

investir

Cac 40, en clôture
6.622,87

+ 0,82% ↑
sur la semaine

LE JOURNAL DES FINANCES

REJOIGNEZ-NOUS SUR INVESTIR.FR

N° 2477 DU 26 JUIN 2021 - 4,60 €

IMMOBILIER

LES NOUVELLES TENDANCES

NOS CONSEILS
SELON VOTRE
BUDGET

LIRE PAGES 22 À 27

Les pépites de nos régions

TOUR DE FRANCE

➤ Découvrez les 60 valeurs moyennes implantées dans toute la France qu'Investir recommande à l'achat

LES CHAMPIONS

➤ Maillots jaune, pour le meilleur score en Bourse, vert pour la plus forte croissance et à pois pour la plus haute rentabilité

MAILLOT JAUNE

Meilleures performances boursières sur 3 ans



+ 325 %

➤ Nos 10 favorites
LIRE PAGES 18 ET 19

Le match Chine-Etats-Unis

Avancée chinoise dans l'espace

Durcissement américain

LIRE PA

LA VALEUR À L'INTERNATIONAL
QUIDICTE LA TENDANCE

General Electric



Endetté, l'américain s'est lancé dans une profonde transformation, qui pourrait le mener au démantèlement. Du moins, le marché l'espère. PA

DÉCRYPTAGE Troubles de voisinage : que faire ?

PAGE 28

RETRAITS DE LA COTE Les opérations s'accélèrent

Si les introductions en Bourse se bousculent, les sorties de la cote sont, elles aussi, nombreuses, facilitées par la loi Pacte de 2019. Cette dernière a abaissé de 95 % à 90 % le seuil à partir duquel un actionnaire majoritaire peut engager un retrait. Les taux bas incitent également à concrétiser ces sorties, mais la générosité en termes de prix n'est guère au rendez-vous, comme pour Natixis. Suez fait figure d'exception. PAGES 4 ET 5

BANQUES CENTRALES Le casse-tête de l'inflation

Les banquiers centraux américains ont soufflé le chaud et le froid sur les perspectives de resserrement monétaire ces derniers jours. En cause, l'interprétation des poussées inflationnistes depuis deux mois, jugées plus ou moins passagères, avec un seuil de tolérance désormais plus flexible. La Banque d'Angleterre a, de son côté, maintenu le statu quo tout en alertant aussi sur l'accélération de la hausse des prix. PAGE 8

Elections régionales : bras de fer en Paca entre LR et RN

Le premier tour des élections régionales et départementales a été marqué par un taux d'abstention record, qui a dépassé les pires prévisions. Le scrutin a également été source de surprises : incapacité du Rassemblement national (RN) à arriver en tête dans six régions, comme escompté, débâcle du parti de la majorité présidentielle (LREM), performances des candidats de la droite (LR ou ex-LR) et, enfin, rebond du Parti socialiste, que beaucoup don-



Thierry Mariani

Renaud Muselier

naient mort avant même le début de la compétition. Le second tour verra-t-il un regain d'intérêt pour l'élection ? Ce n'est pas certain. Les regards se concentreront, bien sûr, sur le duel entre le président sortant Renaud Muselier (LR) et Thierry Mariani (RN) dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca). Mais le piètre niveau de leur débat, tenu sur une chaîne d'information en continu, n'a pas été une bonne publicité pour le vote. LIRE PAGES 6 ET 7

M 00728 - 2477 - F. 4,60 €

+ DE 8 000
MARQUES
ET 700 000
MODÈLES



INTRODUCTION EN BOURSE Euronext Growth[®] PARIS



SPARTOO,
LE PLUS LARGE CHOIX
EN EUROPE D'ARTICLES
DE MODE SUR INTERNET

spartoo

TOUTE LA MODE À VOS PIEDS

SOUSCRIVEZ JUSQU'AU
1^{ER} JUILLET 2021

Rendez-vous en PAGE 3

Avec le développement du télétravail, la résidence secondaire s'offre une nouvelle jeunesse



Immobilier

La « bi-résidence » dynamise les villes moyennes et la campagne

Avec l'essor du télétravail, les citoyens prennent le large. Une nouvelle tendance se fait jour : mettre sa famille au vert et garder un pied-à-terre... en ville. La résidence secondaire devient ainsi une maison « semi-principale ».

