



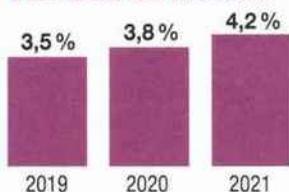
## DOSSIER IMMOBILIER



## Bordeaux

La surenchère est belle et bien terminée. Les acheteurs prennent maintenant le temps de la réflexion.

## Rendement locatif



## Chiffres clés

- Prix moyen des appartements anciens ..... 4 391 €/m<sup>2</sup>
- Variation des prix sur un an ..... +0,3%
- Variation des prix sur cinq ans ..... +33,4%
- Loyer mensuel moyen hors charges ..... 15,20 €/m<sup>2</sup>
- Pourcentage de propriétaires ..... 28,3%
- Population ..... 252 040 habitants
- Évolution de la population (cinq ans) ..... +5,3%
- Revenu médian ..... 33 499 €/an
- Pouvoir d'achat immobilier pour un appartement\* ..... 45 m<sup>2</sup>
- Délai moyen de vente (février 2021) ..... 50 jours
- Taux de chômage zone d'emploi ..... 7,3%

\* Nombre de mètres carrés qu'un ménage disposant du revenu médian peut acheter avec un emprunt sur vingt ans en février 2021.

## De vraies opportunités proche du centre-ville

« **D**epuis 2018, les prix se sont stabilisés après une progression de 27% en trois ans et on peut envisager une petite baisse », constate Davina Schwok, animatrice des ventes Lifestone à Bordeaux. Pour autant, aucune crise ne s'annonce. « Le stock n'est pas énorme. Le marché est sain avec des prix redevvenus normaux par rapport aux autres villes », constate Clément Kaufmann, directeur de l'agence Espaces Atypiques. Les acheteurs prennent désormais le temps de la réflexion. **La plupart des quartiers évoluent positivement.** Et les opportunités ne manquent pas.

## Comptez 450 euros pour la location d'un studio, voire plus

Le constat de ralentissement de la hausse des prix ne touche pas l'hypercentre, le Jardin public et Saint-Seurin, où le budget moyen est de 5 000 euros le mètre carré. « Le centre historique demeure très recherché pour sa valeur patrimoniale, affirme Michaël Malbec, directeur commercial région Aquitaine-Midi-Pyrénées chez Foncia. Les prix y grimpent jusqu'à 8 000 euros le mètre carré. Le rendement locatif est compris entre 2 et 3%. » Une petite maison de 37 m<sup>2</sup> avec une chambre en sous-sol a été vendue 217 000 euros, soit 5 864 euros le mètre carré. Les propriétaires devraient néanmoins trouver rapidement des locataires, car il y a toujours une forte demande pour les petites surfaces dans le centre, avec une préférence pour les meublés. Les loyers dans les quartiers du centre oscillent entre 450 euros

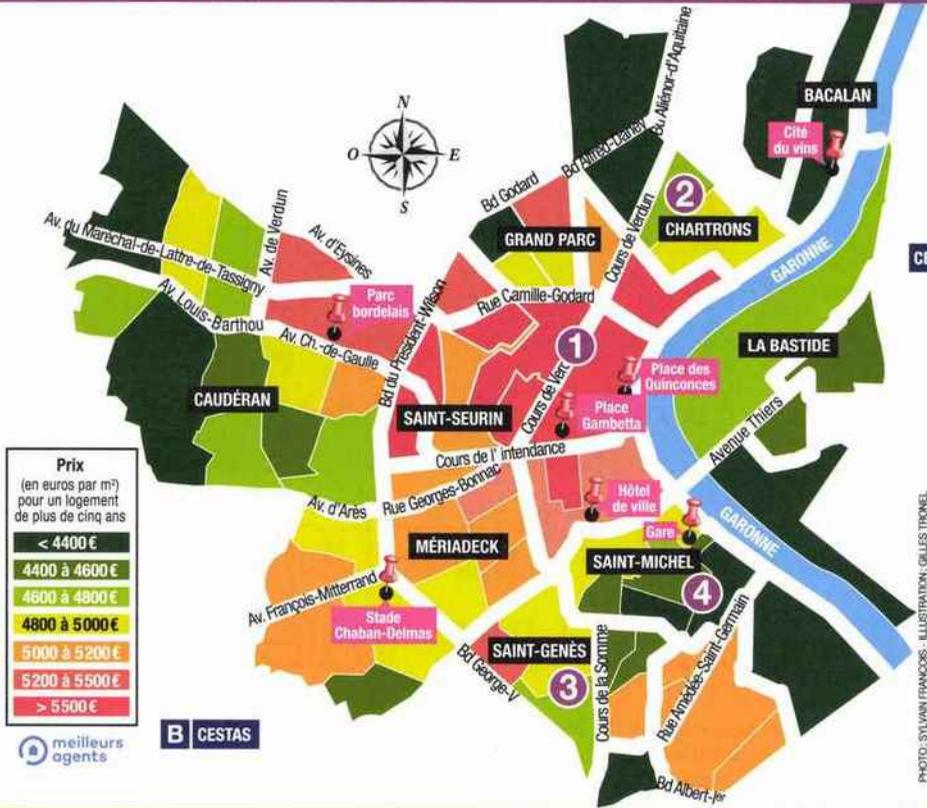
pour un studio et 600 à 800 euros pour un deux-pièces. Tout aussi recherchés par les étudiants, les appartements dans le secteur Capucins-Victoire y sont légèrement moins chers. Comptez 4 770 euros le mètre carré selon la Chambre des notaires de la Gironde. Les investisseurs toujours friands de ces petits logements ne doivent pas oublier le projet d'application de l'encadrement des loyers dans la ville.

