36000 euros, du fait de la flambée des matières premières. De quoi rogner significativement le rendement locatif initialement espéré, de 8%.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔ Place de la République, imm. début XXe, 158 m², 5 pièces, 3e étage, asc., chauff. indiv. gaz, cave, 100000 € de travaux: 330000 € (2090 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**2700 euros** (0%)	
2. Grand-Charran		➔ Rue Marc-Sangnier, imm. 1980, 62 m², 3 pièces, 4e étage, sans ascenseur, balcon, cave, parking, bon état: 107000 € (1725 €/m²).
Immeuble années 1980	**1700 euros** (–2%)	
3. Châteauvert		➔ Rue Maximilien-Littré, imm. 1985, 43 m², 2 pièces, 3e étage, balcon, vue dégagée, asc., cave, parking, bon état: 103000 € (2395 €/m²).
Immeuble années 1980	**2400 euros** (+5%)	➔ Rue Faventines, imm. 1970, 66 m², 3 pièces, 6e étage, balcon, asc., box, parfait état: 134000 € (2030 €/m²).
Immeuble années 1970	**2000 euros** (0%)	
4. Valensolles		➔ Rue Charles-Baudelaire, immeuble 1970, 62 m², 3 pièces, 3e étage, balcon, ascenseur, parking, parfait état: 120000 € (1935 €/m²).
Immeuble années 1970	**1900 euros** (0%)	
5. Bourg-lès-Valence		➔ Rue Marcel-Vivier, maison 1980, 160 m², 9 pièces, terrain 1800 m², garage, cave, 80000 € de travaux: 300000 € (1875 €/m²).
Maison années 1980	**2300 euros** (+3%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Century 21 Alpimmo, Orpi Happy Dev.

Masteos

Ne rien comprendre à l'investissement locatif. Se lancer quand même. Faire 129 visites. Trouver enfin un appartement. Passer par un courtier. Négocier son crédit. Faire une offre. Faire une contre-offre. Acheter enfin son bien. Le rénover. Se rendre compte qu'on est nul en bricolage. Faire appel à une société de rénovation. Finir avec un dégât des eaux. Refaire des travaux. Meubler son appartement. Monter la penderie à l'envers. Racheter des meubles. Trouver une agence immobilière. Chercher un locataire. Trouver un locataire. Apprendre que finalement le locataire part faire le tour du monde. Chercher un nouveau locataire. Devoir payer le crédit de sa poche en attendant d'en trouver un. Réaliser qu'on aurait pu mieux **faire.**



Votre investissement locatif clés en main : déniché, rénové, meublé, loué.

masteos.fr

4.8 / 5
sur 290 avis

Télécharger dans l'App Store

DISPONIBLE SUR Google Play

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. HONORAIRES À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR : ACQUISITION DU BIEN : 5% TTC SUR LA TRANCHE 0 À 500.000 €, 4% TTC SUR LA TRANCHE 500.000 € À 1.000.000 €, 3% TTC AU-DELÀ (HONORAIRES MINIMUM DE 8.000 € TTC). GESTION DU BIEN : 4,99%TTC SUR LES LOYERS ENCAISSÉS + 10 € TTC/M², RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT SUR DEVIS. INVESTIR COMPORTE DES RISQUES, LIÉS NOTAMMENT À LA QUALITÉ ET À L'ÉTAT DU BIEN, AUX IMPAYÉS DE LOYERS ET À LA VACANCE DU BIEN LOUÉ. MASTEOS, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 29.582,82 €, IMMATRICULÉE AU RCS DE BOBIGNY SOUS LE N°848 138 830 ET AYANT SON SIÈGE SOCIAL AU 7 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS. MASTEOS N'INTERVIENT PAS DIRECTEMENT EN TANT QUE COURTIER EN OPÉRATIONS DE BANQUE ET EN SERVICES DE PAIEMENT MAIS MET EN RELATION SES CLIENTS AVEC UN COURTIER. PAR AILLEURS, IL EST RAPPELÉ QU'AUCUN VERSEMENT, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, NE PEUT ÊTRE EXIGÉ D'UN PARTICULIER, AVANT L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS D'ARGENT.

Autres villes Les stocks de logements se reconstituent, mais encore trop lentement

Aix-les-Bains

Les seuls rabais possibles portent sur les petites surfaces classées passoires énergétiques

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 4000 à 8000 €/m²	**De 2300 à 3500 €/m²**

La «Riviera des Alpes» séduit toujours autant les Suisses, Lyonnais et Parisiens. Et le marché reste dynamique, en dépit de la pénurie de biens. Lors des douze derniers mois, la cote des maisons avec un grand jardin a grimpé d'environ 10%, tandis que les appartements avec vue, balcon ou terrasse se sont appréciés de 7%. Aucune baisse de prix n'est attendue, même si l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience ouvre quelques perspectives aux plus petits budgets. «Les investisseurs revendent les logements notés F et G», indique Claire Laurent, de l'agence Laforêt. Les primo-accédants se penchent alors sur ces biens, surtout des petites surfaces, pour en faire leur résidence principale. Dans le centre-ville, boulevard des Anglais, ce deux-pièces de 54 mètres carrés classé F, aménagé sous les toits d'une maison de maître de 1930, était estimé à 255 000 euros, mais s'est négocié à seulement 208 000 euros (3 850 euros le mètre carré). Les rares appartements du centre-ville à disposer d'un ascenseur et d'un extérieur partent, quant à eux, à plus de 5 500 euros le mètre carré, à condition d'être en excellent état. Les trois et quatre-pièces dénués de balcon et de terrasse s'échangent aux alentours de 400 000 euros. Dans le cœur historique, rue de Genève, ce quatre-pièces rénové de 114 mètres carrés, au troisième étage d'un immeuble du début du XX^{e} siècle sans ascenseur, sans extérieur ni garage, a ainsi changé de mains pour 370 000 euros (3 245 euros le mètre carré). Du côté des maisons, dénicher une habitation de plus de 120 mètres carrés avec un jardin requiert une enveloppe supérieure à 500 000 euros, quel que soit le quartier. Près du port du Tillet, chemin des Biatres, cette bâtisse à un étage de 150 mètres carrés habitables, datant des années 1930, agrémentée d'un jardin de 500 mètres carrés, s'est par exemple monnayée à 550 000 euros, avant 110 000 euros de rénovation (soit 4 400 euros le mètre carré après travaux). La clientèle moins argentée se reporte sur l'avant-pays savoyard. Vers Yenne, à une vingtaine de kilomètres de la ville via le tunnel du Chat, la note n'est plus que de 230 000 euros pour les maisons de 80 mètres carrés avec jardin.

RÉJANE-LUDIVINE ROTHIER

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Laforêt, Swixim Atlas Immobilier, Orpi.



Sur les rives du lac du Bourget, les maisons de plus de 120 mètres carrés avec un jardin nécessitent un budget supérieur à 500 000 euros.

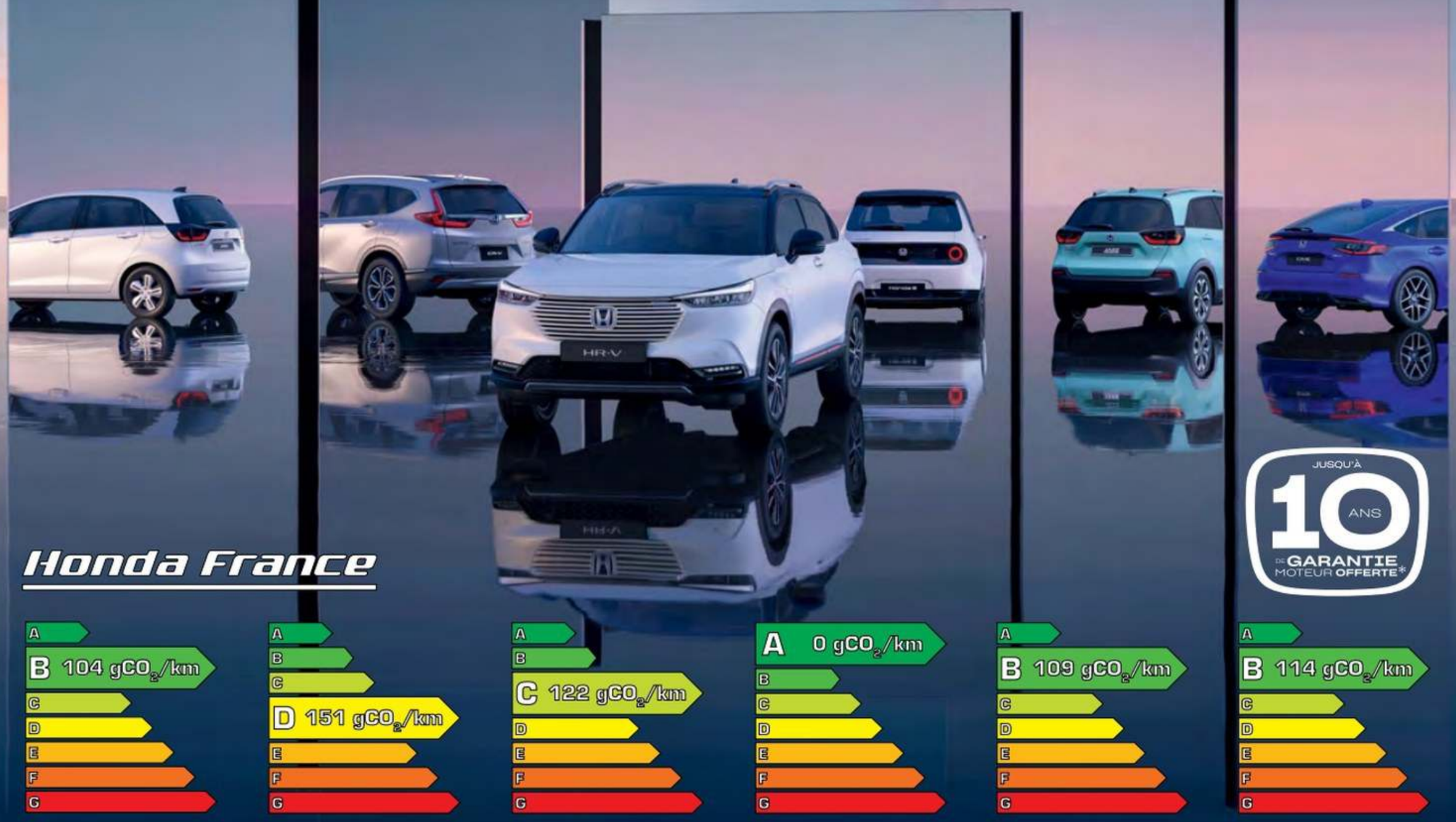
AURÉLIEN ANTOINE - STOCK.ADOBE.COM

HONDA

Gamme Honda 100% hybride ou électrique.

Honda e:change

Honda rachète votre véhicule toutes marques confondues. Rendez-vous en concession ou sur honda.fr pour en savoir plus.



JUSQU'À 10 ANS DE GARANTIE MOTEUR OFFERTE*

Honda France

Consommations mixtes WLTP (min – max) - émissions de CO2 mixtes WLTP (min – max) : Jazz de **4,5 à 4,6 l/100 km** – de **102 à 105 g/km** ; CR-V de **6,6 à 7,2 l/100 km** – de **151 à 163 g/km** ; HR-V **5,4 l/100 km** – **122 g/km** ; Honda e de **17,2 à 17,8 kWh/100 km - 0 g/km** ; Jazz Crosstar **4,8 l/100 km** – **109 g/km** ; Civic de **4,7 à 5,0 l/100km** – de **108 à 114 g/km**

*Sous réserve du suivi régulier de l'entretien Honda selon les préconisations constructeur et les indications de l'ordinateur de bord. Offre soumise à d'autres conditions disponibles sur auto.honda.fr. **Garantie des batteries : électrique 8 ans, hybride 5 ans, standard 3 ans.** Honda Motor Europe Limited (France) Parc d'activités de Pariest, Allée du 1er Mai – Croissy Beaubourg – BP 46 – 77312 MARNE-LA-VALLEE Cedex 02 (FRANCE) – Enregistré au RCS sous le SIRET : 509 243 564 00028.

Pour les trajets courts, privilégiez la marche ou le vélo #SeDéplacerMoinsPolluer

VOTRE RÉSEAU HONDA RHÔNE-ALPES

HONDA BOURG-EN-BRESSE
01 • MONTAGNAT
04 74 22 15 21

GARAGE DU CENTRE
26 • VALENCE
04 75 56 15 19

JEAN LAIN AUTOMOBILES
38 • ÉCHIROLLES
04 76 09 68 50

T.L.A CAR
42 • SAINT-ÉTIENNE
04 77 53 70 61

HONDA SUMA LYON
69 • TASSIN
04 72 85 64 90

SUD EST AUTOSPORT
73 • LA RAVOIRE
04 79 72 92 06

JEAN LAIN AUTOMOBILES
74 • SEYNOD
04 56 64 80 37

www.honda.fr

FRANÇOISE THOMAS - AGENCE IMMOBILIÈRE

TRANSACTION ET ADMINISTRATION DE BIENS MAÎTRISÉES

Après une belle carrière à l'international, Françoise Thomas s'est installée à Aix-les-Bains, en 2015 et, plus récemment, à Paris. Elle expose, sans détour, les atouts de l'enseigne qui porte son nom.



Françoise Thomas, fondatrice de l'agence éponyme

Pouvez-vous nous présenter votre agence ?

Françoise Thomas : Tout d'abord, c'est une enseigne immobilière indépendante. Affiliée au syndicat SNPI, qui nous apporte son soutien pour le juridique et la formation, mais indépendante. Depuis plus de dix ans, nous mettons à la disposition d'un public français et étranger tout un panel de services autour du bien immobilier et de la propriété. Je dis « nous » car, au fil des années, je me suis entourée de collaborateurs efficaces, avec des compétences juridiques et urbanistique. J'en cherche d'ailleurs de nouveaux pour m'accompagner !

Le conseil de l'expert

Savez-vous que tous les appartements diagnostiqués F et G ne seront plus en capacité d'être loués, en l'état, à l'horizon 2024 ? Les propriétaires devront avoir apporté des modifications afin d'assurer une meilleure isolation. Vérifiez dès maintenant la tranche dans laquelle se trouve l'appartement que vous louez.

La transaction, c'est votre spécialité ?

F. T. : Oui, mais pas seulement. De plus en plus de propriétaires font appel à nos services en gestion locative, qu'ils aient acquis leur bien chez nous ou pas. Nous gérons tout type de bien, de la grande maison au pied du lac du Bourget au studio en station ou à Courchevel, Val d'Isère ou Megève. Nous sommes amenés à prendre en charge des biens d'exception, adaptant notre offre à chaque demande, sur des secteurs géographiques à forte attractivité.

Mais nous sommes également bien placés en transaction, toujours à la recherche de biens sur notre secteur. Là encore, nous nous adaptons à la demande, qu'il s'agisse d'une résidence principale, secondaire ou d'un investissement. Notre expertise en investissement locatif et nos conseils avisés intéressent grandement nos clients!

Pourquoi avoir ouvert une deuxième agence à Paris ?

F. T. : D'abord parce que j'ai remarqué un flux immobilier important entre nos deux régions. Ensuite parce que j'aime la capitale. Je m'intéresse plus particulièrement aux X^{e}, XV^{e}, XVI^{e} et

XVII[e] arrondissements ainsi qu'aux Hauts-de-Seine qui représentent des marchés très porteurs, que j'exploite depuis deux ans. Mais l'agence historique reste celle d'Aix-les-Bains et couvre principalement les communes de Grand Lac.

Françoise Thomas reprend vite la parole pour souligner l'importance de l'humain, trop souvent mis de côté dans son métier, selon elle. Au sein de ces deux agences, les clients sont écoutés, considérés, rassurés… « *Un changement de lieu de vie est souvent source de stress* », affirme-t-elle. Elle se revendique comme étant un acteur local de proximité, toujours disponible pour ses clients, où qu'ils soient, en France ou même à l'étranger.

La parfaite maîtrise du marché local

La professionnelle met en avant son diplôme d'expert en valeur vénale, un « plus » que ne possèdent pas tous les acteurs du marché. Et s'agissant des marchés parisiens et savoyards, elle et son équipe en possèdent une connaissance parfaite. Résultat : des estimations toujours justes, des ventes au bon prix, et donc plus rapides. Et de nombreux biens confiés en mandat exclusif.

Un lien de confiance fort

Françoise Thomas cherche avant tout à nouer un lien de confiance fort avec ses clients. Très attachée à défendre leurs intérêts, elle va souvent au-delà de son rôle d'agent immobilier, les conseillant en matière de succession ou encore de défiscalisation. Côté administration de biens, son équipe est très impliquée, de la recherche du locataire « idéal » à l'encaissement des loyers, jusqu'à assurer des relations fluides entre les propriétaires bailleurs et les locataires. Ce n'est pas un hasard si ses clients lui attribuent la note de 4,6 sur 5 (via Opinion System).

Françoise Thomas Agence Immobilière : une agence à taille humaine offrant tous les services et garanties d'une grosse agence. La bonne humeur et l'accessibilité en plus !

Ouvert du lundi au samedi de 10h à 19h (sans interruption).

« Notre double expertise de négociateur/ administrateur de biens séduit des propriétaires qui veulent réussir la vente de leur bien et des acquéreurs ou des investisseurs qui veulent en déléguer la gestion, pour un gain de temps et de sérénité évident. »

Françoise Thomas Agence Immobilière recrute !

Pour maintenir le niveau de qualité de services offert à ses clients, l'agence est à la recherche de nouveaux talents pour étoffer son équipe de négociateurs. Si vous êtes expérimenté(e), motivé(e), perfectionniste et doté(e) d'un sens du relationnel aigu, envoyez sans attendre votre candidature à : ft@foncierefT.com.



INFOS :
Françoise Thomas Agence Immobilière
8, rue du Commerce,
73100 AIX-LES-BAINS
Tél. : 09-75-60-59-46
4, avenue Richerand,
75010 PARIS
Tél. : 06-33-42-36-51

FRANÇOISE THOMAS
Agence immobilière

Retrouvez tous les biens disponibles sur le site de l'agence : foncierefT.com
Facebook : Françoise Thomas, Agence Immobilière
Instagram : françoise_thomas_immobilier

Publireportages réalisés par Com'en Régions

Autres villes (suite)

Annemasse

Dans le centre-ville, les biens avec extérieur refaits à neuf partent à 4600 euros le mètre carré

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 3700 à 4800 €/m²	De 2000 à 2500 €/m²

Les prix ont progressé de 3 à 7% sur un an. «L'activité reste dynamique, mais l'euphorie est passée», observe Nicolas Casey, directeur de l'agence Stéphane Plaza. Les stocks de logements se sont regarnis, notamment pour les trois-pièces, qui étaient en pénurie. Le centre-ville, en particulier le quartier près de la gare, attire les primo-accédants comme les investisseurs. La proximité des rails est un critère essentiel pour les frontaliers, qui rallient le centre de Genève par le train. Une localisation à moins de cinq minutes à pied de la ligne de tramway est un autre facteur de surcote, tout comme la proximité de la voie verte, large piste cyclable qui traverse la ville jusqu'à la frontière. Dans l'hypercentre et les quartiers prisés, les appartements s'échangent entre 3 500 et 4 800 euros le mètre carré. Tel ce trois-pièces de 63 mètres carrés, rue du Salève, à deux minutes de l'hôtel de ville, au dernier étage d'une copropriété de 2016, cumulant terrasse, vue dégagée et box. Après remise à neuf, il s'est enlevé à 292 000 euros (soit 4 635 euros le mètre carré). Mais, au rez-de-chaussée du même immeuble, une surface identique, à rafraîchir, sans terrasse ni vue, affichée à 277 000 euros, n'a toujours pas trouvé preneur.

Côté maisons, le niveau de prix freine désormais les acheteurs. Il faut en effet de 700 000 à 800 000 euros pour une bâtisse en bon état de la proche périphérie. Les biens à rénover, de plus en plus rares, s'échangent en moins d'une semaine. A l'entrée d'Arthaz-Pont-Notre-Dame, à 6,5 kilomètres d'Annemasse, ce pavillon de 140 mètres carrés construit en 1985, sur un terrain de 2 000 mètres carrés offrant une belle vue sur la chaîne du Mont-Blanc, a été cédé après trois visites à 550 000 euros. Il avait été présenté à 559 000 euros, mais nécessitait 150 000 euros de travaux (soit un prix de revient de 5 000 euros le mètre carré après rénovation).

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Century 21 Agence du Lac, Guy Hoquet, Stéphane Plaza.



Dans le centre de Bourg-en-Bresse (ici, rue Notre-Dame), l'inflation a nettement ralenti, pour avoisiner 5% sur un an.