- **Prêt immobilier** Des taux bas mais des crédits pas donnés !
- **A une heure, deux heures ou plus de Paris** : où s'installer à bon prix ?

Dossier réalisé par **Sandra Mathorel**

Un pied en ville, l'autre à la campagne ou à la mer. Après des mois de confinement, de couvre-feu et de pandémie, les Français veulent respirer. Dans tous les sens du terme. Une nouvelle tendance émerge : la « bi-résidence », soit habiter une partie de la semaine dans une maison de famille et l'autre partie dans un pied-à-terre en ville (en particulier à Paris), pour les besoins de son

travail. « On voit plus de Parisiens revendre leur appartement familial pour racheter plus petit à Paris et une maison en province », constate Peggy Montesinos, chargée de l'expertise immobilière au Conseil supérieur du notariat (CSN). La crise de la Covid rebat les cartes du marché immobilier, à la grande surprise des professionnels eux-mêmes. « On n'est pas face à un tsunami mais bien à une vague de fond, évoquait Thierry Delesalle, l'un

des porte-parole des Notaires du Grand-Paris, lors d'une conférence de presse le 27 mai. Les envies d'espace vont durer, grâce au télétravail qui se pérennise. Ces changements d'habitudes professionnelles influent sur le désir immobilier. La pièce bureau devient indispensable. L'effervescence du marché immobilier après le premier confinement et la ruée sur les maisons et les biens avec espace extérieur n'ont pas été un épi-

phénomène. Les notaires refusent encore de parler d'exode urbain. Pour autant, les faits sont là, et ils le reconnaissent : en 2020, les ventes de maisons ont explosé un peu partout en France, et disposer d'un espace extérieur est devenu un vrai critère de choix, surtout en ville. « Les acheteurs préfèrent désormais se passer de garage plutôt que de jardin et gérer les difficultés de stationnement », s'étonne Olivier Zenoua, gérant d'une agence

immobilière à Bordeaux. « Le cœur des agglomérations a perdu de nombreux attraits », observent ainsi les notaires dans leur bilan annuel. La capitale, en particulier, n'est plus perçue comme le Graal de l'immobilier. En Ile-de-France, huit ventes sur dix sont localisées hors de la capitale et trois sur dix concernent des maisons (lire aussi p. 21). « Les confinements ont mené à une prise de conscience collective sur la vie urbaine, analyse Peggy Montesinos. Le marché a été particulièrement résilient dans les villes moyennes en 2020 car elles combinent plusieurs attraits : un coût de la vie moins élevé, des prix de l'immobilier abordables, une bonne connexion des transports... Elles sont aussi à taille humaine. » Un atout qui plaît beaucoup. « Avant, les gens cherchaient surtout la proxi-

mité du travail. Ce n'est désormais plus le cas », observe Elena Azria, directrice du développement du promoteur brestois Océanic. En milieu rural, le marché s'est aussi réveillé, à condition que la connexion à Internet soit bonne. Les ventes de maisons de campagne ont augmenté de 6,4 % l'année dernière, selon les Safer (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural), alors même qu'il a été impossible de les visiter pendant trois mois. « C'est le retour en grâce de la résidence secondaire qui, auparavant, était plutôt perçue comme une charge inutile », résume Damien Ruaud, porte-parole de la chambre notariale de Bretagne. Mais où s'installer ? Le choix ne manque pas ! Nous avons sélectionné quelques villes et régions à moins de trois heures en train de la capitale.

CRÉDIT IMMOBILIER

Emprunter pas cher mais sous conditions

1,07 %. C'est le taux moyen des crédits immobiliers actuels, toutes durées confondues, le plus bas niveau jamais observé, selon le dernier observatoire du Crédit Logement ! « Malgré la reprise de l'inflation, les banques continuent à soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers avec des conditions attrayantes, observe-t-il. Depuis le début de l'année, les taux des prêts ont tous reculé, quelle que soit leur durée à l'octroi. » En janvier, le taux moyen des crédits, toutes durées confondues, s'établissait à 1,16 %. Les taux moyens observés ne s'élèvent qu'à 0,85 % sur quinze ans, à 0,98 % sur vingt ans

et à 1,18 % sur vingt-cinq ans. Si on passe par un courtier, il est même souvent possible de grappiller encore quelques points de base. « Pour les meilleurs dossiers, nous descendons à 0,61 % sur quinze ans et à 0,75 % sur vingt ans », confie Cécile Roquelaure, porte-parole et directrice des études du courtier Empruntis.

