Le Nouvel Obs

Autour de Lille

De Roubaix à Amiens, tour d'horizon des prix de la région

Roubaix

Investisseurs bienvenus

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 545 €/m²	1 918 €/m²	13,40 €/m²

Portée par une nécessité d'inventer un avenir sur les cendres d'un passé industriel sinistré, Roubaix, surnommée la « Brooklyn du Nord » pour les nombreux artistes qu'elle accueille, résiste. Les prix s'affichent en moyenne à 1 910 €/m² pour les appartements et à 1 540 €/m² pour les maisons, soit +2,2 % sur un an. Ici, l'immobilier se porte bien grâce à l'investissement locatif. Quelque 12 500 étudiants logent dans la ville, forte de ses dix-neuf écoles, universités et campus. Aussi, avec un loyer moyen de 13,40 €/m², un 2-pièces offre une rentabilité brute moyenne de 8,4 %. Dans le quartier Barbieux, réputé pour son parc de 34 hectares et sa proximité avec l'Esaat, l'Edhec et l'ArtFX, les maisons anciennes sont très convoitées afin d'être transformées en résidence de colocation. *« En investissant sur 25 ans, le bailleur s'y retrouve : pour les locations qui oscillent entre 300 et 500 € par mois la chambre, le rendement peut atteindre 11,4 % »*, confie Stéphane Maury, négociateur immobilier Inspirimmo.

La demande est forte et favorise les nouveaux programmes. Ainsi, juste devant l'hôtel de ville, la future résidence étudiante Student Factory, de Vinci Immobilier, prévoit 168 logements. *« Ce sont des appartements d'une pièce (18 à 20 m²) entièrement équipés et commercialisés entre 80 000 et 90 000 €, avec un rendement garanti de 3,6 à 3,7 %*, détaille Olivier Tétu, directeur général adjoint de l'immobilier résidentiel et des régions Nord-Est-Normandie chez Vinci. *Les acquéreurs ont la possibilité de se doter d'un statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). »* Ces derniers peuvent aussi récupérer la TVA de 20 %.

↑ Avec 12 500 étudiants à loger, la location de petites surfaces est rentable à Roubaix.

Tourcoing

Négociations possibles

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 743 €/m²	1 949 €/m²	13,40 €/m²

Redynamisée par les travaux de modernisation du centre-ville, la municipalité la moins chère de la métropole lilloise reste pourtant en difficulté. Comme pour Roubaix, la clientèle, en majorité des primo-accédants, se trouve encore dans l'incapacité d'acheter. Après deux années de baisse des prix, les appartements s'échangent autour de 1 950 €/m² et les maisons, pour 1 743 €/m². Les délais de ventes s'allongent, passant de quatre-vingt-seize à cent deux jours en un an. Rue Léon-Salembien, un appartement de 128 m² des années 2000 est sous compromis à 200 000 € (1 500 €/m²). *« Les petites maisons avec travaux sont difficiles à vendre »*, précise Christophe Dailly, à la tête de l'agence Guy Hoquet. Leurs prix chutent. A l'inverse, les valeurs des biens ▸ de qualité résistent mieux, notamment dans des secteurs comme le centre-ville, Egalité, Blanc-Seau ou Ma Campagne. Dans le centre, une maison ouvrière de 80 m², avec 2 chambres, bureau et jardin de 40 m², vient de se négocier 140 000 €. Secteur Blanc-Seau, une maison d'architecte de 200 m², avec deux garages, a séduit un couple avec deux enfants. Ils l'ont payée 450 000 € (1 250 €/m²). Les demeures de caractère ou maisons de maître n'échappent pas à la crise. Quelques-unes situées place de la Victoire ou proches du boulevard Gambetta cherchent preneur. Comme cet hôtel particulier de 342 m², 5 chambres, proposé à 800 000 €. La vente se fera sans doute avec une négociation, comme pour cette belle maison de 200 m², rue de Paris, DPE D, qui a séduit une famille recomposée. Elle était proposée à 340 000 € en juin 2024, elle est partie début 2025 à 260 000 € (1 368 €/m²).

Dunkerque

L'attrait de la mer

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 063 €/m²	1 969 €/m²	11,90 €/m²

Avec l'arrivée de deux entreprises spécialisées dans les batteries électriques, Verkor et ProLogium, qui promettent la création de 20 000 emplois d'ici à 2030, l'immobilier à Dunkerque ne connaît pas de crise. *« Ces installations autour du port attirent une nouvelle population d'actifs »*, explique Patrice Vergriete, maire de Dunkerque et ancien ministre du Logement. Sans surprise, les prix progressent sur un an : +1,25 % pour les appartements, à 1 970 €/m², et +5,4 % pour les maisons, à 2 060 €/m², selon SeLoger-MeilleursAgents. Cependant, en centre-ville, *« les prix ont dû mal à décoller, à l'image de ceux des biens situés places Charles-Valentin et Jean-Bart, car leurs immeubles en brique rouge attirent peu »*, pointe Sophie Fauquet de Century 21. Par exemple, un 3-pièces de 60 m², DPE D, boulevard Alexandre III, s'est vendu 120 000 €.