PLUQUET PA/ALPACA/ANDIA.FR

Bourg-en-Bresse

Les projets de réaménagement urbain vont soutenir la cote, notamment au Plateau

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1500 à 2800 €/m²	De 800 à 1200 €/m²

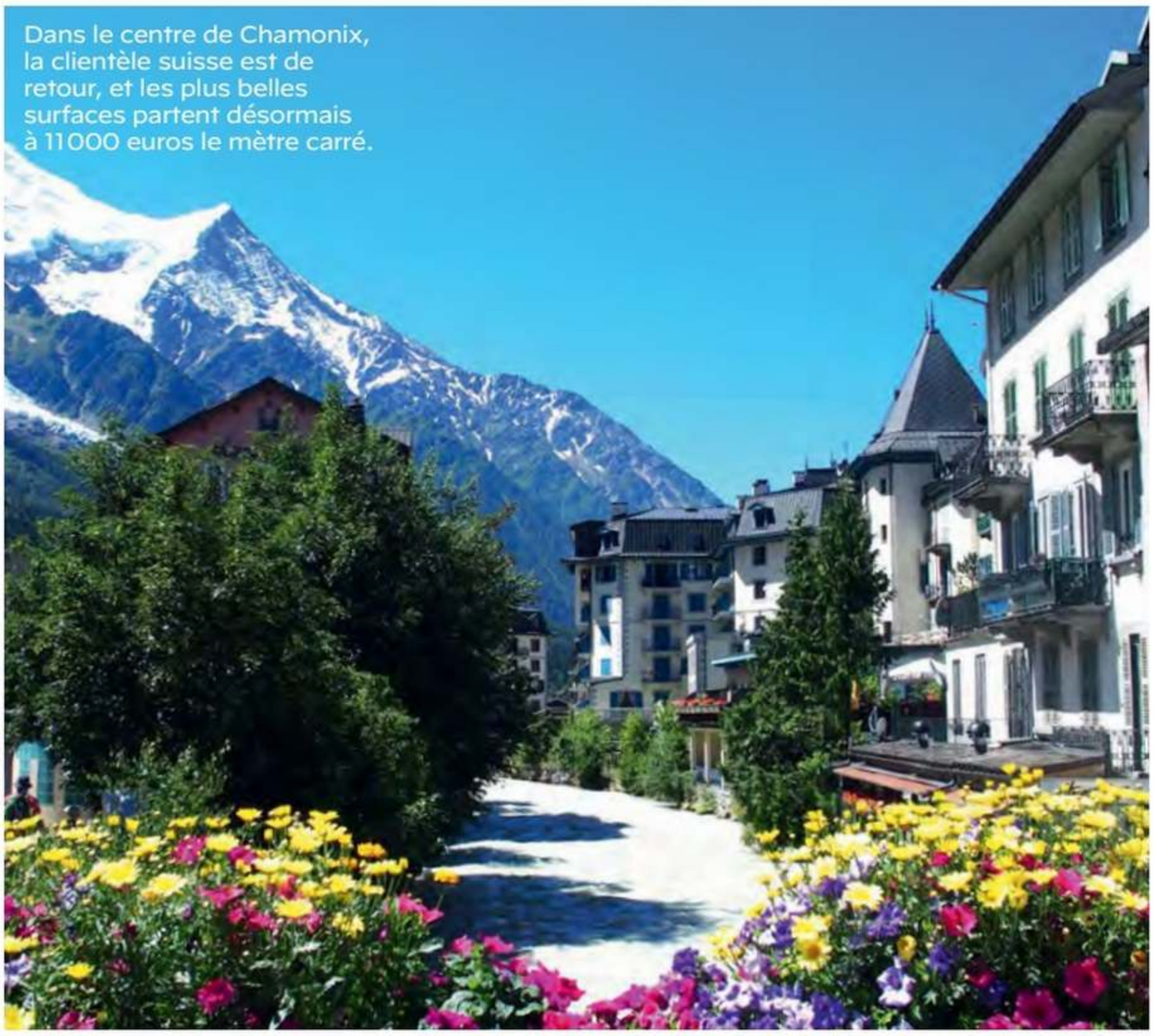
Pas de ralentissement notable de l'activité ici. Mais les prix, qui avaient grimpé de 12% entre les étés 2020 et 2021, n'ont progressé que d'environ 5% ces douze derniers mois. Certaines ventes se concluent vite : avenue Alsace-Lorraine, en plein centre, quinze jours ont suffi pour céder ce trois-pièces en bon état de 73 mètres carrés, doté d'une grande cave, et situé au deuxième étage d'un immeuble du début du XXe siècle, sans ascenseur mais avec de belles parties communes. Montant de la transaction : 163 000 euros (2 235 euros le mètre carré). Le quartier le plus prometteur est le Plateau, revitalisé par les nombreux chantiers en cours. «Le secteur Pont de Lyon va être rénové, et l'entrée de la ville embellie», rappelle Laurent Chatelet, directeur de l'agence du même nom. Une voie cyclable y est prévue, alors même que 12 000 véhicules y passent chaque jour. Située entre le centre-ville et la gare, la zone est aussi réputée pour son microquartier Bel-Air, aux belles maisons de ville des années 1930, de 100 à 150 mètres carrés, proposées entre 350 000 et 450 000 euros. A suivre également, le site de la Madeleine, qui verra la reconversion de l'ancien hôpital. Au rez-de-chaussée, les commerces, au premier étage, les bureaux et, au-dessus, 97 logements destinés aux étudiants et aux jeunes travailleurs, livrés fin 2023. Pour emporter l'un des lots, il faudra réunir 230 000 euros pour un deux-pièces de 55 mètres carrés (4 180 euros le mètre carré). Autre secteur attractif : celui de la gare, où le flux d'acheteurs ne tarit pas. Cela a permis à ce quatre-pièces en bon état de 85 mètres carrés, avenue Jean-Jaurès, au cinquième et dernier étage d'un immeuble des années 1970 avec ascenseur, et bénéficiant d'une très belle vue depuis le balcon, mais sans parking, de s'enlever à 179 000 euros (2 105 euros le mètre carré).

Dans l'agglomération, plusieurs communes se partagent les faveurs des familles qui veulent de plus grandes maisons, au calme, sans trop s'éloigner du centre et de ses services. Péronnas notamment, à 3 kilomètres du cœur de ville, est appréciée pour son animation et son poumon vert, la forêt de Seillon. Chemin de Bellevue, une bâtisse en bon état des années 2000, de six pièces réparties sur 128 mètres carrés, sise sur un terrain de 800 mètres carrés, a trouvé preneur sans négociation à 350 000 euros (2 735 euros le mètre carré).

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Century 21 Agence immobilière du Centre, Agence Chatelet.


SOURCE
parot
parot
parot
fabulleusement différente !
EAU MINERALE NATURELLE GAZEUSE
Dans chaque bulle de Parot, vous découvrirez le subtil caractère d'une eau joyeusement pétillante. Puisée au cœur des roches volcaniques des Monts du Forez, elle est naturellement riche en sels minéraux.
EN GRANDE SURFACE ET EN RESTAURATION
www.parot.fr
zoé communication Saint-etienne



Dans le centre de Chamonix, la clientèle suisse est de retour, et les plus belles surfaces partent désormais à 11000 euros le mètre carré.

JAKUB - STOCK.ADOBE.COM

Autres villes (suite)

Chamonix

L'immobilier neuf subit aussi l'inflation, et coûte jusqu'à 15000 euros le mètre carré

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 9000 à 16000 €/m²	De 6500 à 9000 €/m²

La cote s'est encore appréciée de 5 à 10%, rendant l'exercice des estimations pour le moins délicat. «La pénurie de logements pousse les acquéreurs à signer à n'importe quel prix», déplore Flora Zermatten, directrice de l'agence La Clé des Cimes. Le retour d'une clientèle étrangère aisée, notamment suisse, après les confinements liés au Covid, accentue un peu plus la pression sur les tarifs. D'autant que les prix du neuf, eux aussi, s'emballent : ils sont passés de 10000 euros le mètre carré en moyenne, il y a moins de cinq ans, à 13000 euros aujourd'hui, voire 15000 euros dans le cas des programmes les plus prestigieux. Mais l'ancien lui-même s'approche de ces niveaux, certains biens du centre-ville s'affichant à 11000 euros le mètre carré. Les quartiers moins cotés, de leur côté, continuent leur rattrapage. A Chamonix sud, par exemple, les petites surfaces tirent la cote vers le haut, et il faut y prévoir environ 9000 euros le mètre carré. Exemple, sur la promenade Marie-Paradis, avec ce deux-pièces de 27 mètres carrés en bon état, au premier étage de la résidence Le Chamois blanc, datant des années 1970, sans balcon, mais avec une place de garage, qui s'est vendu 225000 euros, soit 8335 euros le mètre carré. Avec une vue sur la montagne, cette surface aurait coûté de 5 à 10% plus cher.

Les chalets s'arrachent, eux, en quelques jours, pour peu qu'ils soient présentés à moins de 2 millions d'euros. A la Plaine des Praz, un secteur prisé au nord-est de la ville, celui-ci, de 130 mètres carrés, avec son terrain de 1200 mètres carrés, n'est resté que 48 heures en vitrine. Son nouveau propriétaire a déboursé sans sourciller 1,85 million d'euros (14230 euros le mètre carré) en dépit des 400000 euros de travaux nécessaires à sa rénovation. Mais pour se loger dans un grand chalet bien situé, il faut compter de 2 milllions à 2,5 millions. Dans le secteur du hameau des Bois, celui-ci, d'une superficie de 200 mètres carrés, dont 80 aménagés en sous-sol, situé sur un terrain de 1000 mètres carrés en partie constructible, a changé de mains contre 2,55 millions d'euros. Des tarifs hors de portée de nombreux locaux. Pour emménager à moindre coût, il faut se déplacer vers le bas de la vallée. A Sallanches ou Domancy, à une trentaine de kilomètres à l'ouest, les prix, également en forte hausse, varient de 3000 à 4500 euros le mètre carré. A Domancy, une maison de 90 mètres carrés en très bon état, dotée d'un garage et posée sur un terrain de 400 mètres carrés, s'est enlevée en quelques jours à 380000 euros, soit 4220 euros le mètre carré. «Avant le Covid, elle aurait coûté de 40000 à 50000 euros de moins», précise François Lienard, directeur de l'agence Limo. A Chamonix, avec un tel budget, il faudrait se contenter d'un deux-pièces de 30 mètres carrés bien placé.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : La Clé des Cimes, agence Limo.

Thonon-les-Bains

Les maisons traditionnelles, aux toits pentus en tuiles, se sont appréciées de 20% en seulement deux ans

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 4500 à 6000 €/m²	De 2500 à 3200 €/m²

Le manque de logements est toujours aussi criant. Pourtant, les prix n'ont pas progressé de plus de 5% en 2021, et l'inflation s'est calmée depuis. «Difficile de trouver des biens à vendre, car les propriétaires, refroidis par le niveau des tarifs, qui pourraient les empêcher de se reloger, préfèrent attendre», explique Jérôme Vanceunebrock, de l'agence Decordier. A proximité de la gare ou du centre-ville, trouver un appartement en bon état, avec un parking et un ascenseur, à moins de 4000 euros le mètre carré relève en effet de la gageure. Ces tarifs ne sont d'ailleurs pas si éloignés de ceux du neuf, qui démarrent à 5000 euros le mètre carré, pour dépasser les 6000 dans les programmes proches du lac Léman. Si le budget se limite à 3000 euros le mètre carré, direction l'est de la ville et la première couronne. «Les appartements construits avant 1980, déjà grevés de lourdes charges, y ont subi une forte décote», indique David Jaillet, d'Imogroup Thonon Evian. Au vu des travaux imposés par la loi Climat et résilience, ils se négocient désormais autour de 2500 euros le mètre carré. Les maisons traditionnelles au toit pentu de tuiles, qui offrent de 110 à 130 mètres carrés habitables, ont les faveurs des frontaliers et des Franciliens à la recherche d'une résidence secondaire. En deux ans, ➔



ARTÉMIS
COURTAGE

MON PRÊT IMMOBILIER SUR-MESURE

Calculons votre capacité d'emprunt
pour vous aider à financer
le bien de vos rêves.

VENEZ-NOUS RENCONTRER

100 bureaux vous attendent
partout en France

01 85 7 17 77

hello@artemiscourtage.com

www.artemiscourtage.com

CRÉDIT IMMOBILIER | ASSURANCE EMPRUNTEUR | RENÉGOCIATION DE CRÉDIT

AVIS CLIENTS immodvisor (4624) **4,8** ★★★★★

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ,
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

SARL ARTEMIS COURTAGE, capital 102.500 euros. Siège social au 11 Rue de Miromesnil – 75008 Paris. Immatriculée au RCS Paris 512 444 282 – Code APE 6619B
Immatriculée à l'Orias n° 09050499 : Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) - Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP)

Autres villes (suite)

elles se sont appréciées de 20%. En parfait état, leurs prix s'échelonnent de 500 000 à 600 000 euros. Avenue de l'Ermitage, à 2 kilomètres du centre, des acheteurs ont ainsi dû débourser 520 000 euros (4 725 euros le mètre carré) pour entrer dans cette bâtisse de 1930 en parfait état, de 110 mètres carrés pour cinq pièces, dotée d'un garage et sise sur une parcelle de 600 mètres carrés. Autour de la place de Crète, dans le quartier de la gare, à environ 1 kilomètre du centre, il est encore possible de trouver des maisons de 100 mètres carrés avec un jardin, mais elles nécessitent souvent un sérieux rafraîchissement. Budget : entre 400 000 et 450 000 euros. Quant aux rares demeures au bord du lac Léman, ces spacieuses bâtisses de 200 à 250 mètres carrés posées sur des terrains de 1 000 à 2 000 mètres carrés, elles s'échangent sans négociation à partir du million d'euros. Cette propriété de 1980, de 200 mètres carrés, bénéficiant d'une vue panoramique et d'un terrain de 1 000 mètres carrés, est partie au prix affiché de 1 million d'euros. L'enveloppe supplémentaire de 200 000 euros destinée aux travaux de rénovation n'a pas dérangé les nouveaux propriétaires. En dépit de ces prix élevés, les investisseurs répondent toujours présent, et privilégient les biens avec travaux, déductibles des loyers. Le rendement ne dépasse pourtant pas les 5%. Rue du Commerce, près du centre-ville, ce deux-pièces de 1970 de 48 mètres carrés, avec balcon et parking, en parfait état, a requis une mise de fonds de 197 000 euros (4 105 euros le mètre carré). Son nouveau propriétaire, qui le loue 750 euros par mois, dégage 4,5% de rentabilité brute.

CAROLINE MATHAT

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : agence Imogroup Thonon Evian, agence Thonon Decordier Immobilier.

Vienne

La clientèle délaisse désormais les maisons de la périphérie, pour revenir vers le centre-ville

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1600 à 4300 €/m²	**De 1200 à 1900 €/m²**

Le flot d'acheteurs amenés dans l'agglomération par la crise sanitaire commencerait-il à se tarir ? La demande, pléthorique l'an passé, diminue en effet peu à peu, même si les acquéreurs trouvent toujours à se financer. «L'activité revient à un rythme moins effréné», confirme Anaïs Geroli, commerciale pour l'agence Guy Hoquet. Les stocks, même s'ils restent faibles, se reconstituent peu à peu. Et les tarifs, après avoir progressé d'environ 3% jusqu'à la fin 2021, sont depuis entrés en phase de stagnation. Ils pourraient même s'orienter à la baisse, de 5 à 10%, dans les douze prochains mois. Symptôme de ce ralentissement généralisé, les acquéreurs délaissent peu à peu les communes voisines de Vienne, pour revenir en centre-ville. Rue Marchande, non loin de la mairie, dans un immeuble de la Renaissance, cet appartement en bon état de huit pièces, réparties sur 160 mètres carrés, et caractérisé par un patio autour duquel la vie s'articule, une belle hauteur sous plafond, des cheminées de marbre et une de ces grandes caves voûtées caractéristiques de la ville, a séduit un couple de primo-accédants avec un enfant, qui a dû débourser 315 000 euros (1 970 euros le mètre carré) pour ce bien atypique. Un profil d'acheteurs que l'on voyait, il y a un an, plutôt écumer la périphérie, à la recherche d'une belle bâtisse avec un grand terrain. Le secteur propose aussi des maisonnettes, à des prix plus accessibles. Dans la rue Marchande à nouveau, cette habitation de trois pièces, de 67 mètres carrés, avec un jardin attenant de 50 mètres carrés, a changé de mains contre 152 000 euros (2 270 euros le mètre carré), auxquels s'ajouteront quelque 60 000 euros de travaux (soit un prix de revient de 3 165 euros après rénovation). Les investisseurs ne montrent pas de signe de lassitude. Rue Joseph-Brenier, au premier étage d'un immeuble du XIXe siècle avec vue sur le temple d'Auguste et de Livie, un trois-pièces de 49 mètres carrés a été payé 110 000 euros (2 245 euros le mètre carré), par un bailleur qui y effectuera 20 000 euros de travaux, avant de le louer 700 euros par mois (soit 6,4% de rentabilité brute annuelle).

Le marché des logements haut de gamme, au-delà de 500 000 euros, ne montre en revanche aucun signe d'essoufflement. «La clientèle arrive en général de Lyon, et veut s'offrir de beaux volumes», explique Philippe Copin, d'Orpi Pierre Olivier. Dans le quartier des Tupinières, sur les hauteurs de la ville, cette maison de plain-pied de 2002, de 180 mètres carrés pour six pièces, en bon état, posée sur un terrain de 3 600 mètres carrés avec piscine, terrasse couverte, salle de sport et maison d'amis de 50 mètres carrés, est partie à 760 000 euros (4 220 euros le mètre carré). **B.S.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Guy Hoquet, Orpi Pierre Olivier.



A Vienne, la cote stagne depuis début 2022, et pourrait désormais se replier, de 5 à 10%.

JACKF - STOCK.ADOBE.COM



A Colmar, l'activité ralentit, et il faut prévoir un délai de trois mois, en moyenne, pour céder un appartement présenté au juste prix.

LINDA GERBEC ON UNSPLASH

Grand Est

Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

L'inflation est enrayée dans une majorité de grandes villes, Strasbourg incluse. Mais les maisons avec jardin partent toujours aussi rapidement, y compris en périphérie.

Sommaire

Besançon →	p. 356
Mulhouse ↑	p. 356
Dijon →	p. 358
Metz ↓	p. 362
Nancy →	p. 368
Reims ↑	p. 372
Strasbourg →	p. 376
Autres villes	p. 382

Auxerre ↑ Belfort → Troyes ↑
Charleville-Mézières ↑ Colmar ↑

↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse

Besançon Les maisons familiales partent parfois dans la journée

Les tarifs actuellement observés sont sensiblement identiques à ceux pratiqués il y a un an, les surcotes ne bénéficiant plus qu'aux logements les plus cossus, les mieux placés, et présentant les meilleures prestations. Cela n'empêche toutefois pas les ventes de se boucler rapidement. «Les acheteurs, moins nombreux qu'avant, prospectent en ayant bien défini leur budget», indique Déborah Vendola, conseillère pour Innov Immobilier.

Les surfaces situées dans les immeubles des XVII[e] et XVIII[e] siècles refaits et modernisés ou les maisons familiales proches des commerces partent parfois en une journée. Comme cette bâtisse, datant des années 1980 et en bon état, de six pièces sur 125 mètres carrés, avec 700 mètres carrés de terrain. Située près du funiculaire, dans le secteur de Bregille, et donc accessible à pied depuis le centre, elle a tout de même coûté 405 000 euros (3 240 euros le mètre carré).

Le marché de la maison neuve, à l'inverse, tourne au ralenti. «Il est victime de la raréfaction des terrains à vendre, mais aussi de l'augmentation des coûts de construction», explique Pierre Garrigues, directeur de l'Agence Vauban. Exemple avec cet acheteur, qui avait longtemps cherché une telle parcelle, pour finalement en trouver une, dans le quartier de Saint-Claude, de 850 mètres carrés, facturés 110 000 euros. Mais son budget de construction, de 200 000 euros pour 127 mètres carrés, a vite été dépassé par l'inflation des matières premières. Résultat : il va probablement devoir se contenter de 120 mètres carrés.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. La Boucle		➔ Rue Pasteur, imm. XVII[e], 176 m², 5 pièces, 1[er] ét., cuisine équipée, terrasse 56 m², asc., parking, parfait état : 580 000 € (3 295 €/m²). ➔ Rue Ernest- Renan, imm. XVIII[e], 66 m², 3 pièces, 2[e] ét., pas d'asc., bon état : 122 000 € (1 850 €/m²).
Immeuble XVII[e] siècle	**3 300 euros** (+10%)	
Immeuble XVIII[e] siècle	**1 900 euros** (–3%)	
2. Les Chaprais		➔ Av. du Maréchal-Foch, imm. 1970, 55 m², 2 pièces, 1[er] ét., chauff. gaz, ni asc., ni balcon, ni parking, excellent état : 110 000 € (2 000 €/m²).
Immeuble années 1970	**1 900 euros** (0%)	
3. Bregille		➔ Rue des Fontenottes, maison XX[e], 200 m², 5 pièces, terrain 1 500 m², cuisine équipée, garage, 200 000 € de travaux : 500 000 € (2 500 €/m²).
Maison début XX[e] siècle	**3 500 euros** (0%)	
4. Mouillère		➔ Av. Edouard-Droz, immeuble XVIII[e], 93 m², 3 pièces, 5[e] ét., asc., cachet, vue dégagée, grenier, parking, très bon état : 250 000 € (2 690 €/m²).
Immeuble XVIII[e] siècle	**2 700 euros** (+12%)	
5. Saint-Ferjeux		➔ Rue de la Basilique, bâtiment historique XIX[e] réhabilité, 39 m², 2 pièces, 2[e] ét., ni asc. ni parking, parfait état : 111 000 € (2 845 €/m²).
Immeuble XIX[e] siècle	**2 800 euros** (+10%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Agence Vauban, Innov Immobilier.

Mulhouse Gare aux prétentions des vendeurs, qui restent trop élevées

L'inflation, en vigueur depuis deux ans, s'est calmée, et le stock de logements disponibles se reconstitue. «Mais les vendeurs ont tendance à surestimer leurs biens», déplore Régis Coinus, d'Orpi Bartholdi. Pour les appartements du centre-ville, il faut prévoir aux alentours de 2 300 euros le mètre carré. Nombre d'acquéreurs s'orientent vers la rue de Stalingrad ou l'avenue Roger-Salengro, deux artères prisées pour leurs commerces et la proximité du centre. Et où la note repasse sous les 2 000 euros le mètre carré. Au Rebberg, quartier verdoyant en surplomb de la ville, il faut prévoir au moins 2 500 euros le mètre carré dans l'ancien. Une bonne affaire, en comparaison des tarifs du neuf, voisins de 4 500 euros le mètre carré. Comme pour ce trois-pièces de 71 mètres carrés, avec un balcon de 12 mètres carrés, dans la résidence des Terrasses du Rebberg, à dix minutes de la gare, mis en vente 324 000 euros (4 565 euros le mètre carré). Le marché des immeubles, lui, est animé par les investisseurs. «Leurs demandes sont cependant de plus en plus difficiles à satisfaire», note David Balin, de Guy Hoquet. Rue des Perdrix, cet ensemble de 1990, de sept appartements répartis sur 370 mètres carrés, payé 468 000 euros, servira 7,6% de rendement.

Côté maisons, celles mitoyennes des années 1930 de la Cité Briand, d'environ 100 mètres carrés, s'affichent entre 130 000 et 180 000 euros, tandis que celles de Dornach, quartier résidentiel desservi par le train, nécessitent 250 000 euros.

CAROLINE MATHAT

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔ Rue Sainte-Claire, immeuble 1953, 58 m², 2 pièces, 1[er] étage sur 4, ascenseur, terrasse 5 m², parking, bon état : 133 000 € (2 295 €/m²). ➔ Rue Jacques-Preiss, imm. 1930, 71 m², 1[er] ét. sans asc., balcon 6 m², bon état : 155 000 € (2 185 €/m²).
Immeuble années 1950	**2 300 euros** (+10%)	
Immmeuble annés 1930	**2 200 euros** (0%)	
2. Rebberg		➔ Rue de la Patrouille, imm. 2005, duplex 92 m², 4 pièces, rdc et 1[er] ét., terrasse 10 m², jardin 190 m², parking, bon état : 244 000 € (2 650 €/m²).
Immeuble années 2000	**2 650 euros** (+5%)	
3. Dornach		➔ Rue des Blés, maison 1925, 173 m², 9 pièces, 5 chambres, 1 bureau, terrain 513 m², garage, bon état : 409 000 € (2 365 €/m²).
Maison années 1920	**2 400 euros** (0%)	
4. Salengro		➔ Avenue Roger-Salengro, immeuble 1930, 135 m², 5 pièces, 2[e] étage sur 3, ascenseur, chambre de bonne, bon état : 249 000 € (1 845 €/m²).
Immeuble années 1930	**1 850 euros** (0%)	
5. Cité-Briand		➔ Passage des Acacias, maison 1954, 90 m², 5 pièces, 3 chambres, terrain 170 m², garage, 20 000 € de travaux : 132 000 € (1 465 €/m²).
Maison années 1950	**1 700 euros** (+5 %)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur ; **chauff.** : chauffage ; **coll.** : collectif ; **élec.** : électrique ; **ét.** : étage ; **indiv.** : individuel ; **mitoy.** : mitoyen ; **résid.** : résidence.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Guy Hoquet, Orpi Bartholdi.

