



Régions LES MÉTROPOLIS ONT LA COTE

Le marché reste dynamique en régions, particulièrement dans les grandes métropoles qui continuent d'attirer les acquéreurs. Si les prix deviennent globalement plus sages, la hausse se poursuit toutefois dans certaines villes.

Par Marie Pellefigue

L'année 2018 a battu tous les records pour les ventes de logements en France, avec un volume de transactions en forte hausse dans toutes les grandes métropoles. « Les écarts se creusent entre Paris et les dix grandes villes les plus dynamiques, et le reste de la France », affirme Sébastien de Lafond, président de Meilleursagents.com. La raison ? Outre des taux d'intérêt très bas, qui poussent les primo-accédants à devenir propriétaires et les particuliers à se lancer dans l'investissement locatif, les principales villes de province attirent de nouveaux habitants d'année en année. Logique, car « la qualité de vie y est plus grande qu'en région parisienne, les transports en commun sont performants et l'activité économique permet de trouver du travail sans difficulté », énonce Jean-Marc Torrolion, président de la Fnaim.

Même si leurs marchés immobiliers évoluent dans la même direction, des distinctions voient le jour entre les métropoles. Ainsi, l'an dernier, les prix sont restés assez stables à Nice et à Lille, hors quelques poussées inflationnistes dans les quartiers prisés. A Nantes et à Rennes, les acheteurs ont dû faire face à une pénurie de biens ce qui, mécaniquement, a fait grimper les prix. Mais la hausse a été mesurée et, depuis six mois, les acheteurs n'acceptent plus les prétentions délirantes de certains vendeurs. A Lyon, en revanche, le marché continue de flamber et il s'emballe dans les secteurs prisés du centre-ville. Reste Bordeaux, où les hausses de prix incroyables enregistrées en 2017 et 2018 ont porté cette métropole au premier rang des villes les plus chères de France. Elle semble

aujourd'hui en pâtir puisque, depuis septembre dernier, les prix n'y évoluent plus et plusieurs professionnels anticipent des – légères – baisses pour 2019.

BORDEAUX

Fin de la flambée des prix, les acheteurs négocient

L'an dernier, selon les notaires, Bordeaux est restée la métropole de province la plus chère de France, à 4 230 €/m² pour un appartement, et 443 500 € pour une maison. Le tarif moyen de ces biens a progressé, respectivement de 15,8 et de 9,2 %.

Mais ces chiffres cachent une surprise, car la hausse a été enregistrée sur le seul premier semestre. « Depuis septembre, les prix ne progressent plus, nous avons d'ailleurs noté un net ralentissement de marché, car les acheteurs ont arrêté de se précipiter sur la moindre annonce comme avant », constate Julien Ousmer, gérant d'Orpi-JSI Chartrons et Fondaudège. Le souci ? En face, beaucoup de vendeurs spéculent sur une future hausse. Du coup, le marché, même s'il reste dynamique, est en train de se bloquer. « Les propriétaires mettent en vente trop cher et font désormais face à des acquéreurs avertis qui ne lâchent plus un centime », explique Clément Chaillot, directeur de Guy Hoquet Nansouty. Conséquence de cette nouvelle donne : les délais de vente ont fortement augmenté dans la ville, car les négociations sont longues. Il faut en moyenne deux mois pour vendre un logement, contre moins d'une semaine il y a six mois. La tendance est identique sur le marché du haut de gamme, où seuls les biens d'exception atteignent des tarifs très élevés.

A Saint-Pierre, Saint-Michel et dans les bas Chartrons, les prix vont de

3 800 à 4 500 €/m² pour 40 m² et plus, seuls les studios se négocient plus cher, entre 5 000 et 5 500 €/m². Aux abords du jardin public, « les très beaux appartements se négocient entre 6 000 et 7 000 €/m² aujourd'hui », confie Anne-Valérie Colas-Deveze, directrice de Bordeaux Sotheby's International Realty. Même stabilité sur la rive droite, avec des prix qui s'échelonnent de 3 000 à 3 500 €/m².

