Chez Kaufman & Broad, nous savons que l'achat immobilier fait partie des grandes étapes de votre vie. Avec des taux d'emprunt en baisse, le nouveau Prêt à Taux Zéro(2), la donation familiale exonérée d'impôt, les avantages du neuf et nos offres exclusives(1), n'hésitez plus à sauter le pas ! Bénéficiez, en plus, d'un accompagnement sur-mesure et d'un large choix de maisons et d'appartements parmi nos 110 adresses partout en France.

kaufmanbroad.fr

KAUFMAN BROAD

(1) Offre sous la forme d'une réduction du prix d'acquisition TTC ou de frais de notaire offerts (hors frais d'hypothèque, frais de garantie et frais bancaires). Le montant de l'offre commerciale varie en fonction du programme et de la typologie du logement proposé. Offre portant sur une sélection de programmes et de logements, selon les stocks disponibles sur la période, non cumulable avec toute autre offre promotionnelle en cours ou à venir, pour tout contrat de réservation signé entre le 10 mars 2025 et le 30 avril 2025 inclus, suivi d'une réitération par acte notarié au plus tard à la date fixée dans le contrat de réservation. Détail des conditions dans nos espaces de vente ou sur kaufmanbroad.fr. (2) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus. A compter du 1er avril 2025, de nouvelles conditions s'appliquent pour les appartements et les maisons, sous réserve de la publication du nouveau décret et pour un financement mis en place à compter du 1er février 2025. Conditions détaillées disponibles en espace de vente. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Crédit photo : Getty images. **OSWALD**ORB - 03/2025

↑ Les invendus représentaient 7 % des stocks à la fin juin 2024, contre 3 % un an plus tôt.

Ces autres pistes pour payer le neuf moins cher

Les bonnes affaires dans le neuf ne se concentrent pas uniquement sur les « stocks durs ». Les offres de lancement peuvent aussi s'avérer très intéressantes. Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, autrement dit quand on achète sur plan, les promoteurs font des propositions alléchantes : frais de notaire offerts, cuisine équipée gratuite… Ces ristournes se pratiquent particulièrement dans les zones où plusieurs programmes neufs se font concurrence. Et, quand il n'y a pas de rabais, si l'acheteur sait bricoler, il peut négocier un prix inférieur en acceptant par exemple de terminer lui-même la salle de bains ou la cuisine.

Neuf
L'aubaine des invendus

Avec la crise du marché, les promoteurs ont souvent des "queues de programme" à commercialiser, sur lesquelles ils peuvent se résoudre à consentir des rabais. Que se cache-t-il derrière ces bonnes affaires ?

Par Jean Berthelot de La Glétais

On les appelle « stocks durs », « queues de programme » ou plus simplement « invendus ». A l'achèvement d'un programme immobilier, il est de plus en plus fréquent que certains lots n'aient pas trouvé d'acheteur. Dans un contexte difficile pour le neuf, les invendus représentaient, par exemple, 7 % du stock fin juin 2024, contre 3 % un an plus tôt, selon le cabinet de conseil Adéquation.

Comment ne pas rester avec ces appartements sur les bras ? Les promoteurs diversifient les stratégies : *« On peut être tenté de les mettre en location en attendant une conjoncture plus favorable, que nous prévoyons vers 2027 ou 2028 »*, explique Norbert Fanchon, PDG du groupe Gambetta, qui produit un millier de logements par an. Ils peuvent aussi faire d'autres choix, sources de bonnes affaires pour les acquéreurs : *« Il n'est pas rare que l'on fasse des offres commerciales, comme la prise en charge des frais de notaire ou des rabais de 5 à 10 % »*, poursuit le professionnel.

DISCUTER EST TOUJOURS POSSIBLE

C'est d'autant plus vrai quand les logements à vendre en fin de programme sont nombreux. Mais, s'il n'en reste qu'un sur cinquante, les promoteurs sont moins pressés. *« Une réduction importante est alors rare,* confirme le patron de Gambetta. *Mais un acquéreur ne perd rien à faire une proposition ! »* Le jeu en vaut-il la chandelle ? *« Effectivement, ça ne coûte rien d'essayer ! On peut toujours discuter »,* confirme Philippe Jarlot, président de Maîtrise et Développement de l'Habitat (MDH) Promotion. Son groupe construit 2 % du neuf en Ile-de-France. *« Les promoteurs qui consentent facilement des rabais sont généralement ceux qui ont besoin de fonds propres,* explique-t-il. *Mais pas seulement. Il peut aussi tout simplement s'agir d'un réajustement des prix dans la zone. »* En effet, entre le début et la fin d'une commercialisation, il peut se passer deux ans. A Saint-Maur-des-Fossés, par exemple, une opération lancée en 2023 affichait un mètre carré à 10 000 € ; il est aujourd'hui à 9 000 €. *« Une remise de 12 à 13 % en vingt-quatre mois, ce n'est pas rien ! »*, s'exclame le président de MDH.

Les acquéreurs doivent-ils se méfier des réductions trop importantes ? *« Contrairement à des programmes à bâtir ou en cours de construction, il n'y a pas de risques que les logements ne soient pas achevés,* souligne Norbert Fanchon. *On doit juste être vigilant sur le rabais annoncé. »* En effet, il peut arriver que le prix initial ait été artificiellement gonflé, de manière à faire paraître la remise plus importante. *« Ce ne sont pas des pratiques fréquentes dans l'immobilier, mais cela peut arriver »,* observe le président de Gambetta. ●

© LAURENT GRANDGUILLOT/REA

OGIC une nouvelle nature de ville

VOTRE APPARTEMENT NEUF DE 2, 3 OU 5 PIÈCES
LIVRÉ AU 3E TRIMESTRE 2025

Jusqu'à **50 000 € DE REMISE***

OGIC.FR **01 87 64 40 00**

Les résidences OLINDA à CHÂTILLON et 30 rue d'Issy à VANVES sont commercialisées sous forme de vente d'immeuble à construire en état futur d'achèvement. L'acquéreur dispose d'un droit de rétraction selon l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. La date de livraison prévisionnelle est prévue au 3e trimestre 2025. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. **OGIC ILE DE FRANCE OUEST SUD**, SASU capital 2 250 000€, RCS Nanterre 824 622 814, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N°92012018000024825. **OGIC SERVICES**, SAS capital 38 112,25€, RCS 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N°92012018000024808. **OGIC COMMERCIALISATION**, SASU capital 1 000€, RCS 892 508 904, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N° 9201 2021 000 000 193. Représentées par leur président, la société **OGIC**, SA à Conseil d'Administration au capital de 3 702 600 Euros, RCS 382 621 134. Siège social : 155 rue Jean Jacques Rousseau 92130 Issy-les-Moulineaux. *Offre valable dans la limite de 2 réservations, en cas de signature, du 10/03 au 31/03/2025 d'un contrat de réservation portant sur le programme « Olinda » à Châtillon, sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation : 5 000€ de remise /pièce pour les T2, 10 000€ de remise / pièce pour les T3, T4 et T5. Offre valable en cas de signature, du 10/03 au 31/03/2025 d'un contrat de réservation portant sur le programme « 30 rue d'Issy » à Vanves, sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation : 4 000€ de remise / pièce pour les T1 et T2, 7 000€ de remise / pièce pour les T3, 10 000€ de remise / pièce pour les T4 et T5. Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours, passée et à venir. Les informations sur risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Perspective : Kreaction et Virtual Building - Architectes : M-A Architectes - Laurence Maury. Crédit photo : Istock. Conception : makus - 03/25

Rénovation
Du bon usage des passoires thermiques

Entreprendre des travaux pour améliorer la performance énergétique d'un logement peut s'accompagner d'aides financières… et même se révéler être un investissement rentable

↑ Le DPE est désormais un critère incontournable sur le marché de l'immobilier.

L'interdiction progressive de louer des logements énergivores place les propriétaires face à un dilemme majeur. Faut-il engager des travaux pour améliorer la performance énergétique d'un bien classé G, et ainsi préserver sa valeur, ou est-il plus malin de le vendre rapidement avant que sa décote ne s'accentue ? Investir dans une passoire thermique a-t-il encore du sens ? *« Bien sûr que oui,* tranche Laurent Nataf, président d'Homelior, spécialisé dans la rénovation énergétique. *Un bien très mal classé subit au bas mot 20 % de décote. »*

Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G ne peuvent plus être loués, une interdiction qui s'étendra aux biens classés F en 2028, puis à ceux classés E en 2034. Ce calendrier, inscrit dans la loi Climat et Résilience, bouleverse le marché immobilier. Selon une étude menée par le réseau Guy Hoquet, seuls 26 % des bailleurs se disent prêts à entreprendre des travaux pour continuer à louer, tandis que 40 % préfèrent vendre. Les autres hésitent, pris en étau entre des coûts de rénovation élevés et la dépréciation de leur patrimoine.

UN LEVIER CRUCIAL

« La rénovation énergétique est un levier crucial pour préserver la valeur des biens immobiliers », martèle Sylvain Lefevre, président de Synergiec. Et de citer l'exemple d'un appartement situé à Montpellier, classé F, évalué à 215 000 €. Sans rénovation, il risque de se déprécier de 5 %, pour ne valoir que 204 250 € en 2028, contre 226 000 € si son DPE passe en D. Les travaux à envisager s'élèvent à 25 000 €. Mais le reste à charge, après déduction des aides (MaPrimeRénov' Copropriété à hauteur de 13 750 €, et un dispositif de certificats d'économies d'énergie à hauteur de 6 200 €), serait de seulement 5 050 €. Il pourrait même atteindre 3 550 € ou 2 505 € si le propriétaire est considéré comme modeste ou très modeste selon les critères de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

DE NOMBREUX DISPOSITIFS

Le site internet France Rénov' oriente les propriétaires vers les solutions les mieux adaptées à leur cas, qu'il s'agisse de MaPrimeRénov', de l'éco-prêt à taux zéro ou d'initiatives locales. Selon les revenus du ménage, il est possible d'être accompagné jusqu'à 90 % des dépenses engagées.

Enfin, certains dispositifs fiscaux permettent d'optimiser l'investissement dans des travaux. Sébastien Alves, directeur délégué à la réhabilitation chez LP Promotion, rappelle que le déficit foncier et les lois Malraux, Denormandie ou Monuments historiques offrent des solutions pour rentabiliser une rénovation énergétique.

Entre la vente et la rénovation, le choix dépend du projet immobilier de chacun. Pour ceux qui manquent de liquidités ou rechignent à naviguer entre les aides disponibles et les délais d'artisans surchargés, la vente reste en effet une option. A condition d'accepter une décote parfois conséquente. **J. B. D. L. G.**

"Il faut sensibiliser et accompagner les bailleurs"

STÉPHANE FRITZ, PRÉSIDENT DU RÉSEAU GUY HOQUET

« Le sujet de la rénovation énergétique est perçu par les particuliers comme un défi complexe. Pourtant, cette étape est essentielle pour améliorer le parc immobilier et répondre aux enjeux environnementaux. Si les bailleurs choisissent de vendre ou de laisser leurs biens inoccupés, nous risquons une tension encore plus accrue sur le marché locatif. Cela démontre le besoin urgent de sensibilisation et d'accompagnement des bailleurs par des professionnels formés à ces sujets. »

© VOISIN/PHANIE/AFP - DR

VOUS VENDEZ ON S'OCCUPE DE TOUT !

Un conseiller dédié vous accompagne à chaque étape de votre vente.

NOS ENGAGEMENTS

- Bien estimer le prix de vente de votre bien.
- Lui donner toute la visibilité qu'il mérite.
- Prendre en charge les visites et analyser les offres.
- Gérer toutes les démarches administratives jusqu'à la signature.

BIENVENDRESONBIEN
www.century21.fr

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante.

↑ Pour leur demeure, les acheteurs veulent le charme local et une décoration signée.

Tendance
Les clés du luxe

Le haut de gamme n'est plus seulement synonyme d'adresse de prestige. Sans défaut, les biens d'exception doivent aussi être rénovés, avec des équipements et des services sur mesure

Par Elisabeth Lelogeais

Vue sur les Invalides, le Mont-Blanc ou la Méditerranée… Ces fondamentaux de l'immobilier de luxe ne suffisent plus aux acquéreurs prêts à dépenser jusqu'à 50 000 €/m² pour un bien d'exception. *« Le haut de gamme vaut en moyenne deux fois plus cher que les produits courants, mais il se définit surtout par sa rareté et son absence de défaut »,* explique Julien Haussy, fondateur du réseau Espaces atypiques. Il doit aussi avoir un certain cachet, représentatif de l'art de vivre à la française. *« Ce ne sont plus seulement les immeubles cossus des 8e, 16e et 17e arrondissements qui attirent, mais les quartiers à l'esprit "village", où abondent les commerces de bouche et les bistrots, ambiance "Emily in Paris" »,* précise Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du groupe Junot. Au centre de Paris, la rive gauche ou le Marais, ainsi que les 9e et 18e arrondissements du côté de Montmartre et de la rue des Martyrs plaisent aux clients français ou anglo-saxons, jeunes et fortunés. En Provence, sur le bassin d'Arcachon ou dans les Alpes du Nord, leurs envies les poussent vers des lieux calmes et spacieux. *« Dans les secteurs très touristiques, les acquéreurs veulent habiter loin de la foule et bénéficier d'un beau point de vue »,* détaille Gilles Tejedor, directeur exécutif du groupe John Taylor.

SPA, CHEF ÉTOILÉ ET FORÊT TROPICALE

Dans une société de l'instant, plus de temps à perdre : le bien acquis doit être parfait, rénové dans les règles de l'art. *« Depuis cinq ans, les acquéreurs ont tendance à ne plus vouloir se charger des travaux. Ils préfèrent un bien clés en main, décoré par des designers de renom, mais qui respectent le charme local »,* analyse Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France et Monaco. A Paris, parquet, moulures et cheminées seront conservés, mais la circulation et l'organisation des pièces pourront être modifiées. Les chambres laissent place à des suites avec dressing et salle de bains attenants. La cuisine peut être ouverte ou fermée, *« mais elle n'est plus reléguée, car c'est une pièce de vie où l'on reçoit ses proches »,* relève Sophie Berg, directrice générale adjointe chez Daniel Féau.