VINCI IMMOBILIER SIGNE LES RÉSIDENCES POLARIS
À L'ÉCOQUARTIER RIVES DE BOHRIE · OSTWALD

COMMUNIQUÉ



Repenser l'habitat sous un nouveau jour, plus respectueux.

Les résidences POLARIS sont nées d'un constat : nous ne pouvons demain habiter comme hier. La nécessité de penser autrement la ville, la nature et notre rapport aux autres s'est imposée ces dernières années, tant et si bien que cette tendance est devenue un pré-requis incontestable.

Ainsi, de cette prise de conscience sont nées de nouvelles manières d'envisager ce qui sera notre quotidien, comme l'émergence **des mobilités douces, les récentes exigences environnementales ou encore les propositions d'espaces partagés.**

D'évidence, au diapason de cette nouvelle philosophie, quel meilleur environnement pour **Polaris** que l'écoquartier Rives de Bohrie à Ostwald, un projet porté par l'Eurométropole ? Ce lieu de vie nouvelle génération, signe de choix responsables pour l'avenir, est implanté **au cœur d'un vaste espace de 50 hectares dominé par 30 hectares de pleine nature** (étang, prairies, mares et espaces boisés). **Conjuguant qualité paysagère et biodiversité,** cet écrin verdoyant constitue un site tout trouvé pour vivre en avant-première un mode de vie responsable et respectueux : une aventure urbaine, humaine et plus écologique.

Une oasis dans la ville

Repenser la vie en ville offre une formidable occasion de **se reconnecter à la nature.** Pas moins de trois univers attendent les chanceux résidents, tous autour du thème de l'eau :

- **la Ville à quai :** une promenade pensée comme un quai, qui dessert les Rives de Bohrie de bout en bout, et où il fait bon flâner le long des vitrines pour rejoindre l'esplanade ou bifurquer sur un sentier en direction des espaces naturels…
- **l'île :** un secteur peu urbanisé qui expérimente l'idée d'« habiter la nature »
- **le quartier du Point d'Eau :** il marque une transition douce entre les Rives de Bohrie et le secteur du Wirhel.



Une nouvelle conception des espaces extérieurs

Sur le site de l'écoquartier Rives de Bohrie, les clôtures disparaissent au profit de haies arbustives. **Les espaces végétalisés** caractérisent l'ambiance de chaque section de la résidence, tandis que les **cheminements piétons** matérialisent d'agréables voies de déplacements doux. **De quoi gommer les frontières entre nature et constructions,** entre espaces privés et publics, et laisser s'épanouir une relation nouvelle avec notre environnement.

S'investir pour la préservation de la nature

Avec Polaris, la sensibilisation à la préservation de la biodiversité dépasse les limites de la résidence. En signant la **Charte de l'Écocitoyen** du quartier Rives de Bohrie, les résidents décident de voir grand en la matière en devenant ambassadeurs de cette relation harmonisée avec l'environnement.

Polaris offre un cadre idéal pour relever les défis écologiques et sociaux induits par la métropolisation : vivre la ville à l'ère du changement climatique, de la préservation des ressources et de la mutualisation des moyens, avec autant d'envie d'innover que de partager. Durablement.

Pour tout savoir sur les résidences Polaris

à l'Écoquartier
Rives de Bohrie



VINCI Immobilier
Direction Régionale Alsace-Lorraine-Bourgogne
9b rue du Parc
67205 OBERHAUSBERGEN

LABEL Éco Quartier étape 1 2 3 4

0 800 124 124 Service & appel gratuits

polaris-ostwald.com

VINCI Immobilier Nord-Est - RCS Nanterre - N° SIRET : 830 854 071 00016. Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance.
Architecte : MAISON EDOUARD FRANÇOIS • Perspectiviste : LD3D • Conception / Réalisation : CORNELIUS Strasbourg

SPÉCIAL IMMOBILIER



Les logements classés F ou G en performance énergétique subissent désormais une décote, d'au moins 15%.

ELÉONORE H - STOCK.ADOBE.COM

Dijon Les investisseurs revendent, sitôt leurs travaux de rénovation achevés

La cote se stabilise, mis à part pour les biens haut de gamme (estimés à plus de 450 000 euros) et les maisons du quartier des Marcs-d'Or, qui se sont encore appréciés sur un an, de 10 à 15%. «Il y a néanmoins une grosse différence entre les habitations correctement isolées et celles qui affichent une étiquette énergétique F ou G, ces dernières subissant des décotes d'au moins 15% avant de trouver preneur», corrige Adrien Allez, de l'agence Guy Hoquet.

A seulement 1 h 30 de la capitale en train, la ville attire de plus en plus de télétravailleurs en provenance de la région parisienne. Ils y recherchent des logements proches de la gare, à Montchapet ou à Victor-Hugo. Pour un appartement de 100 mètres carrés en état correct, ils doivent alors prévoir une enveloppe minimale de 350 000 euros. Quant au ticket d'entrée pour une maison datant du début du XX^{e} siècle, de 130 mètres carrés et 500 mètres carrés de jardin, il s'élève à 500 000 euros. Cette maison située rue Alexandre-Nicolas, disposant de 153 mètres carrés habitables auxquels s'ajoutent 300 mètres carrés de terrain, vient même d'être estimée à 750 000 euros (soit 4 900 euros le mètre carré). Il faut dire qu'elle a subi une rénovation complète.

Avec un budget limité à 200 000 ou 250 000 euros, mieux vaut souvent sortir de la ville. Exemple type : au sud de Dijon, dans la commune limitrophe de Chenôve, une maison jumelée de 1972, remise aux normes ➔

Harmonie Mutuelle, plus que jamais aux côtés des entreprises

Aujourd'hui plus que jamais, avec les impacts de la crise sanitaire, les entreprises jouent un rôle essentiel dans la lutte contre les nouvelles fragilités dans les territoires et dans les parcours de travail et de vie. C'est pourquoi Harmonie Mutuelle s'engage toujours plus fortement à leurs côtés, pour agir ensemble dans l'intérêt collectif et les accompagner dans la protection et le développement de leur potentiel humain.



« Harmonie Mutuelle est un acteur économique historique de la région Grand-Est. Au total, 828 collaborateurs sont au service de près de 10 000 entreprises clientes et de plus de 540 000 adhérents. Beaucoup d'entre eux travaillent à La Passerelle, à Laxou, un lieu qui incarne notre ancrage territorial ainsi que la QVT, la modernité et le collaboratif : autant de valeurs que nous partageons avec nos clients et partenaires. La Passerelle accueille d'ailleurs des chefs d'entreprise et des entrepreneurs pour des évènements autour de la QVT, comme pour notre webinaire sur "l'énergie des collaborateurs". »
Nathalie Vignier ,
Directrice Région Grand Est,
Harmonie Mutuelle.



PROTÉGER VOS COLLABORATEURS, PREMIER NIVEAU DE BIEN-ÊTRE

Pour une entreprise, s'assurer que ses salariés et dirigeants se sentent en sécurité, protégés, sereins est une première étape fondamentale vers leur bien-être. Et la plus simple ! La complémentaire santé, métier cœur d'Harmonie Mutuelle, permet ainsi aux salariés et à leur famille de ne pas renoncer à des soins pour des questions de budget et de bénéficier de services complémentaires (actions prévention santé, assistance...). Pour aller plus loin, l'entreprise peut mettre en place des solutions de prévoyance afin de couvrir ses salariés en cas d'arrêt de travail, d'invalidité, d'accident du quotidien, de dépendance ou de décès. Au-delà du domaine de la protection, l'entreprise peut ouvrir d'autres horizons à ses collaborateurs. L'épargne-retraite va dans ce sens. Parce qu'elle associe les salariés à sa réussite économique, elle constitue un outil efficace de motivation et de fidélisation. Cette solution est un véritable atout pour attirer des talents, tout en offrant de nombreux avantages financiers, sociaux et fiscaux.

RENFORCER LE POTENTIEL HUMAIN, LEVIER DE PERFORMANCE

Pour s'adapter aux besoins évolutifs de leurs clients et rester compétitives, les entreprises sont contraintes de se transformer rapidement, et parfois de manière importante. Cela génère des tensions à tous les niveaux, avec des conséquences directes sur les personnes et la performance sociale et économique. Entrepreneur du mieux vivre, résolument engagé pour la qualité de vie au travail (QVT), Harmonie Mutuelle propose aux entreprises son expertise en santé et prévention, sur les risques psychosociaux, l'employabilité et la gestion du capital santé. Elle a notamment déployé la solution « Harmonie Potentiel Humain™ », un diagnostic scientifique complet et concret pour mesurer et maximiser l'énergie des salariés. Cet outil innovant intègre un large éventail de solutions pour aider les entreprises à conjuguer performance sociale et économique, parmi lesquelles le programme « La santé gagne l'entreprise » ou sa démarche en faveur de la santé des dirigeants.

CONSTRUIRE L'ENTREPRISE ET LA SOCIÉTÉ DE DEMAIN

Parce qu'Harmonie Mutuelle entend agir à un niveau plus global, au-delà de l'entreprise elle-même, elle est devenue Entreprise Mutualiste à Mission le 6 juillet 2021. Sa raison d'être – « Agir sur les facteurs sociaux, environnementaux et économiques qui améliorent la santé des personnes autant que celle de la société en mobilisant la force des collectifs » – couvre de nombreux domaines d'intervention liés aux entreprises, comme le milieu ou les conditions de travail.

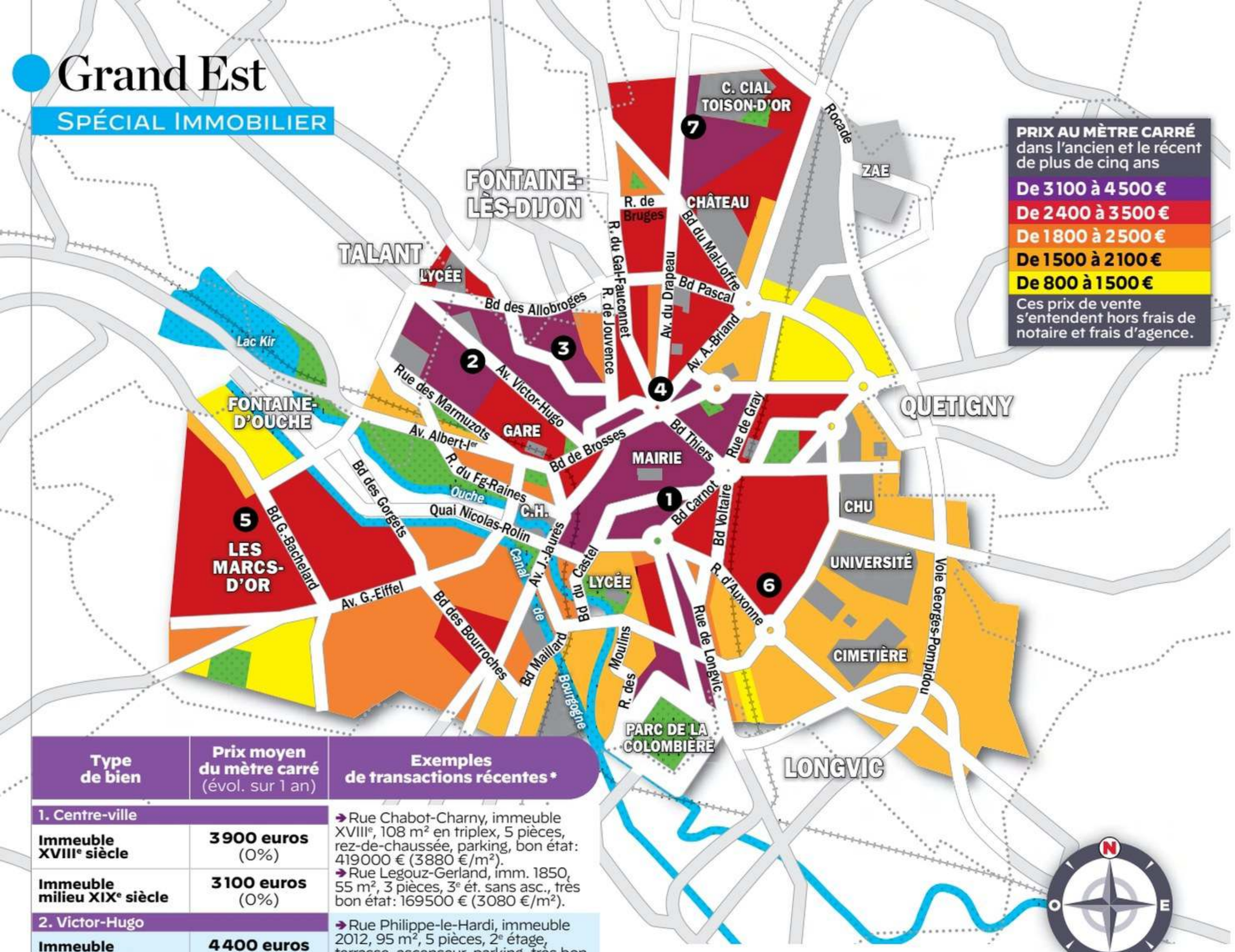
Construire la société de demain, c'est aussi imaginer le futur de l'entreprise.

Construire la société de demain, c'est aussi imaginer le futur de l'entreprise. Harmonie Mutuelle met ainsi en place sur tous ses territoires des Lab' Entreprises pour permettre aux chefs d'entreprise et aux entrepreneurs d'échanger, de témoigner et de partager avec leurs pairs et des experts des solutions innovantes, solidaires et collectives. Enfin, construire demain, c'est semer les graines dès aujourd'hui. C'est pourquoi Harmonie Mutuelle est engagée dans des fonds de soutien aux entreprises, à l'image du Fonds « Harmonie Mutuelle Emplois France », créé en 2020 pour accompagner durablement les entreprises cotées ou non (TPE, PME et ETI) dans la création et la sauvegarde des emplois dans les territoires.

Harmonie mutuelle
GROUPE VYV
AVANÇONS collectif

MUTUALITÉ FRANÇAISE
MEMBRE DE LA

Mutuelle soumise aux dispositions du livre II du Code de la mutualité,
n° SIREN 538 518 473, n° LEI 969500JLU5ZH89G4TD57. Crédit photo : Getty Images



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		
Immeuble XVIIIe siècle	**3900 euros** (0%)	➔ Rue Chabot-Charny, immeuble XVIIIe, 108 m² en triplex, 5 pièces, rez-de-chaussée, parking, bon état: 419000 € (3880 €/m²). ➔ Rue Legouz-Gerland, imm. 1850, 55 m², 3 pièces, 3e ét. sans asc., très bon état: 169500 € (3080 €/m²).
Immeuble milieu XIXe siècle	**3100 euros** (0%)	
2. Victor-Hugo		
Immeuble années 2010	**4400 euros** (+5%)	➔ Rue Philippe-le-Hardi, immeuble 2012, 95 m², 5 pièces, 2e étage, terrasse, ascenseur, parking, très bon état: 420000 € (4420 €/m²). ➔ Rue Henri-Demesse, maison 1930, 115 m², 5 pièces, terrain 420 m², bon état: 485000 € (4215 €/m²).
Maison années 1930	**4200 euros** (+10%)	
3. Montchapet		
Maison années 1930	**4300 euros** (0%)	➔ Rue de Montchapet, maison 1930, 134 m², 6 pièces, 4 chambres, terrain 390 m², garage, bon état: 575000 € (4290 €/m²). ➔ Rue de l'Egalité, immeuble 1963, 90 m², 5 pièces, 1er ét., sans parking, bon état: 295000 € (3275 €/m²).
Immeuble années 1960	**3300 euros** (0%)	
4. Faubourg Nord		
Maison début XXe siècle	**3100 euros** (0%)	➔ Rue Courtépée, maison de ville 1900, 66 m², 3 pièces, terrain 80 m², sans garage, bon état: 205000 € (3105 €/m²). ➔ Rue Marceau, imm. 1992, 47 m², 2 pièces, 3e ét., asc., terrasse, parking, à rafraîchir: 130000 € (2765 €/m²).
Immeuble années 1990	**3000 euros** (0%)	
5. Les Marcs-d'Or		
Maison plain-pied années 1970	**3500 euros** (+10%)	➔ Rue du Santenay, maison 1974, 90 m², 4 pièces, terrain 400 m², très bon état: 314000 € (3490 €/m²). ➔ Chemin du Fort-de-la-Motte-Giron, maison 1930, 90 m², 4 pièces, terrain 380 m², état correct: 310000 € (3445 €/m²).
Maison années 1930	**3450 euros** (+10%)	
6. Université		
Maison semi-mitoyenne 2000	**3000 euros** (0%)	➔ Rue d'Auxonne, maison 2006, 94 m², 5 pièces, terrain 156 m², bon état: 285000 € (3030 €/m²). ➔ Boulevard de l'Université, immeuble 1945, 69 m², 4 pièces, balcons, 8e étage, 30000 € de travaux: 138000 € (2000 €/m²).
Immeuble années 1940	**2450 euros** (0%)	
7. Toison-d'Or		
Immeuble années 2010	**3300 euros** (0%)	➔ Avenue de Langres, immeuble 2011, 66 m², 3 pièces, rez-de jardin, très bon état: 220000 € (3335 €/m²). ➔ Rue P.-J.-Magnin, immeuble 2002, 80 m², 3 pièces, 1er ét., 30000 € de travaux: 215000 € (2685 €/m²). ➔ Avenue de la Concorde, imm. 1999, 84 m², 4 pièces, rez-de-chaussée, terrasse, 2 parkings, 30000 € de travaux: 220000 € (2620 €/m²).
Immeuble années 2000	**3050 euros** (0%)	
Immeuble années 1990	**3000 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Dijon (suite)

➔ énergétiques, offrant 72 mètres carrés et un garage, est partie cet été à 190 000 euros (2 640 euros le mètre carré). Localisée à la Toison-d'Or, la même aurait atteint facilement 260 000 euros (soit 3 610 euros le mètre carré).

Les investisseurs, quant à eux, pourront s'intéresser aux nombreux biens anciens à réhabiliter. «Beaucoup revendent dès que les travaux sont achevés, afin d'empocher leur plus-value», constate Stéphane Guion, de l'agence Réservoir Immo. Telle cette maison de 120 mètres carrés datant de 1985, dans le quartier Montmuzard et proche du CHU: acquise pour 375 000 euros, elle a été remise sur le marché au bout de quatre mois, réfections faites, et cédée à près de 460 000 euros (3 835 euros le mètre carré)! L'investissement locatif peut aussi être vu comme un complément de revenu régulier. Dans le centre-ville et le long du trajet du tramway, le rendement servi par les petites surfaces se situe entre 6 et 7% l'an. A l'image de ce studio de 17 mètres carrés d'un immeuble datant de 1980, boulevard Trimolet, et proposant piscine et parking collectif, payé 60 000 euros (3 530 euros le mètre carré). Loué 320 euros par mois (hors charges), il rapporte 6,4% par an à son nouveau propriétaire.

CAROLINE MATHAT

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
0% pour les appartements
0% pour les maisons

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Orpi Doris Metzger, Réservoir Immo, Guy Hoquet.



Broyeur UNTHA installé et entretenu par EMIG EQUIPEMENTS avec réalisation des trémies en Inox par EMIG INDUSTRIES

EMIG

UN GROUPE PERFORMANT POUR UN SERVICE CLÉ EN MAIN

Implanté en Bourgogne-Franche-Comté, EMIG a été créé en 2011 par Éric Magaud. Il nous présente les atouts et les enjeux de ce groupe dynamique.

Présentez-nous le Groupe EMIG.

Éric Magaud : Le groupe EMIG est composé de deux sociétés distinctes mais néanmoins complémentaires. EMIG INDUSTRIES, qui emploie 10 salariés à Dijon, est spécialisée dans la réalisation de pièces de chaudronnerie, de serrurerie industrielle et de tuyauterie. Quant à EMIG EQUIPEMENTS, située à Beaune (Côte d'Or) et à Dole (Jura), il emploie une quinzaine de personnes dans les activités de maintenance industrielle au service des machines tournantes, systèmes de levage et équipements de pompage.

Qui sont vos clients et comment répondez-vous à leurs attentes ?

E. M. : Nos clients sont principalement des industriels de divers secteurs d'activités, que ce soit dans l'agroalimentaire, la chimie, la pharmaceutique ou encore l'environnement. Nous travaillons également avec de grands groupes spécialisés dans l'eau et l'assainissement. Nous nous adaptons aux problématiques spécifiques de nos clients en leur proposant une offre globale clé en main et sur-mesure.

Quels sont vos atouts ?

E. M. : Grâce à l'expertise de ses collaborateurs, le groupe EMIG possède une proximité et une réactivité très fortes pour répondre aux besoins les plus exigeants de nos clients avec des solutions complètes et sur-mesure en associant les différents savoir-faire techniques de nos équipes.

Quels sont vos projets ?

E. M. : Actuellement, nous recherchons de futurs collaborateurs électrotechniciens, électromécaniciens et chaudronniers, des secteurs en forte tension sur le marché de l'emploi, afin de poursuivre notre développement.

Partenariat avec UNTHA

Le groupe EMIG est le centre de compétence France pour la société autrichienne UNTHA, fabricante de broyeurs destinés au secteur du recyclage (plastique, papier, bois…), pour des centres de tri ou de valorisation. EMIG EQUIPEMENTS assure la maintenance et le support technique des broyeurs UNTHA sur l'ensemble du territoire français pour compléter et valoriser son offre de services.

