

ARGENT &amp; PLACEMENTS · IMMOBILIER

## Prix de l'immobilier : les villes où ils montent et celles où ils baissent

La plupart des villes du bassin méditerranéen restent très demandées, et voient leurs prix croître, tandis que les tarifs de certaines villes de la côte Atlantique marquent le pas.

Par Nathalie Coulaud  
Publié aujourd'hui à 04h45 · Lecture 3 min.

Si les trois derniers mois ont été marqués par une relative stabilité des prix moyens immobiliers dans l'ancien, ce constat d'ensemble recouvre d'importantes disparités entre les territoires. En moyenne, en France, le site d'estimation et d'annonces Meilleurs Agents indique que les prix se situent aux alentours de 3 021 euros le mètre carré. Néanmoins le tarif moyen est ainsi près de sept fois moins élevé à Saint-Etienne qu'à Paris.

Les villes du bassin méditerranéen sont toujours très demandées. « Montpellier fait la course en tête, repartie dès mai 2024 sur un rythme dynamique », indique Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents. En attestent les 3,6 % de hausse moyenne des prix observés dans la ville, en six mois, et 2,2 % sur trois mois. Les tarifs sont proches de 4 000 euros le mètre carré. Même succès à Nice avec un prix moyen supérieur à 5 000 euros. La ville n'a cessé de voir les prix croître depuis dix ans, et la dynamique se poursuit. Antibes dépasse les 6 500 euros, Fréjus se situe au-delà de 4 500 euros, et les prix montent encore légèrement.

Toulon connaît le même succès, avec un renchérissement sensible sur un an, proche de 5 % – c'est l'une des plus fortes hausses. Béziers voit également ses prix croître, même s'ils restent modestes (un peu moins de 2 000 euros le mètre carré) par rapport à ses voisines méditerranéennes. Perpignan et Avignon rencontrent moins de succès, et comptent parmi les rares villes du Sud où les prix baissent.

A Marseille, le marché, qui dormait en 2023 et durant une partie de 2024, s'est réveillé ces derniers mois. « La baisse des taux d'intérêt a donné un nouveau souffle aux acheteurs, qui reviennent et achètent », explique Béatrice Picq, responsable transaction chez Istria, à Marseille. Les prix au mètre carré se situent aux alentours de 4 000 euros, mais sont très hétérogènes entre les quartiers sud, très demandés (pouvant dépasser les 6 000 euros), et le centre-ville (où les prix plafonnent aux alentours de 3 000 euros). « Marseille peut encore s'apprécier, les prix y restent raisonnables dans la plupart des quartiers par rapport aux autres métropoles », estime-t-on chez Terra Capital, spécialiste de l'investissement immobilier dans la ville.

## A Bayonne et à Biarritz, les prix diminuent

En revanche, après des années de hausse, les villes de la côte Atlantique ou de la Manche marquent le pas. Bayonne ou Biarritz voient leurs prix diminuer - un plafond semble atteint. Idem à

Vannes, Cherbourg-en-Cotentin, Caen, Quimper, Lorient et Les Sables-d'Olonne, après des années de hausse liée au Covid-19. « *Les salariés partis télétravailler se lassent des allers-retours, les entreprises leur demandent de revenir plus souvent, cela se traduit sur le marché immobilier* », explique Grégory Beurrier, dirigeant du réseau de mandataires Expertimo.

Pour autant, les prix à La Rochelle continuent de monter. Comme au Havre ou à Saint-Nazaire, où ils restent néanmoins relativement bas et attirent les acheteurs. Le réseau d'agences Barnes indique que le bassin d'Arcachon est le nouvel eldorado de l'immobilier de luxe, aux côtés du Pyla-sur-Mer et du Cap-Ferret. Dans ces secteurs, les prix moyens des biens haut de gamme sont stables, proches de 17 000 euros le mètre carré, et peuvent atteindre 30 000 euros pour des biens exceptionnels, notamment avec une vue sur la mer.

Une partie des grandes métropoles ont continué à être touchées par la baisse des prix, à l'image de Nantes, Bordeaux, Toulouse ou Annecy. Le redémarrage y est lent, même si les agents voient arriver plus d'acheteurs. Dans ces villes, les prix avaient beaucoup augmenté ces dernières années, et les acquéreurs ont perdu en pouvoir d'achat immobilier. « *A Bordeaux, les biens se vendent toujours avec des décotes qui peuvent être importantes* », observe Alexandra Leca, directrice générale du groupe d'agences Vaneau. Little Worker, qui accompagne les particuliers dans la recherche et la rénovation de biens, nuance et estime que le marché frémit actuellement à Bordeaux, avec une légère hausse de la demande.

## Hétérogénéité parisienne

Les prix lyonnais accusent une érosion de 11 % sur deux ans. Mais Meilleurs Agents estime que la préfecture du Rhône va retrouver la forme : en un trimestre, les prix ont rebondi de 2,1 %. Saint-Etienne continue à décrocher : la chute a été de plus de 16 % en deux ans, et elle se poursuit, selon Meilleurs Agents, même si le dernier baromètre des prix immobiliers LPI-IAD est moins pessimiste, et estime que le marché y redémarre. Un appartement de 100 mètres carrés y coûte actuellement moins de 150 000 euros, en moyenne.

En Ile-de-France, le redémarrage reste timide. Les notaires observent encore des baisses de prix dans les villes de banlieue qui avaient eu du succès après la crise sanitaire, même si elles sont moins fortes que précédemment. Citons Versailles, Montreuil, Colombes ou Courbevoie, en baisse de 1 % à 4 % sur trois mois. Dans cette région, les prix moyens au mètre carré se situent à 6 350 euros pour les appartements et 3 562 euros pour les maisons (généralement en périphérie, donc moins chères).

L'hétérogénéité reste forte, avec des prix moyens dépassant 10 000 euros à Neuilly-sur-Seine contre 3 565 euros à Saint-Denis. A Paris, la reprise est un peu timide, avec un prix moyen toujours inférieur à 10 000 euros. « *Mais les acheteurs reviennent, la tendance s'est inversée ces derniers mois* », assure M. Lefebvre. Des arrondissements centraux (4<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>) dépassent les 14 000 euros, alors que le 19<sup>e</sup> a un prix moyen presque moitié moindre.

