

MACRON, VRAI MINISTRE DU TRAVAIL | FRANCS-MAÇONS : LES VRAIS, LES FAUX

L'EXPRESS

L'EXPRESS

N° 3347 semaine du 26 août au 1^{er} septembre 2015

LEXPRESS.fr

ÉDITION
2015

SPÉCIAL

IMMOBILIER

PARIS

C'est le moment !

Les prix dans 80 quartiers de la capitale
et dans 672 villes de France

Crédit : sachez négocier

Encadrement des loyers,
impôts locaux : soyez vigilant

avec les chiffres
des Notaires
de France



BERTRAND GADEL/HÉMIS/CORBIS

GRUPE ALTICE MÉDIA

M 01722 - 3347S - F: 4,50 € - RD



●●● dans un immeuble en pierre de taille du VII^e, passé de 4,5 à 3,3 millions d'euros !

Ce regain d'activité ne signifie pas, malgré tout, que la reprise est au rendez-vous. « Il est trop tôt pour crier victoire. L'équilibre est encore précaire », souligne Fabrice Abraham. Si les signaux sont au vert, il manque encore beaucoup d'ingrédients pour que l'immobilier retrouve son rythme de croisière. Les primo-accédants ont beau être revenus en 2014, « une tendance qui se vérifie en 2015 », affirme Michel Mouillart, leur nombre reste insuffisant dans l'ancien où, faute de coups de pouce comme le prêt à taux zéro (PTZ), certaines villes – Paris en tête – restent interdites aux jeunes acquéreurs.

Même constat dans le neuf : « On ne les voit pratiquement plus dans les bureaux de vente. Et lorsque, par chance, ils signent, ils finissent le plus souvent par se désister », regrette Christian Rolloy, PDG de Promogim. Les secundo-accédants, ceux qui vendent leur bien pour en racheter un autre, font également défaut chez les promoteurs. « Depuis dix ans, ils ne sont plus beaucoup là. Et leur retour est très lent », observe Guy Nafilyan. De leur côté, les investisseurs ont quasiment disparu du marché de la revente : à Paris, l'encadrement des loyers, mis en place le 1^{er} août, a découragé les dernières bonnes volontés (voir encadré). Dans les grandes villes comme Lyon, Toulouse ou Marseille, la fiscalité et la rentabilité en berne ont fait fuir la plupart des acquéreurs potentiels de studios anciens. Or, explique Yann Jehanno, directeur exécutif du réseau Laforêt immobilier, « il suffit qu'une catégorie d'acheteurs fasse défaut pour que l'ensemble du marché souffre ».

C'est dire que l'envolée n'est pas pour demain. Certes, avec l'accroissement de la demande et les efforts déjà



REPLI Dans les grandes villes (ici, à Toulouse), la fiscalité et la rentabilité en berne ont fait fuir la plupart des investisseurs.

JAUBERTON/FRANCE/AF

consentis, « la baisse des prix semble bel et bien terminée », affirme Laurent Vimont, président de Century 21 France. « Une tendance très nette depuis quelques mois », confirme Fabrice Abraham. Pourtant, même si les valeurs n'affichent, en moyenne, qu'un léger fléchissement (1,7 % en 2015, selon la Fnaim), la situation reste contrastée, avec des villes qui n'ont pas fini de purger leurs excès. Comme Marseille, où la demande reste encore inférieure à l'offre, estime Sébastien de Lafond. La correction n'est pas non plus finie pour les appartements avec défauts, qui poursuivent leur dégringolade : les logements mal situés, biscornus ou trop grands, sont « éjectés » du marché ou ne se vendent qu'à des prix ultra-négociés, comme pour ce rez-de-chaussée du boulevard de Picpus (quartier prisé du XII^e arrondissement de la capitale), cédé à moins de 7 000 euros le mètre carré. « C'est un juste retour des choses, signifiant que le marché s'assainit peu à peu », confirme Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty France & Monaco. ●●●

LOYERS PLAFONNÉS, OFFRE EN BAISSÉ ?