Pour les maisons traditionnelles (échoppes) de 80 à 90 m², il faut compter entre 320 000 et 360 000 € à Nansouty et aux environs, tandis que le prix moyen grimpe à 450 000 € à Fondaudège. Sur la rive gauche, ces maisons valent plutôt entre 290 000 et 300 000 € à Floirac et de 360 000 à 400 000 € à Bastide, pour 100 m². « Nous avons moins de visites depuis octobre, du coup, notre stock s'est reconstitué et nos acheteurs ont plus de choix », confirme Laurence Roussarie, codirectrice d'Orpi Floirac ECI Immobilier. Aux Chartrons, les maisons anciennes de 120 m² avec jardin valent entre 500 000 et 600 000 € ; elles atteignent 800 000 € pour 150 m². Même tarif élevé à Saint-Seurin et à Croix-Blanche pour les bâtisses bourgeoises de 200 m² avec jardin. Celles qui font plus de 250 m² se négocient entre 1 et 1,3 million d'euros. Enfin, en périphérie de l'hypercentre, les hôtels particuliers de 350 m² valent entre 1,8 et 2,1 millions d'euros avec un joli jardin et en parfait état.

CONJONCTURE 2019 ? D'ici à la fin de l'année, les prix ne vont pas remonter, une légère baisse est même probable pour les logements sans cachet particulier, hors quartiers très cotés. « Il nous arrive déjà de vendre à des tarifs légèrement inférieurs à ceux de 2018 », constate Clément Chaillot.

**LILLE****Des prix stables
et un marché dynamique**

Pour les notaires, fin 2018, un appartement se vendait en moyenne à 3 100 €/m² à Lille, soit 2 % de plus en un an, le prix des maisons ayant évolué de 1,4 % sur la même période. Depuis début 2019, le marché immobilier reste dynamique, car beaucoup d'acheteurs sont motivés et finançables. Mais, dans la métropole, les prix ont davantage progressé dans les quartiers huppés comme le Vieux-Lille, Liberté ou Vauban. A contrario, la moindre demande dans les zones populaires comme Wazemmes, Moulins ou Fives, a entraîné une stabilisation des tarifs. « Dans le centre-ville, les prix oscillent entre 3 800 et 4 500 €/m² et les petites surfaces ultra bien placées et refaites à neuf frôlent les 5 000 €/m² » souligne Lucien Masse, directeur de Century21 Vieux-Lille. Dans les quartiers proches, les appartements se vendent entre 3 200 et 4 200 €/m² selon les prestations. Enfin, au sud et à l'est, les prix vont de 1 800 à 2 600 €/m², selon les prestations.

Pour les maisons, « nous avons du mal à en trouver à vendre, le marché est donc en pénurie, à tel point qu'elles trouvent parfois preneur en une journée », s'étonne Philippe Descampiaux, directeur des agences Descampiaux-Dudicourt. Les petites maisons de ville dans les quartiers populaires se trouvent entre 140 000 et 200 000 €. A Loos, Lomme ou Lambersart, les bâtisses des années 1930 avec jardin et parfois un garage se négocient entre 170 000 et 280 000 € et dépassent les 300 000 € pour plus de 120 m². Enfin, dans les communes bourgeoises de Bondues, Marcq-en-Barœul, Wasquehal et autour du golf de Villeneuve-d'Ascq, les grandes maisons se vendent entre 620 000 et 700 000 €. Dans Lille, les prix —>

A Bordeaux (ici la place du Palais),
il faut en moyenne deux mois
pour vendre un logement.





sont nettement plus élevés : « les hôtels particuliers et maisons de maître d'au moins 200 m², avec un jardin et de belles prestations s'achètent entre 1,1 et 1,5 million d'euros », confie Bruno Gras, directeur associé chez Barnes. **CONJONCTURE 2019 ?** *Tant que les taux d'intérêt restent bas, les acheteurs prospectent mais, avec les prix élevés, certains atteignent leurs limites de financement. Les tarifs devraient donc rester stables d'ici à fin 2019, sauf dans l'hypercentre où une progression de l'ordre de 5 % est probable.*