MOINS DE 1 % SUR 20 ANS

Des taux au plancher qui permettent de compenser en partie la hausse des prix de l'immobilier. Selon les villes, il faut compter entre 700 € (à Saint-Etienne) et 2.600 € (à Lyon) de mensualités, assurance incluse, pour l'achat d'un 100-m² (voir l'info-

graphie ci-contre) avec un apport limité aux frais de « notaire ». A près de 11.000 €/m² en moyenne, Paris est hors catégorie (la mensualité s'élève à plus de 5.000 € !). Selon les calculs d'Empruntis pour Investir, il est tout à fait possible d'emprunter la totalité du prix d'achat du bien dans les villes moyennes sans pour autant rembourser des sommes irréalisables, par exemple 1.000 € par mois à Brest (lire aussi p. 22), à peine 1.200 € à Nancy ou encore 1.450 € à Angers (lire p. 23).

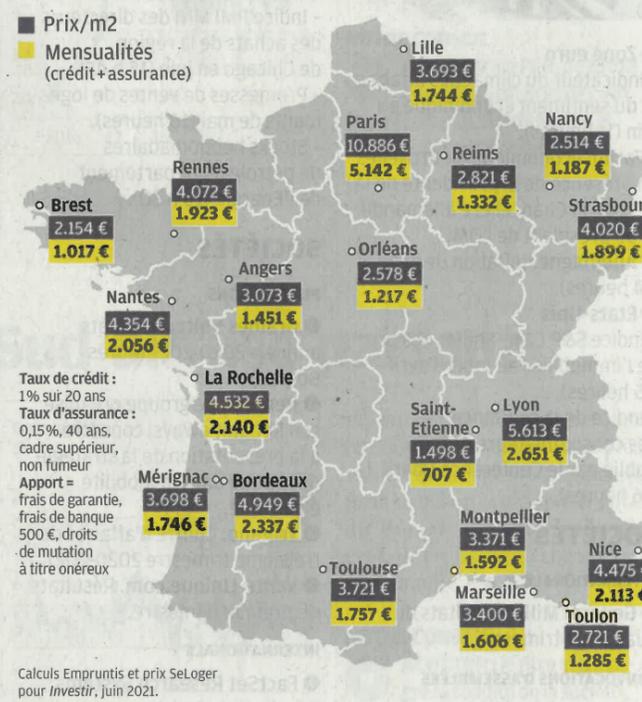
Bien que les taux soient très bas, les crédits ne sont pas donnés pour autant ! Pour décrocher son prêt, il faut respecter un certain nombre de conditions, durcies en décembre dernier par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) : une durée d'emprunt limitée à vingt-cinq ans (vingt-sept ans pour un bien neuf) et un taux d'endettement maximal de 35 %. « Aujourd'hui, les banques raisonnent vraiment selon ce taux

d'endettement. Si l'emprunteur gagne très bien sa vie mais que son endettement atteint 38 %, son dossier aura beaucoup de mal à passer, admet Xavier Lacombe, cofondateur d'Artémis Courtage. De plus, les banques émettent encore des réserves sur certaines professions liées au tourisme, à l'événementiel, à la restauration... » Enfin, l'apport est indispensable. Il doit couvrir au minimum les 8 à 9 % de frais dits de notaire.

NOTRE CONSEIL

Inutile de visiter des biens si vous ne montez pas d'abord un premier plan de financement avec votre banque. Comme le marché est favorable aux vendeurs, ces derniers n'acceptent les offres que de ceux dont le prêt est acquis. Si vous êtes au-delà de 35 % d'endettement, il faut retravailler votre dossier : épurer des crédits à la consommation, par exemple, ou attendre et épargner un peu plus.

Quelles mensualités prévoir pour un achat de 100 m² ?