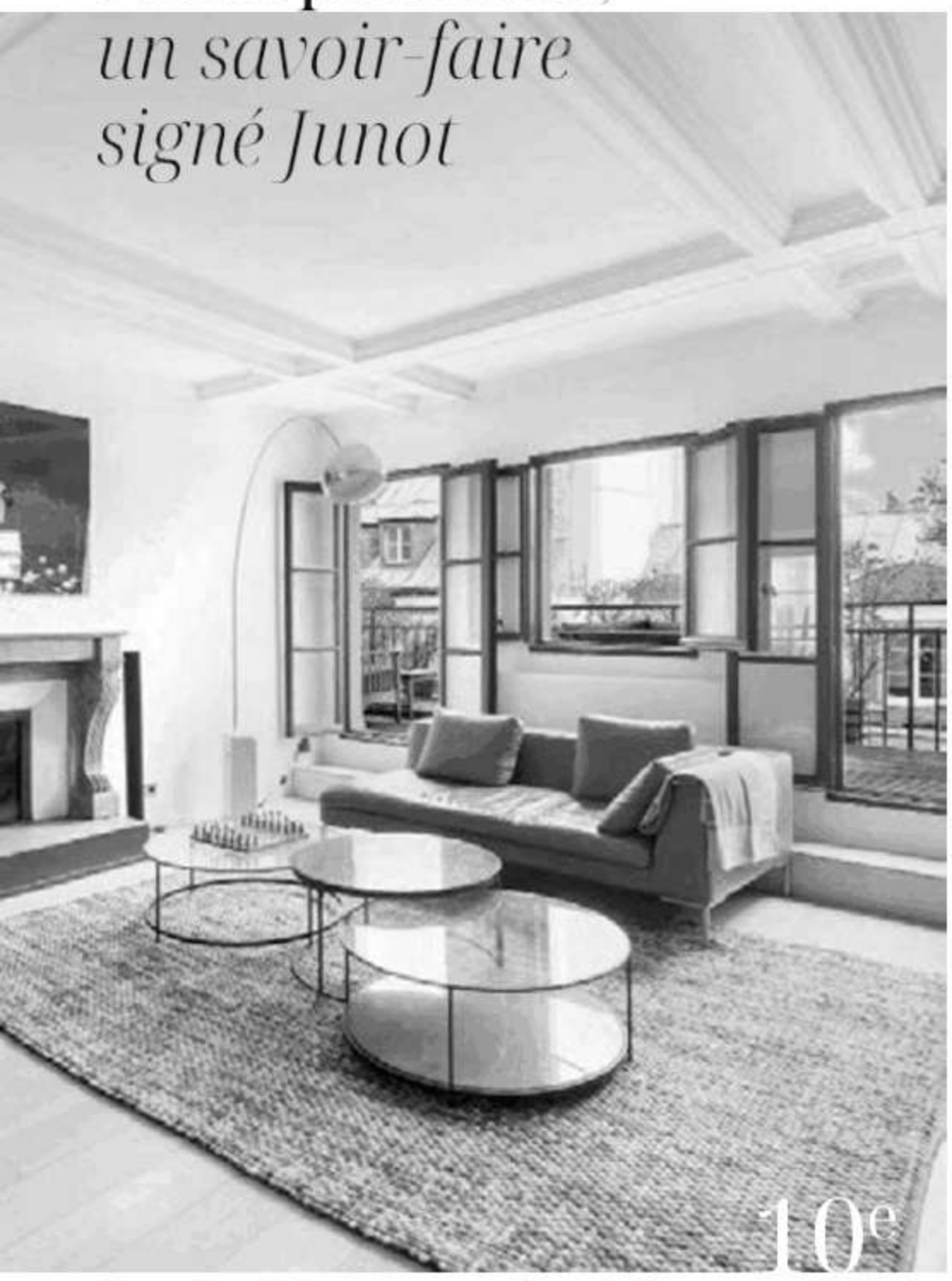
Quant à la domotique, elle devient un critère important. La maison « connectée », régie par des systèmes automatisés, comble en effet des souhaits de sécurité, de température, d'éclairage, de qualité de l'air et de son. Dans un immeuble de luxe digne de ce nom, il faut un concierge bien sûr, mais également un voiturier, une salle de sport, une piscine, un spa, une salle de jeux pour les enfants, un appartement pour accueillir les amis de passage ou encore pouvoir faire appel à un chef étoilé. A la campagne, un gardien et une dépendance réservée aux invités s'imposent, au minimum.

Parfois, les demandes sont plus pointues. Un florilège ? *« La présence d'un mur de 4 mètres sur 4 pour accrocher un tableau de maître ; la création en sous-sol d'un espace étanche, climatisé, ignifugé et blindé pour stocker des œuvres d'art ; la construction d'un ascenseur et d'une plateforme rotative pour utiliser à loisir l'une ou l'autre des voitures de collection abritées au parking ; la création de forêts tropicales intérieures »,* énumère Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France. Mais, le cas échéant, les acquéreurs devront alors faire preuve d'un peu de patience pour que le bien choisi soit pleinement à la hauteur de leurs attentes. ●

© ALEX CRETEY-SYSTERMANS/RÉA

Junot

Révéler l'exceptionnel, *un savoir-faire signé Junot*



Hauteville • Bel appartement agrémenté d'une terrasse de 23 m² et d'une vue dégagée • 136 m² • 2 520 000 € • 01 89 07 46 45

Convention • Sublime maison avec son jardin paysagé de 40 m² et sa piscine intérieure • 207 m² • 2 900 000 € • 01 81 22 88 73

Place des Vosges • Superbe appartement rénové et meublé • 82 m² • Exclusivité • Loyer sur demande • 01 87 53 41 46

24 agences à Paris,
Lille & Bruxelles

ESTIMATION OFFERTE

VENTE & ACHAT • LOCATION & GESTION • PRIVATE OFFICE • IMMEUBLES • NUE-PROPRIÉTÉ & VIAGER • LOCAUX PROFESSIONNELS • RETAIL

Achat
Sept conseils pour bien négocier

Dans un contexte où les vendeurs demeurent réticents à revoir leurs prix à la baisse, les acheteurs doivent avoir les cartes en main pour argumenter

↑ Pointer les défauts d'un bien vous mettra en position de force pour obtenir un rabais.

Et voilà ! Vous avez déniché le bien de vos rêves. Seul bémol, son prix vous semble surévalué. Comment alors obtenir un rabais ? *« Pour cela, il faut vérifier que le bien est réellement surcoté ou que les points négatifs qu'il présente méritent d'entamer une discussion avec le propriétaire »,* explique Olivier Princivalle, président de la Fnaim du Grand Paris. A l'évidence, pour bien négocier, mieux vaut affûter ses arguments.

1 AVOIR UNE BONNE VISION DU MARCHÉ

Avant de formuler une offre inférieure au prix affiché, il est essentiel de connaître les prix du secteur. Les chiffres publiés par les Notaires de France constituent un premier repère. L'Explorateur de données de valeurs foncières, sur la plateforme Data.gouv.fr, permet d'affiner l'évaluation : il suffit de zoomer sur une carte et de cliquer sur une parcelle ou un immeuble pour connaître le prix des dernières transactions qui y ont eu lieu. Pour finir de cerner le marché, rien de tel que de discuter avec des agents immobiliers locaux et de visiter des biens comparables.

2 COMPRENDRE LES MOTIVATIONS DE LA VENTE

Un vendeur pressé est souvent plus enclin à négocier. Si le bien traîne sur le marché depuis plusieurs mois, son propriétaire sera probablement plus réceptif à une offre en dessous du prix affiché. Surtout s'il doit faire face à une mutation, une naissance, un divorce ou encore à un impératif financier tel le remboursement d'un crédit-relais. Et que vous n'avez pas de problème de solvabilité…

3 REPÉRER LES NUISANCES EXTÉRIEURES

L'environnement immédiat influence directement la valeur d'un bien. Un logement situé près d'une gare, d'un métro, d'un parc ou d'écoles réputées se vendra plus cher. A contrario, une rue bruyante, un commerce en rez-de-chaussée ou la proximité d'une autoroute peuvent devenir un levier de négociation.

4 CIBLER LES POINTS FAIBLES DU LOGEMENT

Manque de luminosité, mauvaise distribution des pièces, absence d'ascenseur, de balcon ou de parking… Tous ces éléments devraient impacter la valeur d'un bien. Les charges trop élevées, par exemple, comme c'est souvent le cas dans les immeubles des années 1960-1970, constituent aussi un argument en faveur d'une négociation.

5 SCRUTER LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) classe les biens immobiliers de A (logement économe) à G (logement très énergivore). Selon cette note, la maison ou l'appartement convoité peut nécessiter des travaux d'isolation, le remplacement des portes ou des fenêtres, voire de la chaudière ou du mode de chauffage. L'interdiction de mise en location des biens affichant un DPE G réduit d'ores et déjà leur attractivité, alors que celle des biens notés F interviendra en 2028. Dans tous les cas, une note inférieure à D impose souvent des travaux coûteux, de 10 000 à 50 000 €. Obtenir des devis précis facilitera la discussion.

6 ÉVALUER LES TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ

En copropriété, les PV d'assemblée générale renseignent sur d'éventuels travaux collectifs à effectuer dans les parties communes. La vétusté d'une installation électrique ou de gaz, une réfection de toiture ou de chaufferie collective, un ravalement de façade, la mise aux normes d'un ascenseur… ont pour conséquence une augmentation du budget prévu. Ces éléments doivent être pris en compte avant de faire une offre.

7 SAVOIR ARGUMENTER SANS VEXER LE VENDEUR

Si une négociation peut aboutir à un meilleur prix, une offre trop basse risque de vexer le vendeur et de bloquer toute discussion. Il est préférable de justifier sa proposition avec des arguments concrets plutôt que de tenter un coup de poker. Une approche mesurée et rationnelle a plus de chances de déboucher sur un compromis acceptable. Mieux vaut obtenir une baisse réaliste que de voir le bien convoité vous échapper si vous vous montrez trop gourmand. **C. S.**

© LANIER/REA

Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI

©Getty Images - RCS Nanterre B 562 091 546

Si vous souhaitez des logements configurables qui s'adaptent à votre vie... La réponse est ici.

Nos clients peuvent personnaliser facilement leurs logements pour les adapter à leurs besoins et leurs envies !
Taille du séjour, création d'un espace de télétravail ou d'une pièce en plus pour leurs loisirs, un cellier ou encore une cuisine fermée…
Les pièces sont plus fonctionnelles et les espaces mieux agencés. Un balcon est également présent sur chacun de nos appartements.

Des rangements dans chaque pièce

Des pièces en plus pour un logement qui s'adapte aux besoins de ses habitants

Des logements personnalisés

Un balcon à vivre dans chaque appartement

bouygues-immobilier.com

l'Adresse
l'immobilier coopératif

Agents immobiliers ?
Rejoignez un réseau immobilier à votre image

VISIBILITÉ INÉGALÉE
SeLoger, Leboncoin, Bien'ici…
Boostez votre visibilité avec notre pack web exclusif illimité à 799 € HT/mois.

OPTIMISATION FINANCIÈRE
Adhérez malin, payez moins, cotisation mensuelle à 3,2%*.
Trois fois plus de services pour deux fois moins cher.

FORMATIONS ILLIMITÉES
Pour vous et vos équipes
100 € HT/mois
Organisme de formation certifié Qualiopi.

Échangez, soyez inspiré et développez votre chiffre d'affaires.

developpement@ladresse.com

www.ladresse.com

6 BONNES RAISONS DE REJOINDRE L'ADRESSE

* Jusqu'à 1 M€ de C.A. HT annuel. Au-delà de 1 M€, 1,95% du C.A. HT annuel.
L'Adresse des Conseils Immobiliers, 53 Quai du Point du Jour - Bateau Ouragan • 92100 BOULOGNE BILLANCOURT • Tél. : 01 41 41 08 61 • www.ladresse.com • Société Anonyme Coopérative au capital variable (38 000 Euros minimum), regroupement d'Agents Immobiliers. Indépendantes, les Agences sociétaires volontaires du Réseau l'ADRESSE sont engagées juridiquement et financièrement. SIREN B 423 122 753 • RCS Nanterre • Organisme de Formation N°11922852492

TéléObs
CAHIER N° 2 DE L'ÉDITION N° 3156 DU 20 MARS 2025
FILMS, SÉRIES, DOCUMENTAIRES...
VOTRE GUIDE DU SAMEDI 22 AU VENDREDI 28 MARS 2025
LE SENS DES CHOSES"
SÉRIE - MAX
DR/MILLE ET UN SOURIRES

ENTRETIEN

LES CHOSES DE LA VIE

Avec "le Sens des choses", libre adaptation du best-seller de Delphine Horvilleur "Vivre avec nos morts", le scénariste et réalisateur Noé Debré signe une série émouvante sur les premiers pas compliqués d'une jeune rabbine. Propos recueillis par Arnaud Sagnard

DISPONIBLE VENDREDI SUR MAX

Il n'a pas 40 ans et possède un des plus beaux CV du cinéma français. De « Dheepan » (Jacques Audiard) à « Problemos » (Eric Judor), ce scénariste passe depuis une dizaine d'années avec dextérité du drame à la comédie, du polar (« Stillwater », de Tom McCarthy) au film politique (« le Poulain », de Mathieu Sapin). Aussi bien créateur d'histoires que script doctor appelé à la rescousse d'un texte mal construit, Noé Debré s'essaie de temps à autre à la série. Là encore avec brio. « Parlement », hilarante satire des mœurs des institutions européennes, va bientôt se conclure par une très attendue quatrième saison et on n'a pas oublié son travail sur « Zorro », excellente surprise de l'an dernier, ni la très acide série de Blanche Gardin, « la Meilleure Version de moi-même ». Cette fois, on le retrouve aux manettes du « Sens des choses », délicate adaptation du livre de Delphine Horvilleur « Vivre avec nos morts » (Grasset), qui, sous sa plume, devient une comédie. Les débuts d'une rabbine, Léa (Elsa Guedj, poignante, *photo, au centre*), tout juste sortie de l'étude de la Torah pour affronter les questions pragmatiques des membres de la communauté juive de Strasbourg, sont donc l'occasion de rire d'une époque viciée par la peur et les tensions. Et de nous faire toucher du doigt, sans jamais pontifier, la nature exacte du mystère au centre de la religion juive : cet art de chercher sa place dans le monde en portant la mort en bandoulière.

Qui a eu l'idée d'adapter en série le best-seller de Delphine Horvilleur, « Vivre avec nos morts » ?

Noé Debré. La production, qui en a acheté les droits et a confié ce travail à mon camarade Benjamin Charbit, avant que je ne collabore avec lui puis que je ne prenne la tête du projet. Tout d'abord, Benjamin s'est rendu compte qu'il ne fallait pas suivre l'option la plus évidente : se calquer sur la structure de l'ouvrage avec un enterrement par chapitre car cela aurait été trop répétitif, potentiellement sinistre et surtout déjà vu dans la série « Six Feet Under ». Mais plutôt créer des épisodes de trente minutes sur la vie quotidienne d'une femme rabbin en employant le ton de la comédie.

Une gageure ?

J'essaie de prendre chaque projet comme un prototype. Si j'y vais, c'est sans doute parce que c'est difficile. Notre idée n'était pas d'adapter le livre à proprement parler mais de dialoguer avec Delphine Horvilleur pour qu'elle nous raconte ses journées de travail. En fait, la série fonctionne sur un mode procédural comme une série policière : Léa est sollicitée au sujet d'un problème qu'elle doit résoudre avant la fin de chaque épisode. C'est très plaisant et plutôt facile comme procédé.