Lors de l'arrivée de la ligne à grande vitesse, les Parisiens ont acheté et restauré des biens et transformés de petits immeubles en maisons d'hôtes aux Chartrons. Avec les confinements, on commence à voir des reventes soit par nécessité, soit pour acheter plus grand et au vert en dehors du centre. Certaines de ces opérations pourraient ne pas être bénéficiaires pour ceux qui ont acheté au prix fort il y a quatre ou cinq ans. « Nous voyons pas mal de fonds de commerce à vendre dans le quartier des Chartrons avec un risque de dévaluation si le bien n'est pas bien situé », constate Patrick Letreux directeur de l'agence Stéphane Plaza Chartrons.

## Des quartiers qui changent de physionomie

Le quartier de Nansouty a beaucoup changé depuis que le réaménagement de la place est terminé. C'est une renaissance pour ce secteur, devenu un marché de report pour ceux qui ne peuvent pas acheter dans le centre. Un deux-pièces de 32 m<sup>2</sup> avec parking et un balcon a trouvé preneur à 5 281 euros le mètre carré. Le rendement attendu est de 4,3%, s'il est loué 600 euros par mois.

De 4400 à plus de 8000 euros le mètre carré selon les quartiers



**Prix**  
(en euros par m<sup>2</sup>)  
pour un logement  
de plus de cinq ans

< 4400 €
4400 à 4600 €
4600 à 4800 €
4800 à 5000 €
5000 à 5200 €
5200 à 5500 €
> 5500 €

meilleurs agents

PHOTO: STYLIAN FRANCOIS - ILLUSTRATION: GILLES TRONEL

Exemples de transactions récentes

1 Centre-ville, Jardin public

- Un trois-pièces à rénover de 99 m<sup>2</sup> avec cave et balcon a été vendu 400 000 euros.
- Un plateau à aménager de 40 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée avec jardin a été acheté 180 000 euros.
- Une double échoppe de 145 m<sup>2</sup> avec jardin non loin du Jardin public a été acquise 1,25 million d'euros.
- Un studio de 22 m<sup>2</sup> entièrement rénové dans un bel immeuble ancien, tram à proximité, acheté 150 000 euros.

2 Chartrons

- Un deux-pièces de 40 m<sup>2</sup> a été acheté 180 000 euros.
- Un deux-pièces de 44 m<sup>2</sup> a été vendu 187 000 euros et loué très vite après travaux 740 euros.
- Un studio de 29 m<sup>2</sup> dans une rue à l'architecture typiquement bordelaise a été cédé 210 000 euros, soit plus de 7 200 euros le mètre carré.

3 Nansouty

- Un deux-pièces de 32 m<sup>2</sup> avec parking et balcon a été cédé 169 000 euros, soit 5 281 euros le mètre carré.
- Un trois-pièces à rafraîchir avec une belle pièce de vie de 42 m<sup>2</sup> a été vendu 173 000 euros.
- Une double échoppe de quatre pièces, de 90 m<sup>2</sup>, avec un jardin de 100 m<sup>2</sup> a été achetée 548 000 euros.

4 Saint-Michel, gare Saint-Jean

- Une maison de ville de 145 m<sup>2</sup> avec terrasse, à rénover, a été acquise 550 000 euros.
- Un studio de 22 m<sup>2</sup> rénové, dans un immeuble typiquement bordelais a été cédé 119 000 euros.

Deux communes intéressantes à proximité

A Cenon

- Prix moyen des appartements : 2 769 €/m<sup>2</sup>
- Prix moyen des maisons : 3 686 €/m<sup>2</sup>
- Population : 24 547 habitants

Rive droite de la Garonne, Cenon est située à seulement cinq kilomètres du centre. C'est presque un quartier de Bordeaux le tramway desservant directement le centre-ville. Un mixte de maisons et d'immeubles, et un côté "populaire" qui n'inquiète pas les investisseurs de plus en plus nombreux.

B Cestas

- Prix moyen des appartements : 3 481 €/m<sup>2</sup>
- Prix moyen des maisons : 3 715 €/m<sup>2</sup>
- Population : 16 573 habitants

Cestas est à quinze minutes de Bordeaux, sur la route du bassin d'Arcachon. Cette commune résidentielle a la chance d'être bordée par la forêt des Landes et jouit d'un cadre de vie agréable. Pour preuve, le prix des maisons a augmenté de 9,8% en un an et le prix médian est de 386 800 euros.

Le Bacalan, voisin des constructions neuves du Bassin à flot, est moins cher que les quartiers historiques, il offre la possibilité d'habiter des maisons d'après-guerre avec jardin, à quelques minutes du centre en tramway. L'envie d'extérieur en ville pourrait faire évoluer favorablement ce quartier. On y trouve encore des maisons avec travaux à moins de 350 000 euros. Comptez entre 450 000 et 500 000 euros si la bâtisse est au goût du jour. «Le marché commence à prendre», constate Patrick Letreux. Et de prédire un doublement des prix à terme.