REIMS

A moins de 1 h de Paris 

La capitale du champagne en ébullition

Aujourd'hui, je rencontre des acheteurs qui ne veulent pas faire de proposition de prix sur le nez à cause de ça, dit Vincent Poidevin, président de la Fnaim de Champagne-Ardenne et gérant de Witry Immo. La plupart des biens partent donc au prix, sans négociation, en deux ou trois jours. C'est peu de dire que le marché immobilier rémois est bouillonnant ! « Après le premier confinement, dès le mois de juin, nous avons constaté un flux important de Parisiens qui cherchaient leur résidence principale », raconte l'agent immobilier. De là à dire qu'ils ont

tout raflé... Depuis plusieurs mois, il est bien difficile de dénicher le bien de ses rêves dans la Cité des sacres ! « Les biens à vendre deviennent rares, reconnaît Vincent Poidevin. Il est impossible de trouver un dernier étage avec terrasse, par exemple. Même les grosses maisons bourgeoises à 1 million d'euros se sont vendues. » A Reims aussi, l'envie d'espace extérieur et de mètres carrés supplémentaires a fait son office : les délais de vente des appartements avec balcon et des maisons se sont considérablement réduits, même en périphérie. Il faut dire que la ville champenoise n'est qu'à quarante-cinq minutes en train

(TGV direct) de Paris-Est ! Même en voiture, ce n'est pas si loin (150 kilomètres).

SÉLECTION

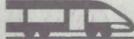
Les prix n'échappent pas à ce jeu de l'offre et de la demande : il faut désormais compter 3.281 €/m² en moyenne pour vivre près de la cathédrale. Ils sont aussi très disparates. Le centre ancien, délimité par la Marne et les départementales (quartiers Saint-Rémi, Barbâtre, Hincmar...), avec la gare accessible à pied, ne se négocie pas au-dessous de 3.000 €/m². « Pour une maison à Reims de 100 m² en état correct avec un bout de jardin, il faut compter au moins 300.000 €, voire 350.000 € », illustre Vincent Poidevin. Il vaut mieux éviter le quartier des Châtillons, érigé dans les années 1970, dans le sud de la ville, dominé par des tours, même si les prix y sont bien moins élevés. Le quartier de Clairmarais, lui, au nord de la gare, a, à l'inverse, bien évolué, et les prix y sont plus doux que dans le centre (autour de 2.400 €/m² en moyenne). Ceux qui préfèrent s'éloigner sans perdre les avantages de la ville peuvent fouiner sur Witry-lès-Reims, à l'est (2.200 €/m²), sur Bezannes, à l'ouest, en pleine transformation, desservie par le TGV (2.900 €/m²), sur Loivre, au nord, une commune assez recherchée qui bénéficie du TER (2.200 €/m²), ou encore sur Muizon, à quinze minutes de Reims par la nationale (2.100 €/m²).

Prix moyen, tous biens confondus, au 1^{er} juin 2021



Source : MeilleursAgents.

DIJON

A moins de 2 h de Paris 

La Bourgogne, extension de la banlieue parisienne

« L'Yonne est depuis longtemps un lieu de prédilection pour les Parisiens et les habitants de la banlieue qui cherchent une résidence secondaire », nous expliquait il y a un an Stephan Simpson, président de la chambre Fnaim du département. Depuis, les choses ont changé, puisque les Franciliens y achètent désormais leur résidence principale, et ils vont même plus loin que les limites de l'Yonne. Ils achètent ou investissent désormais à Dijon, à Chalon-sur-Saône ou même au Creusot, petite ville, certes, mais desservie par le TGV. « On avait peur que tout s'arrête après l'afflux qui a suivi le premier confinement ; puis, finalement, l'engouement a repris de plus belle après le deuxième ! confie Bastien Neyrat, président du groupe Neyrat Immobilier. Comme le télétravail s'est beaucoup développé, beaucoup de gens en profitent pour acheter plus grand, avec un balcon ou un jardin. Le constat ne concerne pas que les Parisiens, des Dijonnais aussi s'éloignent des centres urbains, de sorte qu'il y a même de la demande à la campagne. » Les Franciliens, eux, plébiscitent toutefois davantage la pierre de la Ville aux cent clochers tant pour y vivre que pour y investir, attirés par un prix moyen particulièrement abordable pour une commune

