

Immobilier : les villes où les prix flambent... et les autres

Par **F Marie Pellefigue** | Mis à jour le 22/09/2017 à 10:09 / Publié le 22/09/2017 à 09:00



Dans le Vieux-Lille (ici, place aux Oignons), le seuil psychologique de 4000 € le mètre carré est déjà franchi dans l'esprit des acquéreurs. *RICHARD SOBERKA/hemis.fr*

Le marché est très actif à Bordeaux, à Lyon et à Nantes, mais les acheteurs restent sélectifs et l'écart se creuse entre les prix des différents quartiers. À Rennes, à Marseille et à Lille, le tempo est moindre. Nos conseils aux investisseurs, ville par ville.

Dans les grandes métropoles françaises, les taux d'intérêt très bas couplés aux prix relativement stables ont poussé les acheteurs à revenir en masse sur le marché immobilier dès fin 2016. La tendance a perduré en 2017 et le volume de ventes a progressé très fortement tout au long du premier semestre de cette année.

Il est cependant difficile de mettre en lumière une tendance globale, car le marché des grandes métropoles n'a pas évolué de la même façon. À Marseille et, dans une moindre mesure à Lille et à Rennes, le retour des acquéreurs a permis d'absorber les stocks de biens à vendre. Les prix sont restés globalement stables dans ces villes. En revanche, certaines agglomérations à la mode ont continué de voir affluer les acheteurs, et les tarifs y ont progressé très fortement, faute d'un nombre suffisant de biens à vendre.

Depuis le printemps, les prix commencent à dérapager à Nantes et ils flambent carrément dans le cœur de Lyon et à Bordeaux. Autre tendance nouvelle: depuis les élections, les acheteurs au budget imposant, de 700.000 à 1,5 million, sont revenus dans toutes les grandes villes. Et le marché des résidences secondaires à moins d'une heure de voiture des cœurs d'agglomération connaît aussi un regain de dynamisme. «La demande est importante, mais comme l'offre l'est également, seuls les biens proposés à leur juste prix et non surévalués trouvent preneur», précise Patrice Besse, directeur de l'agence du même nom spécialisée dans les biens de caractère.

D'ici la fin de l'année, le nombre de ventes devrait continuer de progresser et les prix, d'augmenter. Cela inquiète nombre de professionnels, qui craignent que la surchauffe des tarifs n'empêche les acheteurs locaux de devenir propriétaires, ce qui marquerait un coup d'arrêt à la reprise. Autre bémol: dans les villes de taille moyenne, les professionnels ont noté un retour des acquéreurs, mais aucune frénésie. Le marché immobilier français continue de se scinder en deux: d'un côté, des grandes métropoles où les acheteurs, toujours plus nombreux, soutiennent la demande de logements et poussent les prix vers le haut et, de l'autre, des villes plus petites et la campagne, où les transactions sont plus longues et se concluent à des niveaux de tarif moindres et très stables.

Département, commune	Evolution prix	Evolution volume	Evolution prix	Evolution volume
Alsace				
Bas-Rhin	+0,1%	+3,1%	46 500 000 €	10 300
Haut-Rhin	+0,2%	+1,1%	46 500 000 €	10 300
Alsace				
Bas-Rhin	+0,1%	+3,1%	46 500 000 €	10 300
Haut-Rhin	+0,2%	+1,1%	46 500 000 €	10 300
Anjou				
Mayenne	+0,1%	+0,1%	150 000 €	1
Mayenne	+0,1%	+0,1%	150 000 €	1
Alsace				
Bas-Rhin	+0,1%	+3,1%	46 500 000 €	10 300
Haut-Rhin	+0,2%	+1,1%	46 500 000 €	10 300
Alsace				
Bas-Rhin	+0,1%	+3,1%	46 500 000 €	10 300
Haut-Rhin	+0,2%	+1,1%	46 500 000 €	10 300