On la voit également comme une accoucheuse d'idées, lointaine parente de Socrate...

Nous nous sommes beaucoup interrogés : c'est quoi être rabbin ? Pourquoi des gens viennent-ils le voir ? Il ne fallait pas faire de Léa une psy pour ne pas répéter la série « En thérapie ». La plupart des gens la consultent à propos d'une problématique religieuse ou rituelle mais Léa va comprendre que leurs demandes sont sans doute plus profondes. Ses réponses doivent être liées à la nature de sa fonction. En fait, les visiteurs viennent chercher une réponse auprès d'une personne qui, elle, n'a que des questions.

Vous aviez des références sérielles en tête ?

A vrai dire, il y en a très peu en la matière. Peut-être « Dr. House », « En thérapie » ou même « Columbo » puisque le personnage principal voit ce que les autres ne voient pas. A une différence près : la série explore également la vie familiale et intime de Léa car il s'agit d'une jeune femme vivant toujours chez son père *[Eric Elmosnino, NDLR]* qui donne des conseils à tout le monde mais cherche encore à affirmer son identité.

La série évoque la mort, le deuil, la religion, idéal pour faire fuir les diffuseurs, non ?

En tout cas, c'est riche narrativement. Et on s'appuyait sur un best-seller. Il faut bien se rendre compte qu'à chaque fois que j'ai vu Delphine Horvilleur dans un café, on venait la saluer et la remercier de l'aide qu'apportent ses livres. Ceux-ci répondent sans

GUILLAUME COLLET/SIPA – RAOUL GILIBERT/MAX

doute à un manque, à un vide sur ces questions. Aujourd'hui, on ne sait pas comment parler de la mort. Il y a aussi ces interrogations au centre de tout : qu'est-ce qu'on fait de Dieu après la Shoah ? Qu'est-ce qu'on fait de Dieu dans un monde matérialiste ?

Le 7-Octobre a-t-il eu des répercussions sur votre travail ?

Non, en revanche il y en a eu au moment de la sortie de mon long-métrage « le Dernier des juifs », en janvier 2024. Là, la série s'intéresse aux grandes crises existentielles qu'on peut tous rencontrer dans nos vies. Ce qui n'empêche pas de faire beaucoup de blagues sur l'antisémitisme et la condition juive en France. La pente naturelle du projet n'est pas politique. En s'appuyant sur les textes bibliques, sur les récits, le sacrifice d'Abraham, l'arche de Noé, cette rabbine professe des histoires tellement inscrites dans notre culture et notre langage que nous sommes structurés par elles. La Bible, ce n'est pas une histoire de juifs, ou disons plutôt que ce n'est pas qu'une histoire de juifs. La civilisation judéo-chrétienne repose sur Athènes avec Socrate et sur Jérusalem. En France, on parle cette langue-là. Le sociologue Max Weber l'a dit bien mieux que moi.

"LA SÉRIE S'INTÉRESSE AUX GRANDES CRISES EXISTENTIELLES QU'ON PEUT TOUS RENCONTRER DANS NOS VIES. CE QUI N'EMPÊCHE PAS DE FAIRE DES BLAGUES SUR L'ANTISÉMITISME."

Si la série parle des religions du Livre, elle parle aussi de la croyance dans les livres. On voit une bibliothèque quasiment à chaque arrière-plan…

C'est vrai, il y en a partout sauf chez Ilan, le personnage incarné par Manu Payet. Sans doute parce que ce monde se soucie de théoriser son expérience dans une culture livresque. Ce qui nous renvoie au travail de Léa : elle essaie de résoudre les problèmes des gens à travers un récit. Le métier de scénariste n'est pas très éloigné du sien. Quand on est scénariste, on s'interroge toujours : quel est le sens de cette histoire ? Quand des producteurs viennent me proposer un projet, ils me parlent avant tout de la trajectoire d'un personnage, ce qu'il lui arrive et, moi, je demande à la fin : *« Oui, mais qu'est-ce que ça raconte ? »* Parfois, ils ne comprennent pas. Pour eux, ils viennent justement de la raconter cette histoire…

Quel est le point commun entre cette série et « Parlement » ou les films « Dheepan » et « Problemos » ?

Vous connaissez la blague de la fourmi qui rencontre un mille-pattes et lui demande : *« Mais comment tu fais pour marcher avec toutes ces pattes ? »* Depuis, le mille-pattes n'a jamais pu remarcher. J'évite donc de me poser la question. Ce qui m'attire, je crois, c'est moins les sujets que les formes. Et j'aime travailler avec d'autres scénaristes.

Vous avez le temps de regarder des séries ?

Oui, mais parfois le moteur narratif des séries me fatigue. Et depuis quelque temps, celui des séries comiques américaines semble grippé à cause du politiquement correct qui rend l'écriture difficile, d'une part, et du niveau de grotesque atteint par la société américaine qui vit désormais comme dans un épisode de « South Park », de l'autre. Je préfère me concentrer sur la mise en scène bien qu'elle n'ait souvent pas assez de place dans le monde sériel. Il y a malgré tout des exceptions comme « The Curse » et « Antidisturbios », que j'ai trouvées très impressionnantes. ■

Série en 8 épisodes, avec Elsa Guedj, Eric Elmosnino, Manu Payet, Noémie Lvovsky, Solal Bouloudnine, Anouk Grinberg, Suzy Bemba…

RAOUL GILIBERT/MAX

RENCONTRE

LES DÉRIVES D'UN SYSTÈME

"Les Fossoyeurs, au cœur du scandale des Ehpad", adaptation documentaire du livre enquête de Victor Castanet, salue le courage et la détermination des lanceurs d'alerte. Entretien avec son auteur. Propos recueillis par Anne Sogno

MARDI 21H10 FRANCE 2

ADAPTATION

« Pourquoi faire un documentaire trois ans après l'enquête si c'est pour raconter la même chose ? Ma volonté première était de remettre le sujet de la prise en charge de nos aînés dans l'actu et de faire bouger les lignes politiquement. Mais aussi de montrer la force du témoignage de ces personnes qui ont osé parler en leur nom. C'est grâce à elles que mon livre a eu un tel retentissement et de multiples effets positifs. Dans les semaines qui ont suivi la publication des "Fossoyeurs" (2022), Fayard a reçu un grand nombre de propositions d'adaptation en documentaire et en fiction. Nous avons choisi Mediawan, une société de production capable de traiter les deux genres en parallèle. Accompagner ces projets en tant que coauteur avec Hugues Derolez et Vincent Trisolini sur le documentaire et comme consultant sur la fiction réalisée par Guillaume Nicloux pour France 2 (diffusion en 2025) a été une expérience passionnante. Vincent Trisolini, le réalisateur, a eu la bonne idée d'insérer des scènes fictionnelles entre la parole des témoins et mes propres interventions afin de permettre au téléspectateur d'éprouver ce qu'étaient les conditions de travail chez Orpea : la violence du directeur délégué à l'égard des chefs d'établissement en réunion ou la boule au ventre permanente des salariés contraints de rogner chaque jour sur les soins, les couches ou l'alimentation et, finalement, de dévoyer leur métier. »

LANCEURS D'ALERTE

« L'enquête m'avait ouvert les yeux sur la fusion des intérêts que partageaient des personnes d'origines et de milieux différents : la famille d'un pensionnaire à Neuilly qui payait 10 000 euros par mois énonçait les mêmes critiques sur le fonctionnement d'un Ehpad qu'une aide-soignante au Smic. Cette aventure collective a réuni des gens qui ne se seraient peut-être jamais parlé. Parmi les centaines de personnes qui ont témoigné pour le livre, nous en avons retenu six de profils très différents : Laurent Garcia, cadre infirmier de 2016 à 2017 ; Guillaume Gobet, chef de cuisine de 2002 à 2020 ; Camille Lamarche, alternante en 2018-2019 ; Carmen Menjivar, directrice d'Ehpad de 2008 à 2014 ; Patrick Métais, haut dirigeant de 2003 à 2012, et Samuel Royer, directeur d'Ehpad de 2007 à 2011. Tous ont accepté de parler face caméra. Ma priorité a été de mettre en avant leur action : leurs motivations, les risques qu'ils ont pris, ce que leur témoignage a changé dans leur vie, etc. Certains ont été plus difficiles à convaincre que d'autres. Camille Lamarche, par exemple, ne tenait pas à prendre la lumière. Elle est devenue avocate en droit du travail et défend d'ailleurs d'anciens salariés d'Orpea. Laurent Garcia et Carmen Menjivar sont encore actifs dans ce milieu professionnel. Pour eux, l'histoire se conjugue toujours au présent. »

EMPRISE

« Dans cette enquête comme dans celle sur les crèches, j'ai été frappé par le phénomène d'emprise collective au sein des entreprises. C'est un milieu propice à ce mécanisme parce que les salariés ont une forte volonté d'évoluer dans la hiérarchie, que le système des primes stimule la compétition et que les événements et les séminaires dispendieux organisés par la boîte sont destinés à rendre les salariés *corporate [fortement impliqués dans la vie et le développement de leur société]*. De fait, ceux-ci se

MAXIMAL PRODUCTIONS

mettent à épouser des intérêts économiques privés comme s'il s'agissait d'intérêt général, et les valeurs de l'entreprise deviennent leurs valeurs personnelles. Des dizaines de témoins m'ont raconté qu'ils avaient eu un choc quasi post-traumatique en se réveillant de ce cauchemar : *"Merde ! Comment j'ai pu participer à ça ?"* Ça, c'est le harcèlement, l'humiliation, la violence qu'ils ont subis ou fait subir à leurs collègues. »

MANAGEMENT TOXIQUE

« Samuel Royer parle de *"lavage de cerveau"* : il raconte de quelle manière on lui a mis dans la tête que les personnels syndiqués proches de la CGT représentaient l'ennemi de la boîte et comment ça l'a obsédé au point de faire des choses qu'il n'aurait jamais imaginées auparavant. Par exemple, décimer les équipes de manière arbitraire à chaque prise de direction d'un nouvel établissement. Orpea avait mis en place de manière systémique un management brutal, toxique et illégal, et Samuel Royer était devenu, selon ses propres mots, *"un monstre froid"*. Aujourd'hui, je reçois encore de nombreux témoignages de salariés, de cadres ou de familles au sujet de dysfonctionnements au sein d'Ehpad publics, privés ou associatifs mais on m'en adresse aussi concernant d'autres secteurs de la santé (psychiatrie, handicap ou aide sociale à l'enfance…). »

APRÈS ORPEA

« Les témoins du film sont fiers d'y avoir collaboré sans que, pour autant, cet épisode ne définisse leur vie actuelle. Ils ont eu le sentiment de participer à une action collective utile qui avait du sens non seulement pour eux mais aussi pour la société. Dans certains cas – je pense à Patrick Métais ou Samuel Royer qui ont été des rouages du système –, cette participation leur a permis de transformer une expérience négative, voire traumatisante, en quelque chose de positif. Une manière de se rattraper même si, au moment de la sortie du livre, Patrick Métais craignait qu'on lui reproche de cracher sur une organisation dont il avait profité. Ceux-là m'impressionnent particulièrement car leur démarche implique de penser contre soi-même, de se remettre en cause, d'assumer publiquement ses fautes. Camille Lamarche, qui a dénoncé de graves dysfonctionnements alors qu'elle n'était qu'une jeune alternante et construisait son avenir, me semble, de son côté, représentative d'une nouvelle génération qui préfère être en accord avec son moi profond qu'avancer dans sa carrière à n'importe quel prix. Leurs témoignages ne cessent d'avoir des répercussions. » ■

DOCUMENTAIRE

UNE AMITIÉ SOUS TENSION

Dans "Bacon-Freud, face à face", Aurélia Rouvier et Catherine Aventurier redonnent vie à la troublante relation qui a influencé la peinture de ces deux figures incontournables de l'art du XXe siècle.

VENDREDI 23H10 FRANCE 5

Présentés l'un à l'autre par l'artiste Graham Sutherland en 1945, Francis Bacon et Lucian Freud ont un vrai coup de foudre amical. Pendant trente ans, ces deux monstres sacrés de l'art figuratif britannique vont entretenir une complicité fusionnelle, partageant leur amour du portrait et leurs modèles, et se peignant l'un l'autre. En témoigne, le triptyque « Trois études de Lucian Freud » de Francis Bacon (1969), œuvre d'art la plus chère du monde en 2013 (142,4 millions de dollars), qui a brûlé en janvier dans l'incendie de la maison de l'acteur Anthony Hopkins à Los Angeles. En explorant de précieuses archives et en scrutant les indices trouvés au cœur de leurs tableaux, les journalistes Aurélia Rouvier et Catherine Aventurier, qui ont déjà coécrit plusieurs documentaires remarquables sur des duos d'artistes, analysent les relations complexes et ambiguës des deux peintres.

Amis et adversaires, ils ont en effet oscillé pendant trois décennies entre admiration mutuelle et rivalité avant que leurs dissensions ne les éloignent définitivement. Grâce à leurs témoignages (relatés par les voix des comédiens Denis Lavant pour Bacon et Eric Ruf pour Freud) ainsi qu'à ceux de leurs intimes (notamment Bella, la fille de Lucian Freud, et Yves Peyré, proche de Bacon), le film revient sur leur vie dans le Londres des années 1950. Les deux hommes se voient alors presque quotidiennement, fréquentant les restaurants et clubs de Soho jusqu'au petit jour. Freud est fasciné par la personnalité charismatique et exubérante de Bacon autant que par la peinture de celui qui est alors considéré comme le successeur de Picasso : il s'illustre par sa façon de capter l'intensité de l'existence humaine à travers la distorsion des corps et des visages. Quant à Bacon, il aime autant la beauté de Freud que la finesse de son coup de pinceau, *« sûr, précis, épuré, si éloigné,* confesse-t-il, *de mon propre trait »*.