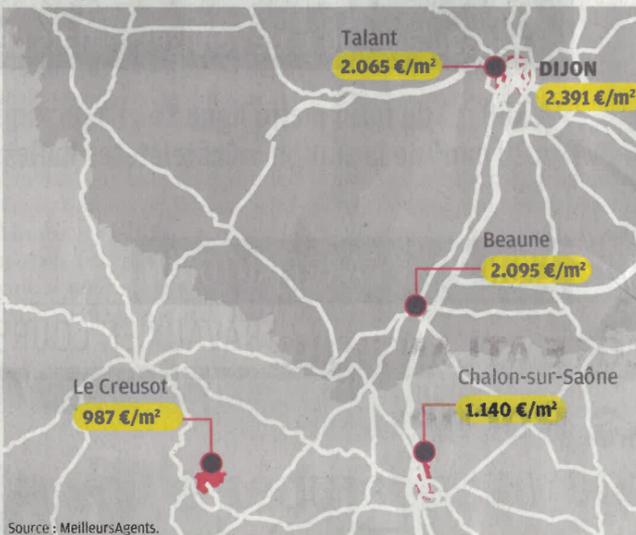
de plus de 100.000 habitants (2.400 €/m²). Cependant, pour acheter une maison dans Dijon, il faut tout de même compter jusqu'à 3.500 €/m² : « entre 350.000 et 400.000 € pour une résidence familiale d'une centaine de mètres carrés avec trois chambres, la recherche type dans le centre », précise en effet Bastien Neyrat. Selon plusieurs agents dijonnais, les prix dans le cœur de ville auraient augmenté, selon les biens, de 5 à 10 % en un an ! Hormis les quartiers des Bourroches et des Valendons, séparés du centre par le canal de Bourgogne, la ville entière profite de l'engouement, et cela se

ressent sur les prix.

ATTENTION AUX TRANSPORTS

Une fois les portes de la cité médiévale franchies, les tarifs se tassent : 2.000 €/m² en moyenne, par exemple, à Gevrey-Chambertin, pourtant mondialement célèbre pour son vin, à peine 1.600 €/m² à Chalon-sur-Saône, ou encore 1.000 €... au Creusot ! « Pour le prix d'un appartement parisien, vous avez une belle maison en Bourgogne, résume Bastien Neyrat. A Chalon, par exemple, pour une maison de 120 m², il faut compter entre 180.000 et 200.000 € selon son état. » Attention toutefois, car la région est assez mal desservie par le train. Il n'y a aucune gare TGV dans l'Yonne, pas même à Auxerre... La voiture reste indispensable, un détail dont il faut tenir compte avant de craquer pour une résidence semi-principale dans cette région.

Prix moyen, tous biens confondus, au 1^{er} juin 2021



Source : MeilleursAgents.

BOOM SUR LA BRETAGNE

De la campagne au littoral, la demande explose

De La Baule à Concarneau, le long des côtes, jusqu'à Saint-Malo, en passant par Brest ou par les terres rennaises, l'immobilier breton connaît certainement une de ses meilleures périodes. « Il y a de la demande partout ! A partir du moment où le bien est au prix du marché, il se vend rapidement, constate Céline Rouxel, agent immobilier Optimhome à Rennes. J'ai vendu, par exemple, une maison au forêt de Brocéliande, un axe en direction de Vannes aujourd'hui très demandé, à des Rennais qui voulaient une deuxième résidence pour y télétravailler une partie de la semaine. Les maisons dans ce coin étaient pourtant en vente depuis cinq ou six ans ! » Sortir des grandes villes pour télétravailler n'est pas l'apanage des Parisiens. Dans toutes les grandes villes, certaines familles ont quitté le centre pour acheter plus grand et plus au vert. Rennes n'y fait donc pas exception. Aujourd'hui, il y a moins de demandes pour les appartements familiaux de plus de 100 m² en centre-ville, pour lesquels il faut déboursier 500.000 € dans les quartiers courus (Thabor, Saint-

Martin, Centre...), car, à ce prix-là, vous avez une maison en périphérie », raconte Océane Rouxel. La première couronne rennaise (Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Grégoire...) est toujours très demandée, surtout depuis l'installation de la LGV (ligne à grande vitesse) en 2017, qui relie Paris en une heure trente. Pour y vivre, il faudra faire preuve de patience (là comme ailleurs, la pénurie de biens est réelle, lire aussi p. 20) et prévoir un certain budget (3.104 €/m² en moyenne pour une maison à Saint-Jacques-de-la-Lande, par exemple, qui sera desservie dès 2022 par une nouvelle ligne de métro).

« Les gens veulent une maison, même en deuxième ou en troisième couronne de Rennes, constate de son côté Pierre-Yves Chevalier, gérant d'une agence Keymex. Partout autour de la ville, il y a moins de négociation sur les prix, et les délais de vente ont été divisés par trois. » La demande est très soutenue dans de petites communes situées à une dizaine de kilomètres de Rennes, telles Bruz, Bréal, Vern ou encore Pont-Péan.