La première tour résidentielle en bois de dix-sept étages

Le quartier Saint-Michel entre la gare et le centre historique reste encore sous coté. Son

image populaire a ses adeptes et ses détracteurs. Suivant les secteurs, les prix varient entre 3 900 et 4 500 euros le mètre carré. On peut encore y trouver des appartements à rénover comme ce petit immeuble de 145 m<sup>2</sup> avec terrasse, transformable en maison de ville qui vient d'être vendu 550 000 euros. Le quartier voisin de la gare est en pleine effervescence avec le projet Euratlantique et ses nombreux programmes neufs (bureaux, commerces et habitations). Emblème de ce renouveau, le programme Hypérion, avec la première tour (dix-sept étages) résidentielle de France construite en bois. Des appartements avec balcon ou terrasse sont encore en vente à partir de 310 000 euros pour un deux-pièces de 50 m<sup>2</sup> au seizième étage. ■ M. S.



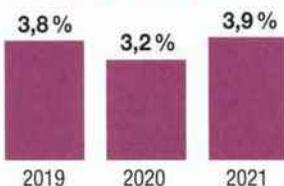
## DOSSIER IMMOBILIER

## Lyon

PHOTO: M. PERRIN

Bien que les rues soient étroites, les prix se tendent à proximité de la Croix-Rousse. Profitez-en.

## Rendement locatif



## Chiffres clés

- Prix moyen des appartements anciens ..... 4 928 €/m<sup>2</sup>
- Variation des prix sur un an ..... +1,2%
- Variation des prix sur cinq ans ..... +41%
- Loyer mensuel moyen hors charges ..... 16,10 €/m<sup>2</sup>
- Pourcentage de propriétaires ..... 30%
- Population ..... 515 695 habitants
- Évolution de la population (cinq ans) ..... +5%
- Revenu médian ..... 36 038 €/an
- Pouvoir d'achat immobilier pour un appartement\* ..... 43 m<sup>2</sup>
- Délai moyen de vente (février 2021) ..... 43 jours
- Taux de chômage zone d'emploi ..... 7%

\* Nombre de mètres carrés qu'un ménage disposant du revenu médian peut acheter avec un emprunt sur vingt ans en février 2021.

## Valorisation des Pentes de la Croix-Rousse

**T**oujours bien classé dans les palmarès des villes où il fait bon vivre, Lyon attire (plus 20 000 habitants en cinq ans) grâce à son tissu économique dynamique, sa situation géographique et son accessibilité par les transports. Après une année 2020 florissante (les prix auraient progressé de 10% dans plusieurs quartiers), la hausse ralentit en ce premier trimestre 2021. Mais la demande reste forte.

## Dans le centre, les studios et les deux-pièces ont la cote

Dans les arrondissements du centre (I<sup>er</sup> et II<sup>e</sup>), le marché se segmente. Avec des prix variant de 5 500 à 7 500 euros selon les surfaces, les acheteurs réfléchissent. « Les grands appartements au-delà de 400 000 euros se vendent moins vite », constate Alexandra Bardin, directrice de ventes chez Foncia. Pour les budgets supérieurs à 800 000 euros, la question se pose d'investir dans le centre ou de sortir de Lyon pour vivre dans une grande maison avec un jardin. L'intérêt en berne pour les appartements familiaux pourrait entraîner une baisse de prix. Le constat est complètement différent pour les T1 et T2. « La demande des acheteurs est quotidienne. Nous pouvons avoir jusqu'à vingt appels par jour pour des petites surfaces, explique Thomas Bonnet, manager de l'agence Century 21 Presqu'île immobilier. En dessous de 170 000 euros, cela devient difficile de trouver un studio dans nos arrondissements. Nous venons de vendre 165 000 euros un 25 m<sup>2</sup>, mais il y avait beaucoup de travaux ». Loué 650 euros environ, il offrira un rendement de 4,7% à son propriétaire. Attention, à Lyon, la demande locative a ralenti, même en colocation.

Les agences auraient « en stock » des petites superficies à la location, ce qui est inhabituel et interpelle. Les investisseurs doivent aussi intégrer dans leurs calculs, l'encadrement des loyers qui a été voté, mais pas encore appliqué.