Pour Mark Stevens, biographe de Bacon, un point commun entre les deux artistes permet peut-être de comprendre l'origine de cette amitié : *« Tous les deux étaient des marginaux. Bacon, en tant qu'homosexuel anglo-irlandais, se sentait éloigné de la culture anglaise, et à part. Lucian Freud aussi, en tant qu'immigrant juif et petit-fils de Sigmund Freud. A cause de cela, ils se sentaient isolés et exceptionnels. »* Dans leur art, ils se révèlent cependant très différents. Alors que Freud, très minutieux, passe des mois sur un seul tableau, Bacon peint avec une spontanéité exaltée. En témoigne son récit de la genèse de sa célèbre « Etude pour autoportrait » (1964) : *« J'ai toujours été attiré par la beauté de Lucian au point que j'ai voulu me*

l'offrir en peinture dans mon autoportrait. Je n'aimais pas mon visage alors j'ai pris de la peinture, je l'ai pressée dans ma main et je l'ai jetée sur la toile dans une sorte de chirurgie du hasard qui a recomposé mes traits. Mais le corps, je n'y ai pas touché, c'est son corps. Et je dois dire que ce Bacon mixé à du Freud me plaît. Je peux enfin me targuer d'avoir son élégance. »

Une question traverse le documentaire : ont-ils eu une influence l'un sur l'autre ? Chez Freud, c'est une évidence. Sa peinture est devenue plus expressive et texturée, donnant une profondeur nouvelle à ses portraits. Réciproquement, il a sans doute joué un rôle dans les figures plus palpables et incarnées des œuvres tardives de Bacon. Mais quand le premier sort de l'ombre, le second ne retient plus ses critiques acerbes. Cela scelle la fin de leur amitié. Le film met en lumière, avec virtuosité, comment celle-ci les aura poussés à explorer plus profondément la condition humaine, contribuant à élever la peinture figurative à un niveau inédit au XXe siècle. **HÉLÈNE RIFFAUDEAU**

FRANCE.TV STUDIO/MICHEL N'GUYEN, 1984/PAUL POPPER/POPPERFOTO VIA GETTY IMAGES

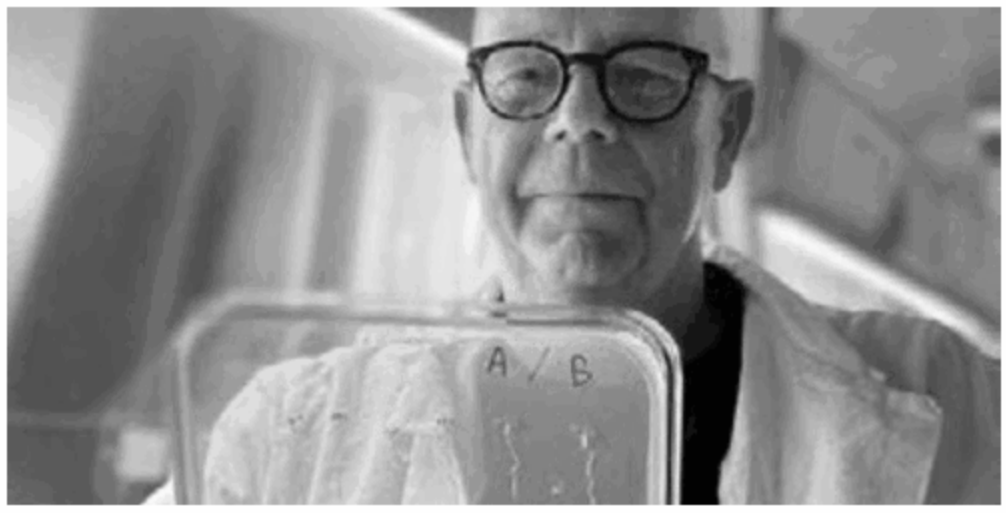
VERS UN RETOUR DES OGM ?

L'AGRICULTURE DU FUTUR

Révolution dans les plantations. Documentaire de Rebecca Landshut (2024). 52 min.

22h25
ARTE

Quel dommage que ce documentaire ressemble à son titre, « l'Agriculture du futur » et qu'il se contente de rester un peu général, pour ne pas dire attrape-tout ! Car la question fondamentale, qu'il aborde, certes, mais bien trop hâtivement, n'est autre que celle du retour des organismes génétiquement modifiés (OGM) en Europe. Vous avez bien lu : en 2025, sous l'impulsion de la Commission européenne, une loi pourrait déréglementer la vente de denrées issues de ce qu'on appelle les « nouvelles techniques génomiques » (NTG). En clair, des plantes modifiées en laboratoire, notamment avec la technique des « ciseaux » génétiques (Crispr-Cas9), pour le moment interdites à la culture et à la commercialisation, pourraient être bientôt mises sur le marché européen. Et cela sans aucun étiquetage indicatif. Les NTG sont-elles une manière de faire entrer les OGM par la fenêtre – et de satisfaire les puissants lobbies de la biotech – ou bien sauveront-elles l'agriculture du Vieux Continent, menacée par des sécheresses accrues et de brutales intempéries à cause des dérèglements climatiques ? C'est toute la question – et, du reste, l'un n'empêchant pas l'autre. Surtout, les NTG consistent-elles bien à n'introduire, volontairement, *« que des gènes qui pourraient se retrouver de manière naturelle »* dans



les plantes, comme cela est énoncé dans le documentaire ? Autrement dit, à bricoler en labo ce que Dame Nature ferait toute seule ? C'est ce qu'affirme le généticien Friedrich Kragler *(photo)*, du Max Planck Institute, qui a greffé des racines de tabac (modifiées génétiquement pour résister à la sécheresse) sur des plants de tomates. Le chercheur jure d'ailleurs qu'il ne déposera pas de brevet sur ses trouvailles car son objectif n'est pas de s'enrichir mais d'*« assurer la sécurité de l'approvisionnement »* alimentaire en Europe. Qu'en est-il des autres acteurs des biotechs – probablement pas tous si désintéressés ? On n'en saura pas beaucoup plus, hélas. On partagera simplement la colère des agriculteurs bio, craignant que des semences NTG, vendues bientôt partout sans indication, ne les empêchent de continuer à garantir à la clientèle que leurs productions sont exemptes d'OGM. C'est un peu court, non ? **ARNAUD GONZAGUE**

TF1 1 1

6.00 Tfou. **11.00** Téléshopping - Samedi. **11.50** Les 12 coups de midi. Unis pour Sidaction. **13.00** Le 13h. **13.40** Grands reportages. Changement de propriétaires. **14.50** Reportages découverte. La bataille du littoral. **16.10** Les docs du week-end. Tout quitter pour vivre son rêve... ils l'ont fait ! **17.50** 50' Inside. **20.00** Le 20h. **20.50** Quotidien express.

21.10 The Voice
Divertissement. Présenté par Nikos Aliagas. INÉDIT. Cette saison 2025 de «The Voice» apporte son lot de nouveautés. Sur les fauteuils rouges, de nouvelles figures emblématiques de la chanson française ont rejoints des coachs plus aguerris.
23.40 The Voice, la suite *Divertissement. Présenté par Nikos Aliagas et Anaïs Grangerac.* INÉDIT. Cette année, Nikos Aliagas repousse les limites.

FRANCE 2 2 2

13.00 13 heures. **13.45** Rugby : Tournoi des VI Nations féminin. Irlande - France. 1re journée. Au Kingspan Stadium, à Belfast (Irlande du Nord). DIRECT. **16.10** Au bout de l'enquête, la fin du crime parfait ? **17.05** Affaire conclue. **18.00** Tout le monde a son mot à dire. **18.40** N'oubliez pas les paroles ! **20.00** 20 heures. **20.30** 20h30, le samedi. **21.00** Vestiaires.

21.10 Les stars s'unissent pour le Sidaction
Spectacle. INÉDIT. Toutes les stars s'unissent pour le Sidaction, avec la présence exceptionnelle de Line Renaud.
23.25 Quelle époque ! *Divertissement. Présenté par Léa Salamé.* INÉDIT. Une émission de société et de divertissement qui raconte notre époque et interroge notre société. **1.30** Le plus beau pays du monde 4 méditerranée.

FRANCE 3 3 3

8.20 Samedi Okoo. **10.05** Rencontres à XV. **10.35** Outremer.gourmand. **11.15** Régions gourmandes. **11.50** Outremer.l'info. **12.00** Enquêtes de région, le mag. **12.15** Ici 12/13. **12.55** Intérieurs. **13.35** Samedi d'en rire. **16.45** Le jeu des 1000 euros. **17.25** Slam. **18.05** Questions pour un champion. **19.00** Ici 19/20. **19.55** Tout le sport. **20.35** Cuisine ouverte.

21.05 Cassandre
Série. Beauté éternelle. (Saison 7, 1/3). Avec Gwendoline Hamon. Le corps d'une reine de beauté est découvert dans les ruines des remparts de Crémieu.
22.40 Cassandre *Une vie meilleure. (Saison 4, 1/4).* Cassandre se lance dans une course contre la montre pour empêcher un homme d'activer une ceinture d'explosifs. **0.20** Requiem de Mozart - Palau de la Musica Catalana.

CANAL + 4 4

9.25 Hot Ones. **10.00** Trap. Thriller (2024). VM. **11.45** La boîte à questions ❐ **11.55** Têtatête(s) ❐ **12.10** L'hebd'Hollywood ❐ **12.25** Le cercle ❐ **13.15** The Fall Guy. Action (2024). VM. **15.20** Laure Boulleau - «Pionnières au Japon». **16.10** Avant-match. **16.25** Rugby : Top 14. 19e journée, multirugby. DIRECT. **18.45** Canal Sports Club ❐ **19.50** Canal Rugby Club ❐

▶21.05 Rugby : Top 14
«Toulon - Perpignan». 19e journée. Au stade Mayol, à Toulon. DIRECT. Sur une bonne dynamique, Toulon (3e) a l'occasion de mettre la pression sur Toulouse (1er) et Bordeaux-Bègles (2e).
▶23.20 Le successeur ✪✪ *Drame de Xavier Legrand (2024). 1h52. Avec Marc-André Grondin.* Le nouveau directeur artistique d'une maison de haute couture apprend que son père vient de mourir.

FRANCE 5 5 5

6.00 Okoo. **10.15** Escapades aériennes. **10.50** Silence, ça pousse ! **12.45** Planète bleue. L'avenir des océans. **13.40** Serengeti. Les premières leçons. **14.50** Paris, le mystère du palais disparu. **16.30** Les peuples du Nord Vietnam. **17.25** L'invité de «C dans l'air». **17.40** C dans l'air. **18.55** C l'hebdo. **20.00** Vu. **20.05** C l'hebdo, la suite.

▶21.00 Échappées belles
Magazine. Présenté par Ismaël Khelifa. Le charme d'un hiver en Corse. INÉDIT. On pourrait croire que la Corse s'endort l'hiver. Pourtant, à bien des égards, elle se réveille.
▶22.30 Échappées belles *Magazine. Présenté par Ismaël Khelifa. Ubaye, vallée secrète.* Au sommaire : «L'Ubaye, on dirait le Sud» ; «L'ivresse des sommets» ; «Saint-Paul-sur-Ubaye, le village fertile».

M6 6 6

6.00 M6 Kid. **7.45** Absolument stars. **10.10** 66 minutes : le doc. **10.55** 66 minutes : grand format. **12.45** Le 12.45. **13.30** Scènes de ménages. Série. **13.45** Cauchemar en cuisine. Marseille. **17.40** La grande semaine. Talk-show. Ophélie Meunier et sa bande décryptent, débattent et démystifient l'actualité qui fait vibrer la France. **19.45** Le 19.45. **20.25** Scènes de ménages. Série.

21.10 NCIS
Série. Un seul être vous manque. (Saison 22, 1 et 2/22). Avec Sean Murray. INÉDIT. Le NCIS est à la recherche d'un agent sous couverture. **21.55** *Corps étrangers.* INÉDIT.
22.50 NCIS *Le jour est venu. (Saison 21, 1/10).* Lorsque l'ex-compagnon violent de la mère de Torres est abattu, Nick est arrêté par le FBI. **23.35** *Butch et le Kid. (Saison 18, 1/16).*

ARTE 7 7

9.15 Cuisines des terroirs. **9.45** La côte turque de la mer Noire. **12.45** Luxe et long-courriers. **13.30** Les canons de Navarone. Guerre (1961). VM. **16.10** Invitation au voyage. **16.55** Viêtnam, des ponts pour sauver les singes. **17.25** Moldavie, terre de richesses. **18.10** Arte reportage. **19.05** Le dessous des cartes. **19.45** Arte journal. **20.05** 28 minutes.

20.55 La locomotive du progrès
Documentaire de Thomas Staehler (2023). Une histoire des chemins de fer. Le chemin de fer, moteur de l'industrialisation, a révolutionné le transport des hommes et des marchandises.
▶22.25 L'agriculture du futur ✪ *Doc. De Rebecca Landshut (2024). Révolution dans les plantations.* INÉDIT. LIRE NOTRE ARTICLE. **23.20** Le régime méditerranéen, la recette idéale. **0.15** Court-circuit.

W9 9 89

6.00 Wake up. **8.05** W9 boutique. **10.10** Absolument stars. **11.40** Le hit W9. Magazine. Émission musicale qui vous fait découvrir les cinquante chansons les plus écoutées sur le Net chaque semaine. **12.50** Scorpion. Série. Mission sabotage - De l'eau dans le gaz - La théorie du cactus - Des vices et des vertus - Les faussaires. **17.30** La petite histoire de France. Série.

21.10 La petite histoire de France
Série. (Saison 5). Avec François Levantal. Tout le monde connaît Vercingétorix, Jeanne D'Arc, Louis XIV et Napoléon. Leurs cousins en revanche ne sont pas rentrés dans l'Histoire. À travers quatre époques, revivez l'histoire de France par le biais de ceux qui auraient mérité d'être connus... ou pas !
23.00 La petite histoire de France *(Saison 5).*

ECO MEDIA TV/REBECCA LANDSHUT

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS ❐ EN CLAIR TNT 00 CANAL PAYANT 00

TMC 10 90

▶21.15 Columbo ✪✪✪
Série. Immunité diplomatique. (Saison 5, 2/6). Avec P. Falk. Un haut diplomate étranger organise le meurtre de l'un de ses adversaires politiques. L'homme est assassiné pendant un cambriolage.
▶22.45 Columbo ✪✪✪ *À chacun son heure. (Saison 11, 2/3).* Lors du mariage du neveu de Columbo avec la top-model Melissa Hayes, celle-ci disparaît brusquement.

TFX 11 91

21.10 Chroniques criminelles
Mag. Présenté par Karine Ferri. Nuit d'horreur à Montauban. INÉDIT. Il fait nuit noire, ce 14 novembre 2019, à Montauban. Et rien ne semble pouvoir troubler la tranquillité de la rue Gamot... Quand soudain, des coups de feu claquent.
23.00 Chroniques criminelles *Magazine.* Au sommaire : «Adultère et jalousie : le feu de l'amour» ; «Meurtre en pleine pandémie».

LCP PUBLIC SÉNAT 13 165

21.00 Bosnie-Herzégovine, une paix si fragile
Doc. de Pierre-Olivier François (2023). INÉDIT. Trente ans après la guerre qui a fait plus de 100000 morts, la Bosnie-Herzégovine est au bord de l'implosion.
▶22.30 Royaume-Uni : du Brexit au Bregret ✪✪ *Documentaire. De Thomas Johnson (2024).* Le 23 juin 2016, pour la première fois de l'histoire, un pays décide de quitter l'Union européenne.