« Une erreur historique », tempête Jean-François Buet, président de la Fnaim, « un cataclysme », martèle Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris Ouest, « une épée de Damoclès », regrette Laurent Vimont, président de Century 21 France. Les professionnels de l'immobilier n'ont pas de mots assez forts pour dénoncer l'encadrement des loyers. La mesure, en vigueur à Paris depuis le 1^{er} août et prévue en 2016 à Lille, permet de plafonner les loyers lors du renouvellement du bail : désormais,

ils ne pourront dépasser de plus de 20 % le prix de référence, fixé par le préfet et établi par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Une aubaine pour les locataires de petites surfaces très onéreuses – parfois 800 euros par mois pour un 20-m² ! En outre, en cas de résistance du propriétaire, ils auront cinq mois pour saisir la commission de conciliation, puis, si nécessaire, s'adresser au tribunal d'instance. Pourtant, cette nouvelle correction – concernant 1 location sur 5, selon

l'Olap – pourrait produire des effets pervers : en voyant le loyer de son studio baisser de 20 à 30 %, le bailleur risque d'être tenté de le céder à la fin du bail. « Les demandes d'estimation pour vente commencent à se multiplier. On s'achemine vers une pénurie sans précédent de biens locatifs », s'inquiète Brice Moyse, directeur des agences Immopolis. Une décrue de l'offre d'autant plus forte que les investisseurs, déjà en retrait, devraient hésiter avant de s'engager dans un placement peu rentable et source d'ennuis.

●●● Des valeurs que rattrape parfois Alésia, apprécié des familles : un premier étage de 55 m² est parti à 510 000 euros. L'avenue du Général-Leclerc, bruyante, échappe à l'engouement, un 59-m² vient d'y être cédé 440 000 euros. Autour de la porte de Vanves, les prix dégringolent à 7 000 euros le mètre carré. Une aubaine pour les primo-accédants.

Le XV^e continue d'attirer les familles aisées, qui y trouvent tranquillité, écoles et équipements. D'où une certaine résistance à la baisse des prix, qui, selon la chambre des notaires de Paris Ile-de-France, ne reculent cette année que de 2 à 3 %, à 8 500 euros le mètre carré. Si les grandes surfaces dévissent un peu, comme ce 80-m² rue du Docteur-Finlay, cédé 8 000 euros le mètre carré, les 2 ou 3-pièces peuvent atteindre allègrement 9 000 euros le mètre carré. Mais les négociations ne sont pas exclues. « L'acheteur a toujours la main et fait baisser les prix au moindre défaut », affirme Stéphanie Féron, de l'agence Delon Immobilier. Tel ce 50-m² de la porte de Versailles, qui, présenté comme un 2-pièces, a vu son prix dégringoler à 7 400 euros le mètre carré. Le métro Commerce plaît toujours autant, comme le montre cette vente d'un 88-m², situé rue de l'Abbé-Groult, cédé 775 000 euros, tandis que le sud de l'arrondissement voit sa cote s'effriter. Du côté de la rue Brancion, des opportunités, à moins de 8 000 euros le mètre carré, s'offrent aux jeunes couples.

XVIII^e, XIX^e, XX^e

Au rendez-vous du Tout-Paris

Ca déménage dans le nord-est, autrefois réservé aux plus démunis. Equipements culturels, restaurants et bars branchés, les arrondissements les moins chers de la capitale attirent aujourd'hui le Tout-Paris. Ce qui ne les empêche pas d'assainir leur marché, avec des baisses saluaires et des négociations de bon aloi.