INFOS : 3, rue du Docteur Barolet – ZI Beaune-Vignoles, 21200 VIGNOLES – Tél. : 03-80-65-54-65
Email : contact@groupe-emig.com - www.groupe-emig.com

EMIG GROUPE

UNTHA shredding technology

CENTRE DE COMPETENCES SERVICE FRANCE

PROXIREC



installation complète pompes et réseau de tuyauterie EMIG EQUIPEMENTS et EMIG INDUSTRIES

Publireportages réalisés par Com'en Régions

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		➔ Rue des Allemands, imm. XIXe, 111 m², 6 pièces, 3e et 4e ét., cave, bonnes isolations, ni asc. ni parking, rénové: 345 000 € (3110 €/m²). ➔ Pl. St-Nicolas, imm. 1980, 130 m², 5 pièces, 4e et 5e ét., asc., box, cave, bon état: 320000 € (2 460 €/m²).
Immeuble XIXe siècle, duplex	**2 900 euros** (+10%)	
Immeuble standing 1980, duplex	**2 400 euros** (0%)	
2. Quartier impérial		➔ Rue d'Austrasie, imm. 1920, 158 m², 5 pièces, 3e étage, cachet, asc., état correct: 496000 € (3140 €/m²). ➔ Av. Foch, imm. pierre de taille 1910, 98 m², 4 pièces, 4e ét., cave, balcon, ni parking ni asc., parquets chevron, bon état: 289000 € (2950 €/m²).
Immeuble standing années 1920	**3 000 euros** (+10%)	
Immeuble années 1910	**2 900 euros** (+10%)	
3. Sablon		➔ Rue de Belchamps, imm. 1965, 55 m², 3 pièces, 5e et dernier étage, ascenseur, balcon, cave, box, état correct: 128 000 € (2 325 €/m²). ➔ Rue Saint-Pierre, imm. XXe, 68 m², 3 pièces, 2e étage, chauff. indiv. gaz, à rafraîchir: 155000 € (2 280 €/m²).
Immeuble années 1960	**2 300 euros** (+10%)	
Immeuble début XXe siècle	**2 200 euros** (0%)	
4. Queuleu		➔ Rue des Trois-Evêchés, imm. XXe, 72 m² (92 au sol), 4 pièces, 2e et dernier ét., terrasse 15 m², box, cave, bon état: 216 000 € (3000 €/m²). ➔ Rue du Roi-Albert, immeuble 1950, 90 m², 4 pièces, 1er ét., jardin 80 m², bon état: 265000 € (2945 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**3 000 euros** (0%)	
Immeuble années 1950	**2 900 euros** (+5%)	
5. Vallières		➔ Secteur La Corchade, maison 1997, 115 m², 6 pièces, terrain 400 m², chauffage électrique au sol, garage, parfait état: 319000 € (2775 €/m²). ➔ Rue de Vallières, maison 1940, 105 m², 5 pièces, terrain 700 m², bon état: 255000 € (2430 € /m²). ➔ Rue des Tilleuls, imm. 1980, 90 m², 4 pièces, 2e étage, balcon, asc., box, bon état: 185000 € (2055 €/m²).
Maison années 1990	**2 700 euros** (+5%)	
Maison mitoyenne années 1940	**2 400 euros** (0%)	
Immeuble années 1980	**2 000 euros** (0%)	

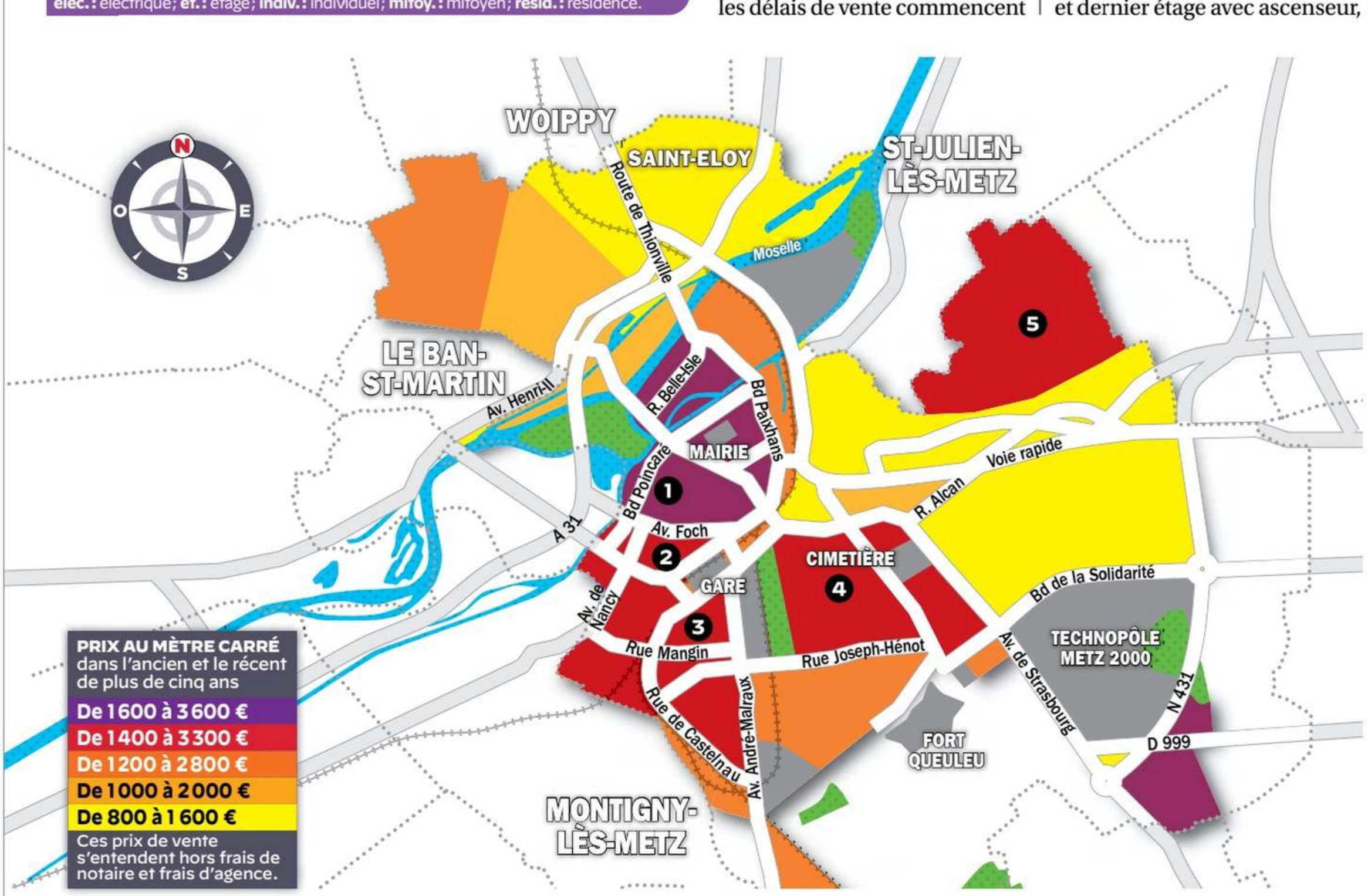
* Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Metz La demande de belles demeures ne fléchit pas

L'impression est trompeuse: les prix, plus élevés de 3 à 5% qu'il y a un an, et même de 10% pour les logements convoités offrant le cachet des années 1910 et 1920, laissent croire à un marché immobilier toujours orienté à la hausse. En réalité, l'essentiel de cette augmentation a été enregistré avant fin 2021. «La tendance est clairement en train de s'inverser, et nous nous apprêtons à passer à un marché plus favorable aux acquéreurs», explique Guillaume Laveine, de l'agence du même nom. De fait, les négociations reprennent et les délais de vente commencent à s'allonger: le scénario le plus probable d'ici la fin de 2022 est celui d'un recul de la cote, de l'ordre de 5 à 8%.

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain
-8%
pour les appartements
-5%
pour les maisons

Naturellement, tous les quartiers ne sont pas logés à la même enseigne. Parmi ceux qui devraient bien résister à la pression baissière, il y a le centre piétonnier avec son joli style Renaissance, le Triangle impérial, ou encore Sainte-Thérèse, où se côtoient des immeubles des années 1930 et des résidences des années 2000. Rue Mangin, par exemple, ce deux-pièces d'une vingtaine d'années, de 55 mètres carrés, au quatrième et dernier étage avec ascenseur, ➔





Des résidences où la nature a toute sa place

POUR VIVRE **NATURELLEMENT CHEZ SOI**



NANCY - Rose Wild
Appartements du studio au 5 pièces



ARS-SUR-MOSELLE - Parenthèse
Appartements du 2 au 5 pièces



TERVILLE - L'Atelier
Appartements du studio au 4 pièces



BISCHHEIM - Urban Green
Appartements du 2 au 5 pièces



ROSHEIM - Quatuor
Appartements 3 et 4 pièces



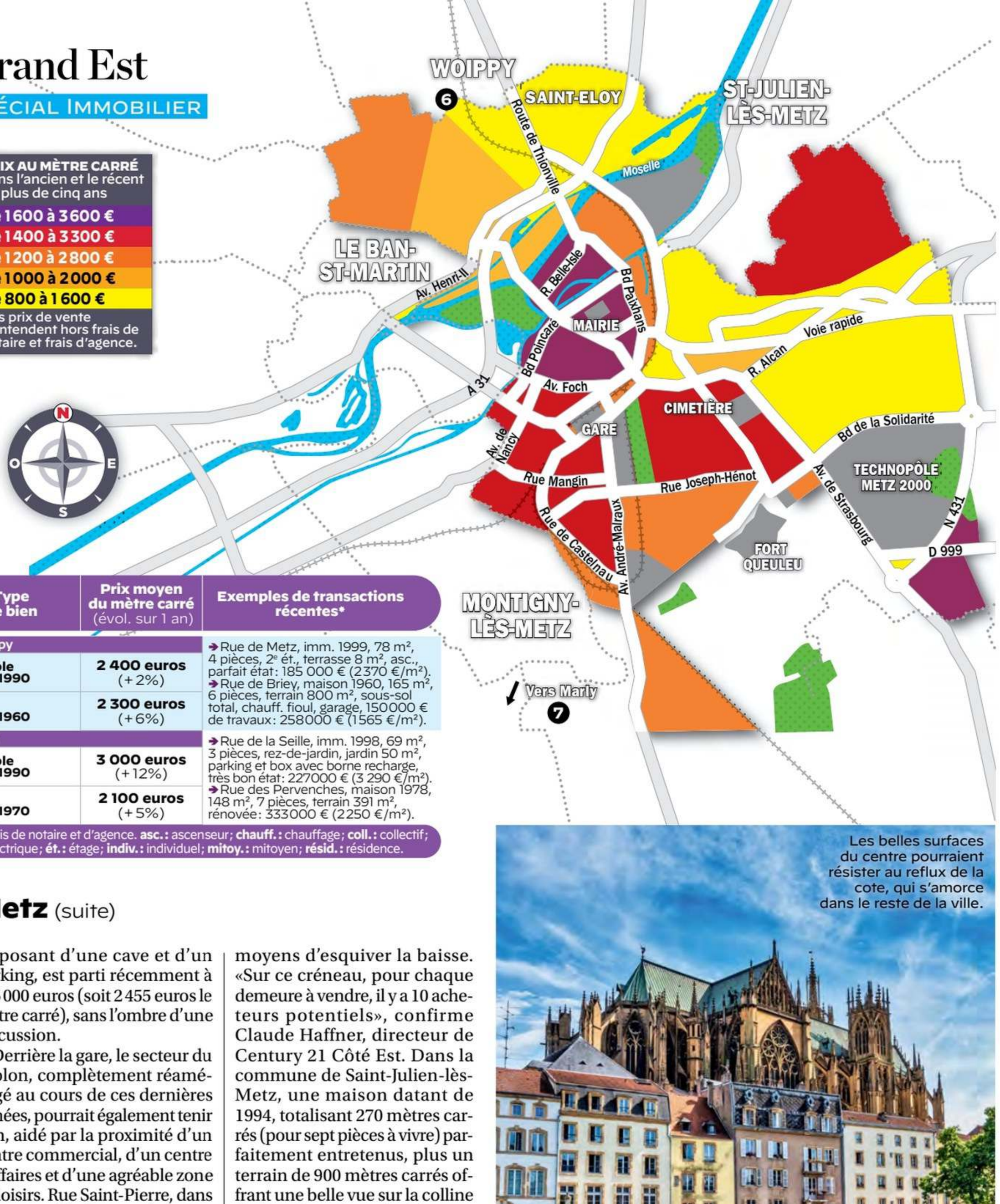
MULHOUSE - Grand Angle
Appartements du studio au 4 pièces

icade-immobilier.com

03 53 24 44 44

ICADE
Des lieux où il fait bon vivre

Icade Promotion - Immeuble Open - 27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 - N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif - Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris. Document non contractuel. Illustrations non contractuelles. Appartements et terrasses/balcons vendus non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels. Juillet 2022.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
6. Woippy		➔ Rue de Metz, imm. 1999, 78 m², 4 pièces, 2e ét., terrasse 8 m², asc., parfait état: 185 000 € (2370 €/m²). ➔ Rue de Briey, maison 1960, 165 m², 6 pièces, terrain 800 m², sous-sol total, chauff. fioul, garage, 150000 € de travaux: 258000 € (1565 €/m²).
Immeuble années 1990	**2 400 euros** (+2%)	
Maison années 1960	**2 300 euros** (+6%)	
7. Marly		➔ Rue de la Seille, imm. 1998, 69 m², 3 pièces, rez-de-jardin, jardin 50 m², parking et box avec borne recharge, très bon état: 227000 € (3 290 €/m²). ➔ Rue des Pervenches, maison 1978, 148 m², 7 pièces, terrain 391 m², rénovée: 333000 € (2250 €/m²).
Immeuble années 1990	**3 000 euros** (+12%)	
Maison années 1970	**2 100 euros** (+5%)	

* Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Metz (suite)

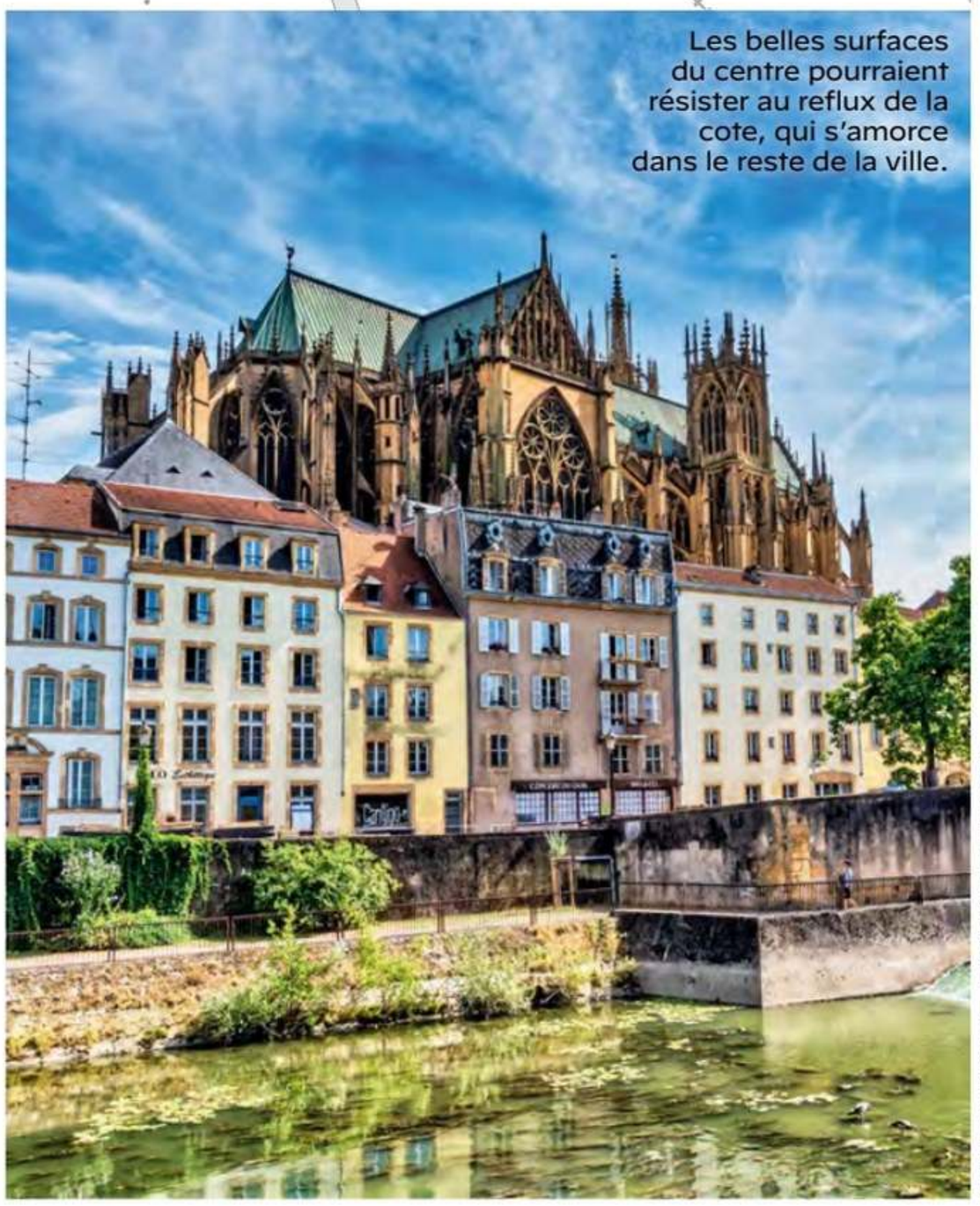
➔ disposant d'une cave et d'un parking, est parti récemment à 135 000 euros (soit 2 455 euros le mètre carré), sans l'ombre d'une discussion.

Derrière la gare, le secteur du Sablon, complètement réaménagé au cours de ces dernières années, pourrait également tenir bon, aidé par la proximité d'un centre commercial, d'un centre d'affaires et d'une agréable zone de loisirs. Rue Saint-Pierre, dans un immeuble des années 1930, un quatre-pièces en parfait état d'une superficie de 83 mètres carrés habitables, bien isolé, avec un équipement moderne, une cuisine intégrée et un balcon, s'est vendu au début de l'été 235 000 euros (2 830 euros le mètre carré).

Les maisons de grand standing, toujours aussi rares, semblent également avoir les moyens d'esquiver la baisse. «Sur ce créneau, pour chaque demeure à vendre, il y a 10 acheteurs potentiels», confirme Claude Haffner, directeur de Century 21 Côté Est. Dans la commune de Saint-Julien-lès-Metz, une maison datant de 1994, totalisant 270 mètres carrés (pour sept pièces à vivre) parfaitement entretenus, plus un terrain de 900 mètres carrés offrant une belle vue sur la colline de Queuleu, vient ainsi de trouver preneur contre un chèque de 580 000 euros. En l'espace de quelques jours, elle avait reçu 10 visites, dont 6 avaient débouché sur une offre!

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Laveine Immobilier, Century 21 Côté Est, Agence c2i Metz.



Les belles surfaces du centre pourraient résister au reflux de la cote, qui s'amorce dans le reste de la ville.

PIERRE VINCENT - STOCK.ADOBE.COM



MON COACH ÉNERGIE

FAIRE LE BON CHOIX ÉNERGÉTIQUE

L'entreprise intervient en qualité de partenaire local pour réduire les factures grâce au bon choix de solutions énergétiques. Rencontre avec Caroline Laporte, la dirigeante, et Michel Burel, le coach expert.

D'où est partie l'idée de créer Mon Coach Énergie ?

Michel Burel : Nous avons une expertise de plus de quinze ans dans les énergies renouvelables ; nous l'avons donc mise au profit de Mon Coach Energie. Notre mission est de trouver des solutions pour réduire les factures d'énergie. Avec notre formule clé en mains, nous accompagnons nos clients pour la partie administrative, les aides à la rénovation comme Ma Prime Renov, les CEE…, et nous mettons à disposition une application dédiée après l'installation. Chez nous, il n'y a pas de notion de vendeur mais de coach dans les énergies renouvelables. Nous croyons sincèrement en ce marché qui a parfois pâti en France d'un mauvais discours commercial.

Comment procède-t-on quand on fait appel à vous ?

Caroline Laporte : Les gens nous contactent soit pour comparer un devis qu'ils ont eu, soit pour avoir un devis pour nos prestations. Nous leur proposons avant tout de faire un bilan énergétique et leur exposons des solutions adaptées. Exemple : Kit 3kwc Photovoltaique à 8 360€ TTC ou une Pompe à chaleur r/o dès 4400€ TTC primes déduites. Nous travaillons avec notre réseau d'installateurs internes et externes implantés sur toute la région Grand Est.

Vous travaillez avec des marques de renommée.

M.B. : Nous avons effectivement sélectionné des marques premium afin de garantir une qualité de produits, un SAV court et une vraie tranquillité. Nous pouvons mentionner nos partenaires historiques comme Bourgeois Global® (distributeur reconnu de panneaux solaires), Atlantic® (plus de cinquante ans d'histoire dans les pompes à chaleur).

Quel conseil pouvez-vous donner aux lecteurs ?

C.L. : En nous contactant, ils auront un bon conseil, un bon prix et une installation soignée. Nos certifications RGE, QualiPac et QualiPV en témoignent. Ainsi, je leur dis : *« Avant d'acheter à n'importe quel prix ou en fonction de n'importe quel conseil, rencontrons-nous pour parler de vos projets ».*
Ouvert du lundi au vendredi de 9h à 18h.

mon coach énergie
Ensemble, subliminons votre confort

INFOS : 45, rue de Metz, 57130 JOUY-AUX-ARCHES
Tél. : 03-72-39-59-34 – www.mon-coach-energie.fr



L'équipe de Mon Coach Energie, votre partenaire local, pour vos panneaux photovoltaïques & Pompe à chaleur & climatisation

Publireportages réalisés par Com'en Régions

ARDF EST

LE SPÉCIALISTE DE LA DÉTECTION DE FUITES EN ALSACE ET LORRAINE

Installé depuis 2015 à Rémilly, près de Metz, ARDF Est a rapidement ouvert de nouvelles agences, d'abord en Alsace et plus récemment au Luxembourg. L'Agence Régionale de Détection de Fuite intervient auprès des assureurs et des experts afin de localiser les fuites lors d'un sinistre en vue d'établir les responsabilités et d'engager les réparations.



Une entreprise familiale à dimension humaine

« Nous avons à cœur de mener des recherches de fuites qui soient non destructives », indique Guillaume Goepfert, dirigeant et fondateur avec son épouse, Jenifer, d'ARDF Est. Cette entreprise familiale à dimension humaine emploie aujourd'hui une quinzaine de personnes, des techniciens formés en interne à des interventions rapides afin de répondre aux problématiques de sinistres. *« Nous intervenons après des dégâts des eaux pour localiser l'origine de la fuite et permettre aux assurances de répartir les responsabilités »*, précise-t-il. Ainsi, syndics de copropriété, entreprises, collectivités et particuliers font appel au service d'ARDF Est qui intervient pour le compte d'assurances ou d'experts.

Établir les responsabilités

Sur le terrain, les techniciens sont tous équipés du matériel adéquat leur permettant d'agir. Dans chaque véhicule, on retrouve ainsi les caméras vidéo, caméras thermiques ou endoscopiques, fumigènes, colorants et outils d'inspection sécurisée en toiture. *« Pas un cas ne se ressemble ! Tout dépend du type de fuite. Aussi, afin de cibler les réparations à venir sans pour autant toucher aux installations, il nous faut savoir quel outil utiliser précisément »*, poursuit Guillaume Goepfert. Chaque investigation prend en moyenne deux heures en fonction de la problématique de fuite soulevée.

En règle générale, ARDF Est mène son enquête sur les toits, dans les réseaux de chauffage, dans les salles de bains, les piscines intérieures et extérieures, autour des menuiseries… *« La détection permet ensuite d'établir des responsabilités. Cela peut être la faute du chauffagiste, du carreleur, du plombier ou même de celui qui a posé une plinthe si celle-ci a été vissée sur une conduite encastrée qui s'avère avoir été percée. L'assurance va ensuite contacter celle de l'artisan concerné pour mettre en place les réparations nécessaires à la remise en état du bien ».*



Conséquence de la sécheresse ou fuite ?

Outre les dégâts des eaux, ARDF Est intervient désormais de plus en plus dans le cadre de dossiers sécheresse. *« Le Grand Est est particulièrement touché par les sécheresses à répétition chaque été. Celles-ci fragilisent le sol et provoquent des mouvements de terrains qui entraînent des fissures sur les maisons. Nous sommes alors mandatés par les assurances pour vérifier qu'il s'agit bien d'un affaissement de terrain et devons contrôler les conduites extérieures enterrées »*, précise le dirigeant. En effet, une fuite dans une conduite peut elle aussi entraîner un affaissement des fondations. Dans ce cas, les assurances se tourneront vers les responsables. Or, s'il s'agit d'une conséquence de la sécheresse, le dossier d'assurance passera en catastrophe naturelle.