La dynamique se trouve dans les autres quartiers comme le Grand Large, une ancienne zone industrielle transformée en écoquartier, ou encore Malo-les-Bains. *« Cette plage réputée pour ses maisons colorées connaît une forte demande. On a pu vendre 680 000 € un appartement en une semaine »*, confie Matthieu Duriez, conseiller immobilier chez Safti. A Saint-Pol-sur-Mer, Petite-Synthe ou Coudekerque-Branche, les petites maisons de pêcheur des années 1900 se négocient sans difficulté à partir de 300 000 €.

Calais

Une belle dynamique

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 545 €/m²	2 177 €/m²	11,20 €/m²

Après les travaux menés en centre-ville et sur le front de mer, Calais semble retrouver une belle dynamique. Les prix des appartements sont estimés à 2 177 €/m² en moyenne et les maisons, à 1 545 €/m². Ils restent plus élevés dans les secteurs les plus prisés, comme Calais-Nord, le bord de mer, les alentours de la gare TGV, Coulogne ou Coquelles. En centre-ville, il faut compter entre 1 300 et 1 800 €/m² pour un appartement ou une maison de ville avec jardin. Rue du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, un 4-pièces, face à la mer, de 109 m², DPE F, avec 50 000 € de travaux de rénovation prévus, vient d'être vendu 280 000 € (2 500 €/m²). *« Les acquéreurs de biens à partir de 80 000 €, avec des taux d'emprunt avoisinant les 3 %, reviennent. Par contre, les transactions sont plus difficiles à partir de 200 000 € »*, nuance Raphaël Gurruchaga, négociateur chez Guy Hoquet. Exemple : à Marck, un pavillon de 115 m², 3 chambres,

↑ L'écoquartier Grand Large, à Dunkerque, entre mer et centre-ville.

un garage, DPE C, mis à prix à 265 000 €, s'est vendu avec une remise, à 240 000 € (2 086 €/m²).

Boulogne-sur-Mer

Biens pour tous

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 976 €/m²	1 973 €/m²	13 €/m²

Le recul des ventes (-5,5 % en 2024), en dépit des travaux d'aménagement de la rive gauche, n'empêchent pas les prix de progresser de 6 % en un an. Les maisons se vendent entre 1 480 et 3 000 €/m² et les appartements, entre 1 480 et 2 900 €/m². *« Dans cette ville en difficulté, avec un taux de chômage élevé, un frémissement d'activité est observé »*, rassure Jean-François Hanot, président délégué de la Fnaim Picardie – Pas-de-Calais. Aurore Fonteyne, responsable de Century 21 Transimmo, ajoute : *« En accueillant cette année deux grands événements sportifs, la Course des Caps, le 29 juin, et le Tour de France, le 6 juillet, la dynamique de la ville est renforcée. Les investisseurs lillois ou parisiens nous contactent déjà pour prendre des renseignements sur le secteur de l'aquarium Nausicaá. »*

Le centre-ville et le bord de mer sont toujours les zones les plus prisées : un studio de 36 m², situé tout près de l'aquarium, en bon état, DPE D, s'est vendu 109 000 €. Côté acquéreurs, les jeunes primo-accédants prennent leur temps pour finaliser leur achat. Pourtant, il existe des biens pour tous les budgets. Toujours en centre-ville, un studio de 14 m² avec DPE F, et un loft de 108 m², avec un DPE E, sont partis respectivement pour près de 33 000 € et 225 000 €. Quant aux familles aux budgets les plus élevés, elles préfèrent la périphérie. A Condette, très appréciée par les touristes l'été, une maison mitoyenne de 140 m², DPE E, s'est vendue en début d'année 420 000 €. A Neufchâtel-Hardelot, une maison de 170 m², 5 chambres, DPE E, vient de se négocier à 735 000 €.

↑ Au Touquet, les prix ont augmenté de 6 % en un an.

Le Touquet-Paris-Plage

Pas de crise à l'horizon

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
9 805 €/m²	9 435 €/m²	14,40 €/m²

La célèbre station balnéaire bénéficie encore de l'« effet Macron » en raison des attaches du président de la République et de sa femme à ce lieu. *« La magie du Touquet opère toujours »*, reconnaît Alexandre Japy, directeur d'agences Barnes. Ici, les prix progressent encore de +6 % en un an : de 6 200 à 13 350 €/m² pour les appartements et de 6 300 à 14 000 €/m² pour les maisons. *« Le marché s'est redynamisé surtout après les dégâts de la tempête Ciaran en octobre 2023 »*, tempère Nathalie Forest, de Sotheby's International Realty.