Le XVIII^e est devenu très « tendance ». Non seulement les bobos continuent d'y rechercher le logement de leur rêve, en « kiffant » le melting-pot, mais encore les familles les plus huppées s'y invitent de plus en plus. « C'est un marché qui explose », affirme Thibault de Saint-Vincent, qui raconte la foire d'empoigne autour d'un appartement aux Abbesses : « Les acheteurs faisaient la queue pour s'offrir un 110-m² à 11 500 euros le mètre carré ! » Un enthousiasme modéré par Brice Moysé, directeur des agences Immopolis. « Aujourd'hui, tout dépend de la qualité : dans ce quartier recherché, les prix, assagis, peuvent aussi bien coter 7 500 euros le mètre carré pour des produits moyens que 11 000 euros pour les beaux logements. » Du côté de Lamarck-Caulaincourt, recherché par les familles, les prix, eux, s'échelonnent autour de 9 000 euros le mètre carré. Tandis que les jeunes s'épanouissent davantage autour de Jules-Joffrin et de la mairie, à 8 000 euros le mètre carré : récemment, un 43-m² de la rue Joseph-Dijon, à refaire, s'est adjugé 300 000 euros. Tandis qu'un 44-m² de la rue Marcadet est parti à 340 000 euros. La Goutte d'or, elle, ne bénéficie pas de l'engouement pour l'arrondissement. « Les prix

avaient grimpé à 7 000 euros. Ils sont redescendus à 5 000, 6 000 euros », observe Brice Moysé. Ainsi, ce beau 100-m² « parquet moulures cheminée » du boulevard Barbès a été cédé à seulement 600 000 euros.

Est-ce l'arrivée de la Philharmonie de Paris ou le réaménagement des quais autour de Pantin ? Toujours est-il que le XIX^e, le plus abordable des arrondissements de la capitale, a connu un printemps actif, avec l'arrivée d'acquéreurs prêts à s'offrir des 2 et 3-pièces pour 6 000 ou 7 000 euros le mètre carré. « On assiste au retour des primo-accédants », se félicite Patrice Mazurier, de l'agence Era Laumière, partants pour payer un 31-m² 180 000 euros. Si les Buttes-Chaumont conservent le record de prix du XIX^e, surtout si les appartements disposent d'une vue sur la verdure – jusqu'à 9 000 euros le mètre carré –, la Villette gagne du terrain. « J'ai récemment vu débarquer une nouvelle clientèle de musiciens et de gens du spectacle », constate Kamal

PARIS XIX^e

380 000 €

pour un 50-m²
quai de la Marne,
au bord du
canal de l'Ourcq.



Ferradji, de l'agence Guy Hoquet Buttes-Chaumont. Moins coté, Crimée voit ses tarifs descendre à 5 500, 6 000 euros le mètre carré. Autour du canal de l'Ourcq, les transactions reprennent, mais à des prix encore abordables. Un 50-m², situé quai de la Marne, vient d'y être cédé 380 000 euros. Moins cher encore, ce 111-m² de la rue Thionville s'est vendu 680 000 euros, soit 5 800 euros le mètre carré.

Dans le XX^e, la clientèle, séduite par le côté « village » de l'arrondissement, est au rendez-vous. « Si les investisseurs sont en net repli, les primo-accédants, eux, sont plus nombreux », analyse Henri Sadkowski, directeur de l'agence Odysée Pyrénées Ménilmontant Arthurimmo. Du coup, l'offre est inférieure à la demande mais, selon l'agent immobilier, cette situation ne fait pas monter les prix, stabilisés entre 6 500 et 7 500 euros le mètre carré. Ainsi, des acheteurs ont pu acquérir, à Ménilmontant, ce 35-m² avec une belle vue sur jardin, à 222 000 euros. Tandis que, non loin du métro Pyrénées, un 92-m², situé au premier étage d'un immeuble de la rue des Envierges, est parti à 480 000 euros. Il reste aussi de belles affaires à réaliser à Belleville (-7 % sur un an), recherché pour ses prix, ses endroits branchés et sa douceur de vivre. ● C. S.