FRANCE 4 14 147

▶21.00 Neneh superstar ✪✪
Comédie dramatique de Ramzi Ben Sliman (2022). 1h35. Avec Oumy Bruni Garrel. Née pour danser, Neneh est une petite fille noire de 12 ans qui vient d'intégrer l'école de ballet de l'Opéra de Paris.
22.40 L'invulnérable *Court-métrage.* En parallèle du lycée, Marcus s'occupe au quotidien d'Oumar, un père fantasque atteint d'une sclérose en plaques.

CSTAR 17 93

21.10 Au cœur de l'enquête
Magazine. Présenté par Shana Loustau. Le magazine propose une immersion dans le quotidien des enquêteurs lors d'affaires de tous types : braquages, abus de confiance, séquestrations, cambriolages ou encore escroqueries. Les reporters ont suivi le travail de ces professionnels de A à Z, depuis les premières constatations jusqu'aux interpellations et auditions.
22.55 Au cœur de l'enquête *Mag.*

GULLI 18 148

21.05 The Middle
Série. Une de perdue. (Saison 1, 17 et 18/24). Avec Charlie McDermott. Axl file le parfait amour avec Morgan, une jeune fille de son lycée, adorable et ambitieuse. **21.30** *Papa cool et maman coule.*
21.55 The Middle *Dilemme. (Saison 1, 19, 20, 9 et 10/24).* **22.20** *Privés de télé.* **22.50** *Aimez-vous les uns les autres.* **23.15** *Miracle de Noël.*

TF1 SÉRIES FILMS 20 59

21.05 Joséphine, ange gardien
Série. Profession menteur. (Saison 11, 2/6). Avec Mimie Mathy. Joséphine doit s'occuper d'un homme qui n'a pas osé avouer à sa femme qu'il a été licencié.
22.50 Joséphine, ange gardien *Enfants, mode d'emploi. (Saison 17, 2/5).* Zoé obtient une promotion inespérée : elle doit organiser le mariage de Stan, une star de la chanson. **0.50** New York, section criminelle. Série. Le bon samaritain.

6TER 22 95

21.10 Ma vie en camping-car
Série doc. (2023). Aujourd'hui, c'est J-1 avant le grand jour du départ en vacances pour la famille de Stéphanie et Maxence. Des vacances qui se feront à bord de leur camping-car surnommé «Bébé».
23.10 Ma vie en camping-car *Série doc. (2023).* Direction les routes normandes pour retrouver Biscotte, le camping-car de Christelle et Jérôme. **0.20** Vive le camping. La Bretagne en camping-car.

NATIONAL GEOGRAPHIC 115

21.00 Plane Crash Recreated
Série doc. de Daniel Sharp (2021). 737 Max. En octobre 2018, la première tragédie aérienne impliquant le 737 MAX a lieu, entraînant la mort des 189 passagers et des membres de l'équipage.
21.55 *JAL 123 / Japan.*
22.50 Plane Crash Recreated *Série documentaire (2021). Kegworth, vol BD 092.* **23.45** *Pakistan 8303.*

RMC STORY 23 96

21.10 Retour à l'instinct primaire : seul au monde
Téléréalité. Tout seul, tout nu. INÉDIT. Le grand départ ! Huit survivalistes se lancent seuls dans l'aventure. **22.00** *Tout nu et perdu.*
23.00 Flic Story *Magazine. Présenté par Aïda Touihri. Gendarmerie nationale en Guadeloupe.* INÉDIT. **0.20** 100 jours avec les gendarmes d'Aix-en-Provence.

RMC DÉCOUVERTE 24 128

21.10 Alaska : seuls au monde
Téléréalité. Le broyeur. INÉDIT. La saison des canards touchant à sa fin, Gary Muehlberger part à la chasse espérant en attraper quelques-uns.
22.10 Alaska : seuls au monde *Téléréalité. Terrains dangereux.* INÉDIT. Les habitants de Port Protection doivent accomplir des tâches vitales avant l'hiver.
23.10 *Les yeux de la forêt.*

CHÉRIE 25 25 97

▶21.05 Dix pour cent ✪✪✪
Série. Nathalie et Laura. (Saison 1, 3/6). Avec Nathalie Baye. Nathalie Baye et sa fille Laura Smet sont approchées par une célèbre réalisatrice pour son film.
▶22.10 Dix pour cent ✪✪✪ *Audrey. (Saison 1, 4, 1 et 2 /6).* Audrey Fleurot, mère de deux enfants, peine à les laisser pour reprendre son métier d'actrice.
23.15 *Cécile.* **0.20** *Line et Françoise.*

POLAR + 51

20.55 Suspect
Série. Jackie. (Saison 1, 1, 2, 3 et 4/8). Avec James Nesbitt. Alors qu'il se rend à la morgue, le capitaine Danny Frater se retrouve devant le corps sans vie de sa fille. **21.20** *Nicola.* **21.50** *Maia.* **22.15** *Jaisal.*
▶22.45 Happy Valley ✪✪ *(Saison 2, 3/6). Avec Sarah Lancashire.* Catherine doit voir le psychologue de la police.

SÉRIE CLUB 52

21.00 La Brea
Série. Si près du but (1 et 2/2). (Saison 3, 5 et 6/6). Avec Eoin Macken. INÉDIT. Un traître dévoile son jeu pour forcer Gavin à remettre la puce électronique.
22.30 Dramaworld *Une vie de mensonges. (Saison 2, 1, 2 et 3/10). Avec Liv Hewson, Daniel Dae Kim.* INÉDIT. **23.05** *Demain commence aujourd'hui.* INÉDIT. **23.40** *L'ultime trahison.* INÉDIT. **0.15** Furia.

TV BREIZH 54

20.50 Balthazar
Série. Sang froid. (Saison 2, 3 et 4/10). Avec Tomer Sisley. Un couple est attaqué au couteau à son domicile : l'homme est mort, sa femme est grièvement blessée. **21.55** *Mauvaise rencontre.*
22.55 Balthazar *La vie en miettes. (Saison 1, 5/6).* **0.05** *Dernière demeure. (Saison 2, 2/10).* **1.10** *Arrêt de mort. (Saison 1, 2/6).*

COMÉDIE+ 80

21.10 Guillaume Bats : «Hors cadre»
Spectacle. Plus d'une heure de rires pour lever les idées reçues sur le handicap : irrévérencieux et explosif.
22.20 Les duos impossibles de Ferrari - 10e édition *Spectacle.* Avec ses compères Baptiste Lecaplain et Arnaud Tsamère, Jérémy Ferrari célèbre les dix ans de ses Duos impossibles.

TÉVA 84

21.00 Piquantes !
Talk-show. Présenté par Nicole Ferroni. INÉDIT. Chaque semaine, Nicole Ferroni accompagnée de ses Piquantes, revisite l'actualité de la semaine avec ses invités. Chaque chroniqueuse apporte son style.

PARIS PREMIÈRE 83

21.00 Le prénom ✪
Comédie de Matthieu Delaporte et Alexandre de La Patellière (2011). 1h45. Avec Patrick Bruel.
▶ Divertissant si on aime le théâtre filmé.

RTL9 55

20.55 Piège à grande vitesse
Film d'aventures de Geoff Murphy (1995). 1h39. Avec Steven Seagal. Des terroristes détournent un satellite militaire ultra-secret à bord d'un train de voyageurs

TV5 MONDE 98

21.00 Wilder
Série. La gorge. (Saison 1, 3 et 4/6). Avec Sarah Spale. Le garde du corps est sous enquête. Avec une ruse, Kägi et Wilder l'attirent dans le piège. **21.55** *L'impasse.*

PLANÈTE+ 111

20.55 American Pickers - La brocante Made in USA
Téléréalité. Hollywood Hot Rods. Les chineurs Mike Wolfe et Frank Fritz effectuent une nouvelle traversée des Etats-Unis. **21.40** *Bombshells and Silk.*

USHUAIA TV 117

20.50 Bertrand Piccard, la voie des pionniers
Documentaire de Mélanie Ramirez (2025). INÉDIT. Une odyssée inspirante qui explore l'ingéniosité humaine au service d'un monde plus durable.

HISTOIRE TV 118

20.50 Autopsie royale
Série documentaire (2024). Le roi Henri IV. INÉDIT. La cause de la mort des rois et des reines de l'Histoire est entourée de mystère et de rumeurs. **21.35** *La reine Anne.*

MEZZO 200

▶20.30 Puccini : Turandot - Vérone
Opéra (2022). 2h18.
22.50 Wiener Philharmoniker, Franz Welser-Möst: Hindemith, Strauss, Schoenberg, Ravel *Concert. Classique (2024). 1h30.*

L'ÉQUIPE 21 79

20.00 Football : Qualifications Coupe du monde 2026
«Zone Afrique». 5e journée, multiplex. DIRECT. Suivez les matchs de la zone Afrique comptant pour la 5e journée de qualifications pour la Coupe du monde 2026.

CANAL+ SPORT 12

21.10 Formule 1 : Grand Prix de Chine
Qualifs (2025). 1h20.
22.30 Voile : Sail GP *1re journée. À San Francisco.* **0.00** Golf : Valspar Championship. PGA Tour. 3e tour.

EUROSPORT 1 72

20.30 Snooker : The Players Championship
Demi-finale. Au Telford International Centre, à Telford (Angleterre). DIRECT.
23.30 Equitation : Saut Hermès *Saut d'obstacles. Au Grand Palais, à Paris.*

BEIN SPORTS 1 66

19.55 Handball : Starligue
«Nantes - Dunkerque». 20e journée. DIRECT. **21.45** CSP NBA.
22.00 Basket-ball : Championnat de la NBA *«Indiana Pacers - Brooklyn Nets».* DIRECT.

TNT 00 CANAL PAYANT 00

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS

SAMEDI 22 MARS

CANAL+ CINÉMA(S) 15

▶21.00 Le deuxième acte ✪✪✪
Comédie de Quentin Dupieux (2024). 1h25. Avec Léa Seydoux. Florence veut présenter David, l'homme dont elle est follement amoureuse, à son père, Guillaume. Mais David n'est pas attiré par Florence et souhaite s'en débarrasser en la jetant dans les bras de son ami Willy.
▶22.15 Daaaaaali ! ✪✪ *Comédie dramatique de Quentin Dupieux (2022). 1h18. Avec Anaïs Demoustier.* **23.30** Steak. Comédie de Quentin Dupieux (2007).

CANAL+ SÉRIES 16

21.00 Marie-Antoinette : l'affaire du collier ✪
Série. Haïe, honnie, humiliée. (Saison 2, 6/8). Avec Emilia Schüle. Au terme de son procès, Rohan est disculpé mais un faux témoignage ternit la réputation de Marie-Antoinette.
21.55 Marie-Antoinette confidentielle. Money Money Money.
▶22.25 Des gens bien ordinaires ✪✪ *(Saison 1, 1 à 8/8). Avec Jérémy Gillet.* **0.10** Soupçons. En quête d'une résolution.

CANAL+ DOCS 17

21.00 Mon odyssée africaine
Série doc. de Jean-Christophe De Revière (2020). Passi en République du Congo. Du fleuve Congo en passant par la forêt tropicale, le chanteur nous fait découvrir le nouveau visage de ce pays en plein essor économique. **21.50** *Donel Jack'man au Cameroun.*
22.50 Mon odyssée africaine *Série documentaire (2020). Youssoupha en République Démocratique du Congo.* **23.45** *A'salfo en Côte d'Ivoire.*

OCS 33

▶20.50 Ma vie ma gueule ✪✪
Comédie dramatique de Sophie Fillières (2024). 1h39. Avec Agnès Jaoui. INÉDIT. Barberie Bichette, qu'on appelle à son grand dam Barbie, a peut-être été belle, peut-être été aimée.
22.25 La vie de ma mère ✪ *Comédie dramatique de Julien Carpentier (2023). 1h45. Avec Agnès Jaoui.* Pierre, 33 ans, voit sa vie basculer lorsque sa mère, fantasque et excessive, débarque dans sa vie. **0.10** Place publique. Comédie (2018).

CINÉ+ FRISSON 34

20.50 Blade : Trinity
Film fantastique de David S. Goyer (2004). VM. 1h46. Avec Wesley Snipes. Pourchassé par les hommes et condamné par les vampires, un ancien vampire se bat sur tous les fronts.
22.40 Sisu : de l'or et du sang *Film d'action de Jalmari Helander (2022). VM. 1h31. Avec Jorma Tommila.* Finlande, 1944. En Laponie, un ancien soldat découvre un gisement d'or. **0.10** Double jeu. Téléfilm classé X (2022).

CINÉ+ ÉMOTION 35

20.50 God's Creatures ✪
Drame de Saela Davis et Anna Rose Holmer (2022). VO. 1h40. Avec Emily Watson. Dans un village de pêcheurs, une mère est partagée entre protéger son fils adoré et respecter ses convictions.
22.25 Scrapper ✪ *Comédie de Charlotte Regan (2023). VO. 1h24. Avec Lola Campbell.* Géorgie 12 ans vit seule depuis la mort de sa mère. Elle se débrouille pour éloigner les travailleurs sociaux.
23.45 Des mains en or. Comédie (2023).

CINÉ+ FAMILY 36

20.50 Dora et la cité perdue
Film d'aventures de James Bobin (2019). 1h50. Avec Isabela Moner. Dora se prépare à vivre l'épreuve la plus difficile de sa vie : l'entrée au lycée !
22.30 National Security *Film d'action de Dennis Dugan (2003). VM. 1h28. Avec Martin Lawrence.* Deux ex-flics employés dans une société de surveillance se mettent sur la piste de dangereux criminels. **23.55** 22 Jump Street. Comédie de P. Lord et C. Miller (2014). VM.

CINÉ+ FESTIVAL 37

▶20.50 A History of Violence ✪✪✪
Drame de David Cronenberg (2005). VM. 1h35. Avec Viggo Mortensen. Un homme voit sa vie chamboulée le jour où il abat en état de légitime défense deux malfaiteurs.
▶ Comme toujours, Mortensen est nickel.
▶22.25 Underground ✪✪✪ *Comédie dramatique d'Emir Kusturica (1995). VM. 2h45. Avec Miki Manojlovic.*
▶ Torrentiel, fellinien et bruyant.

CINÉ+ CLASSIC 38

▶20.50 Cœur de lilas
Comédie dramatique de Anatole Litvak (1931, NB). 1h30. Avec Marcelle Romée. Pour mener à bien son enquête sur la mort d'un directeur d'usine, André Lucot s'introduit dans le milieu.
22.15 L'air de Paris ✪ *Comédie dramatique de Marcel Carné (1953), NB. 1h40. Avec Jean Gabin.* **0.00** Le plaisir. Comédie dramatique de Max Ophüls (1951, NB). Avec Jean Gabin.