Des formations spécifiques en interne

Formés en interne durant un mois de manière spécifique, les techniciens sont tous experts de la détection de fuites non destructives. Ils ont fait leurs armes dans la maîtrise d'œuvre, la couverture, l'expertise, les diagnostics énergétiques ou le chauffage. *« Si l'activité de notre nouvelle agence du Luxembourg décolle, nous allons devoir recruter et poursuivre nos formations en interne »*, précise Guillaume Goepfert. Bien que personne ne souhaite être victime d'un dégât des eaux, force est de constater que ARDF Est connaît une activité grandissante. *« Nous traitons environ 80 à 100 dossiers par semaine sur les régions Alsace et Lorraine »*, prévient Guillaume Goepfert. Le planning d'intervention est établi pour deux semaines mais peut nécessiter une réaction dans l'urgence si le dossier le nécessite. Outre les défauts d'origines humaines, il s'avère que l'usure des bâtiments et la moindre fiabilité des nouvelles constructions sont souvent la raison d'une telle activité.

« Détecter l'origine d'une fuite permet d'établir les responsabilités vis-à-vis des assurances ».



INFOS :

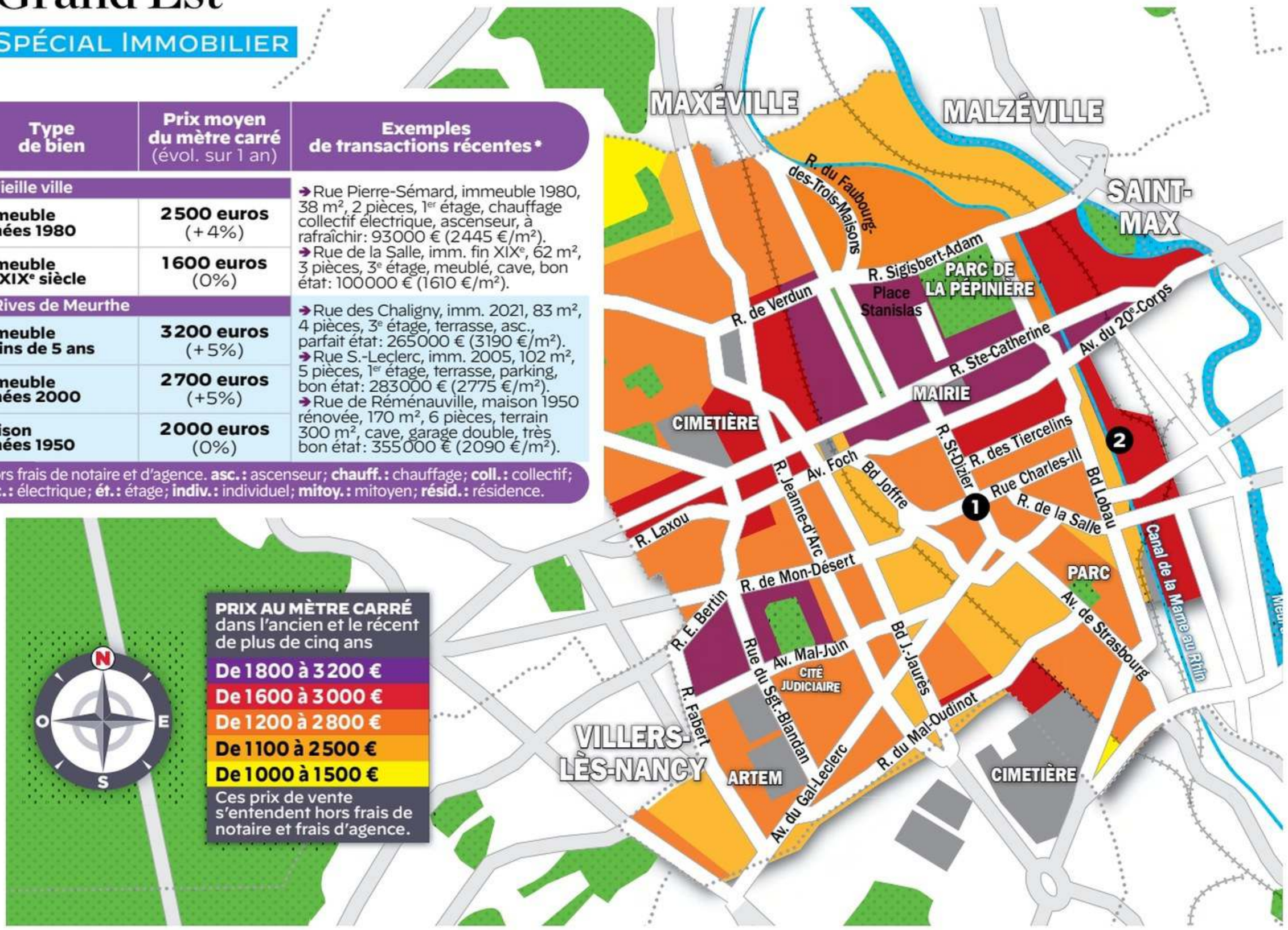
ARDF EST :
Agence d'Alsace : 2, rue du Général Leclerc, 67370 TRUCHTERSHEIM
Tél. : 03-88-68-58 64
www.ardf-est.com
Agence de Lorraine : 35, rue de Metz, 57580 REMILLY
Tél. : 03-87-21-06-11

LUX RDF : 55, rue du Libération, L-3511 DUDELANGE
Tél : +352-27-86-77-15

Publireportages réalisés
par Com'en Régions

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Vieille ville		
Immeuble années 1980	**2500 euros** (+4%)	➔ Rue Pierre-Sémard, immeuble 1980, 38 m², 2 pièces, 1er étage, chauffage collectif électrique, ascenseur, à rafraîchir: 93000 € (2445 €/m²). ➔ Rue de la Salle, imm. fin XIXe, 62 m², 3 pièces, 3e étage, meublé, cave, bon état: 100000 € (1610 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**1600 euros** (0%)	
2. Rives de Meurthe		
Immeuble moins de 5 ans	**3200 euros** (+5%)	➔ Rue des Chaligny, imm. 2021, 83 m², 4 pièces, 3e étage, terrasse, asc., parfait état: 265000 € (3190 €/m²). ➔ Rue S.-Leclerc, imm. 2005, 102 m², 5 pièces, 1er étage, terrasse, parking, bon état: 283000 € (2775 €/m²). ➔ Rue de Réménauville, maison 1950 rénovée, 170 m², 6 pièces, terrain 300 m², cave, garage double, très bon état: 355000 € (2090 €/m²).
Immeuble années 2000	**2700 euros** (+5%)	
Maison années 1950	**2000 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.



Nancy La cote sera soutenue par les projets de réaménagement urbain



ILOLAB - STOCK.ADOBE.COM

Le centre-ville attire toujours les investisseurs, qui obtiennent des rendements locatifs de 6% même pour les grandes surfaces.

Après deux années d'euphorie, le marché est en passe de s'équilibrer: les prix n'ont quasiment pas bougé depuis un an, et semblent partis pour rester stables. Il faut dire que les logements à vendre, qui ont longtemps manqué, recommencent à affluer. «Les propriétaires jugent désormais les tarifs suffisamment élevés pour encaisser leurs plus-values», explique Charles Geny, manager transaction de Century 21 Midon Baudoin Immobilier.

En face, les acheteurs sont toujours actifs. Et tablent, eux, sur les aménagements urbains en cours pour réaliser, à leur tour, une bonne affaire à terme. Ce studio de 28 mètres carrés, rue Grand-Rabbin-Haguenauer, à deux pas de la gare, payé 64 000 euros (soit 2 285 euros le mètre carré), devrait par exemple se valoriser, suite à la rénovation de la galerie Saint-Sébastien. Un joli coup pour l'acquéreur, qui en tire déjà 375 euros de loyer (7% de rendement). Idem avec les pistes cyclables créées le long de la rue Jeanne-d'Arc, qui tendent à redynamiser le quartier, encore accessible à moins de 2 000 euros le mètre carré. Comme pour ce 48 mètres carrés à rafraîchir, au premier étage d'un immeuble de 1905, sans balcon, sans ascenseur ni parking, acquis récemment pour 82 000 euros (1 710 euros le mètre carré). ➔

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

0% pour les appartements

0% pour les maisons



La villa Majorelle à Nancy :
une architecture travaillée

AUDACIMMO

ACCOMPAGNER AUTREMENT

L'agence immobilière Audacimmo prend le temps d'écouter les vendeurs comme les acquéreurs et propose un accompagnement de qualité à la hauteur des attentes de ses clients.

Pour commencer, pouvez-vous nous parler de votre agence ?

Nathalie Sesmat : Elle est née en 2021, d'un désir de vraie indépendance pour accompagner différemment les gens dans le process de transaction immobilière, parfois très complexe. Mon expérience dans divers domaines m'a appris à être attentive aux besoins exprimés qui vont souvent bien au-delà de la stricte gestion de cette opération. Notre agence est familiale.

Quelle est votre activité principale ?

N.S. : Nous nous concentrons sur les transactions immobilières, entre estimations, ventes/achats, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf. Nous intervenons à Nancy, Pont-à-Mousson et les environs.

Quelles sont vos valeurs ?

N.S. : Nous sommes très attachés à l'honnêteté, ce qui nous conduit à une grande transparence dans nos relations que ce soit avec le vendeur ou l'acquéreur.

Qu'est-ce qui vous distingue de vos confrères?

N.S. : Nous prenons le temps d'analyser avec pertinence le contexte de la vente et le bien… En découlent beaucoup de conseils, une prise en charge de toutes les démarches et un accompagnement des personnes pouvant largement dépasser le cadre habituel. C'est ce qu'Audacimmo s'applique à faire grâce à nos compétences professionnelles dans les domaines réglementaires et juridiques, techniques et aussi avec beaucoup de psychologie humaine et de bienveillance. Nous ne comptons jamais notre temps et nous y mettons toute l'énergie nécessaire. Tout naturellement, les dossiers particuliers et complexes viennent à nous ! Nous privilégions le qualitatif au quantitatif, ainsi que la confiance.

Qu'est-ce qui vous anime ?

N.S. : La passion du métier et le goût du travail bien fait ! Cette première année d'activité nous a confortés dans notre vision des choses et notre manière de travailler. J'aime beaucoup cette citation d'Aristote : *« Le plaisir dans le métier, met la perfection dans le travail. »*

AUDACIMMO
L'IMMOBILIER AUDACIEUX

INFOS :
20, boulevard du 26e RI,
54000 NANCY
Tél. : 03-72-47-20-66
www.audacimmo.fr
audacimmo



Nathalie Sesmat, à l'origine de l'agence Audacimmo

Publireportages réalisés par Com'en Régions

Nancy (suite)

➔ Mais la grande nouvelle de la rentrée, c'est la piétonnisation, doublée de la végétalisation, du secteur entre la porte de la Craffe et la rue Saint-Nicolas, qui attirera les boutiques et réduira les nuisances sonores. «Les riverains et commerçants de la zone pourront toutefois toujours y accéder en voiture», rassure Charles Didier, directeur de l'agence Stéphane Plaza. Un couple d'investisseurs vient d'y acheter un quatre-pièces de 73 mètres carrés, au premier étage d'un immeuble du XIXe siècle, place Saint-Epvre, près du parc de la Pépinière, pour 165 000 euros (2260 euros le mètre carré). Loué 850 euros par mois, il leur rapportera plus de 6% de rendement.

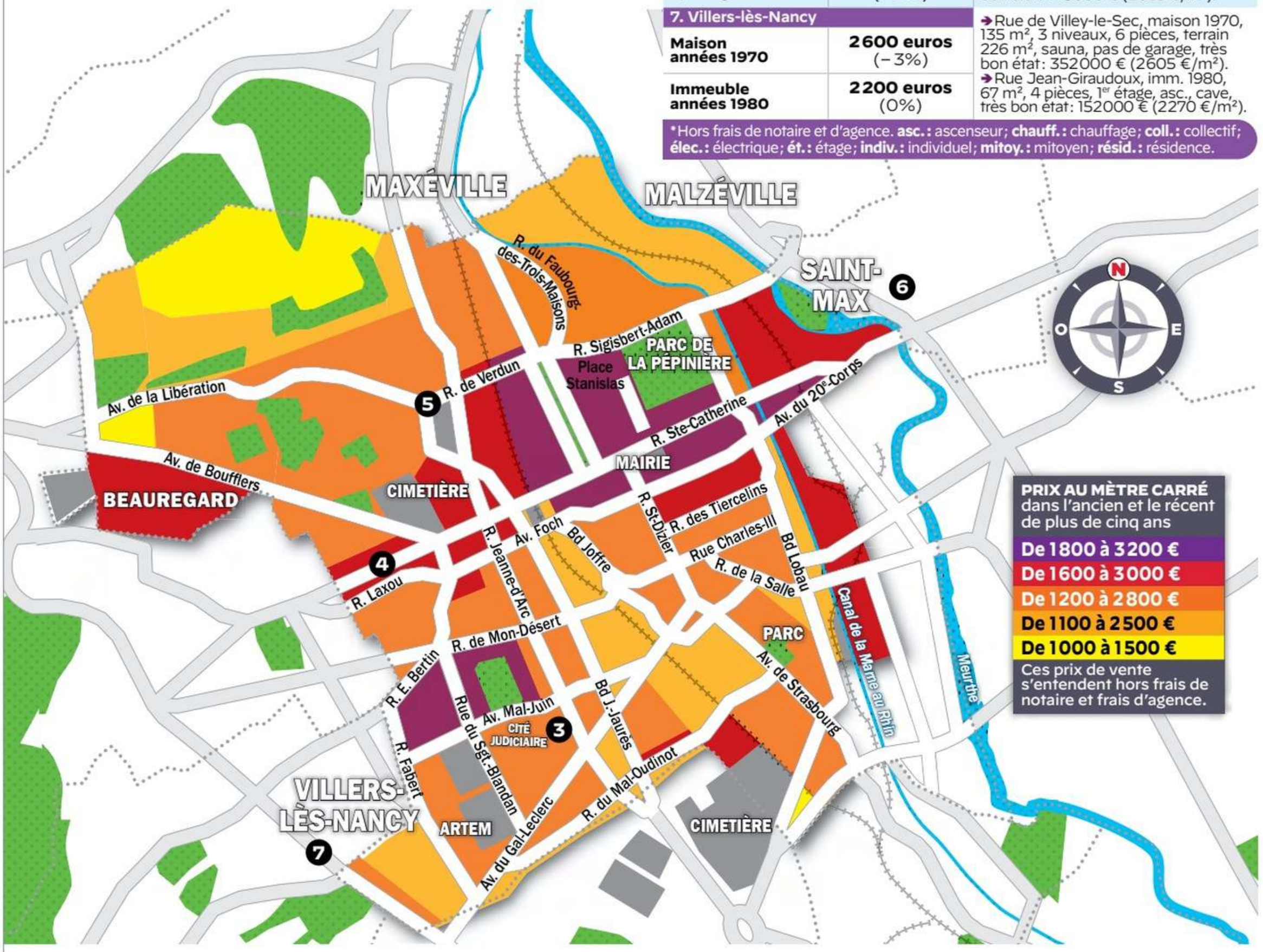
Les communes limitrophes attirent elles aussi les investisseurs. Au point que les prix du mètre carré s'y maintiennent, voire continuent d'augmenter légèrement, qu'il s'agisse de Saint-Max, Villers-lès-Nancy, Malzéville ou encore de Maxéville. Dans cette dernière, appréciée pour son accès rapide à l'autoroute, un rez-de-chaussée de 62 mètres carrés, datant des années 1950 mais en très bon état, s'est vendu cet été 127 000 euros (2050 euros le mètre carré).

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Century 21 Midon Baudouin, Stépahane Plaza, Nestenn.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
3. Saurupt		➔ Avenue du Gal-Leclerc, immeuble début XXe, 41 m², 2 pièces, 1er étage, meublé, ni ascenseur ni parking, bon état: 90000 € (2195 €/m²). ➔ Rue Ch.-Martel, imm. 1970, 70 m², 3 pièces, 2e étage, ascenseur, parking, bon état: 135000 € (1930 €/m²).
Immeuble début XXe siècle	**2200 euros** (– 2%)	
Immeuble années 1970	**1900 euros** (+ 2%)	
4. Charlemagne		➔ Rue de Médreville, immeuble 1966, 92 m², 4 pièces, 2e étage, chauff. coll., asc., bon état: 195000 € (2120 €/m²). ➔ Rue de Laxou, immeuble début XXe, 86 m², 4 pièces, duplex 1er et 2e étages, balcon, cave, parking, bon état: 180000 € (2095 €/m²).
Immeuble années 1960	**2200 euros** (0%)	
Immeuble début XXe siècle	**2100 euros** (0%)	
5. Boudonville		➔ Impasse Henri-Lévy, imm. 1990, 110 m², 5 pièces, rez-de-chaussée, terrasse, chauff. indiv., parking, parfait état: 304000 € (2765 €/m²). ➔ Rue Jacquinot, imm. 1960, studio 23 m², 2e étage, balcon, asc., parking, à rafraîchir: 54000 € (2350 €/m²).
Immeuble années 1990	**2700 euros** (+5%)	
Immeuble années 1960	**2300 euros** (+ 3)	
6. Saint-Max		➔ Rue Diderot, maison 1960, 106 m², 3 niveaux, 5 pièces, terrain 200 m², combles aménagés, véranda, garage, à rafraîchir: 220000 € (2075 €/m²). ➔ Av. Carnot, immeuble après-guerre, 73 m², 4 pièces, 1er ét., terrasse, cave, bon état: 148000 € (2025 €/m²).
Maison mitoyenne années 1960	**2100 euros** (+5%)	
Immeuble après-guerre	**2000 euros** (+5%)	
7. Villers-lès-Nancy		➔ Rue de Villey-le-Sec, maison 1970, 135 m², 3 niveaux, 6 pièces, terrain 226 m², sauna, pas de garage, très bon état: 352000 € (2605 €/m²). ➔ Rue Jean-Giraudoux, imm. 1980, 67 m², 4 pièces, 1er étage, asc., cave, très bon état: 152000 € (2270 €/m²).
Maison années 1970	**2600 euros** (– 3%)	
Immeuble années 1980	**2200 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur; **chauff.** : chauffage; **coll.** : collectif; **élec.** : électrique; **ét.** : étage; **indiv.** : individuel; **mitoy.** : mitoyen; **résid.** : résidence.





SANDRA GATTO

PASSIONNÉMENT IMMOBILIER !

Sandra Gatto est conseillère indépendante en immobilier, membre du réseau Expertimo. Un métier qu'elle exerce avec passion et surtout une philosophie bien à elle. Rencontre.

Quel a été votre parcours ?

Sandra Gatto : Après un master en aménagement des territoires, j'ai rejoint un cabinet de géomètres-experts au Luxembourg pendant sept ans, chargée notamment des états des lieux avant et après travaux et de l'évaluation des biens. En parallèle, je rénovais puis mettais en location mes biens immobiliers *(photo ci-dessus)*. J'ai ensuite intégré le réseau Safti avant de rejoindre Expertimo, qui colle plus à mes valeurs. Après une sélection fondée sur notre expérience et savoir-être, nous sommes considérés comme de véritables chefs d'entreprise disposant des meilleurs outils et services, sur un secteur vaste afin d'éviter la concurrence entre nous.

Quel est le cœur de votre métier ?

S.G : La transaction (appartements, maisons, terrains, vente en viager), à une heure autour de Metz, principalement en mandat exclusif. J'accompagne mes clients de A à Z avec, entre autres, l'estimation au plus juste, la réalisation des diagnostics énergétiques, divers conseils (mise en valeur du bien, investissement, rénovation, stratégies de vente), la sélection des acquéreurs avant visite, la mise en relation avec différents professionnels selon leurs besoins grâce à mon réseau, le montage du dossier chez le notaire avec accompagnement aux signatures, jusqu'à la remise des clés, et même après. Les clients apprécient quelqu'un qui privilégie l'humain au financier. Mon but : satisfaire autant l'acquéreur que le vendeur. Il arrive souvent que se tissent des liens entre les deux parties. Cela crée des histoires magnifiques ! J'aime écouter, rassurer, partager. Je peux aller jusqu'à emmener des objets en déchetterie, participer au déménagement ou prêter un outil pour bricoler ! Je ne me déplace jamais sans Maya, mon chat. Notre duo est d'ailleurs très apprécié !

Et vos ambitions ?

S.G : Devenir dans mon secteur l'équivalent féminin du plus célèbre agent immobilier français ! Je veux aussi me développer sur la partie promotion immobilière et continuer à être reconnue pour mon humanité et mon relationnel : c'est ce qui me définit le mieux et me porte chaque jour dans ce métier.