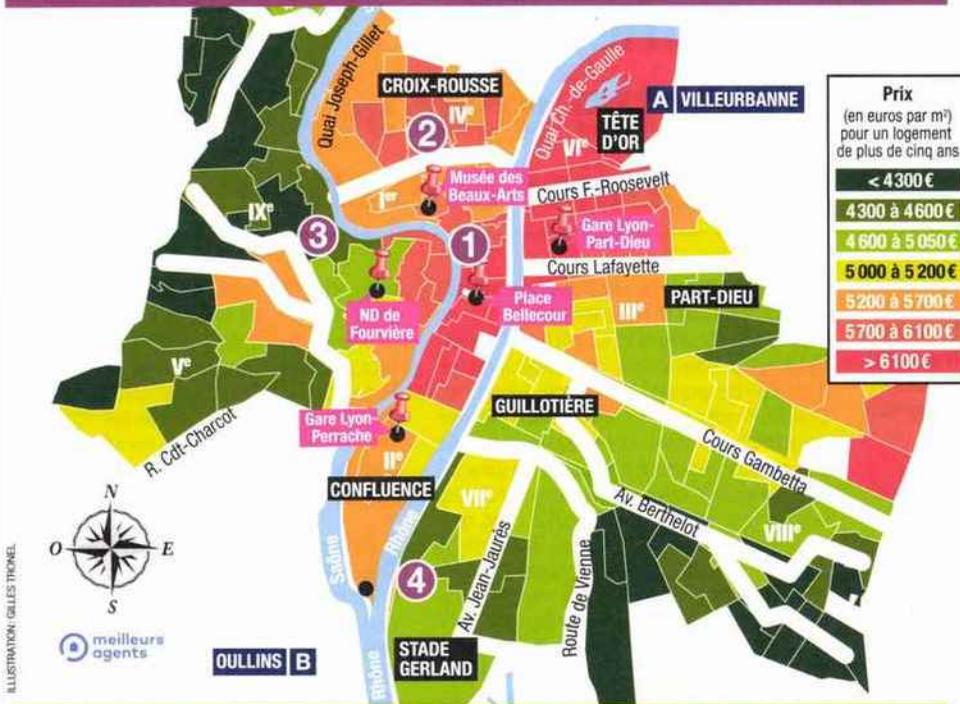
## La Croix-Rousse, au sommet

À la Croix-Rousse, les prix sont presque ceux de la capitale. Vous devez compter 8 000 euros le mètre carré pour un trois ou quatre-pièces dans un ancien atelier Canut rénové. Et jusqu'à 10 000 euros pour un studio. Alors que juste en dessous dans le quartier des Pentes, la cote est deux fois moins élevée (4 500 euros en moyenne le mètre carré). Bien que les rues soient étroites et les immeubles n'aient généralement pas d'ascenseur, le marché se tend. Car la vie de quartier est appréciée. Un appartement de 46 m<sup>2</sup> (avec une mezzanine) vient de trouver un propriétaire à 259 000 euros, soit 5 630 euros le mètre carré.

Le IX<sup>e</sup> arrondissement renferme des pépites

Dans le Vieux-Lyon, les prix varient de 5 000 à 5 500 euros le mètre carré dans les rues historiques et touristiques des quartiers Saint-Jean, Saint-Paul et Saint-Georges. C'est en remontant vers les V<sup>e</sup> et IX<sup>e</sup> arrondissements que l'on peut avoir de bonnes surprises. « Le IX<sup>e</sup> est un quartier en devenir, détaille Jérémy Jehan, directeur de l'agence Espaces Atypiques. On y déniche des lofts et des maisons avec extérieur. Nous venons de vendre 595 000 euros une ancienne orangerie de 120 m<sup>2</sup>, soit 4 960 euros le mètre carré. » C'est un terrain de prospection intéressant pour les investisseurs, car il y a des petits biens à acheter avec

De 4 300 à 10 000 euros le mètre carré selon la situation



Deux communes intéressantes à proximité

**A Villeurbanne**

- Prix moyen des appartements : 3 709 €/m<sup>2</sup>
- Prix moyen des maisons : 4 580 €/m<sup>2</sup>
- Population : 148 665 habitants

Labellisée capitale de la culture 2022, Villeurbanne est le "X<sup>e</sup> arrondissement" de Lyon. Reliée par le métro, elle est un terrain d'investigation pour les investisseurs qui peuvent tabler sur la présence de campus universitaires et du pôle hospitalier. Les prix ont progressé de 39 % en cinq ans et n'ont pas bougé depuis un an (MeilleursAgents).

**B Oullins**

- Prix moyen des appartements : 3 358 €/m<sup>2</sup>
- Prix moyen des maisons : 4 730 €/m<sup>2</sup>
- Population : 26 333 habitants

Oullins est desservie par le métro du centre de Lyon. Et devrait accueillir une seconde station sur la ligne vers Saint-Genis-Laval. Cette desserte a contribué à l'évolution des prix : +2,1 % en un an et +35,7 % en cinq ans. Des immeubles et maisons du XIX<sup>e</sup> siècle dans le centre ou des années 1960-70 au-delà offrent une large palette de biens.

un budget de 100 000 euros dans des constructions récentes. Vous le louerez à un étudiant des écoles supérieures installées dans le IX<sup>e</sup> arrondissement.

**À Confluence, la plus-value à la revente n'est pas acquise**

Difficile de parler du marché lyonnais sans évoquer Confluence et les prouesses architecturales réalisées au bout de la presqu'île. « Certains programmes vendus il y a une dizaine d'années se retrouvent sur le marché. Les prix de vente se rapprochent du prix d'achat, mais ne les rattrapent pas », prévient Alexandra Bardin, directrice de ventes chez Foncia. Les chantiers continuent et après l'immeuble en terre crue de Clément Vergely et Ycone de Jean Nouvel, c'est le début du chantier du projet Albizzia et de sa tour en bois de 53 m de hauteur. Un deux-pièces de

50 m<sup>2</sup> avec une loggia au neuvième étage est commercialisé 344 000 euros, soit 6 880 euros le mètre carré.