TCM CINÉMA 45

▶20.50 Wendy et Lucy ✪✪
Comédie dramatique de Kelly Reichardt (2008). 1h20. Avec Michelle Williams. INÉDIT. Wendy a pris la route de l'Alaska dans l'espoir de trouver un petit boulot et commencer une nouvelle vie.
▶22.10 Pollock ✪✪ *Biographie de Ed Harris (2003). 2h43. Avec Ed Harris.* La vie de Jackson Pollock, première star de la peinture américaine qui va sombrer dans les excès. **0.10** Variety. Drame (1983).

PARAMOUNT NETWORK 43

▶20.40 Collatéral ✪✪✪
Thriller américain de Michael Mann (2004). 2h00. Avec Tom Cruise, Jamie Foxx, Jada Pinkett Smith. En pleine nuit, un chauffeur de taxi se voit contraint de louer ses services à un tueur à gages.
▶22.55 La nuit des morts-vivants ✪✪✪ *Film d'épouvante américain de George A. Romero (1968), NB. 1h36. Avec Judith O'Dea, Russel Streiner.*

ACTION 44

20.50 Bullet Proof
Film d'action de James Clayton (2022). 1h36. Avec Vinnie Jones. Un homme vient de dérober une importante somme d'argent à un mafieux de la pire espèce.
22.20 Shooter, tireur d'élite ✪ *Film d'action de Antoine Fuqua (2007). 2h04. Avec Mark Wahlberg.* Un ex-marine accusé de tentative de meurtre doit déjouer la machination dont il est victime.
▶ Mark Wahlberg, impérial.

DIMANCHE 23 MARS

L'ASCENSION D'UNE CINÉASTE

ANATOMIE D'UNE CHUTE

Drame français de Justine Triet (2023). Avec Sandra Hüller, Swann Arlaud, Milo Machado Graner, Samuel Theis. 2h30.

20h50
CINÉ+ ÉMOTION

Un homme, Samuel (Samuel Theis), est retrouvé mort au pied du chalet où il vit avec Sandra, sa compagne d'origine allemande (Sandra Hüller, *photo*), Daniel, leur fils de 11 ans malvoyant (Milo Machado Graner, extra) et Snoop, le chien. Accident, suicide ou meurtre ? La femme, romancière, se retrouve sur le banc des accusés. Après la chute physique (de la victime), la chute psychologique (de la suspecte). Le postulat est simple, le long-métrage, qui rebat les cartes du film de procès à l'aune des complexités humaines, vertigineux. Le théâtre de la justice, l'intime face à la machine judiciaire, l'autofiction contre le réel : autant de sujets que Justine Triet brassait sur un autre registre, comique et psychanalytique, dans « Victoria » et « Sibyl ». Plus dense, « Anatomie d'une chute » y ajoute le drame d'un couple d'artistes en crise au sein d'une mise en scène qui marie la liberté du cinéma d'auteur à une assurance du geste digne d'un classique américain. Triet l'a écrit avec son compagnon, le réalisateur Arthur Harari. D'où, sûrement, la lucidité crue, l'impression de matière vivante qu'il dégage et son ampleur narrative, à rapprocher du film d'Harari « Onoda, 10 000 nuits dans la jungle ». La manière, elle, est propre à la réalisatrice, sorte

de chaos organisé où chacun se fait son propre récit. Ainsi les jurés ne sont jamais identifiés, façon de rendre le spectateur dépositaire de leur rôle. Et le procès, d'abord filmé sèchement, est peu à peu gagné par des images mentales et des touches de stylisation associées au point de vue que se construit Daniel sur ses parents. Lui qui a le son, le(s) sens mais pas l'image. Rien n'est donné pour acquis dans ce grand film sur l'ambiguïté des choses. Ajoutez-y une distribution en or, l'ahurissante Sandra Hüller (césar de la meilleure actrice) en tête, puits de mystère capable de mêler à la froide dureté d'Isabelle Huppert l'émotive détresse de Romy Schneider. Pas de doute sur un point : « Anatomie d'une chute » (palme d'or à Cannes, 2 Golden Globes, 6 césar et l'oscar du meilleur scénario original) marque l'ascension d'une cinéaste accomplie. **NICOLAS SCHALLER**

© LES FILMS PELLÉAS / LES FILMS DE PIERRE

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS EN CLAIR TNT 00 CANAL PAYANT 00

TF1 1 1

6.00 Tfou. **10.05** Automoto. **11.00** Téléfoot. **11.50** Les 12 coups de midi. Unis pour Sidaction. **13.00** Le 13h. **13.40** Grands reportages. **14.50** Reportages découverte. Mes premiers pas en France. **16.10** Les docs du week-end. Orléans : la police municipale en première ligne. **17.20** Sept à huit - Life. **18.20** Sept à huit. **20.00** Le 20h.

▶20.35 Football : Ligue des nations
«France - Croatie». Commentaires : Grégoire Margotton et Bixente Lizarazu. Quart de finale, match retour. Au Stade de France, à Saint-Denis. DIRECT. Trois jours après le match aller à Split, les Bleus jouent leur qualification.
23.00 Esprits criminels ✪ *Amelia Porter. (Saison 10, 10 et 12/23). Avec Shemar Moore.* **23.50** *Tête de liste.*

FRANCE 2 2 2

10.00 Présence protestante. **10.30** Le jour du Seigneur. **11.00** Messe de carême. **11.55** Le jour du Seigneur. **12.00** Tout le monde veut prendre sa place. **13.00** 13 heures. **13.20** 13h15, le dimanche. **15.10** Affaires sensibles. **16.10** Un dimanche à la campagne. **18.05** Les enfants de la télé. **19.10** Les enfants de la télé, la suite. **20.00** 20 heures. **20.30** 20h30, le dimanche.

21.10 Larguées ✪
Comédie d'Eloïse Lang (2017). 1h32. Avec Camille Cottin. Deux sœurs aux caractères diamétralement opposés tentent de remonter le moral de leur mère.
22.45 Beau geste *Magazine. Présenté par Pierre Lescure.* INÉDIT. Une plongée au cœur du cinéma en cours de fabrication. «Beau geste» va là où bat le pouls du septième art. **23.40** Le pitch cinéma.

FRANCE 3 3 3

9.45 Parlement hebdo. **10.20** Nous, les Européens. **10.55** Outremer.l'info. **11.10** Dimanche en politique. **12.30** Ici 12/13. **12.55** Dans votre région. **13.30** Vivement dimanche. **15.40** Nos maisons enchantées. **16.45** Le jeu des 1000 euros. **17.25** Slam. **18.05** Questions pour un champion. **18.55** Le journal des talents. **19.00** Ici 19/20. **20.05** Stade 2.

21.05 Hudson & Rex
Série. Le Gardien de la Nuit. (Saison 6, 5 et 6/16). Avec John Reardon. INÉDIT. Un avocat est retrouvé assassiné dans un parc en pleine nuit. Le tueur serait un individu déguisé en super héros. **21.50** *Le meilleur ami de l'homme.* INÉDIT.
22.30 Hudson & Rex *Ballet d'espions. (Saison 6, 7 et 8/16).* INÉDIT. **23.10** *Rex au trou.* INÉDIT. **0.00** Hudson & Rex.

CANAL + 4 4

10.30 À l'ancienne. Comédie (2024). **11.55** La boîte à questions ❐ **12.00** Faut voir ! L'hebdo cinéma ❐ **12.45** Viendez au Groland ❐ **13.25** Formule 1 : Grand Prix d'Australie. La course. **14.15** Les trois Mousquetaires : Milady. Aventures (2023). **16.05** Emilia Pérez. Drame (2024). VM. **18.20** La famille Hennedricks. Comédie (2024). **19.55** Sport ❐ **20.25** Canal Rugby Club ❐

▶21.05 Rugby : Top 14
«Bordeaux-Bègles - Toulouse». 19e journée. Au stade Chaban-Delmas, à Bordeaux. DIRECT. Ce choc au sommet entre les deux premiers du classement pourrait resserrer les rangs en tête.
23.20 Hot Ones *Divertissement. Vincent Cassel.* INÉDIT. À chaque question, sa sauce. Plus l'interview progresse, plus l'intensité des sauces augmente.

FRANCE 5 5 5

9.25 Silence, ça pousse ! **10.20** Échappées belles. Un hiver dans les Pyrénées. **12.00** C médiatique. **13.00** Escapades aériennes. La Nouvelle-Angleterre, de Plymouth à Boston. **13.35** C l'hebdo. **14.35** Hommage à Patrick Dupond. **16.15** Nos très chers animaux. **17.15** 1941, les secrets de la rafle du billet vert. **18.30** En société. **20.00** C politique.

▶21.05 Syrie : la chute du clan Assad ✪✪
Doc. d'Edith Bouvier (2025). INÉDIT. Ce film tourné avant et après la chute du régime syrien raconte comment le peuple a vécu la fin du clan Assad.
22.15 Le monde en face.
▶22.25 Bachar, le maître du chaos *Doc. d'Antoine Vitkine (2021).*

M6 6 6

6.00 M6 Kid. **6.50** Scènes de ménages. Série. **7.30** M6 boutique. **10.20** Turbo. **12.30** Sport 6. **12.45** Le 12.45. **13.30** Un jour, un doc week-end. Magazine. Une grande variété de documentaires et de sujets au cœur des préoccupations des Français. **17.10** 66 minutes. **18.40** 66 minutes : grand format. **19.45** Le 19.45. **20.10** Sport 6. **20.25** E=M6.

21.10 Zone interdite
Magazine. Présenté par Ophélie Meunier. Adultères, fraudes, disparitions : les détectives privés sur tous les fronts. INÉDIT. Une équipe a partagé le quotidien de plusieurs détectives privés.
23.10 Enquête exclusive *Mag. Présenté par B. de La Villardière. Tadjikistan, au cœur de la menace islamiste.* INÉDIT.

ARTE 7 7

9.00 Twist. **9.35** Tanzanie - Les mécanos de la savane. **10.20** Cuisines des terroirs. **10.50** Un billet de train pour... **13.30** L'affaire Pélican. Thriller (1993). VM. **15.45** Les Étrusques, une civilisation mystérieuse de Méditerranée. **17.35** Cachesexes, un jeu d'artiste. **18.25** Klaus Mäkelä & Yuja Wang. **19.30** Karambolage. **19.45** Arte journal. **20.05** Elvis & Priscilla.

21.00 Tom Horn... sa véritable histoire ✪
Western de William Wiard (1978). 1h34. Avec Steve McQueen. Dans le Wyoming, un cavalier chargé de tuer des voleurs de bétail rencontre une institutrice.
▶22.35 I Am Steve McQueen ✪ *Documentaire de Jeff Renfroe (2014).* **0.05** Pierre Boulez : Le chemin vers l'inconnu.

W9 9 89

6.00 Wake up. **8.10** Génération Hit Machine. 2003 (volume 1). **10.20** HDM : l'hebdo de la musique. Magazine. Ne manquez rien de l'actualité musicale ! Erika Moulet ira à la rencontre de vos artistes préférés. **12.20** 100% poker. **12.50** Scorpion. Série. Les faussaires - Une promesse de cœur - Mission sabotage - La théorie du cactus. **16.30** La petite histoire de France. Série.

21.10 Mince alors 2 !
Comédie de Charlotte de Turckheim (2020). 2h25. Avec C. de Turckheim. Isabelle et sa nièce Nina ouvrent une cure «jeûne et détox» au cœur de la Provence.
23.10 Mince alors ! *Comédie de C. de Turckheim (2012). 1h40. Avec V. Abril.*
▶ Grosses ficelles mais un vrai succès à l'arrivée.

TMC 10 90

21.15 Esprits criminels ✪
Série. Soeurs jumelles. (Saison 1, 5/22). Avec Mandy Patinkin. La fille du procureur général Davenport a été kidnappée par un psychopathe. **22.00** *Vente en ligne. (Saison 2, 2/23).*
22.55 New York, unité spéciale *Coups durs. (Saison 12, 11/24). Avec Kelli Giddish.* Le corps d'un garçon d'une dizaine d'années est retrouvé sur un manège. L'autopsie révèle des traces de coups.

TFX 11 91

▶21.10 Mary à tout prix ✪✪
Comédie de Peter et Bobby Farrelly (1998). VM. 1h55. Avec Cameron Diaz. Un écrivain engage un détective privé pour rechercher la jeune femme dont il était amoureux au lycée.
▶ Culte.
23.20 Le nouveau stagiaire ✪ *Comédie de Nancy Meyers (2015). VM. 2h01. Avec Robert De Niro.* Un retraité décide de postuler à une offre de stage.

LCP PUBLIC SÉNAT 13 165

▶21.00 Rembob'INA
Magazine. Présenté par Patrick Cohen. «Zoom», le magazine TV censuré d'André Harris et Alain de Sédouy (1965 -1968). Invités : Bernard Bouthier, Hervé Brusini. INÉDIT. Hommage à un magazine d'actualité historique.
23.00 Ces idées qui gouvernent le monde *Magazine. Présenté par Emile Malet.* **0.00** État de santé. Main basse sur la santé.

FRANCE 4 14 147

21.00 Compromis
Théâtre. Mise en scène de Bernard Murat (2019). 1h30. Avec Pierre Arditi. Deux amis de longue date, un comédien médiocre et un dramaturge raté, règlent leurs comptes.
▶22.30 Où est parti E.T. ? - L'enfance selon Spielberg ✪✪ *Doc. De Basile Roze (2023).* Avec «E.T., l'extra-terrestre» en 1982, Steven Spielberg révolutionne le cinéma de divertissement.

CSTAR 17 93

21.10 Chicago Fire
Série. Les petites choses. (Saison 12, 4/13). Avec Taylor Kinney. INÉDIT. James, le beau-fils de Boden, vient demander à ce dernier d'aider sa mère. **21.55** *Retour à la vie. (Saison 6, 1/23).*
22.45 Chicago Fire *Mise à feu par contact. (Saison 6, 2/23).* **23.30** *Sang-froid. (Saison 10, 18/22).* **0.30** Les filles de l'ambassadeur. Téléfilm érotique (2015).

GULLI 18 148

21.05 Tiny House Nation
Téléréalité. Mini-maison hawaïenne de 48 m². Angela et Elizabeth, qui ont ouvert un centre de retraite à Hawaï, font appel à John Weisbarth et Zack Giffin. **21.55** *Francis Camosse, Massachusetts.*
22.45 Tiny House Nation *Téléréalité. Mini-arche de 30 m².* **23.35** Tiny House Nation. Chelsea et Jeff, Tennessee - Tim et Shannon, New York.

TF1 SERIES FILMS 20 59

21.05 Sales gosses
Comédie de Frédéric Quiring (2016). 1h28. Avec T. Solivéres. Alex se retrouve moniteur d'une «colo» pour retraités... qui lui en font voir de toutes les couleurs.
22.45 Arthur 3, la guerre des deux mondes *Film d'aventures de Luc Besson (2010). 1h40. Avec Freddie Highmore.* Arthur, Sélénia, Bétamèche et leurs amis affrontent l'affreux Maltazard.