Publireportages réalisés
par Com'en Régions

Reims L'inflation se propage jusqu'aux secteurs populaires

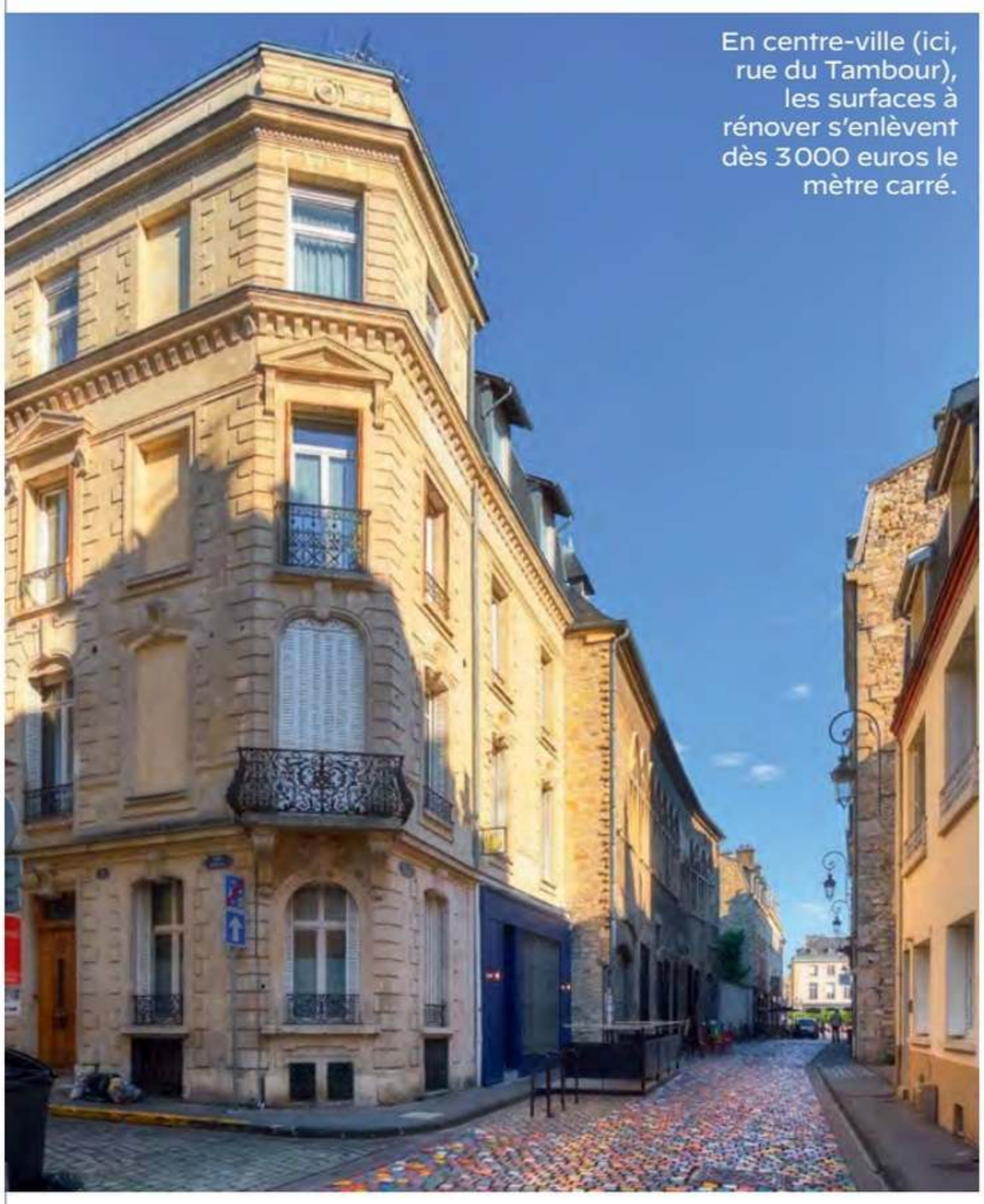
Jamais les stocks de logements à vendre n'avaient été aussi faibles. Les propriétaires rechignent en effet à se séparer de leur bien, ralentissant l'entrée de nouveaux mandats, tandis que les acheteurs sont toujours actifs. La plupart des habitations, maisons en tête, trouvent preneur à peine l'annonce mise en vitrine. «A condition de l'afficher au prix de marché», tempère Dominique Lambert, directeur de Nestenn by Solvimo Reims, citant en exemple cette maison de 200 mètres carrés, dans le quartier de l'hôpital Sébastopol, estimée à 350 000 euros (1 750 euros le mètre carré). Le propriétaire a préféré la présenter à 400 000 euros, a attendu trois mois, avant de la ramener aux 350 000 euros de départ… prix auquel elle s'est ensuite vendue, en une semaine. Pas étonnant, dès lors, que la cote poursuive sa hausse, pour la quatrième année consécutive. Elle a grimpé de 10% en moyenne sur les douze derniers mois, et rien ne laisse présager un retournement de tendance à court terme.

Les secteurs centraux profitent de cette poussée de fièvre acheteuse. Dans la partie basse de l'avenue de Laon, ce ➔

NOS PRÉVISIONS 2023
Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

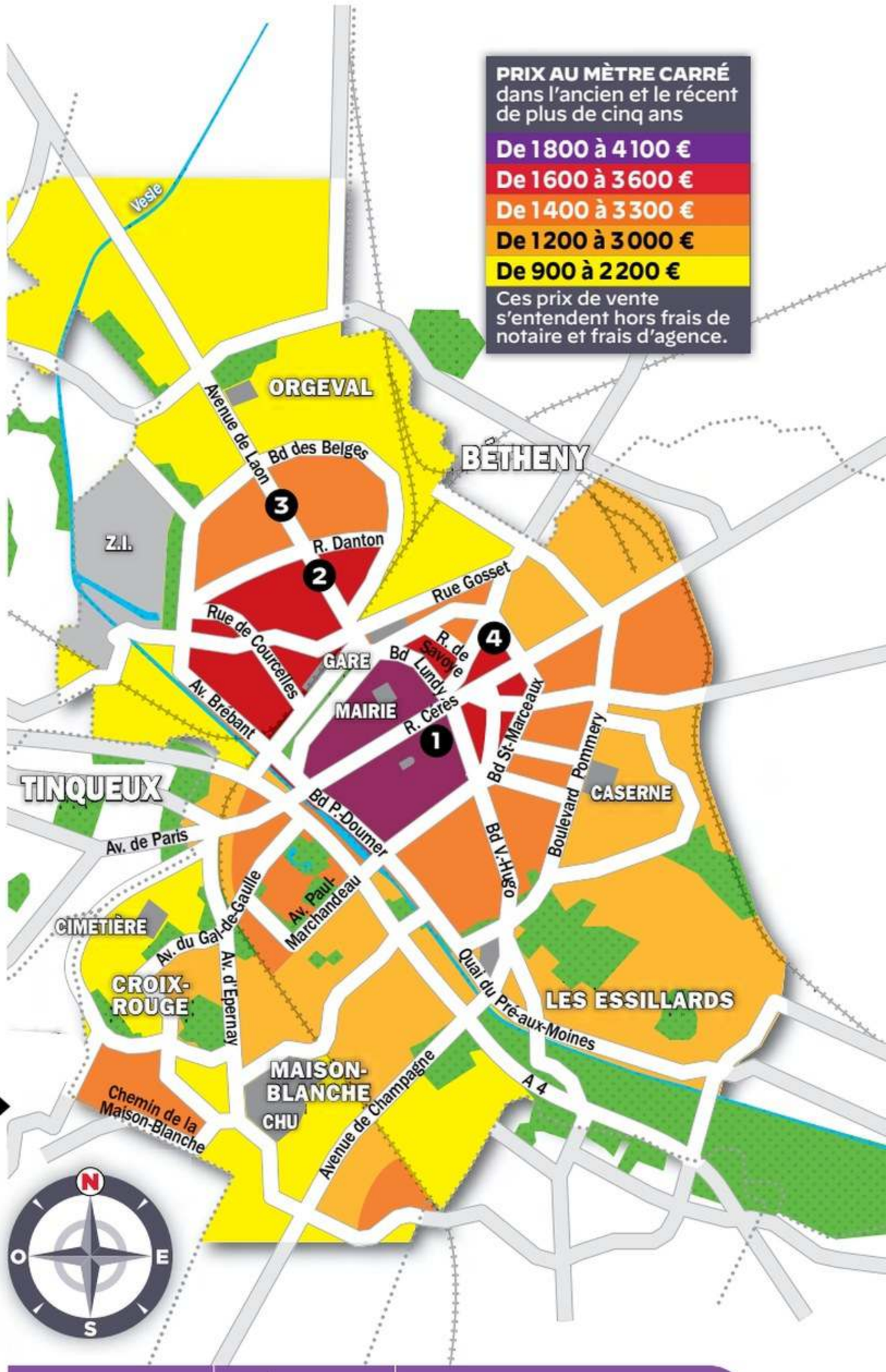
+2%
pour les appartements

+2%
pour les maisons



En centre-ville (ici, rue du Tambour), les surfaces à rénover s'enlèvent dès 3 000 euros le mètre carré.

SERGII ZINKO - STOCK.ADOBE.COM



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		
Immeuble années 1920	**3700 euros** (–5%)	➔Rue Voltaire, imm. 1920, 95 m², 5 pièces, 2e étage, ni balcon, ni ascenseur, ni parking, 25000 € de travaux: 325000 € (3420 €/m²). ➔Rue des Augustins, imm. après-guerre, studio 30 m², rdc, 12000 € de travaux: 88000 € (2935 €/m²).
Immeuble après-guerre	**3000 euros** (0%)	
2. Laon Sud, Mont-d'Arène		➔Rue Belin, imm. 1920, studio 27 m², 1er étage, ni asc. ni parking, état correct: 83000 € (3075 €/m²). ➔Rue M.-Thil, immeuble 1970, 80 m², 4 pièces, 5e étage, asc., état correct: 150000 € (1875 €/m²). ➔Rue de Magneux, maison 1960, 140 m², 5 pièces, parquet, terrain 300 m², sous-sol total, bon état: 250000 € (1785 €/m²).
Immeuble années 1920	**3100 euros** (+10%)	
Immeuble années 1970	**1900 euros** (0%)	
Maison années 1960	**1900 euros** (0%)	
3. Laon Nord		➔Rue du Progrès, immeuble 1970 rénové, 40 m², 2 pièces, 1er étage, balcon, asc., meublé, parking, refait à neuf: 135000 € (3375 €/m²). ➔Rue R.-Salengro, immeuble 2018, 88 m², 3 pièces, 2e étage, asc., parfait état: 270000 € (3070 €/m²).
Immeuble années 1970 rénové	**3300 euros** (+12%)	
Immeuble années 2010	**3000 euros** (+12%)	
4. Jamin		➔Bd Jamin, imm. 1980, 75 m², 4 pièces, 1er ét., ni asc. ni parking, bon état: 203000 € (2705 €/m²). ➔Rue Jacquart, immeuble 1992, 37 m², 2 pièces, 1er ét., loggia, sans asc., ni cave ni parking, 20000 € de travaux: 85000 € (2295 €/m²).
Immeuble années 1980	**2900 euros** (–6%)	
Immeuble années 1990	**2800 euros** (+5%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

UNE AGENCE PAS COMME LES AUTRES

COMMUNIQUÉ

LES REMOISES

L'alchimie d'un assemblage...





« Les femmes de l'équipe ont des profils très différents. La plupart d'entre elles ne sont pas issues de l'immobilier, et pourtant, le succès est au rendez-vous ... »

« C'est un choix délibéré. L'immobilier, comme toutes les disciplines se travaille, s'apprend ...
En revanche, la pertinence d'un regard, l'empathie, cet instinct qui sera la marque de fabrique d'un bon agent immobilier, d'un véritable partenaire associé au projet de son client, sont des qualités innées ! C'est grâce à l'alliance de personnalités riches et d'une formation continue que ces talents peuvent s'exprimer.
Par ailleurs, nous travaillons en équipe, sa composition est **un véritable travail d'assemblage**, comme pour l'élaboration d'une cuvée de Champagne ! C'est cette alchimie qui est la clé de voûte de notre succcès. »

« Vous abordez votre 5ème année d'activité, et vous êtes devenues incontournables sur le créneau des appartements et maisons de caractère, des propriétés proches de Reims ... »

« **Nous cultivons notre jeunesse !** Se remettant en question en permanence, nous restons à l'écoute du marché qui est en perpétuelle mutation..
Nous nous sommes différenciées par le biais d'une méthode de travail en rupture avec celles des agences traditionnelles. En effet, grâce à une connaissance approfondie des projets de nos clients, nous travaillons sur des propositions adressées en privé à nos acquéreurs, ce qui nous dispense d'une publicité massive et dévalorisante. De même, pour limiter les visites non ciblées, nous privilégions la pré-visite virtuelle.
Enfin, nous prônons le travail en Inter-agence, afin de gagner en efficacité. »

« Et maintenant, que vous souhaiter pour l'avenir ? »

« Que l'effervescence perdure ! Que notre famille s'agrandisse, que notre notoriété croisse encore et que les beaux projets se multiplient pour nos clients ! »

Les émoises
IMMOBILIER
Etc...

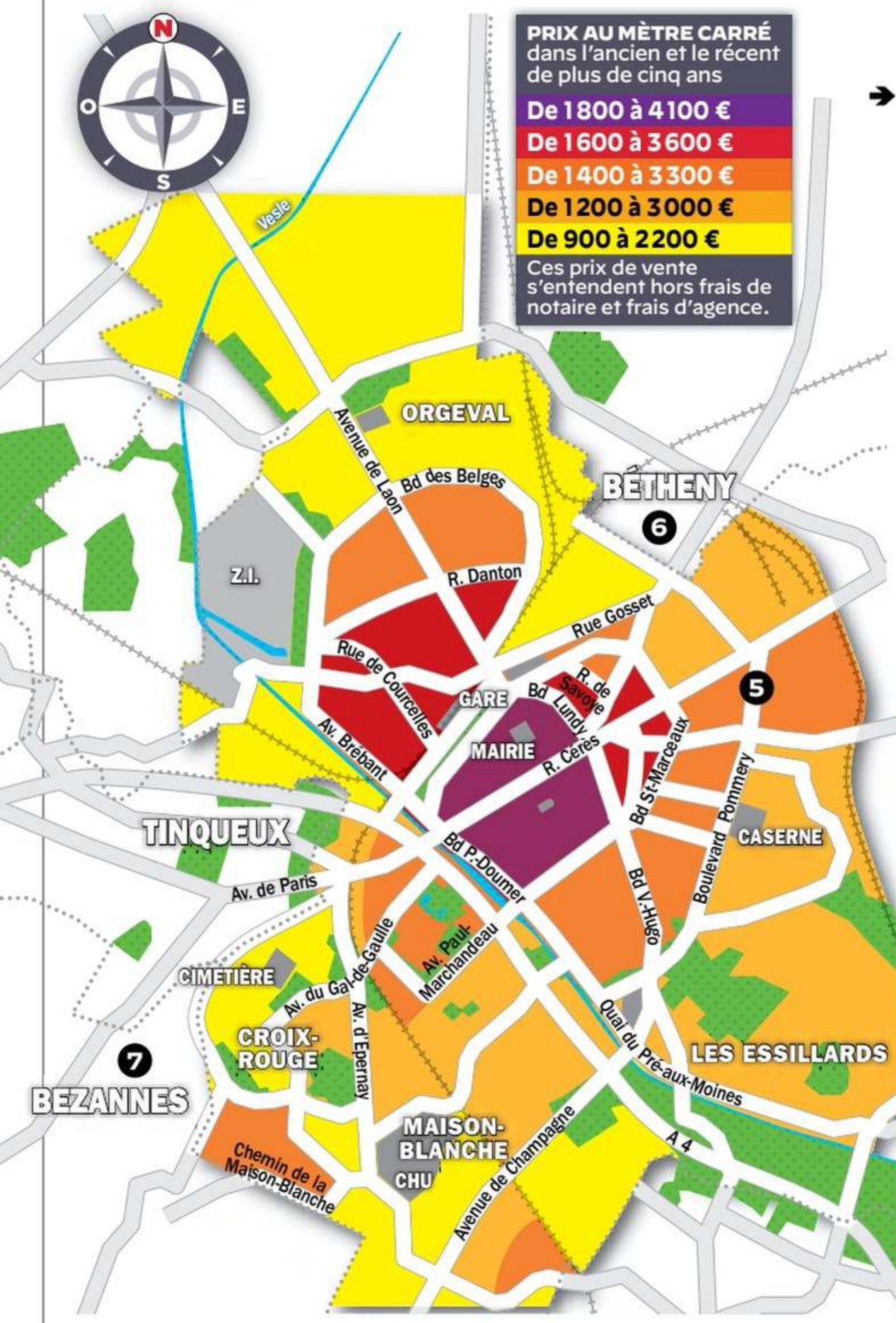
Sur RDV dans nos bureaux
4, Place Aristide Briand
51100 REIMS

03 26 84 19 92
contact@les-remoises.fr
www.les-remoises.fr



Si le bien est au prix du marché, il trouve souvent preneur à peine l'annonce publiée.

RH2010 - STOCK.ADOBE.COM



Reims (suite)

➔ deux-pièces de 52 mètres carrés, sans balcon, sans parking ni cave, au troisième étage sans ascenseur d'un immeuble de 1948, a trouvé preneur en quinze jours, à 107 000 euros (2 060 euros le mètre carré). La tendance se vérifie en s'éloignant du centre. Du côté de Laon Nord, apprécié mais moins coté que la partie sud du secteur, des transactions à 3 000 euros le mètre carré apparaissent. Rue Roger-Salengro, dans un immeuble de 2018, ce 88 mètres carrés, avec cuisine équipée, balcon, ascenseur et box, en parfait état, s'est vendu 270 000 euros (3 070 euros le mètre carré). Même dans le quartier populaire d'Orgeval, au nord de la ville, les tarifs frémissent. Alors que le mètre carré franchissait rarement les 2 000 euros, il dépasse les 2 100 euros pour de jolies maisons. Celle-ci, construite dans les années 1920, de 197 mètres carrés sur un terrain de 280 mètres carrés, en parfait état, s'est monnayée cet été à 422 000 euros (2 140 euros le mètre carré).

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Nestenn by Solvimo, Sergic, Stéphane Plaza Bezannes et Reims Centre.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
5. Cernay		➔ Rue des Gobelins, imm. 2013, 65 m², 4 pièces, 3e étage, balcon, ascenseur, parking, parfait état: 212000 € (3260 €/m²). ➔ Rue des Teinturiers, imm. 2008, 60 m², 3 pièces, 2e étage, parking, bon état: 158000 € (2635 €/m²).
Immeuble années 2010	**3100 euros** (+8%)	
Immeuble années 2000	**2600 euros** (+2%)	
6. Bétheny		➔ Proche mairie, maison 1985, 92 m², 5 pièces, terrain 180 m², parfait état: 230000 € (2500 €/m²). ➔ Allée René-Fonck, maison 1970, 97 m², 5 pièces, terrain 270 m², garage, jardin clos, 40000 € de travaux: 251000 € (2585 €/m²).
Maison années 1980	**2500 euros** (+4%)	
Maison années 1970 à rénover	**2500 euros** (+10%)	
7. Bezannes		➔ Rue André-Gide, maison 2015, 80 m², 4 pièces, terrain 300 m², pas de garage, parfait état: 305000 € (3810 €/m²). ➔ Rue R.-Mathieu, imm. 2016, 115 m², 4 pièces, duplex 3e et 4e étages, asc., parfait état: 330000 € (2870 €/m²).
Maison années 2010	**3500 euros** (+10%)	
Immeuble années 2010, terrasse	**3100 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.** : ascenseur; **chauff.** : chauffage; **coll.** : collectif; **élec.** : électrique; **ét.** : étage; **indiv.** : individuel; **mitoy.** : mitoyen; **résid.** : résidence.



L'énergie confort

Rénovez les performances énergétiques de votre maison !

50 ans de savoir-faire en chauffage, climatisation et solaire.

SOLAIRE

Photovoltaïque & thermique

CHAUFFAGE

PAC Air Eau

PAC Air Air

Chaudières & poêles à granulés

Ballons thermodynamiques

Traitement de l'eau



CLIMATISATION

Climatisation réversible

Vous souhaitez remplacer votre chauffage par un système écologique, économique et bénéficiant du maximum des aides de l'État (ex : **jusqu'à -90%** sur votre poêle à granulés et **-80%** sur votre chaudière à granulés) ?

Étude d'éligibilité aux aides sur :
www.lia.fr

Agence
ALSACE
24 rue de la Filature
67600 Sélestat
03 88 82 49 22

Agence
VOSGES
4 place du Général Leclerc
88210 Senones
03 29 57 91 32

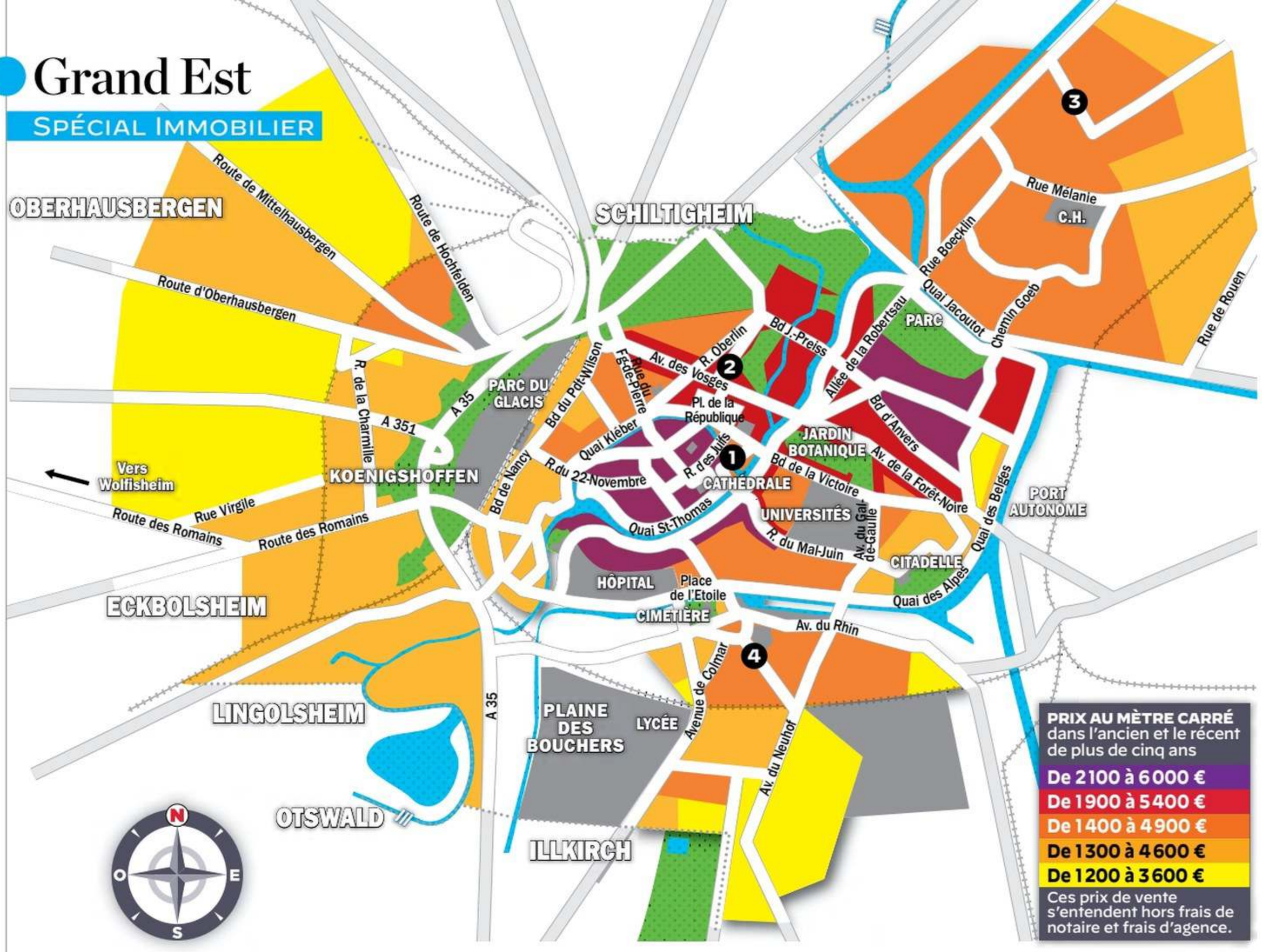
Agence
MEURTHE & MOSELLE
1Ter rue de l'Écosseuse
54300 Moncel-lès-Lunéville
03 83 89 34 28

Agence
MOSELLE
14 square de la Bisten
57150 Creutzwald
03 87 04 00 74

QUELQUES ZONES D'INTERVENTION DANS LE GRAND EST :
BAR-LE-DUC • BELFORT • ÉPINAL • LUNÉVILLE • METZ • MONTBÉLIARD
MULHOUSE • NANCY • SARREBOURG • SARREGUEMINES • SÉLESTAT
ST-DIÉ • ST DIZIER • STRASBOURG • THIONVILLE • VERDUN • VESOUL

lia.fr

Votre spécialiste en chauffage, climatisation et solaire dans le Grand Est !