LYON

Les prix continuent de grimper, surtout au centre

Lyon continue d'attirer des acheteurs. Du coup, selon les notaires, la hausse des prix continue ! En 2018, elle a été de 9,1 % pour les appartements et de 7,1 % pour les maisons avec des prix médians respectivement à 3 910 €/m² et 525 000 €. « Depuis septembre, nous avons encore subi un ralentissement des mises en vente et les prix grimpent à des niveaux fous », regrette Gilles Vaudois, directeur des agences Laforêt VI^e et Villeurbanne. Dans le VI^e arrondissement, entre le Rhône et les voies ferrées, le plancher est de 6 500 €/m², même pour les grandes surfaces, et, à côté de la Tête-d'Or, il grimpe à 8 000 €/m². « La pénurie est telle que même un appartement avec des défauts finit par se vendre cher après quelques mois », soupire Gilles Vaudois. Par ricochet, les autres quartiers recherchés – abords de la place Bellecour et de l'hôtel de ville, sur la Presqu'île, secteur des quais de Rhône et de Saône, dans les I^{er}, II^e et III^e arrondissements – connaissent la même inflation. « Nous vendons en moyenne entre 6 200 et 7 000 €/m² les appartements classiques en bon état », explique Thomas Vantorre, directeur de Barnes Lyon. Ceux qui sont exceptionnels, avec du charme, rénovés avec goût et bien placés, se vendent plutôt entre 9 000 et 11 000 €/m². Les acquéreurs qui ne trouvent pas leur bonheur, ou ne disposent pas de budgets aussi importants, se dirigent vers les pentes de la Croix-Rousse ou le plateau et les contreforts de Fourvière, au Point-du-



A Lille, les vieilles maisons comme celles-ci (à proximité de la cathédrale) sont difficiles à trouver.



A Lyon (ici, le quartier des Cordeliers), les prix des appartements ont grimpé de 9,1% en 2018.

C'est la pénurie dans les beaux quartiers de Lyon et les prix atteignent des niveaux record

Jour, où les appartements valent entre 3 800 et 4 500 €/m². Ou bien, ils s'installent au sud du cours Gambetta, où les prix explosent. « Il faut compter entre 5 000 et 5 500 €/m² autour du métro Saxe, et de 4 500 à 5 000 €/m² entre Saxe et les voies ferrées, pour un appartement en bon état », note Grégory Mazet, directeur d'Era-Jean Macé Immobilier. Cette inflation touche même le très cosmopolite quartier de La Guillotière, où les prix vont de 3 800 à 4 200 €/m². Tarifs similaires au sud de la métropole, entre les métros Jean-Jaurès et Gerland. « Sauf dans la ZAC du Bon Lait, où les immeubles des années 2000 se vendent 4 500 €/m² en moyenne, avec garage et balcon », précise Grégory Mazet. A l'est de l'agglomération, les prix vont de 3 200 à 4 000 €/m², sauf autour du métro Sans souci où les immeubles récents valent

autour de 5 000 €/m². Enfin, à l'ouest de Villeurbanne, jusqu'au métro Gratte-Ciel, le prix des appartements va de 4 000 et 4 500 €/m², plus à l'est ou loin de la ligne de métro, ils redescendent autour de 3 000 €/m². Enfin, les maisons à Bachut se vendent entre 420 000 et 600 000 € et plutôt de 550 000 à 850 000 € à Montplaisir. « Dans les monts d'Or, elles se négocient entre 1,2 et 2 millions d'euros avec un jardin, et dépassent les 2 millions si elles ont de jolies prestations et une vue sur la ville », explique Thomas Vantorre. **CONJONCTURE 2019 ?** *Le marché ultradynamique attire de nouveaux acquéreurs depuis janvier. La hausse des prix va donc continuer, sans doute dans des proportions moindres. Sauf dans les quartiers bourgeois, où les aspirants propriétaires disposent de budgets importants.*



A Nantes, les acheteurs négocient davantage. Du coup, les délais de vente s'allongent

NANTES

La hausse des prix se calme car les acheteurs ne suivent plus

Le marché immobilier de Nantes connaît une belle activité depuis le début de l'année. Selon les notaires, en décembre, un appartement se négociait 2 880 €/m² dans la ville (+ 5,4 % en un an) et une maison, 355 000 € (+ 8 %). Néanmoins, en 2018, la progression des prix a été moins forte au dernier trimestre. « Entre octobre et février, les acheteurs ont essayé de reprendre la main en