6TER 22 95

21.10 Maléfique : le pouvoir du Mal
Film fantastique de Joachim Rønning (2019). VM. 1h58. Avec Angelina Jolie. Cinq ans après la malédiction jetée par Maléfique, le prince Philippe demande Aurore en mariage.
23.20 Les reines de la route *Téléréalité.* Amélie a troqué sa citerne contre un conteneur de film plastique.

NATIONAL GEOGRAPHIC 115

21.00 Mysterious Islands
Série documentaire (2024). Mer de sang. INÉDIT. D'énormes terrasses fabriquées à partir de pierre volcanique sur l'île de Java, des centaines d'ossements humains sur l'île de Sainte Hélène.

RMC STORY 23 96

21.10 Habitations en péril
Téléréalité. Panique sur la mesa. INÉDIT. Une famille lutte pour son premier hiver dans le désert d'Arizona.
23.00 100 jours avec les gendarmes de Béziers *Série documentaire (2022).*

RMC DECOUVERTE 24 128

▶21.10 Faites entrer l'accusé
Magazine. Présenté par Dominique Rizet, Christophe Delay. Le dilemme de Catarina Castro. INÉDIT. Catarina Castro tue son mari le 30 août 2015, après des années de violences.

CHERIE 25 25 97

21.05 Mamma Mia ! ⊖
Comédie musicale de Phyllida Lloyd (2007). VM. 1h50. Avec Meryl Streep. À la veille de son mariage, Sophie contacte trois hommes dont l'un pourrait bien être son père.

TNT 00 CANAL PAYANT 00

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS

POLAR + 51

20.55 Kidnapping
Série. (Saison 1, 1 et 2/8). Avec C. Rampling. INÉDIT. Le combat d'un policier danois pour démanteler un réseau de trafiquants d'enfants et retrouver sa fille. **22.20 Black Sands** *Les sables noirs. (Saison 1, 1/8). Avec Aldis Amah Hamilton.*

SÉRIE CLUB 52

21.00 FBI
Série. Surmonter ses peurs. (Saison 5, 12 et 13/23). Avec Missy Peregrym. L'équipe d'entretien d'un bus est décimée par la diffusion d'un gaz mortel. Le FBI comprend rapidement qu'il s'agissait d'un projet d'attentat. **21.45** *Le protégé.*

TV BREIZH 54

20.50 Les experts : Miami
Série. La mort au bout du fil. (Saison 1, 11 et 7/24). Avec Khandi Alexander. Le corps d'une adolescente est découvert sans vie, à proximité des marécages du comté de Miami Dade. **21.40** *À bout de souffle.*

COMÉDIE+ 80

21.10 Révélations
Spectacle. INÉDIT. Alice a convoqué son frère Sébastien et ses parents dans leur bel appartement parisien pour une révélation de la plus haute importance. **22.35 Bas les masques** *Théâtre (2023). 1h37. Avec Dominique de Lacoste.*

TF1 VA 84

21.00 Médium ✪
Série. Faites comme chez vous. (Saison 7, 11/16). Avec Patricia Arquette. Un rêve éveille les soupçons d'Allison au sujet de son frère Michael, dépressif.

PARIS PREMIÈRE 83

21.00 Bullet Head
Thriller de Paul Solet (2017). VM. 1h33. Avec Adrien Brody. Trois braqueurs se retrouvent pris au piège dans un entrepôt.

RTL9 55

20.55 Prisonniers du temps
Film fantastique de Richard Donner (2002). 1h55. Avec Gerard Butler. Un archéologue est téléporté au XIVe siècle au beau milieu d'une guerre.

TV5 MONDE 98

21.00 Quelle époque !
Divertissement. Présenté par Léa Salamé. Une émission de société et de divertissement qui raconte notre époque et interroge notre société.

PLANÈTE+ 111

20.55 L'Europe des merveilles
Série documentaire d'Anne-Sophie Chaumier Le Conte et Nicolas Bozino (2022). Le Panthéon de Rome, une ode à l'Empire.

USHUAIA TV 117

20.50 Météo Alerte
Série doc. de Isler Seth (2021). Tsunamis : comment se protéger face aux cataclysmes ? **21.40** *Foudre : va-t-elle frapper plus souvent ?*

HISTOIRE TV 118

20.50 1996, Hold-up à Moscou
Doc. de Madeleine Leroyer (2021). En 1996, Eltsine parvient à se faire réélire, avec 54% des voix. Comment ce tour de passe-passe a-t-il pu se produire ?

MEZZO 200

▶21.35 Orchestre philharmonique Royal de Liège, Gergely Madaras : Ravel, Jongen
Concert. Classique (2023). **22.45 Richter, l'énigme** *Doc. (1997).*

L'ÉQUIPE 21 79

▶20.45 Football : Ligue des nations
Quarts de finale, match retour, multiplex. DIRECT. Trois jours après les matchs aller, les quarts de finale vont livrer leur verdict.

CANAL+ SPORT 12

20.10 IndyCar : The Thermal Club Challenge
(2025). 2h20. france. **22.30 Formule 1 : Grand Prix d'Australie** *La course et le podium.*

EUROSPORT 1 72

20.30 Snooker : The Players Championship
Finale. Au Telford International Centre, à Telford (Angleterre). DIRECT. Luca Brecel peut-il décrocher à Telford un 5e titre ?

BEIN SPORTS 1 66

▶20.30 Basket : Championnat de la NBA
«Utah Jazz - Cleveland Cavaliers». DIRECT. Les Cleveland Cavaliers sont largement favoris chez les Utah Jazz.

CANAL+ CINÉMA(S) 15

21.00 Et plus si affinités ✪
Comédie d'Olivier Ducray et Wilfried Meance (2024). 1h17. Avec Isabelle Carré. Usé par vingt-cinq ans de vie commune, le couple formé par Xavier et Sophie semble à bout de souffle.
22.15 + de courts *Magazine.* Un magazine qui aime le court métrage et qui en veut toujours plus. «+ de courts» accompagne par la parole la diffusion de 2 à 3 courts-métrages qui font l'actualité. **23.05** Les pistolets en plastique. Comédie de Jean-Christophe Meurisse (2024).

CANAL+ SÉRIES 16

21.00 Fellow Travelers
Série. Promets-moi de ne pas m'écrire. (Saison 1, 5 et 6/8). Avec Matt Bomer. L'obsession de Roy Cohn pour David Schine conduit McCarthy aux audiences télévisées. **21.55** *Au-delà de toute mesure.*
▶23.45 Le bureau des légendes ✪✪✪ *(Saison 3, 7, 8, 9 et 10/10). Avec Mathieu Kassovitz, Jean-Pierre Darroussin.* À Bakou, Marina est rattrapée par la paranoïa, ce qui compromet dangereusement sa mission.

CANAL+ DOCS 17

21.00 Le tueur d'hôtesses de l'air
Série doc. de Jasleen Kaur Sethi (2023). Jeannie. INÉDIT. La première des quatre victimes, Jeannie Wadle, est présentée à travers le témoignage de ses proches. **21.45** *Cheryl & Beverly.* **22.35 Torso Killer : confessions** *Série doc. De Marcus Valentin (2023).* Robert Anzilotti s'est donné une mission : obtenir les aveux d'un redoutable tueur en série en prison, concernant des affaires de meurtres de jeunes femmes non élucidés. **23.20** Torso Killer : confessions.

OCS 33

20.50 Soudain seuls ✪
Thriller de Thomas Bidegain (2023). 1h54. Avec Mélanie Thierry. Un couple en voilier fait escale sur une île sauvage et se retrouve pris au piège d'une tempête. **22.40 Gangster Squad ⊖** *Film d'action de Ruben Fleischer (2012). VM. 1h49. Avec Josh Brolin.* Los Angeles, 1949. Une poignée de flics tentent de mettre fin au règne du gangster Mickey Cohen.
▶ Beau casting mais le film est décevant.
0.30 LaRoy. Thriller (2023). VO.

CINÉ+ FRISSON 34

▶20.50 American Sniper ✪✪✪
Film d'action de Clint Eastwood (2015). VM. 2h14. Avec Bradley Cooper. Chris Kyle, star du rodéo, choisit de changer de voie à 30 ans et s'engage chez les Navy Seals, où il devient l'un des meilleurs snipers de son unité.
23.00 Infiltré *Thriller de Ric Roman Waugh (2013). VM. 1h42. Avec Dwayne Johnson.* Pour faire sortir son fils de prison, un homme d'affaires propose au procureur d'infiltrer un cartel. **0.45** La femme de ses rêves. Téléfilm classé X (2022).

CINÉ+ ÉMOTION 35

▶20.50 Anatomie d'une chute ✪✪✪
Film policier de Justine Triet (2023). 2h30. Avec Sandra Hüller. Un jour, alors qu'il rentre d'une promenade avec son chien, un jeune garçon découvre le corps sans vie de son père. LIRE NOTRE ARTICLE.
23.15 L'auberge espagnole ✪ *Comédie de Cédric Klapisch (2002). 2h00. Avec Romain Duris.* Un jeune Parisien s'installe à Barcelone en colocation avec sept étudiants de toutes origines. **1.15** Les poupées russes. Comédie (2005).

CINÉ+ FAMILY 36

20.50 Boule & Bill ⊖
Comédie de Franck Magnier et Alexandre Charlot (2013). 1h30. Avec Charles Crombez. A la S.P.A., un cocker attend d'être adopté. Un jour, un garçonnet a le coup de foudre pour l'animal.
23.35 La totale ! ✪ *Comédie de Claude Zidi (1991). 1h40. Avec Thierry Lhermitte.* François Voisin passe aux yeux des siens pour un paisible employé des Télécom, mais il est agent secret. **1.15** Les stagiaires. Comédie de Shawn Levy (2012). Avec Vince Vaughn.

CINÉ+ FESTIVAL 37

▶20.50 L'ombre de Staline ✪✪✪
Biographie de Agnieszka Holland (2019). VM. 1h59. Avec James Norton. Un journaliste débutant débarque en 1933 à Moscou pour interviewer Staline.
▶22.45 The Hours ✪✪✪ *Drame psychologique de Stephen Daldry (2002). VM. 1h50. Avec Nicole Kidman.* Début des années 1920, banlieue de Londres. Virginia Woolf lutte contre la folie qui la guette.
▶ Kidman, Streep et Moore. Et puis c'est tout.

CINÉ+ CLASSIC 38

20.50 L'équipage ✪
Mélodrame d'Anatole Litvak (1935, NB). 1h38. Avec Annabella. En 1918, un jeune militaire découvre que sa maîtresse est la femme d'un ami aviateur.
▶22.30 Lifeboat ✪✪ *Drame de Alfred Hitchcock (1944), NB. VO. 1h35. Avec Tallulah Bankhead.* Un paquebot est torpillé. Les sept rescapés du naufrage se réfugient sur un canot de sauvetage. **0.05** Les feux de la rampe. Drame de Charles Chaplin (1952, NB). VM.

TCM CINÉMA 45

▶20.50 Les filles du docteur March ✪✪✪
Drame romantique de Greta Gerwig (2019). 2h15. Avec Saoirse Ronan. Quatre sœurs font face aux difficultés de la vie quotidienne pendant la guerre de Sécession, aux États-Unis.
▶23.00 Le festin de Babette ✪✪ *Comédie dramatique de Gabriel Axel (1986). 1h40. Avec S. Audran.* Un soir, Babette débarque sur la côte danoise. **0.45** What Price Hollywood ? Drame (1932, NB).

PARAMOUNT NETWORK 43

20.40 Starman ✪
Film de science-fiction américain de John Carpenter (1984). 1h51. Avec Jeff Bridges, Karen Allen, Charles Martin Smith.
Après avoir perdu son mari, une femme aide un extraterrestre venu sur Terre sous les traits de son époux.
22.50 Six hommes pour sauver Harry *Film d'aventures américain de Alan Smithee, Stuart Rosenberg (1986). 1h39. Avec Mark Harmon, Robert Duvall.*

ACTION 44

20.50 Super 8 ✪
Film de science-fiction de J.J. Abrams (2011). 1h50. Avec Kyle Chandler. Des adolescents sont témoins d'une catastrophe ferroviaire alors qu'ils tournent un film en super 8.
▶22.40 Star Trek ✪✪ *Film d'aventures de J.J. Abrams (2008). 2h01. Avec Chris Pine.* Le sort de la galaxie est entre les mains de Kirk et Spock, deux officiers que tout oppose. **0.40** Ultime Violence. Western de Sergio Grieco (1977).

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS ❐ EN CLAIR TNT 00 CANAL PAYANT 00

MAIRE COURAGE

LES PROMESSES

Drame français de Thomas Kruithof (2021). Avec Isabelle Huppert, Reda Kateb, Naidra Ayadi. 1h38.

21h05 FRANCE 3

Elle court, elle court, la banlieue. Clémence, maire de cette ville dite nouvelle au nord de Paris, court avec elle. D'officine administrative en cabinet ministériel, elle cherche avant tout à sauver un quartier en déshérence : robinets qui fuient, marchands de sommeil, ascenseurs rouillés… Quel marathon ! Le boulot de maire, c'est dingue : il faut jongler à dix balles avec seulement deux mains. Et, surtout, ne pas oublier les promesses électorales, qui ne coûtent rien mais qui doivent être respectées – selon Clémence. C'est toute la force de ce film, à la fois autopsie d'un job de soutier de la République et remise en valeur d'une fonction politique largement sous-évaluée. Dans « les Promesses », Thomas Kruithof lâche une maire (Isabelle Huppert, *photo, à droite*) et son adjoint (Reda Kateb, *photo*) dans la fosse aux lions : pour obtenir les subsides de l'Etat, il faut se battre, discuter, persuader les hauts fonctionnaires de l'urgence, et, oui, désobéir au Parti (socialiste ?) pour refuser un maroquin ministériel. Le sujet du film, donc : le courage, au ras du macadam. Le cinéma politique, en général, se contente de suivre la trajectoire d'un futur roi, président, dictateur, émir, raïs, tsar (cochez la bonne case), et les saloperies (toujours distrayantes) des enfoirés qui inventent des chausse-trapes pour

notre plus grand plaisir. On se souvient de Denis Podalydès dans « la Conquête » (2011), de Henry Fonda dans « Tempête à Washington » (1962) ou de Toni Servillo dans « Il Divo » (2008). Toujours les sommets de la pyramide… Dans « les Promesses », c'est la base de l'édifice qui est filmée. Clémence pense à abandonner la politique, à rentrer chez elle, à revenir sur terre, et puis non, rien à faire, ces femmes harassées, ces hommes usés, ces citoyens cabossés qui vivent dans des HLM réclament un peu de dignité. Au fond, la politique serait, idéalement, la possibilité de permettre aux oubliés de redresser la tête. « Les Promesses » est un polar, sauf que le seul crime, ici, serait l'oubli de la chose publique. Jean Gabin, dans « le Président » (1961), résumait bien : *« Entre l'intérêt national et l'abus de confiance, il y a une marge. »* Thomas Kruithof, en une heure et demie, nous le rappelle – avec fougue. **FRANÇOIS FORESTIER**

TF1 1 1

12.50 Ensemble contre le sida. **13.00** Le 13h. **13.50** Plus belle la vie, encore plus belle. **14.20** La vengeance des victimes. Téléfilm. Thriller (2024). **15.50** Les cicatrices du passé. Téléfilm. Thriller (2018). VM. **17.35** Familles nombreuses : la vie en XXL. **18.30** Ici tout commence. **19.10** Demain nous appartient. **20.00** Le 20h. **21.00** C'est Canteloup.