**Prospectez à Gerland et Jean-Macé**

Le quartier de la Part-Dieu continue sa transformation, avec la construction de bureaux et logements. Les prix varient entre 4 500 et 5 000 euros le mètre carré, et la demande n'est pas satisfaite. Dans le VII<sup>e</sup> arrondissement, les programmes neufs sont terminés ou presque et les reventes commencent. Comptez dans le quartier de Gerland, un prix moyen de 4 500 euros le mètre carré, alors que dans le quartier Jean-Macé, le prix moyen est de 6 000 euros le mètre carré. La présence du pôle universitaire, de recherche et d'écoles supérieures ainsi que bonne la desserte en transport en commun contribuent à l'attractivité grandissante de cet arrondissement. ■ M. S.

Exemples de transactions récentes

- Centre, Presqu'île**

  - Un studio à rénover de 28 m<sup>2</sup>, avec 25 000 à 30 000 euros de travaux, a été acheté 201 000 euros.
  - Un mini-studio de 15 m<sup>2</sup>, à rénover, a été vendu 160 000 euros, soit plus de 10 600 euros le mètre carré.
  - Un appartement à rénover de 120 m<sup>2</sup>, avec parquet, cheminée, boiserie a été acquis 595 000 euros.
- La Croix-Rousse, Les Pentes**

  - Un appartement de 46 m<sup>2</sup> (avec mezzanine) vient d'être vendu 259 000 euros, soit 5 630 euros le mètre carré.
  - Un studio à rénover de 25 m<sup>2</sup> dans une rue située tout à l'ouest du quartier des Pentes a été acquis 165 000 euros.
  - Un studio de 29 m<sup>2</sup>, entièrement refait, en rez-de-jardin, dans une rue commerçante a été vendu 235 000 euros.
- Vaise, Gorge-de-Loup, La Duchère**

  - Un appartement de 80 m<sup>2</sup> dans le quartier de Valmy a été vendu 380 000 euros.
  - Une ancienne orangerie de 120 m<sup>2</sup> qui sera transformée en habitation a été achetée 595 000 euros.
  - Un appartement de 110 m<sup>2</sup> avec une petite terrasse a été cédé 655 000 euros.
- Jean-Macé, Gerland**

  - Un appartement familial de 103 m<sup>2</sup> avec un balcon a changé de propriétaire à 625 000 euros, soit 6 200 euros le mètre carré.
  - Un petit deux-pièces de 38 m<sup>2</sup> dans un immeuble récent dans les quartiers de Gerland vient d'être vendu 230 000 euros.
  - Un trois-pièces de 62 m<sup>2</sup> avec garage a été vendu 374 000 euros.

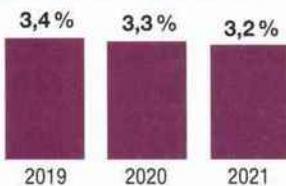


DOSSIER IMMOBILIER

De nombreuses opportunités dans des quartiers populaires qui s'embourgeoisent. Léger recul des prix.

# Le marché se retourne, profitez-en !

## Rendement locatif



## Chiffres clés

- Prix moyen des appartements anciens ..... 11 514 €/m<sup>2</sup>
- Variation des prix sur un an ..... -0,6%
- Variation des prix sur cinq ans ..... +31,4%
- Loyer mensuel moyen hors charges ..... 30,1 €/m<sup>2</sup>
- Pourcentage de propriétaires ..... 27%
- Population .. 2 190 327 habitants
- Évolution de la population (cinq ans) ..... -3,8%
- Revenus médians . 49 679 €/an
- Pouvoir d'achat immobilier pour un appartement . 25 m<sup>2</sup>\*
- Délai moyen de vente . 49 jours
- Taux de chômage ..... 6,9%

\* Nombre de mètres carrés qu'un ménage disposant du revenu médian peut acheter avec un emprunt sur vingt ans en février 2021.

L'année 2021 sera celle du changement pour l'immobilier parisien. Patrimonialement, Paris reste Paris. Le prix moyen du mètre carré dans la capitale demeure supérieur à 10 000 euros dans la majorité des arrondissements, mais la crise sanitaire rebat les cartes. «Le marché se régule, constate Thomas Bertin, gérant des agences Laforêt Ternes, Villiers et Batignolles. Il y a un an tout se vendait dans la semaine. Désormais, les délais sont de deux à trois semaines, sans baisse de prix.» Les prochains mois devraient confirmer ou non ce ralentissement qui touche à quelques exceptions près tous les quartiers de la capitale.

**Un stock important de biens à louer.** Aujourd'hui, «il y a un peu moins d'acheteurs. Et, surtout beaucoup plus de biens à la location», poursuit Thomas Bertin. Les investisseurs doivent être de plus en plus vigilants sur le rapport qualité du bien/montant du loyer pour louer vite. «Le parc locatif est plus fourni qu'habituellement, confirme Muriel Goldberg, directrice de l'agence l'Adresse du Canal. De nombreux logements disponibles sur Airbnb avant la crise sanitaire sont aujourd'hui proposés en location meublée longue durée. Le développement du télétravail et du télé-étude a aussi accru l'offre de biens locatifs.»