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2100 à 6000 €
- De 1900 à 5400 €
- De 1400 à 4900 €
- De 1300 à 4600 €
- De 1200 à 3600 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Strasbourg L'offre disponible augmente enfin, et la hausse des prix est enrayée

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. Centre-ville		→ Place du Marché-Gayot, immeuble fin XIXe, 65 m², 3 pièces, 1er étage, ni ascenseur ni balcon, état correct: 280000 € (4310 €/m²). → Rue des Juifs, imm. début XXe, studio 28 m², 2e ét., ni asc. ni parking, à rafraîchir: 98000 € (3500 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**4300 euros** (–2%)	
Immeuble début XXe siècle	**3500 euros** (–2%)	
2. Contades		→ Av. de la Paix, imm. fin XIXe, 50 m², 2 pièces, 3e étage, mezzanine, cave, ni ascenseur ni parking, bon état: 250000 € (5000 €/m²). → Rue J.-F.-Oberlin, imm. début XXe, 102 m², 4 pièces, 2e ét., cave, très bon état: 475000 € (4655 €/m²).
Immeuble fin XIXe siècle	**5000 euros** (+8%)	
Immeuble début XXe siècle	**4600 euros** (+5%)	
3. Robertsau		→ Rue de l'Angle, maison 1930, 120 m², 6 pièces, terrain 300 m², cave, garage, parfait état: 582000 € (4850 €/m²). → Rue des Peupliers, maison début XXe, 140 m², 6 pièces, terrain 600 m², sans garage, 100000 € de travaux : 500000 € (3570 €/m²).
Maison années 1930	**4800 euros** (+2%)	
Maison début XXe siècle	**4300 euros** (0%)	
4. Neudorf		→ Rue de Mulhouse, immeuble livré 2022, 84 m², 5 pièces, rdc, terrasse, cave: 500000 € (5950 €/m²). → Rue Baldner, imm. 1958, 60 m², 3 pièces, 4e ét., cave, ascenseur, très bon état: 250000 € (4165 €/m²). → Rue de Châtenois, imm. 1980, 86 m², 5 pièces, 3e étage, chauff. coll. gaz, cave, ascenseur, box, 30000 € de travaux: 280000 € (3255 €/m²).
Immeuble neuf	**5900 euros** (+8%)	
Résidence années 1950	**4100 euros** (0%)	
Immeuble années 1980	**3600 euros** (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Après plus de cinq ans d'euphorie, l'activité commence à marquer le pas, et le prix moyen du mètre carré n'a quasiment pas bougé depuis un an. La pénurie de logements, jusqu'ici prononcée, se résorbe enfin. Selon le réseau Guy Hoquet, au premier trimestre 2022, le nombre de biens en vente était ainsi en augmentation de 15% sur un an. Certes, les surfaces en parfait état, proches des institutions européennes ou des secteurs historiques, avec du cachet, peuvent encore bénéficier de quelques surcotes. C'est ainsi que cette maison des années 1930 à Robertsau, de 120 mètres carrés en parfait état, avec un terrain de 300 mètres carrés, s'est enlevée au tarif de 4850 euros le mètre carré, en hausse de 2%. «Mais, à l'inverse, les logements nécessitant de gros travaux restent longtemps en vitrine», précise Christian Weibel, de Century 21 Weibel. Comme ailleurs, les investisseurs prennent en effet conscience du casse-tête causé par la loi Climat, qui les force, pour continuer à louer, ou pouvoir augmenter leurs loyers, à opérer une rénovation énergétique de leurs passoires thermiques, pile au moment où le coût des travaux explose. Ainsi, dans le quartier en vogue de Saint-Florent, ce deux-pièces de 45 mètres carrés en rez-de-chaussée surélevé, loué 480 euros par mois, en bon état apparent mais classé F en diagnostic énergétique, a mis du temps avant de trouver preneur à 104000 euros (soit 2310 euros le mètre carré). Pour rehausser cette note, le nouveau bailleur devra idéalement isoler par l'extérieur tout l'immeuble, construit en 1978, et →

GESTION PRIVÉE

ON RÉUSSIT PLUS FACILEMENT QUAND ON EST BIEN ACCOMPAGNÉ



+X

Nos experts régionaux en Gestion Privée
vous accompagnent dans la construction de votre patrimoine.

BANQUE POPULAIRE
ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE

Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne – S.A. coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du CMF et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit. Siège social : 3 rue François de Curel – 57000 Metz – 356 801 571 RCS Metz - Société de courtage et intermédiaire en assurances inscrite à l'ORIAS n° 07 005 127. Crédit photo : Getty Images



LEONID ANDRONOV - STOCK.ADOBE.COM

Dans l'Ellipse insulaire (ici, place Kléber), les surfaces en état moyen ou à rafraîchir se sont dépréciées de 2% sur un an.

Strasbourg (suite)

➔ donc convaincre l'ensemble des copropriétaires. L'opération pourrait toutefois être rentable, un 39 mètres carrés mieux noté, à deux pas de là, s'étant vendu à une moyenne de 3 205 euros (soit 125 000 euros au total).

Dans l'Ellipse insulaire, ou encore au Contades, le mètre carré de la fin du XIXe siècle, en bon état, s'échange à un tarif salé, le plus souvent compris entre 4 500 et 5 000 euros. Voilà qui explique que les communes de l'ouest, comme Eckbolsheim et Wolfisheim, qui ont conservé leur ambiance village, aient la faveur des primo-accédants en quête de biens à prix raisonnables, comme des familles cherchant à se mettre au vert. Le tout en pouvant rejoindre facilement le centre-ville, par la piste cyclable. «Certains de nos clients prennent leur vélo tous les matins, pour aller travailler», confirme Mathieu Beyer, de l'agence du même nom. Pour les moins sportifs, l'arrivée du tram F en 2025 rapprochera encore plus ces communes. Et revalorisera le mètre carré, pour l'heure accessible à moins de 3 000 euros dans les immeubles récents. Comme pour ce quatre-pièces de 91 mètres carrés, de 2002, dans le centre d'Eckbolsheim, vendu en un clin d'œil 250 000 euros (2 745 euros le mètre carré). Ses atouts, selon les visiteurs : une grande terrasse au troisième et dernier étage, donnant sur une rue calme, ses cave, box et parking, et l'absence de travaux. ➔

Masteos

Ne rien comprendre à l'investissement locatif. Se lancer quand même. Faire 129 visites. Trouver enfin un appartement. Passer par un courtier. Négocier son crédit. Faire une offre. Faire une contre-offre. Acheter enfin son bien. Le rénover. Se rendre compte qu'on est nul en bricolage. Faire appel à une société de rénovation. Finir avec un dégât des eaux. Refaire des travaux. Meubler son appartement. Monter la penderie à l'envers. Racheter des meubles. Trouver une agence immobilière. Chercher un locataire. Trouver un locataire. Apprendre que finalement le locataire part faire le tour du monde. Chercher un nouveau locataire. Devoir payer le crédit de sa poche en attendant d'en trouver un. Réaliser qu'on aurait pu mieux **faire.**



Votre investissement locatif clés en main : déniché, rénové, meublé, loué.

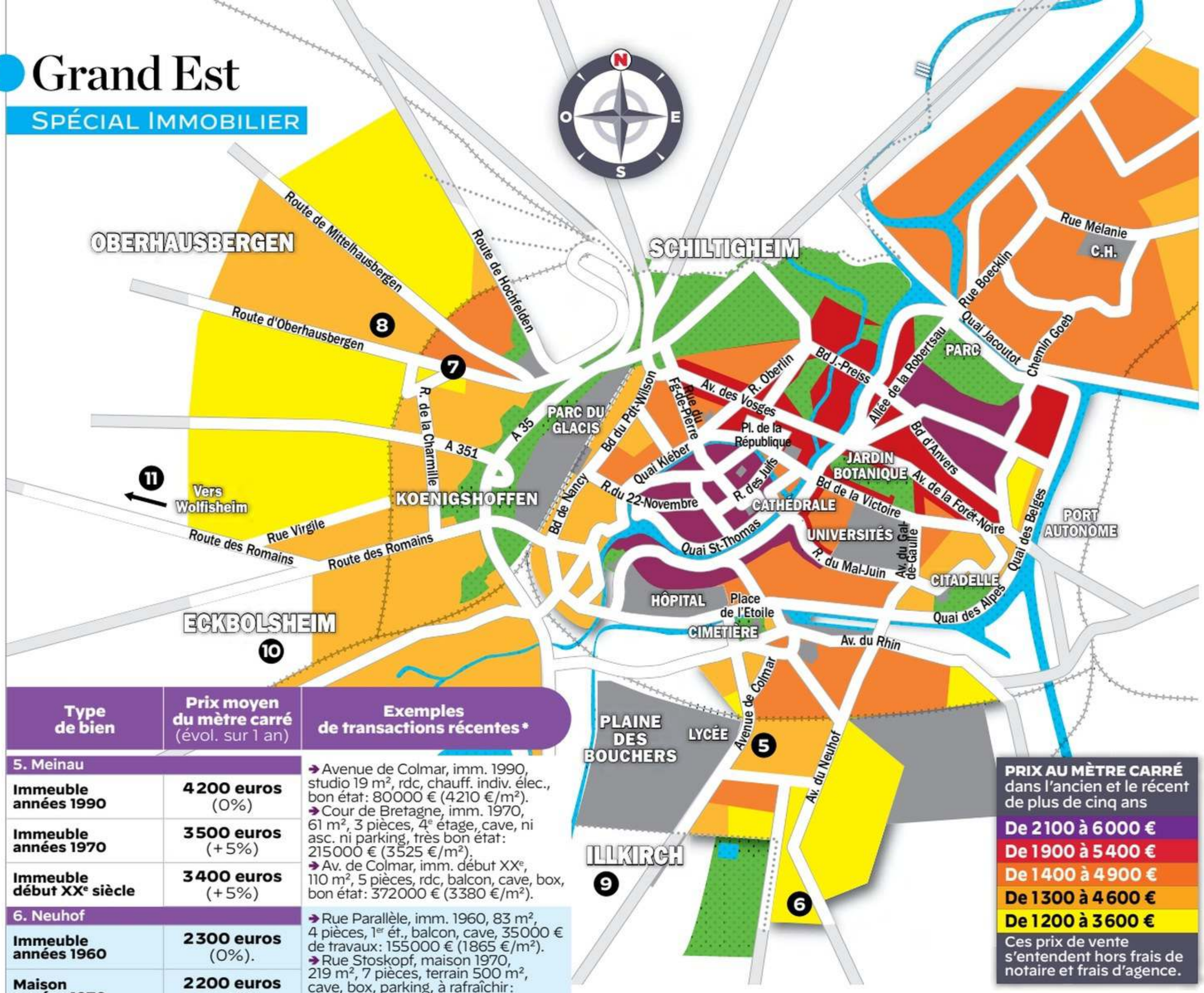
masteos.fr

4.8 / 5
sur 290 avis

Télécharger dans l'App Store

DISPONIBLE SUR Google Play

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. HONORAIRES À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR : ACQUISITION DU BIEN : 5% TTC SUR LA TRANCHE 0 À 500.000 €, 4% TTC SUR LA TRANCHE 500.000 € À 1.000.000 €, 3% TTC AU-DELÀ (HONORAIRES MINIMUM DE 8.000 € TTC). GESTION DU BIEN : 4,99%TTC SUR LES LOYERS ENCAISSÉS + 10 € TTC/M², RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT SUR DEVIS. INVESTIR COMPORTE DES RISQUES, LIÉS NOTAMMENT À LA QUALITÉ ET À L'ÉTAT DU BIEN, AUX IMPAYÉS DE LOYERS ET À LA VACANCE DU BIEN LOUÉ. MASTEOS, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 29.582,82 €, IMMATRICULÉE AU RCS DE BOBIGNY SOUS LE N°848 138 830 ET AYANT SON SIÈGE SOCIAL AU 7 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS. MASTEOS N'INTERVIENT PAS DIRECTEMENT EN TANT QUE COURTIER EN OPÉRATIONS DE BANQUE ET EN SERVICES DE PAIEMENT MAIS MET EN RELATION SES CLIENTS AVEC UN COURTIER. PAR AILLEURS, IL EST RAPPELÉ QU'AUCUN VERSEMENT, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, NE PEUT ÊTRE EXIGÉ D'UN PARTICULIER, AVANT L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS D'ARGENT.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2100 à 6000 €
- De 1900 à 5400 €
- De 1400 à 4900 €
- De 1300 à 4600 €
- De 1200 à 3600 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
5. Meinau		
Immeuble années 1990	4200 euros (0%)	➔ Avenue de Colmar, imm. 1990, studio 19 m², rdc, chauff. indiv. élec., bon état: 80000 € (4210 €/m²). ➔ Cour de Bretagne, imm. 1970, 61 m², 3 pièces, 4e étage, cave, ni asc. ni parking, très bon état: 215000 € (3525 €/m²). ➔ Av. de Colmar, imm. début XXe, 110 m², 5 pièces, rdc, balcon, cave, box, bon état: 372000 € (3380 €/m²).
Immeuble années 1970	3500 euros (+5%)	
Immeuble début XXe siècle	3400 euros (+5%)	
6. Neuhof		
Immeuble années 1960	2300 euros (0%).	➔ Rue Parallèle, imm. 1960, 83 m², 4 pièces, 1er ét., balcon, cave, 35000 € de travaux: 155000 € (1865 €/m²). ➔ Rue Stoskopf, maison 1970, 219 m², 7 pièces, terrain 500 m², cave, box, parking, à rafraîchir: 495000 € (2260 €/m²).
Maison années 1970	2200 euros (+5%)	
7. Saint-Florent		
Maison début XXe siècle	3900 euros (+2%)	➔ Rue du Bastion, maison début XXe, 109 m², 6 pièces, terrain 233 m², stationnement couvert, parfait état: 430000 € (3945 €/m²). ➔ Rue du Rosslauf, imm 1987, 70 m², 3 pièces, 3e étage, balcon, parking, très bon état: 219000 € (3130 €/m²).
Immeuble années 1980	3100 euros (0%)	
8. Saint-Antoine		
Maison années 1950	4200 euros (+6%)	➔ Rue de Fessenheim, maison 1958, 106 m², 5 pièces, terrain 570 m², garage en sous-sol, 50000 € de travaux: 418000 € (3945 €/m²). ➔ Place Saint-Antoine, imm. 1960, 83 m², 3 pièces, 4e ét., balconnet, asc., parfait état: 179000 € (2155 €/m²).
Immeuble années 1960	2200 euros (–4%)	
9. Illkirch-Graffenstaden		
Maison années 1970	3800 euros (0%)	➔ Rue des Primevères, maison 1970, 125 m², 5 pièces, terrain 500 m², à rafraîchir: 480000 € (3840 €/m²). ➔ Rue de la Niederbourg, immeuble 1990, 52 m², 2 pièces, rdc, terrasse, chauff. coll., garage, 20000 € de travaux: 167000 € (3210 €/m²).
Immeuble années 1990	3600 euros (0%)	
10. Eckbolsheim		
Immeuble années 1980	3300 euros (+5%)	➔ Rue de la Chênaie, immeuble 1989, 46 m², 2 pièces, 2e étage, balcon, ascenseur, cave, box, bon état: 155000 € (3370 €/m²). ➔ Rue Henri-Frenay, imm. 1998, 46 m², 2 pièces, 2e étage, balcon, asc., cave, box, bon état: 140000 € (3045 €/m²). ➔ Rue des Pêcheurs, imm. 2011, 113 m², 4 pièces, 2e ét., terrasse, box, très bon état: 310000 € (2745 €/m²).
Immeuble années 1990	3000 euros (+2%)	
Immeuble années 2010	2800 euros (0%)	
11. Wolfisheim		
Immeuble années 2010	3700 euros (+2%)	➔ Rue de la 2e-Division-Blindée, imm. 2012, 48 m², 2 pièces, rez-de-jardin, jardin 40 m², parking, parfait état: 180000 € (3750 €/m²). ➔ Rue du Moulin, corps de ferme XIXe, 148 m², 6 pièces, rez-de-jardin, jardin, parfait état: 365000 € (2465 €/m²).
Corps de ferme découpé XIXe siècle	2500 euros (0%)	

*Hors frais de notaire et d'agence. **asc.:** ascenseur; **chauff.:** chauffage; **coll.:** collectif; **élec.:** électrique; **ét.:** étage; **indiv.:** individuel; **mitoy.:** mitoyen; **résid.:** résidence.

Strasbourg (suite)

➔ Le tramway prévu pour desservir ces villages passera aussi par les quartiers moins cotés de Koenigshoffen et des Poteries, qui devraient à leur tour voir leur cote se redresser. La marge de progression est notable: à Koenigshoffen, rue Trajan, dans un immeuble des années 1930, ce trois-pièces en bon état de 55 mètres carrés, avec balcon, ascenseur, et parking, est parti à seulement 2090 euros le mètre carré (soit 115000 euros en tout). Et, aux Poteries, avenue François-Mitterrand, un trois-pièces de 70 mètres carrés en parfait état, avec cave et box, en rez-de-chaussée d'un immeuble de 2006 agrémenté d'un jardin de 50 mètres carrés, n'a, lui, coûté que 2215 euros le mètre carré (soit 155000 euros de budget global). A noter: l'immobilier neuf suit une trajectoire différente de celle de l'ancien, le mètre carré sur plan ayant grimpé de 4097 à 4441 euros en un an, au sein de l'Eurométropole. Soit 8% d'augmentation. Il faut dire que les stocks de logements à la vente se sont drastiquement réduits, de 26% sur la même période.

NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

0% pour les appartements

0% pour les maisons

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Bouygues Immobilier, Century 21 Etoile et Weibel, HRD Immobilier, Mathieu Beyer Immobilier.

SPIRAL – GROUPE SPIRIT

ACCOMPAGNER L'EVOLUTION URBAINE

Spiral, agence du groupe Spirit en Alsace, propose une vaste typologie de programmes immobiliers associant qualité architecturale et respect de la biodiversité, afin d'accompagner les collectivités dans la construction de la ville de demain.

Le groupe familial et indépendant Spirit intervient dans l'immobilier résidentiel et tertiaire, l'investissement, la gestion d'actifs ainsi que l'immobilier géré. Présent à Paris, Strasbourg, Lyon, Nice, Marseille et Nantes, le Groupe veille à répondre aux besoins de l'immobilier de demain (énergies renouvelables, coworking, crowdfunding immobilier). Spiral, créé en 1992, a rejoint le groupe familial Spirit en 2002, apportant en Alsace son expertise en matière de conception, réalisation, commercialisation et aménagement du territoire pour l'immobilier résidentiel. *« Nous imaginons des opérations pour tous, via des programmes exclusifs mais aussi des programmes accessibles aux primo-accédants »* explique Thomas Moreau, directeur de Spiral. Ses équipes se sont impliquées dans la requalification des quartiers strasbourgeois du Neuhof, de la Meinau, de Hautepierre et de Lingolsheim. *« Nous avons acquis une crédibilité auprès de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg grâce à cet accompagnement, indique le dirigeant. Celui-ci implique un fort investissement en matière de biodiversité et de solutions pour transformer la vie des habitants, notamment en termes de mobilité et de modes de consommation ».*

Vers la ville nouvelle

Deux opérations, en cours de commercialisation à Strasbourg, reflètent la grande diversité de programmes développés par Spiral. Dans un cadre arboré en bord de l'Aar, Tivoli 48 proposera 31 logements. L'accent est mis sur le très haut standing mais aussi sur la biodiversité avec l'installation de nichoirs destinés aux espèces protégées. L'Avanscène, au sein du futur quartier international d'affaires Archipel, regroupera 129 logements en trois tours de quinze étages, dont une destinée au logement social. *« Nous souhaitons y développer une offre active d'aide à la mobilité douce : vélos électriques offerts, pass transports en commun, abonnements à l'auto-partage... »* précise Thomas Moreau. Spiral se développe dans toute l'Alsace. Ainsi, Clos Romane et ses 32 logements s'installera dans le cadre exceptionnel de la commune de Rosheim, sur la Route des vins d'Alsace. Cette opération symbolise le développement de Spiral et du groupe Spirit : proposer des projets attractifs en totale cohérence avec les territoires qui les accueillent.