Dans le triangle d'or, entre le quartier Atlantique, le phare et la mairie, les maisons bourgeoises s'échangent au-delà de 1 million d'euros. En centre-ville, proche de la rue Saint-Jean, une « touquettoise ». 140 m², 5 chambres, DPE D, sans vue sur ▸ mer, s'est vendue 1,6 million d'euros. *« Dès que le bien présente tous les critères – emplacement, qualité immobilière, stationnement, extérieur, bonne orientation –, les prix peuvent très vite flamber »*, ajoute Chantal Descamps, du réseau IAD. Un appartement de 76 m² situé en face du Palais des Congrès a trouvé preneur pour 1,2 million d'euros (15 789 €/m²) après une seule visite. Quant aux villas chics en lisière de forêt, près du golf et de l'hippodrome, elles se négocient facilement jusqu'à 13 000 €/m². L'une d'elles, avec une piscine, s'est vendue 2,1 millions d'euros. Pour trouver moins cher sur la Côte d'Opale, visez Stella-Plage située à 5 kilomètres. Un 2-pièces de 40 m² vient de partir pour 179 000 €. Autre possibilité : Cucq, au sud, où il faut compter environ 4 191 €/m² pour une longère.

↑ Les prix devenus plus raisonnables à Amiens font espérer une année dynamique.

Saint-Quentin

Locations rentables

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 324 €/m²	1 145 €/m²	11,30 €/m²

Après une année entière au ralenti, le marché immobilier de la sous-préfecture de l'Aisne reprend des couleurs. *« Tous les voyants sont au vert »*, se réjouit Emilie Cochet, responsable de l'agence Century 21 Faubourg d'Isle. *Nous avons pu reconstituer nos stocks et offrir plus de choix et d'opportunités aux acquéreurs. »* En premier lieu, les investisseurs. Selon SeLoger-MeilleursAgents, la rentabilité locative à Saint-Quentin avoisine les 12,8 % ! Dans ce contexte très favorable, ils visent les appartements et les petites maisons du centre-ville à moins de 70 000 €. C'est le cas de ce 3-pièces, 70 m², DPE D, en plein centre, vendu 50 000 € sans aucune négociation. Ils s'intéressent aussi au secteur de Faubourg-d'Isle et au quartier Europe, qui sera entièrement réhabilité d'ici à 2030.

En moyenne, un appartement dans l'ancien se vend entre 670 et 1 900 €/m² et une maison, entre 770 et 1 700 €/m². Mais attention, *« quand le foncier est très bas, une rénovation peut faire augmenter jusqu'à 50 % le prix des maisons. Moins il y a de travaux, mieux c'est ! »*, avertit Sylvain Mocomble, directeur de l'agence Stéphane Plaza.

Amiens

Les ventes progressent

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 248 €/m²	2 628 €/m²	13,50 €/m²

Dans l'attente de l'arrivée du TGV en 2026, le marché immobilier de la capitale picarde garde une bonne dynamique. Loin de la frénésie des dernières années, où les prix avaient frôlé les 4 000 €/m², les appartements se vendent 2 630 €/m² et les maisons, 2 250 €/m², en moyenne, en hausse de +6,5 % sur un an. Ce qui fait dire à Constantin de Simencourt, directeur de l'agence du même nom, qu'*« une très bonne année s'annonce pour les primo-accédants et investisseurs en raison de la baisse des taux d'intérêt et de l'arrivée du nouveau prêt à taux zéro (PTZ) »*.

De leur côté, les familles à gros budget se pressent toujours pour acquérir des habitations cossues au centre-ville ou les fameuses amiénoises, de 3 à 5 chambres, situées dans les quartiers du sud et sud-ouest, tels Henriville (2 876 €/m²), Saint-Honoré (2 231 €/ m²) ou la Vallée des Vignes (2 826 €/m²). Rue Jeanne-d'Arc, une maison de 170 m², 5 chambres, DPE E, a été vendue à un jeune couple avec enfant pour près de 570 000 €. *« Avec un volume de ventes équivalent à 2021 et 2022, on retrouve les jeunes familles qui peuvent enfin acheter un bien entre 250 000 et 350 000 € »*, se réjouit Mathieu Bisiaux, de l'agence Immo.

Sinon Amiens, avec 31 000 étudiants, n'échappe pas aux tensions sur le marché locatif. *« Les investisseurs doivent choisir les surfaces de 20 à 30 m² et les quartiers centraux comme Saint-Honoré, Saint-Leu, Saint-Pierre ou Saint-Maurice pour espérer jusqu'à 7,5 % brut de rendement »*, conseille Simon Vandendriessche, cofondateur de Shaka Gestion Locative. **S.G.**

"A Roubaix, des projets de rénovation redonnent de la valeur à l'immobilier"

VÉRONIQUE IACIU, CONSEILLÈRE CHEZ PATRICE BESSE

« Le centre-ville, l'Alma et l'avenue Jean-Lebas connaissent une véritable mutation, soutenue par des projets de rénovation d'immeubles anciens. Ils sont désormais recherchés par les familles et les étudiants, du fait de la présence de nombreux établissements scolaires et centres de formation. En revanche, les quartiers est et sud, tels que le Pile ou la Rabot, souffrent d'une image de vétusté et d'un parc immobilier ancien peu entretenu qui freine les transactions. »