**Le centre demeure très demandé**  
Dans la capitale, il y a les arrondissements au-dessus de la mêlée, rive gauche, et ceux encore sous la barre des 10 000 euros le mètre

carré, les XII<sup>e</sup>, XIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements. Le V<sup>e</sup> et le VII<sup>e</sup> sont désormais au coude à coude. «Les prix stagnent dans le VII<sup>e</sup> alors qu'ils ont augmenté de 8,5% dans le V<sup>e</sup> qui pourrait devenir l'arrondissement le plus cher de la capitale», constatent les Notaires du Grand Paris. Pour preuve, à Saint-Thomas-d'Aquin (VII<sup>e</sup>), un appartement de 118 m<sup>2</sup> avec parking vendu 33 322 euros le mètre carré. De l'autre côté de la Seine, les prix baissent dans les II<sup>e</sup> et III<sup>e</sup> arrondissements après des années de hausses importantes, mais le prix moyen reste supérieur à 11 000 euros le mètre carré pour les petites surfaces.

**Des écarts de prix qui se réduisent**  
Tous arrondissements confondus, le prix moyen le plus bas est de 8 230 euros le mètre carré à La Chapelle et de 15 200 euros le mètre carré à Saint-Thomas-d'Aquin. «Le ratio quartier le plus cher/quartier le moins cher est de 1,8 aujourd'hui et il continue à baisser, expliquent les Notaires du Grand Paris. En 2000, il était de 5!» «Les quartiers populaires, Jourdain dans le XIX<sup>e</sup> et Belleville dans le XX<sup>e</sup>, s'apprécient, détaille Geoffroy Reins, directeur réseau chez Espaces Atypiques. Dans le XVIII<sup>e</sup> arrondissement, Max-Dormoy a beaucoup progressé et dépasse désormais les 10 000 euros le mètre carré.» Dans le X<sup>e</sup> arrondissement, il faut oser prospecter autour de la gare de l'Est ou sur les hauteurs de Belleville, secteurs moins chers que les bords du canal Saint-Martin. À proximité de l'hôpital Saint-Louis, un appartement de

De 8 500 à plus de 33 000 euros le mètre carré selon les arrondissements

Prix (en euros par m <sup>2</sup> ) pour un logement de plus de cinq ans	
< 8500€	10700 à 11200€
8500 à 9600€	12200 à 13300€
9600 à 10400€	> 13300€
10400 à 10700€	

meilleurs agents

A GENNEVILLIERS



B BAGNEUX

Deux communes intéressantes à proximité

A Gennevilliers

- Prix moyen des appartements: 4322€/m<sup>2</sup>
- Prix moyen des maisons: 4552€/m<sup>2</sup>
- Population: 44551 habitants

Gennevilliers est une commune en bord de Seine en pleine transformation. La création d'un nouveau centre-ville, d'un écoquartier, le projet du canal Seine-Nord-Europe et surtout l'arrivée du métro du Grand Paris Express en 2030 font grimper les prix: +23% en cinq ans.

B Bagneux

- Prix moyen des appartements: 5295€/m<sup>2</sup>
- Prix moyen des maisons: 5426€/m<sup>2</sup>
- Population: 39487 habitants

Bagneux va respirer grâce aux nouvelles stations des lignes 4 et 15 (en 2024). Une vaste opération de réaménagement redynamisera de nombreux quartiers. Les prix ont déjà progressé de 25,7% en cinq ans, mais restent moins élevés que ceux des communes voisines.

50 m<sup>2</sup> à rénover est parti à 585 000 euros et un trois-pièces de 53 m<sup>2</sup> près de la porte Saint-Denis a été vendu 564 300 euros.

La baisse est enclenchée dans les XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup>

Dans les XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements, la demande et l'offre restent dynamiques. «Le marché ne s'écroule pas, mais il y a un ralentissement, note Guénahel Tremelo, directeur d'agence l'Adresse. Les délais de vente sont passés de dix à vingt-cinq jours. Et les acheteurs négocient raisonnablement. Dans ces quartiers, la baisse est enclenchée.» Un deux-pièces de 53 m<sup>2</sup> au dernier étage avec une vue dégagée a été vendu en une semaine 508 000 euros.

Tandis qu'un second de 52 m<sup>2</sup> mis en vente 570 000 a trouvé preneur trois mois plus tard à 540 000 euros.

Des bons plans dans le XVII<sup>e</sup>

Dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement, «le secteur de La Fourche progresse, mais passe difficilement la barre des 10 000 euros. Tandis que l'écart de prix disparaît entre Les Batignolles et Ternes», détaille Thomas Bertin, de Laforêt. Un studio de 18 m<sup>2</sup> rue de Lévis (Batignolles) vient d'être vendu au prix 250 000 euros en trois semaines et sera loué meublé 700 euros. Un petit deux-pièces de 30 m<sup>2</sup> dans une rue très demandée du quartier a été acheté 372 000 euros. ■ M. S.