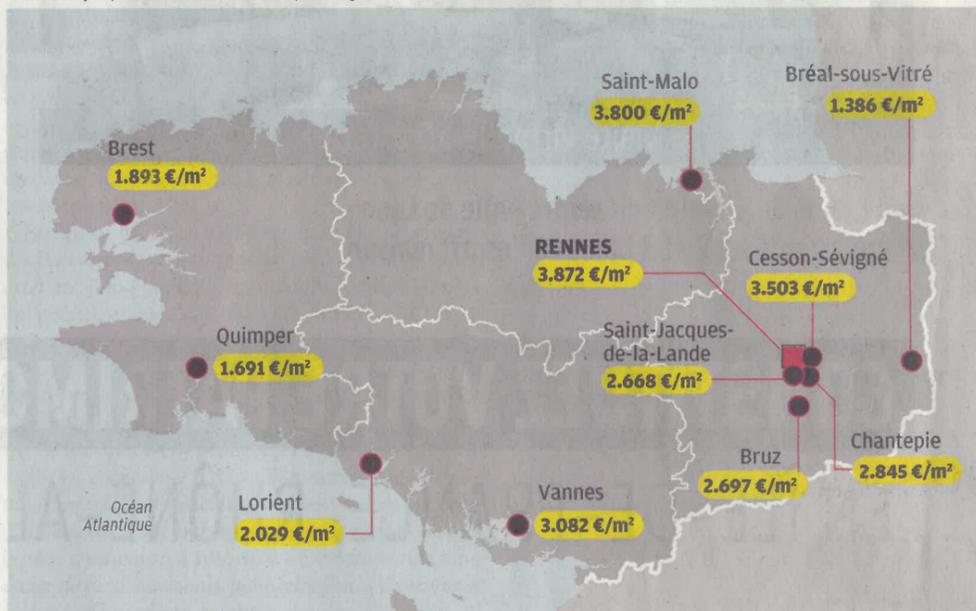
Depuis mai 2020, toute la région profite de l'engouement pour la pierre. « L'attractivité touche plusieurs types de biens : les maisons avec jardin, le cœur des achats immobiliers, mais aussi les appartements en ville avec espace extérieur, notamment pour les investisseurs, raconte Damien Ruaud, porte-parole de la chambre des notaires de Bretagne. Le littoral est toujours très coté, surtout vers La Baule, Saint-Malo et le golfe du Morbihan, mais il y a aussi plus de recherches pour les bassins ruraux, à condition que la desserte soit bonne et que la connexion à Internet soit fiable. »

L'ARMORIQUE PLAÎT... TROP

Une telle pression sur la demande entraîne fatalement un emballement des prix : +19 % en un an à Saint-Nazaire, par exemple, +12 % à Saint-Brieuc et à Quimper, +10 % à Rennes, selon les données des notaires... Une situation qui fait grincer des dents au niveau local.

La tête de liste écologiste aux élections régionales, Claire Desmares-Poirrier (Bretagne

Prix moyen, tous biens confondus, au 1^{er} juin 2021



Source : MeilleursAgents.

d'avenir), propose de « mettre en débat un bouquet de solutions pour réduire l'emprise des résidences secondaires, en particulier sur le littoral », parmi lesquelles le statut de résident : « Seules les personnes résidant depuis au moins un an dans le périmètre défini pourraient acheter un bien immobilier. »

BREST EN RECONQUÊTE

Longtemps délaissée par les acheteurs, Brest prend sa revanche. « C'est la grande

gagnante post-confinements, juge Elena Azria, directrice du développement du promoteur Océanic. La hausse des prix est de 32 % en cinq ans, mais ils paraissent vraiment très bas. » Ils restent encore très abordables, surtout pour une telle ville, à moins de 2.000 €/m² en moyenne ! « Il y a une forte hausse de la demande, à la fois sur les maisons et sur les appartements, qui ne vient pas forcément que des Parisiens. Beaucoup d'investisseurs nan-

tais et rennais y cherchent aussi, car les logements sont moins chers », constate Elena Azria. Encore mal connue, Brest la finistérienne est une ville verte, culturelle, accessible, desservie par le tramway. La LGV pour Paris via Rennes profite aujourd'hui à la ville (trois heures trente en direct entre la capitale et Brest). Le prix de vente médian pour une maison s'établit aujourd'hui à 180.000 € selon les notaires (+8,3 % en un an).