

Immobilier

PRIX, QUALITÉ DE VIE...

LES QUATRE VILLES DE FRANCE OÙ ACHETER



1.

© S. SALOM-GOMIS/SPA



2.

© FIEVZ/SPA



3.

© PURESTOCK/SPA

Nantes, Lille, Marseille et Toulouse : quatre métropoles encore accessibles pour un achat immobilier.

Dans l'immobilier, le pouvoir d'achat est souvent dicté par le taux des crédits. A ce titre, toutes les villes ne sont pas logées à la même enseigne, et parcourir les petites annonces ville par ville ne donnera pas forcément une image très claire de ce que l'on peut espérer acquérir en s'endettant. Le courtier Meilleurtaux.com et le groupe Seloger.com réalisent un palmarès mensuel, parmi les dix plus grandes agglomérations françaises, où le crédit, rapporté au prix du mètre carré, est le plus avantageux. En tête, en mars, Nantes, Lille, Toulouse et Marseille. Ainsi, dans la capitale de la Loire-Atlantique, qui est en tête du classement depuis trois mois, le taux sur vingt ans est de 3,70 %. Pour 1 000 euros de mensualité sur vingt ans, on peut donc acheter en moyenne 64,3 m², selon l'étude (contre seulement 19,7 m² à Paris). Mais les bonnes affaires ne se trouvent pas qu'à Nantes. Les taux de crédit sur vingt ans sont stables ou en baisse dans toutes ces villes, entre 3,70% (à Nantes) et 4,04% (à Nice), selon le courtier Meilleurtaux.com. •

1. NANTES

Etudiante, dynamique, dotée d'une vie culturelle foisonnante et figurant régulièrement dans les classements de villes les plus attractives, Nantes a assurément le vent en poupe. Mais cette popularité a un prix : «Les bons plans dans l'immobilier, c'était il y a dix ans», assure Anne-Gaëlle Eoche-Duval, de l'agence Nantes Solvimo. Pour autant, avec un prix moyen au mètre carré de 2 500 euros dans le centre-ville, les prix restent raisonnables. Selon elle, pour 150 000 euros, l'on est en droit d'espérer un 40 m² ou un 50 m² dans le centre, «avec une belle copropriété ou un ascenseur». Un peu plus en périphérie, dans les quartiers de Sainte-Thérèse ou de Zola, un 65 m² est envisageable.

2. LILLE

A une heure de Paris en TGV et reliée à Londres grâce à l'Eurostar, la capitale du Nord jouit d'une situation géographique privilégiée. Dans l'hypercentre, le prix moyen au mètre carré peut avoisiner les 4 500 euros pour un appartement ancien en bon état situé dans le Vieux-Lille ou les quartiers Vauban et République. «Certaines zones restent plus abordables comme à Wazemmes, Moulins, près de l'ancienne gare Saint-Sauveur, ou Fives, quartier en rénovation, où les prix sont compris entre 1 500 et 3 000 euros le mètre carré», détaille Benoît Lambelin, agent immobilier pour Orpi à Lille. Autre bon plan : se tourner vers la périphérie, à la Madeleine ou Marcq-en-Barœul.

3. MARSEILLE

Henri Perret, de l'agence Laforêt Immobilier Endoume, met en garde : «Le prix moyen à Marseille se situe entre 3 000 et 3 200 euros le mètre carré, mais cela ne veut rien dire.» Dans une métropole qui s'étend sur 25 km², le marché est forcément «très dis-



4.

© F. LANCEL/OTIS/SPA

parate», avec une fourchette qui oscille de 1 500 à 10 000 euros le mètre carré. Dans le centre-ville, près du Vieux-Port, un 40 m² coûtera environ 140 000 euros. Dans le 7^e arrondissement, dans les quartiers du Pharo ou de Roucas Blanc, l'on peut espérer un T2 avec terrasse et vue sur la mer.

4. TOULOUSE

Dans le centre-ville de la Ville rose, le prix moyen du mètre carré oscille entre 4 200 et 4 500 euros au alentours de la place du Capitole et des quartiers des Carmes et de Saint-Etienne. Selon Eric Massat, chasseur d'appartements à Domicilium, «il est possible d'économiser entre 400 et 700 euros par mètre carré en achetant un bien dans les secteurs de Marengo ou de Bonnefoy, tous deux situés autour de la médiathèque.» Les Minimes, près du canal du Midi, et Saint-Michel vont également continuer à prendre de la valeur : «les zones desservies par le tramway sont de plus en plus prisées.»

L'avis de l'expert

M^e Pierre Bazaille, président de l'Institut notarial de l'immobilier

FAUT-IL ACHETER EN PROVINCE ?

«Les années électorales ne sont jamais bonnes. Les vendeurs réfléchissent plus, la présidentielle et les législatives créant de l'incertitude. D'autant que les taux d'intérêt ont augmenté et les banques sont plus strictes dans la diffusion des crédits. 2012 sera donc une année difficile pour les primo-accédants. Mais autant le centre de Paris devient inaccessible, autant il est encore possible de se loger dans des quartiers tout à fait acceptables dans de grandes métropoles de la province.»