Exemples de transactions récentes

- II<sup>e</sup> arrondissement**

  - Un studio de 23 m<sup>2</sup>, dans le quartier vivant de Bonne-Nouvelle a été acheté 291 800 euros.
  - Un deux-pièces de 40 m<sup>2</sup>, dans le quartier du Mail, a été acquis 490 000 euros.
- III<sup>e</sup> arrondissement**

  - Un studio de 21 m<sup>2</sup>, non loin du musée des Arts-et-Métiers, a changé de main pour 251 000 euros.
  - Un trois-pièces de 56 m<sup>2</sup>, dans le quartier recherché des Enfants-Rouges, a été cédé 730 800 euros.
- X<sup>e</sup> arrondissement**

  - Un appartement de 50 m<sup>2</sup> à restaurer, est parti à 585 000 euros.
  - Un studio 33 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée sur jolie cour, près du canal Saint-Martin, a été vendu 380 000 euros.
- XVII<sup>e</sup> arrondissement**

  - Un bel appartement de 133 m<sup>2</sup>, rue Jouffroy-d'Abbans, a été vendu 1 450 000 euros.
  - Un studio de 18 m<sup>2</sup> a été vendu en trois semaines à 250 000 euros. Meublé, il sera loué 700 euros.
- XIX<sup>e</sup> arrondissement**

  - Un deux-pièces de 53 m<sup>2</sup> avec jolie vue a été acquis 508 000 euros en une semaine.
  - Un studio de 17 m<sup>2</sup> a changé de propriétaire à 190 000 euros en quinze jours.
- XX<sup>e</sup> arrondissement**

  - Un deux-pièces à rénover, mis en vente 570 000 euros, a été acheté plus tard 540 000 euros.
  - Un appartement de 117 m<sup>2</sup>, qui sera transformé pour de la colocation, a été vendu 895 000 euros.

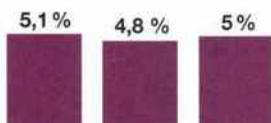


DOSSIER IMMOBILIER

# Strasbourg

Louer un grand appartement à plusieurs étudiants permet de gagner jusqu'à 6% avant charges et impôts.

## Rendement locatif



## Chiffres clés

- Prix moyen des appartements anciens ..... 3214 €/m<sup>2</sup>
- Variation des prix sur un an ..... +5%
- Variation des prix sur cinq ans ..... +21%
- Loyer mensuel moyen hors charges ..... 13,50 €/m<sup>2</sup>
- Pourcentage de propriétaires ..... 24%
- Population .. 279 284 habitants
- Évolution de la population (cinq ans) ..... +2,6%
- Revenus médians :. 28 077 €/an
- Pouvoir d'achat immobilier pour un appartement ... .52 m<sup>2</sup>
- Délai moyen de vente (février 2021) ..... 63 jours
- Taux de chômage ..... 7,8%

\* Nombre de mètres carrés qu'un ménage disposant du revenu médian peut acheter avec un emprunt sur vingt ans en février 2021.

## Bailleurs, la colocation se développe et rapporte!

«**S**trasbourg est un diesel, s'amuse Damien Oswald, directeur de l'agence Era Mathis. La cote a moins progressé qu'ailleurs mais nous rattrapons le retard.» En un an, les prix rebondissent d'environ 5%! Et les demandes ne faiblissent pas, en particulier dans les rues historiques du centre.

### Jusqu'à 7 000 euros le mètre carré

Dans les secteurs de l'Orangerie, de Contades, les prix varient de 3800 à 5000 euros le mètre carré pour les beaux appartements. Des quartiers qu'affectionnent les familles mais aussi les investisseurs qui ciblent les cadres des institutions européennes. «Il y a une forte augmentation des prix du studio aux trois-pièces, explique Thibaud Jeune, associé gérant de l'agence Bintz Immobilier. Pour les quatre-pièces l'évolution est plus douce. Les cinq-pièces se vendent toujours chers. Dans les immeubles de style haussmannien avec une belle hauteur sous plafond, cheminée et parquet, ils partent aux alentours de 5000 euros le mètre carré.» Pour ces grands logements, la rentabilité n'est pas des plus élevées. Un bien de 100 m<sup>2</sup> acheté 400000 euros sera loué 1200 euros, soit un rendement de 3,6%. Mais patrimonielement les risques sont quasiment nuls.

De leur côté, les petites surfaces sont rares et s'arrachent à prix d'or, jusqu'à 7000 euros le mètre carré. «Nous venons d'estimer un studio de 20 m<sup>2</sup> à 130000 euros, soit 6500 euros le mètre carré dans le quartier de la Neustadt, explique Thibault Jeune. Il pourra être loué 500 euros, soit une rentabilité de 4,6%.»

### S'adapter aux nouvelles conditions de marché

Une solution pour les quatre-pièces peut être la colocation. «Un trois-pièces acheté 310000 euros rapportera ainsi près de 6%», calcule Thibaud Jeune. À quelques pas de là, le quartier étudiant de l'Esplanade, où dominent les constructions des années 1960-70. «Tous les biens se louent à l'Esplanade, petits ou grands, constate Danièle Elkaim, gérante de l'agence Nessimmo. Aussi bien pour des familles, des colocations que des locations classiques.» Le mètre carré est en moyenne à 2858 euros, selon MeilleursAgents. Ce sont de bons investissements, mais soyez vigilants sur les charges de copropriété. Un studio de 21 m<sup>2</sup> a été vendu 105000 euros et sera loué 515 euros, soit une rentabilité de 5,15%.

### La gare, un quartier de report à suivre

Le secteur de la gare en rénovation est en pleine «remontada». Les prix y étaient jusque-là moins élevés que dans les quartiers historiques et voisins. Selon MeilleursAgents, la fourchette de prix varie de 2516 à 4825 euros au premier trimestre 2021. Ce quartier renferme quelques pépites comme ce loft de 155 m<sup>2</sup> avec patio estimé à 649000 euros par l'agence Espaces Atypiques.