Avanscène – Strasbourg
Architecte : K&+


Clos Romane – Rosheim
Architecte : Lama Architectes


Tivoli 48 – Strasbourg – Architecte : Bik Architecture

GROUPE SPIRIT

INFOS :
49, rue d'Oberhausbergen,
67201 ECKBOLSHEIM
Tél. : 03-88-10-30-30
www.spirit-immobilier.fr

Publireportages réalisés par Com'en Régions

Autres villes Partout, les délais de vente restent serrés pour les maisons

Auxerre

Les pavillons des années 1980 d'au moins 80 mètres carrés nécessitent un minimum de 150 000 euros

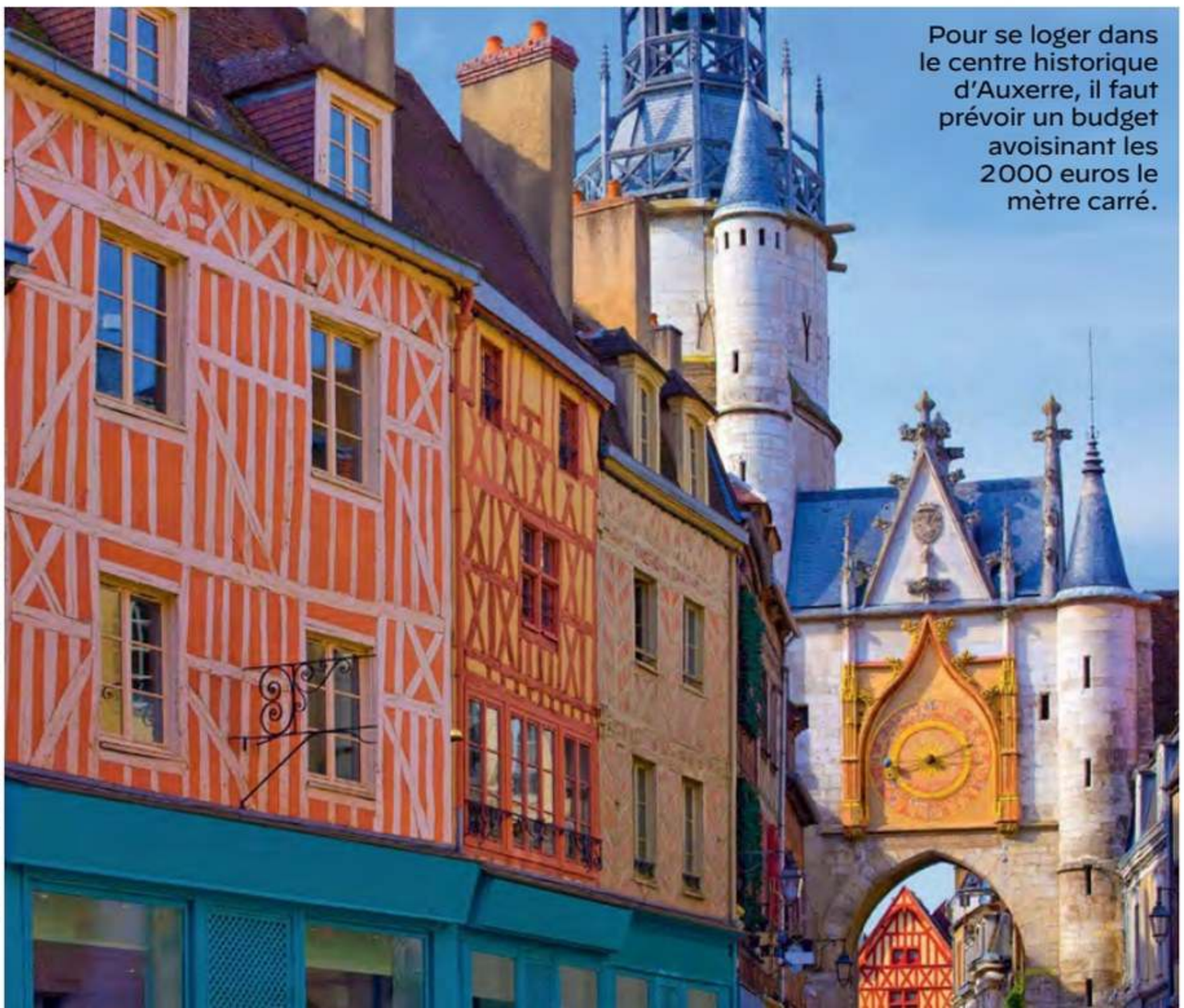
QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1300 à 3200 €/m²	**De 1000 à 1700 €/m²**

La faiblesse des stocks de logements disponibles soutient la demande. «Dès qu'une annonce de vente est publiée, les appels se multiplient», confirme Jean-Rémi Vernagallo, gérant chez Guy Hoquet. Si les acheteurs parisiens en mal d'espace se pressaient depuis la sortie du confinement, ils se font désormais plus rares. La clientèle locale a pris le relais, et privilégie également les biens avec un extérieur. Cette demande porte les tarifs des maisons à des records, notamment à l'ouest, entre les Hauts d'Auxerre et le centre-ville, dans le quartier des Boussicats, prisé pour sa quiétude et la proximité des commerces. Rue Eugène-Hatin, une maison bourgeoise des années 1930 de 95 mètres carrés, sur une parcelle de 528 mètres carrés, et qui exigeait encore des travaux de rénovation, s'est ainsi monnayée à 240 000 euros (2 525 euros le mètre carré), en quelques semaines. Mais, avenue Hoche, toujours dans le quartier des Boussicats, cette autre bâtisse bourgeoise de la même époque, de 120 mètres carrés sur une parcelle de 800 mètres carrés, est partie au prix fort de 3 165 euros le mètre carré (soit 380 000 euros en tout), grâce à une belle rénovation et à son jardin, qui comportait une dépendance. Les budgets plus serrés pourront s'orienter vers le sud-est : dans le quartier résidentiel Piedalloues-La Noue, les pavillons datant des années 1980, de 80 à 100 mètres carrés habitables, s'échangent entre 150 000 et 220 000 euros. Autre quartier à surveiller, celui de Rive-Droite, de l'autre côté de l'Yonne. Longtemps boudé car considéré comme mal fréquenté, le secteur, qui a connu d'importants travaux de réhabilitation, est accessible aux environs de 2 000 euros le mètre carré, dans le cas des biens excentrés. Dans le hameau de Laborde, à environ 6 kilomètres au nord-est de la ville, cette maison de quatre chambres de plain-pied, sur 100 mètres carrés, nantie d'un jardin, a par exemple changé de mains pour 198 000 euros.

Côté appartements, il faut prévoir autour de 2 000 euros le mètre carré pour se loger dans l'hypercentre, entre les boulevards circulaires et le quai de la République. Et cela, que l'immeuble date du début du XX[e] siècle, comme des années 1950. «Il reste quelques bonnes affaires», note toutefois Manuella Dias Savery, chez Stéphane Plaza. Exemple rue de Paris, avec ce 61 mètres carrés au deuxième et dernier étage d'un immeuble du début du XX[e] siècle sans standing particulier, avec une chambre et une grande pièce de vie, qui s'est vendu 69 000 euros, soit moins de 1 200 euros le mètre carré. Un petit prix, applicable aux seuls biens dépourvus d'extérieur, de cave et de parking.

FABIENNE BERTHET

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Stéphane Plaza, Guy Hoquet.



ATERROM - STOCK.ADOBE.COM

Pour se loger dans le centre historique d'Auxerre, il faut prévoir un budget avoisinant les 2 000 euros le mètre carré.

Belfort

Près de l'ancien hôpital, les programmes neufs sont proposés à partir de 2 800 euros le mètre carré

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1500 à 2300 €/m²	**De 300 à 600 €/m²**

La cote stagne depuis un an, mais l'activité reste soutenue. Et les négociations de prix ne sont toujours pas à l'ordre du jour. «Outre le centre-ville, les adresses les plus courues incluent les quais, et le secteur entre la gare et le quartier Fourneau», détaille Stéphane Rabet, directeur de l'agence Citya Le Lion. Dans cette dernière zone, rue des Acacias, ce quatre-pièces de 87 mètres carrés, au premier étage d'une résidence de standing des années 1980 avec ascenseur, parking, garage mais aussi terrasse de 11 mètres carrés, s'est monnayé à 163 000 euros (1 875 euros le mètre carré). Il faut dire que la demande pour de tels logements disposant d'un extérieur ne faiblit pas. «Il y a quelques années, il fallait compter une offre d'achat pour dix annonces de ce type, mais le rapport s'inverse doucement», analyse Christian Molle, directeur de l'agence du même nom. Les surfaces qui ne disposent ni de terrasse ni de balcon mettent logiquement du temps à partir, jusqu'à sept ou huit mois. A l'inverse, les maisons profitent bien de la tendance, et elles se vendent dans des délais resserrés de quelques semaines, même si elles nécessitent une rénovation complète. A l'image de cette maison bourgeoise des années 1930, d'allure coquette, située avenue Gaspard-Ziegler, au nord de la ville, à environ 2 kilomètres du centre, de 85 mètres carrés, sur un terrain de 300 mètres carrés nanti d'un garage. Alors même qu'elle nécessitait près de 100 000 euros de travaux, elle a été visitée au ➔



ARTÉMIS
COURTAGE

MON PRÊT IMMOBILIER SUR-MESURE

Calculons votre capacité d'emprunt
pour vous aider à financer
le bien de vos rêves.

VENEZ-NOUS RENCONTRER

100 bureaux vous attendent
partout en France

01 85 7 17 77

hello@artemiscourtage.com

www.artemiscourtage.com

CRÉDIT IMMOBILIER | ASSURANCE EMPRUNTEUR | RENÉGOCIATION DE CRÉDIT

AVIS CLIENTS immodvisor (4624) **4,8** ★★★★★

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ,
VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

SARL ARTEMIS COURTAGE, capital 102.500 euros. Siège social au 11 Rue de Miromesnil – 75008 Paris. Immatriculée au RCS Paris 512 444 282 – Code APE 6619B
Immatriculée à l'Orias n° 09050499 : Courtier d'assurance ou de réassurance (COA) - Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP)



MALAJSCY - STOCK.ADOBE.COM

A Troyes, l'activité ralentit, mais les surfaces entretenues et correctement évaluées partent en moins d'un mois.

Autres villes (suite)

➔ lendemain de sa mise en vente et acquise dans la foulée pour 85 000 euros.

Parmi les quartiers avec du potentiel figure celui de Brasse, qui connaît d'importantes opérations d'urbanisme. Près du site de l'ancien hôpital, le square Emile-Lechten a déjà été étendu, et des coulées vertes sont annoncées. Des programmes neufs de standing sortent de terre, proposés à partir de 2 800 euros le mètre carré. Les investisseurs, enfin, restent actifs, attirés par les rentabilités de 8 à 10%, servies par les petites surfaces du centre-ville ou autour de la gare.

COLINE BÉRARD

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Christian Molle Immobilier, Citya Le Lion.

Troyes

Le rendement atteint souvent les 10%, notamment pour les surfaces mises en colocation

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1100 à 2400 €/m²	De 700 à 1400 €/m²

La période de 2020 à 2021, marquée par les confinements successifs, avait vu la cote s'enflammer. Exemple à la lisière du Bouchon-de-Champagne, avec cette maison dans un état correct, de 140 mètres carrés, posée sur une parcelle de 250 mètres carrés de terrain, qui s'était échangée à 160 000 euros en 2019. Son propriétaire vient tout juste de la revendre, mais cette fois contre un chèque de 187 000 euros. En réalisant donc une plus-value de près de 17%, en moins de trois ans. Cette phase inflationniste, porteuse pour les vendeurs, a pris fin au printemps 2022. Si bien que sur les douze derniers mois, les appartements comme les maisons ne se sont appréciés que de 2% en moyenne. «L'activité reprend son rythme ordinaire. Les acheteurs ont certes des exigences élevées, mais ont aussi pris le temps de réfléchir à leur projet, et sont décidés», résume Fanny Sundermann, directrice de l'agence Stéphane Plaza. Voilà qui explique qu'aux plus belles adresses les logements entretenus et affichés au juste prix partent rapidement, souvent en moins d'un mois. Dans le Bouchon-de-Champagne, rue du Général-Saussier, ce deux-pièces en très bon état de 40 mètres carrés, au deuxième étage d'un immeuble des années 1950, s'est par exemple échangé en trois semaines, à 87 000 euros (2 175 euros le mètre carré). Quant à cette maison des années 1970, elle aussi en très bon état, de 129 mètres carrés, place Jeanne-de-Navarre, à dix minutes du centre en voiture, dans le quartier Jules-Guesde, posée sur un terrain de 712 mètres carrés, elle a trouvé preneur en moins d'une semaine, à 272 000 euros (2 110 euros le mètre carré). Elle comptait quatre chambres, une prestation rare ici. Le marché de l'investissement locatif reste aussi très actif, car il n'est pas rare d'obtenir des rentabilités proches de 10%. Boulevard Danton, en bordure du Bouchon-de-Champagne, au troisième étage d'un immeuble du XIXe siècle sans ascenseur, un quatre-pièces de 90 mètres carrés habitables a ainsi été acquis pour 85 000 euros, auxquels s'ajouteront 50 000 euros de travaux. Le bailleur, qui pourra déduire ce coût de rénovation de son loyer de 1 100 euros par mois, espère obtenir de cette colocation un rendement de 9,8% brut.

En première couronne, Sainte-Savine reste la commune la plus convoitée. «Elle est proche de la gare, et les commerces y sont nombreux», détaille Jérémy Carette, responsable transaction de Century 21 Martinot. Il est possible de se loger dans des appartements offrant tout le confort moderne, à l'image de ce studio de 32 mètres carrés, au deuxième étage d'un immeuble des années 1990 avec ascenseur, doté d'un parking, qui s'est enlevé à 66 000 euros (2 060 euros le mètre carré). Mais ce sont les maisons qui forment ici l'essentiel des transactions, à des tarifs proches de ceux pratiqués à Troyes. Exemple avec cette bâtisse en bon état des années 1930, de 95 mètres carrés, posée sur un petit terrain de 133 mètres carrés, qui a été acquise pour 240 000 euros (2 525 euros le mètre carré) par un couple parisien venu télétravailler.

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Stéphane Plaza, Century 21 Martinot.

Charleville-Mézières

Prévoir près de 400 000 euros pour les maisons récentes, à quelques kilomètres du centre

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 1500 à 3400 €/m²	De 600 à 1500 €/m²

Sur les douze derniers mois, les tarifs ont progressé au même rythme qu'entre 2020 et 2021, soit de 5 à 10% en moyenne. Mais l'activité souffre encore d'une pénurie criante de logements. Et les biens, qu'il s'agisse d'appartements comme de maisons, ne s'éternisent pas en vitrine. «Quand le logement est correctement évalué, il peut se vendre en seulement une ou deux visites», confirme Isabelle Beaudeux, d'Arthurimmo. Les acheteurs privilégient surtout les pavillons de plain-pied, ➔

SATISFAIRE VOS ENVIES D'IMMOBILIER !

465

agences immobilières Nestenn à votre service.

20 agences Nestenn dans le **Grand Est**

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION
SYNDIC • ESTIMATION OFFERTE

*Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/09/2022.

NESTENN
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Autres villes (suite)

➔ construits entre les années 1950 et les années 1980. «A Charleville, il faut compter plus de 200 000 euros pour ceux à rénover, de 80 mètres carrés habitables, avec un terrain de 900 mètres carrés environ», poursuit Isabelle Beaudeux. Dans l'hypercentre, le long du boulevard Gambetta, ou même dans des rues adjacentes comme celle des Pépinières, certaines belles bâtisses ont par ailleurs pu s'apprécier de 20% en un an, notamment si elles disposent d'un garage. Faute de trouver leur bonheur en cœur de ville, les familles d'actifs, résolues à s'installer dans une maison récente, n'hésitent pas à étendre leur rayon de recherche. Jusqu'à La Francheville, par exemple, une commune à environ 5 kilomètres au sud du centre-ville, où il faut tout de même disposer de 400 000 euros pour s'offrir une habitation des années 2000, de 120 mètres carrés, sur un terrain de 1 000 mètres carrés.

Côté appartements, la prime revient aux surfaces disposant d'un ascenseur, d'un extérieur et d'un parking, qui s'échangent sans tarder. Avenue Charles-de-Gaulle, ce 100 mètres carrés au troisième étage d'un immeuble des années 1980, agrémenté d'une terrasse de 20 mètres carrés, s'est par exemple enlevé à 225 000 euros, le jour même de sa mise en vente. En moins de deux ans, le tarif de ce type de produits est souvent passé de 1 500 euros à 2 500 euros le mètre carré. Pour faire baisser la note, direction le nord, à Chemin-sous-les-Roches, en bord de Meuse, où ce trois-pièces à retaper des années 1970, avec terrasse et garage, s'est monnayé à 1 800 euros le mètre carré. Une incertitude plane cependant sur ce marché : la capacité des propriétaires à se lancer dans les mises aux normes thermiques. «Les immeubles anciens sont majoritaires à Charleville-Mézières, et les primo-accédants pourraient bien délaisser ceux aux diagnostics énergétiques classés F ou G», avertit Isabelle Beaudeux. Sauf si les investisseurs décident, à leur tour, de s'intéresser à ces biens énergivores. Cette clientèle, attirée par des prix bas, reste d'ailleurs très active. C'est ainsi qu'un bailleur parisien a jeté son dévolu sur un immeuble entier des années 1970, tout proche de la place Ducale, comprenant un local commercial et six appartements, du studio au quatre-pièces, pour un peu plus de 1 million d'euros. Un lourd investissement, mais qui procure une rentabilité comprise entre 7 et 8%. **F.B.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Arthurimmo, chambre des notaires.

Colmar

Les délais de vente se rallongent, à deux mois pour une maison, et à trois mois pour un appartement

QUARTIERS TRÈS COTÉS	QUARTIERS MOINS COTÉS
De 2 800 à 3 800 €/m²	De 1 300 à 1 700 €/m²

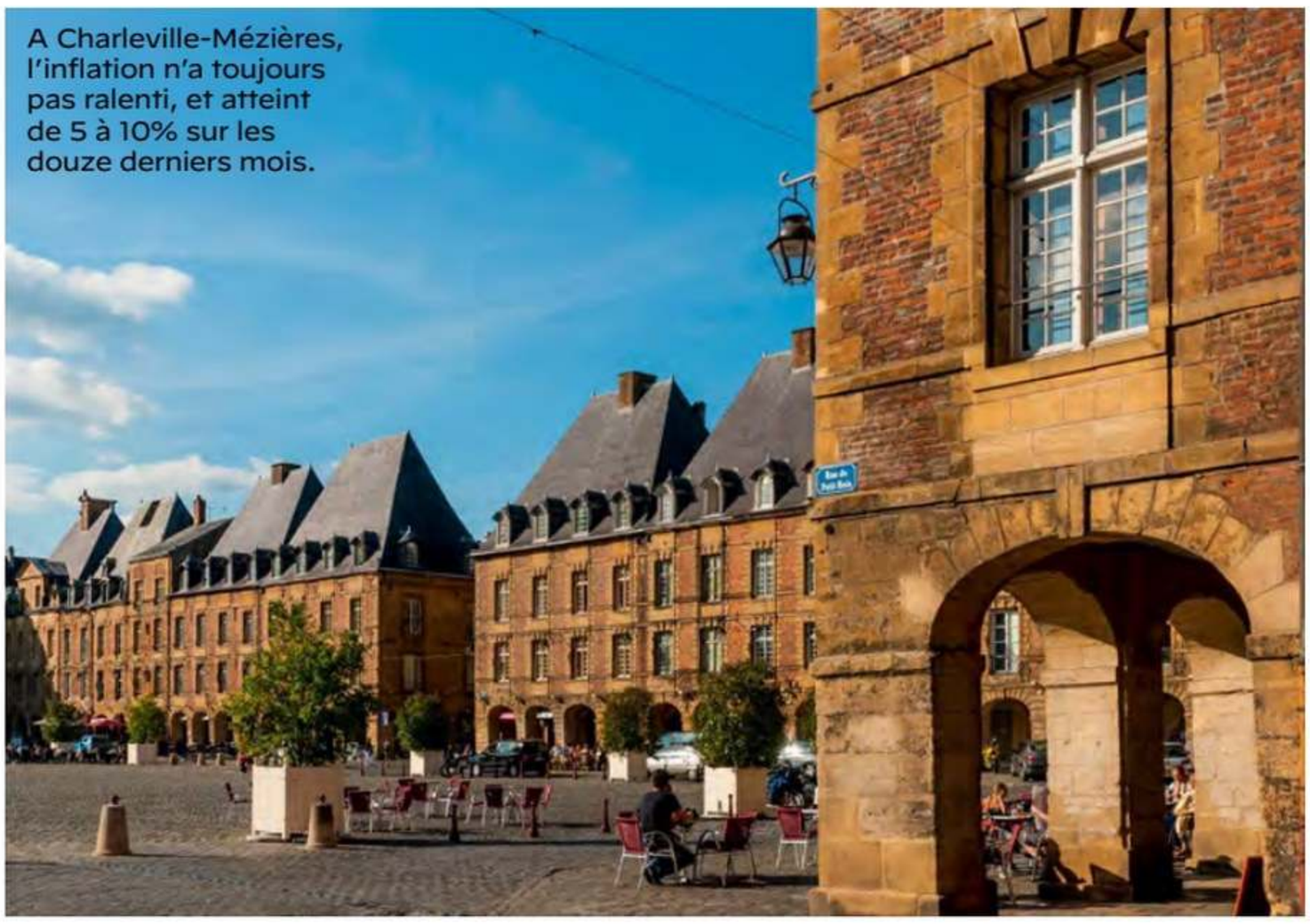
Oubliée, la frénésie de fin 2021. «Le nombre de propriétaires vendeurs était alors au plus bas», se rappelle Valérie Gschwind-Buttner, directrice d'Immobilière Haute Alsace. Et si les prix ont gagné 5% en moyenne sur les douze derniers mois, avec des pics à +10% pour les maisons individuelles en bon état avec un jardin, le rythme des transactions ralentit depuis janvier. Et il faut désormais trois mois, en moyenne, pour céder un appartement s'il a été mis en vente au tarif du marché. Certains acheteurs, persuadés que la conjoncture s'est complètement retournée, tentent même des coups. En vain, le plus souvent, comme dans le cas de ce trois-pièces en parfait état de 75 mètres carrés, datant des années 1970, avec une grande terrasse de 20 mètres carrés, au cœur de l'ancien quartier ouvrier du Logelbach, à l'ouest du centre-ville. Mis en vente au tarif raisonnable de 195 000 euros (soit 2 600 euros le mètre carré), il a été cédé en quatre visites à ce prix, non sans qu'un candidat à l'achat ne fasse une offre, refusée, à 188 000 euros, soit 3,5% de rabais.

Dans le centre-ville et ses abords, comme les secteurs familiaux de Mittelharth, Saint-Joseph et Sainte-Marie, ainsi que dans le quartier calme et verdoyant des Maraîchers, la cote, qui oscille de 2 800 à 3 200 euros le mètre carré, est désormais en phase de stabilisation. Dans l'hypercentre historique, et notamment la Petite Venise, secteur le plus demandé, où beaucoup d'investisseurs se sont délestés de leurs biens l'an passé, l'offre a même retrouvé un certain équilibre face à la demande. Dans les quartiers plus populaires de l'ouest de la ville, ou qui comptent de nombreuses copropriétés énergivores, les tarifs, eux aussi stables, avoisinent 1 500 euros le mètre carré.

Côté maisons, le délai de vente est d'environ deux mois, mais quelques semaines suffisent parfois pour décider les amateurs de pavillons avec un grand jardin, ou les primo-accédants à la recherche d'un bien à rénover, dans leur budget. A l'inverse, les habitations surestimées restent longtemps en vitrine. Dans le quartier des Maraîchers, cette maison cossue de 260 mètres carrés, des années 1990, et qui nécessitait 50 000 euros de travaux, avait été estimée entre 680 000 et 700 000 euros en janvier. Son propriétaire, qui l'avait présentée à 780 000 euros, a dû transiger au bout de six mois, à un tarif ramené à 620 000 euros.

CLAIRE BRUILLON

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Century 21 K2P, Fnaim, Immobilière Haute Alsace.



A Charleville-Mézières, l'inflation n'a toujours pas ralenti, et atteint de 5 à 10% sur les douze derniers mois.

J-F ROLLINGER/ONLY FRANCE VIA AFP

Pour votre patrimoine, pour votre retraite, privilégiez l'expérience, la transparence et l'équité mutualiste

mutuelles associées
Monceau Assurances

Bénéficiez d'une qualité de gestion mutualiste et solidaire reconnue dans la durée.

Accédez à des supports en unités de compte variés, adaptés à tous les profils, incluant une offre de produits luxembourgeois sur mesure.

Profitez de l'expérience d'une mutuelle d'assurance spécialiste de la retraite.

0 800 589 161 Service & appel gratuits

www.monceauassurances.com



Monceau Assurances est le label partagé notamment par les sociétés d'assurances Capma & Capmi, Monceau Retraite & Épargne et Vitis Life. Les produits sont distribués par les sociétes d'assurances Capma & Capmi, Monceau Retraite & Épargne et Vitis Life. Capma & Capmi : Siret 775 670 482 00030 - MR&E : RCS Paris B 443 137 500. Sièges sociaux en France : 36/38, rue de Saint-Pétersbourg - CS 70110 - 75380 Paris cedex 08. Vitis Life : R.C.S LUX B 49 922 - Siège à Luxembourg : 52, boulevard Marcel Cahen - L-1311 Luxembourg.

nouveau

CRÉATION ÉPHÉMÈRE N°3

La création L'OR élaborée à partir de grains issus d'un seul et unique domaine



L'OR SANS DOUTE LE MEILLEUR CAFÉ DU MONDE

JACOBS DOUWE EGBERTS FR SAS | 30 BIS, RUE DE PARADIS, 75010 PARIS, FRANCE, 810 029 413 RCS PARIS | SAS AU CAPITAL DE 16 594 157,70 EUROS.