négociant systématiquement les tarifs qu'ils jugeaient trop élevés », explique Caroline Louboutin, directrice de Sotheby's International Realty Nantes. Aussi, « *même si nous faisons toujours face à une pénurie, nos stocks sont un peu plus importants, car les délais de vente ont augmenté* », ajoute-t-elle. Les prix les plus élevés, de 4 500 à 5 000 €/m², se trouvent toujours dans l'hypercentre, dans les quartiers de Graslin et de Bouffay. Dans les belles copropriétés, les appartements d'exception dépassent les 6 000 €/m². En bordure d'Erdre, autour de Talensac, les apparte-

ments avec balcon et parking valent de 4 200 à 4 700 €/m². A l'ouest de l'île de Nantes, à côté du Grand Eléphant, les immeubles de moins de dix ans se revendent autour de 4 700 €/m². De l'autre côté des boulevards, à Sainte-Thérèse, Longchamp, Schuman ou Zola, en revanche, « *les appartements se vendent entre 2 300 et 3 000 €/m², selon l'année de construction et la proximité du centre-ville* », analyse Thibaut Chupin directeur de Century21 Longchamp. Un peu plus cher, l'est de l'Erdre, où les prix à Saint-Clément ou Saint-Donatien tournent autour de 3 000 €/m².

Les maisons restent rares et recherchées, leur prix continue d'augmenter. Au nord des boulevards, dans le secteur des Américains, « *les pavillons de 80 à 90 m² valent 400 000 € en moyenne, beaucoup sont proposés bien plus cher, mais ils ne sont pas visités* », constate Mickaël Marchand, directeur de Resideo Immobilier. A Sainte-Thérèse et aux environs, les bâtisses de 150 m² valent entre 480 000 et 550 000 €. Entre le centre-ville et les boulevards, le prix des maisons grimpe et dépasse 4 000 €/m². Ainsi, à Saint-Félix, une « *bourgeoise* » de 100 à 120 m² vaut 4 500 €/m² en moyenne, elle se négocie 2 à 5 % de plus aux Hauts-Pavés et autour de 5 000 €/m² à Procé. Enfin, les prix les plus élevés du marché se trouvent à Canclaux, où une maison avec 4 chambres de 170 à 180 m² dépasse le million d'euros, à condition d'avoir un joli jardin et un garage.

CONJONCTURE 2019 ? *Le marché immobilier nantais est moins euphorique mais reste dynamique. Comme il est toujours en pénurie, les prix devraient légèrement augmenter en centre-ville, mais rester stables sur la métropole.*

NICE

Un marché tranquille qui échappe à toute spéculation

Depuis 2017, les prix niçois sont restés à des niveaux raisonnables. « *Depuis deux ans, nous avons un très bon équilibre entre acheteurs et vendeurs, il n'y a pas de surchauffe et les volumes et les prix se maintiennent* », constate Marc Wyler, directeur de SwissMed Immo.



Pleine de cachet, la vieille ville médiévale de Nantes fait rêver les acquéreurs.



Dans le cœur de Nice (ici, la place Masséna), les prix sont plus élevés de 10 % que dans les autres quartiers.



Cette analyse est corroborée par les notaires, qui ont mesuré une progression du prix moyen des appartements de 2 % l'an dernier, à 3 670 €/m² en moyenne.

Les prix sont élevés dans le Carré-d'Or, à Masséna, Garibaldi et le long de la coulée verte. « *Les appartements de charme se vendent en moyenne entre 5 000 et 6 000 €/m² selon le standing de l'immeuble et l'état du bien* », précise Charlotte Lafeuillade, présidente de Savi Estève. Avec de belles prestations comme un ascenseur ou une décoration contemporaine, les prix frôlent les 7 000 €/m², voire les 8 000 €/m² pour une petite surface. Encore plus chers, les appartements sur le très chic Mont-Boron, valent entre 6 500 et 10 000 €/m² selon qu'ils offrent, ou pas, une vue mer. En centre-ville, aux Musiciens, comptez de 4 000 à 4 500 €/m² pour un appartement classique, la proximité de la gare entraînant une légère décote. Les prix sont environ 10 % plus élevés dans le Vieux-Nice, qui plaît aux acheteurs prêts à renoncer à l'ascenseur et au parking. A l'est, les abords de la gare Saint-Roch et le sud de Riquier sont en pleine mutation, un appartement ancien se trouve autour de 3 200 €/m². Enfin, plein ouest, sur les contreforts de Fabron, les appartements des années 2000 se négocient autour de 4 500 €/m² avec parking et terrasse. Les maisons sont aussi recherchées dans la ville et valent cher. Sur la colline de Fabron, il faut compter entre 1,2 et 2 millions d'euros pour 200 à 250 m² avec un grand jardin et une piscine. Encore plus chères, « *celles qui sont sur le mont Boron ou la colline de Cimiez se négocient sur la base de 10 000 €/m², soit autour de 2,5 millions pour 200 m² en parfait état avec une piscine et une vue* », explique Paul Hosier, directeur de Sotheby's International Realty Côte d'Azur.