Proche du centre en transports en commun ou à vélo via la voie verte, la Robertsau est plus résidentielle et plus verte avec une véritable vie de quartier. «La Robertsau est un peu moins chère que le centre, constate Danièle Elkaim. Comptez entre 3000 à 4000 euros le mètre carré pour les appartements. Vous y trouverez



De 2200 à plus de 7000 euros le mètre carré selon les quartiers

Exemples de transactions récentes

1 Petite-France, Carré d'or

- Un appartement de 36 m<sup>2</sup> avec balcon, entièrement à rénover, vendu 162 000 euros, avec trois offres au prix.
- Un bien familial de 91 m<sup>2</sup> a été acheté 541 500 euros.
- Un appartement de 59 m<sup>2</sup> dans un immeuble du XVII<sup>e</sup> siècle, en face de la Petite-France, a été acheté 309 500 euros.

2 Orangerie, Contades

- Un trois-pièces de 64 m<sup>2</sup>, en rez-de-chaussée, a été vendu en deux jours 299 000 euros.
- Un duplex de 226 m<sup>2</sup> (156 m<sup>2</sup> loi carrez) non loin du parc de l'Orangerie a trouvé preneur à 609 000 euros.

3 Esplanade

- Un studio de 21 m<sup>2</sup> vendu 105 000 euros, il sera loué 450 euros environ.
- Un mini-studio de 13 m<sup>2</sup>, à proximité des facultés et du tram, acheté 76 000 euros. Il sera loué entre 350 euros.

4 Neudorf

- Un deux-pièces de 46 m<sup>2</sup> à proximité de la place du Marché, a changé de propriétaire à 147 200 euros.
- Un deux-pièces de 51 m<sup>2</sup>, avec travaux, situé dans une importante copropriété, a été vendu 129 600 euros.
- Un appartement de 67 m<sup>2</sup>, avec de gros travaux à prévoir, est parti à 192 000 euros.

5 La Meinau

- Un appartement de 70 m<sup>2</sup> dans un immeuble de style haussmannien, belle hauteur sous plafond, à rénover, a été cédé 212 000 euros.
- Un appartement de 86 m<sup>2</sup>, non loin du magasin Auchan, a trouvé preneur à 195 000 euros.

Deux communes intéressantes à proximité

A Schiltigheim

- Prix moyen des appartements : 2556 €/m<sup>2</sup>
- Prix moyen des maisons : 2677 €/m<sup>2</sup>
- Population : 31 767 habitants

À 7 km de Strasbourg, Schiltigheim est une commune en complète reconstruction. Elle est desservie prochainement par le tramway. Création de nouveaux quartiers qui voisinent avec des rues résidentielles bordées de maisons avec jardin. Un investissement de long terme.

B La Wantzenau

- Prix moyen des appartements : 2960 €/m<sup>2</sup>
- Prix moyen des maisons : 3010 €/m<sup>2</sup>
- Population : 5 768 habitants

À 12 km de Strasbourg, La Wantzenau est une commune très résidentielle, avec des maisons typiquement alsaciennes ou plus récentes. Il faut compter entre 500 000 euros et plus d'un million. La hausse des prix est de 2,3 % sur un an et 11,1 % sur cinq ans selon MeilleursAgents. Une valeur sûre.

aussi des maisons, estimées entre 650 000 et 800 000 euros. Prévoyez au moins 700 000 euros pour avoir un jardin.»

Des opportunités à Neudorf et la Meinau

À l'opposé, les quartiers de Neudorf et de la Meinau, bien desservis, sont des terrains propices à l'investissement. «À Neudorf, les prix ont doublé en quinze ans à 4 000 euros le mètre carré. affirme Damien Oswald, directeur de l'agence Era Mathis. Ils n'ont plus vocation à augmenter dans l'immédiat.» La location y est majoritaire. À savoir: on y trouve encore des biens avec travaux. Un deux-pièces de 51 m<sup>2</sup>, à rénover dans une grosse copropriété, vient d'être vendu 129 600 euros, soit 2 541 euros le mètre carré. S'il est loué 12 euros

le mètre carré, la rentabilité sera de 5,8 %. La Meinau offre un profil plus varié de biens à acheter, des programmes neufs et des maisons avec jardin. «Dans ce quartier, d'une rue à l'autre, il peut y avoir des écarts de prix très importants, constate Damien Oswald. Il faut compter en moyenne entre 2 500 à 3 500 euros le mètre carré, ce qui se rapproche de la cote de Neudorf. Certains biens récents le long de l'avenue de Colmar peuvent monter à plus de 4 000 euros le mètre carré.» Un bien de 71 m<sup>2</sup>, avec travaux, dans un immeuble haussmannien, a changé de main pour 212 000 euros.

Jusqu'à là, le marché strasbourgeois progressait tranquillement. Depuis quelques mois les choses s'accroissent. Les acheteurs doivent avoir un dossier bien ficelé pour se positionner rapidement. ■

M. S.

PHOTO: VALLE DE STRASBOURG - ILLUSTRATION: GILLES TRANEL