CONJONCTURE 2019 ? Cette année, les prix devraient connaître une évolution de 0 à 5 % selon les secteurs. Car, malgré sa situation privilégiée, Nice attire beaucoup moins d'actifs que les autres grandes métropoles régionales. Et, comme beaucoup de logements neufs s'y construisent, le marché ne connaît aucune pénurie.

Les acquéreurs se bousculent à Rennes depuis l'arrivée de la ligne à grande vitesse



Le centre historique de Rennes (ici, la place du Champ-Jacquet) séduit les investisseurs en quête de valeurs sûres.

RENNES

Les poussées inflationnistes des prix restent maîtrisées

Rennes est passée sous le feu de l'actualité en 2017 avec l'arrivée de la ligne à grande vitesse (LGV). Depuis, les acheteurs, notamment investisseurs, affluent. Du coup, la ville connaît des hausses de prix inhabituelles. D'après les notaires, le prix médian d'un appartement ancien atteignait 2 570 €/m² fin 2018 (+ 6,4 % en un an) et était de 350 000 € pour une maison (+ 6,1 %) sur la même période. L'an dernier, les propriétaires ont profité de la frénésie des acheteurs. « *Nous avons vendu des biens sans défaut dans nos fourchettes hautes d'estimation* », affirme

Claudine Mercier, directrice de LFI Sainte-Thérèse. En février, une petite accalmie a vu le jour. « *Les acquéreurs sont toujours là, mais certains renâclent à acheter à des tarifs aussi hauts ou négocient* », note Laurent Giboire, président du groupe Giboire. Dans le centre-ville, les grands appartements se vendent entre 3 500 et 4 000 €/m² et les petites surfaces, de 4 000 à 4 800 €/m². « *Nous avons toujours beaucoup d'investisseurs qui apprécient ce secteur "valeur sûre"* », précise Gwenaél Faruel, responsable des transactions chez Lamotte. Même constat au nord de la gare, où « *les immeubles anciens avec du charme et du volume ou ceux des années 1990 avec parking et balcon valent de 3 000 à 3 800 €/m², et ceux des années 1960, de 2 400 à 2 900 €/m²* », confie Christophe Poylo, directeur de Era-Aristide Briand. Au Thabor et à Sainte-Thérèse, les appartements dans les copropriétés des années 1950 et 1960 valent autour de 2 600 €/m². Enfin, à Cleunay, il faut tabler sur un budget de 2 300 à 2 700 €/m² pour un logement des années 1960, 10 % de plus s'il est récent.

Pour les maisons, Sainte-Thérèse et Sacré-Cœur, au sud de la gare, continuent de voir leur cote grimper. En bon état, un bien des années 1930 se vend entre 500 000 et 600 000 €. « *Les plus petites maisons se trouvent avec beaucoup de difficultés entre 400 000 et 450 000 €* », souligne Benoît Gouband, directeur à LFI Sainte-Thérèse. Pour avoir moins cher, il faut prospecter au nord, à Patton et à La Bellange-raie, où les pavillons de 130 à 140 m² se vendent de 290 000 à 390 000 €, ou au sud, à La Poterie, où ceux de 90 m² se vendent entre 220 000 et 260 000 €. Enfin, au Thabor, les bâtisses de 100 à 110 m² se négocient 500 000 € en moyenne et les maisons bourgeoises de 150 à 170 m² trouvent preneur entre 650 000 et 800 000 €. Dans ce secteur, même pour les belles propriétés, le seuil psychologique du million d'euros reste difficile à dépasser.

CONJONCTURE 2019 ? La hausse des prix devrait continuer dans le centre-ville et sa proche périphérie, mais à des rythmes plus légers. Ailleurs dans la ville, les tarifs sont en phase de stabilisation. ■

Marie Pellefigue