21.10 Carpe Diem
Série. (Saison 1, 5 et 6/6). Avec Samuel Le Bihan. INÉDIT. Peter Marks est retrouvé asphyxié dans sa voiture et Tom est la dernière personne à l'avoir vu !

23.10 New York, unité spéciale *Enfances volées. (Saison 23, 11 et 9/22). Avec M. Hargitay.* Un garçon disparaît après une rencontre avec un gamer croisé sur Internet. **0.00** *Le procès Wheatley.* **0.50** *Violence familiale. (Saison 6, 21/23).*

FRANCE 2 2 2

6.00 Le 6h00 info. **6.30** Télématin. **9.30** La maison des maternelles. **10.00** La maison des maternelles, à votre service ! **10.45** Chacun son tour. **11.55** Tout le monde veut prendre sa place. **13.00** 13 heures. **13.50** Ça commence aujourd'hui. **16.10** Affaire conclue. **18.00** Tout le monde a son mot à dire. **18.35** N'oubliez pas les paroles ! **20.00** 20 heures. **21.00** Mot de passe : le duel.

21.10 Après la nuit
Série. (Saison 1, 5 et 6/6). Avec Raphaël Lenglet. INÉDIT. La mort de Camille bouleverse la ville tandis que Nafissa échappe de justesse à une nouvelle agression.

22.50 L'île prisonnière *(Saison 1, 5 et 6/6). Avec Théo Augier, Pierre Perrier.* Les prisonniers de Penhic découvrent qui les a trahis. **0.40** Clemenceau, la force d'aimer. Téléfilm. Drame (2023).

FRANCE 3 3 3

10.40 Escales en France. **11.15** Succulent ! **11.50** Outremer.l'info. **12.15** Ici 12/13. **12.20** Météo régionale. **12.25** Ici 12/13. **12.55** Météo à la carte. **13.55** Météo à la carte, la suite. **14.40** Tandem. **16.45** Duels en familles. **17.20** Slam. **18.05** Questions pour un champion. **19.00** Ici 19/20. **19.50** Tout le sport. **20.20** Un si grand soleil.

▶21.05 Les promesses ✪✪
Drame de Thomas Kruithof (2021). 1h38. Avec Isabelle Huppert. L'édile d'une ville de Seine-Saint-Denis voit ses convictions vaciller lorsqu'on lui propose de devenir ministre. LIRE NOTRE ARTICLE.

22.50 Julien, un chamelier chez les Ch'tis *Documentaire. De Anne Mourgues (2025).* INÉDIT. Julien Job élève près de Maubeuge le plus grand troupeau de chameaux et dromadaires de France.

CANAL+ 4 4

10.05 L'hebd'Hollywood. **10.20** Godzilla x Kong : Le nouvel empire. Fantastique (2024). VM. **12.15** La boîte à questions ❐ **12.25** En aparté ❐ **13.00** Clique ❐ **13.30** Bob Marley : One Love. Biographie (2023). VM. **15.15** Jamais plus - It Ends With Us. Drame (2024). VM. **17.20** Rosalie. Drame historique (2023). **19.10** La boîte à questions ❐ **19.20** Clique ❐ **19.55** En aparté ❐

21.10 Marie-Antoinette : l'affaire du collier ✪
Série. Madame Déficit. (Saison 2, 7/8). Avec Emilia Schüle. INÉDIT. Les nerfs de Louis XVI sont mis à rude épreuve, tant sur le plan politique que personnel.

22.05 Dope Girls *(Saison 1, 1 et 2/6). Avec Julianne Nicholson.* Fin de la Première Guerre mondiale. Alors que son mari vient de se suicider, Kate Galloway part à Londres. **23.55** Clique.

FRANCE 5 5 5

12.00 Le monde perdu des rois sumériens. **13.00** L'œil et la main. **13.35** Le mag de la santé. **14.40** Sale temps pour la planète ! **15.05** K'Gari, l'île de sable. **16.00** Les maîtres du piment. **16.55** C pas si loin. **17.25** L'invité de «C dans l'air». **17.40** C dans l'air. **18.55** C à vous. **20.00** Vu. **20.05** C à vous, la suite. **21.00** Ma maison de A à Z.

▶21.05 Les combattantes, gardiennes de l'Amazone
Documentaire de Yannick Haennel et Julie de Bona (2025). INÉDIT. Julie de Bona et Perrine Crosmary nous entraînent dans un périple sur le fleuve Amazone et ses divers affluents.

22.40 C ce soir *Magazine. Présenté par Karim Rissouli.* «C ce soir» propose un débat d'idées sur l'actualité politique et/ou sociale du jour. **23.50** C dans l'air.

M6 6 6

5.30 Incroyables transformations. Divertissement. Des experts de la mode ont créé une agence pas comme les autres. **8.35** M6 boutique. **10.00** Ça peut vous arriver. **11.30** Ça peut vous arriver chez vous. **12.45** Le 12.45. **13.40** Un jour, un doc. **17.25** La roue de la fortune. **18.35** La meilleure boulangerie de France. Nord-Pas-de-Calais. **19.45** Le 19.45. **20.35** Scènes de ménages.

21.10 Mariés au premier regard
Divertissement. INÉDIT.
Les expertes vont aider les candidats au mariage à se dire «oui» à Gibraltar alors qu'ils ne se connaissent pas.

23.20 Mariés au premier regard, la vie d'après *Divertissement.* INÉDIT. On les a adorés dans les saisons passées de «Mariés au premier regard», on les retrouve dans une nouvelle saison de «La vie d'après». **0.20** Et si on se rencontrait ?

ARTE 7 7

13.00 Arte Regards. **13.35** Masques. Comédie policière (1987). **15.20** Le poney Connemara, une légende irlandaise. **15.50** Chypre, une nature mythique. **16.35** Chypre, un jardin méditerranéen. **17.25** Invitation au voyage. **18.55** Voyage en cuisine. **19.30** Le dessous des images. **19.45** Arte journal. **20.05** 28 minutes. **20.50** Le dessous des cartes - L'essentiel.

▶20.55 En cas de malheur ✪✪
Drame de Claude Autant-Lara (1958, NB). 1h55. Avec Jean Gabin. Yvette Maudet et son amie Noémie décident d'effectuer un hold-up dans une bijouterie. L'affaire tourne mal.

▶ **La rencontre Gabin-Bardot.**

22.55 La servante écarlate ⊖ *Film de science-fiction de Volker Schlöndorff (1989). VM. 1h30. Avec Natasha Richardson.* **0.40** La gardienne.

W9 9 89

6.00 Wake up. **7.00** Le double expresso RTL2. **9.00** Kaamelott. Série. **11.00** NCIS. Série. Victimes de la soif - Trio infernal - Qui sauve une vie… (1 et 22/2) - Vena amoris - Berlin. **16.40** Un dîner presque parfait. **19.50** Les apprentis aventuriers. Téléréalité. 10 équipes de courageux Apprentis Aventuriers se lancent dans l'aventure la plus incroyable de leur vie.

21.10 Homefront
Film d'action de Gary Fleder (2013). VM. 1h40. Avec Jason Statham. Un ancien agent de la DEA se retire en Louisiane avec sa fille, mais il va devoir reprendre les armes.

22.50 The Revenge *Film d'action de Chuck Russell (2016). 1h40. Avec John Travolta.* Stanley Hill, un ancien militaire reconverti en ingénieur, est témoin du meurtre de sa femme.

JÉRÔME PREBOIS / COLLECTION CHRISTOPHEL VIA AFP

TMC 10 90

21.25 Armageddon
Film d'action de Michael Bay (1998). VM. 2h28. Avec Bruce Willis. La Nasa envoie une équipe dans l'espace pour pulvériser un astéroïde qui menace de détruire la Terre.
0.05 San Andreas *Film catastrophe de Brad Peyton (2015). 1h56. Avec Dwayne Johnson.* Alors qu'un séisme frappe la Californie, un pilote d'hélicoptère et son ex-femme tentent de sauver leur fille.

TFX 11 91

21.10 Appels d'urgence
Magazine. Présenté par Hélène Mannarino. Chauffards et trafiquants, 90 jours avec les gendarmes de Toulouse. L'unité d'intervention des gendarmes de Toulouse ne chôme pas. **22.15** *Incendies, urgences vitales et missions spectaculaires pour les pompiers de Lyon.*
23.25 Appels d'urgence *Magazine. Gendarmes d'Evry : opérations coup de poing anti-violences.*

LCP PUBLIC SÉNAT 13 165

▶20.30 François Mitterrand, que reste-t-il de nos amours ?
Documentaire de William Karel (2015). Vingt ans après sa mort, que reste-t-il du premier président socialiste de la Ve République ?
21.30 Débatdoc : le débat *Débat. Présenté par Jean-Pierre Gratien.* Jean-Pierre propose de revenir en compagnie d'invités sur la thématique du soir à travers un débat. **22.00** Sens public.

FRANCE 4 14 147

21.00 Culturebox, le show
Divertissement. Présenté par Daphné Bürki et Raphäl Yem. INÉDIT. À l'affiche : Gil Alma, Nicoletta, Marianne James, Léman, Blandine Lehout, Circus Baobab et Superbus.
22.30 Planète rap *Magazine. Présenté par Fred Musa. Soolking. Invités : Soolking.* INÉDIT. Pour cette nouvelle émission, «Planète rap» accueille le chanteur, rappeur et danseur Soolking.

CSTAR 17 93

21.10 Les duos impossibles de Ferrari - 10e édition
Spectacle. INÉDIT. Avec ses compères Baptiste Lecaplain et Arnaud Tsamère, Jérémy Ferrari célèbre les dix ans de ses Duos impossibles.
23.05 Redouane Bougheraba : «On m'appelle Marseille» *Spectacle.* Redouane se produit dans un spectacle où se mêlent autodérision, improvisations et apartés de légende. **1.20** Nuit hip-hop.

GULLI 18 148

21.05 Coup de foudre zen
Téléfilm romantique de Steve DiMarco (2019). 1h30. Avec Amanda Schull. Dana, une jeune journaliste ambitieuse et hyperactive, part à contrecœur avec son petit ami Jon au Canada.
22.45 Comme une envie de romance *Téléfilm romantique de Robert Lieberman (2020). 1h45. Avec Erin Cahill.* A**0.30** Romance d'hiver. Téléfilm romantique (2020).

TF1 SERIES FILMS 20 59

21.05 Le crime de l'Orient-Express
Thriller de Kenneth Branagh (2017). VM. 1h54. Avec Daisy Ridley. Hercule Poirot enquête sur le meurtre d'un passager à bord de l'Orient-Express.
23.15 Hercule Poirot *Série. Le crime de l'Orient-Express. (Saison 12, 4/4). Avec David Suchet.* Hercule Poirot doit élucider le meurtre d'un homme qui s'est produit à bord de l'Orient-Express.

6TER 22 95

20.00 Bones
Série. Le monde à l'envers. (Saison 6, 9/23). Avec Emily Deschanel. L'investigation sur le meurtre d'une chirurgienne émérite ébranle la légendaire objectivité du docteur Brennan, dont les ressemblances sont troublantes avec la victime.
21.10 Kaamelott *(Saison 1). Avec Alexandre Astier.* Ve siècle, en Bretagne. Le royaume de Kaamelott s'organise autour du roi Arthur à la recherche du Graal.

NATIONAL GEOGRAPHIC 115

21.00 David Blaine: Do Not Attempt
Série doc. (2022). Brésil. INÉDIT. Le magicien new-yorkais David Blaine voyage à travers le monde à la recherche de la «vraie magie» et des maîtres qui la pratiquent. **21.55** *Asie.*
22.50 Gordon Ramsay : Territoires inexplorés *Téléréalité. Les délices de Galice.* **23.45** *Le Connemara.*

RMC STORY 23 96

21.10 Dans les secrets des francs-maçons
Documentaire de Léa Schlesinguer (2021). Depuis leur apparition au XVIIIe siècle, les francs-maçons et les règles qu'ils s'imposent dérangent.
22.40 Les mormons : qui sont-ils vraiment ? *Documentaire. De Benoît Cressent (2022).* **23.45** L'énigme des témoins de Jehovah.

RMC DÉCOUVERTE 24 128

21.10 Wheeler Dealers France
Série documentaire (2024). Volkswagen 181. INÉDIT. Les véhicules militaires remportent de plus en plus de succès auprès des collectionneurs.
22.15 Wheeler Dealers France *Série documentaire (2024). Limousine Lincoln Town Car.* Gerry et Aurélien s'attaque à la plus célèbre des voitures américaines, une Limousine Lincoln Town Car !

CHÉRIE 25 25 97

21.05 Crimes
Magazine. Spéciale : ils ont fait trembler Paris. INÉDIT. Au sommaire de ce numéro : «Le Gang des barbares» ; «Le tueur de vieilles dames».
22.45 Crimes *Magazine. Dans le Massif central.* Au sommaire : «Rendez-vous mortel, 2011» - «Trio fatal, 2002» - «Le meurtre de l'Anglaise, 2012».
0.30 *Dans le Puy-de-Dôme.*

POLAR+ 51

20.55 Seaside Crimes
Série. La femme de la plage. (Saison 1, 5). Avec Hendrik Duryn. Un habitant du paisible village de Werlesiel, adepte du paramoteur, est découvert mort dans les dunes.
22.30 The Suspect *(Saison 1, 1, 2 et 3/5). Avec Aidan Turner.* Joe O'Loughlin est un psychologue clinicien reconnu, avec une famille aimante. **1.00** Shetland.

SÉRIE CLUB 52

21.00 Blue Bloods
Série. Une bonne action. (Saison 14, 15 et 16/18). Avec Tom Selleck. Danny et Joe Hill enquêtent sur le meurtre d'un chauffeur-livreur possiblement lié à un réseau de stupéfiants.
21.45 *De haute lutte.*
22.35 Blue Bloods *Pris entre deux feux. (Saison 14, 13 et 14/18).* **23.30** *La médaille d'honneur.* **0.15** FBI. Série

TV BREIZH 54

20.50 Les experts : Manhattan
Série. La fête tombe à l'eau. (Saison 7, 13 et 14/22). Avec Gary Sinise. Les participants d'une fête en camion se retrouvent soudainement au fond d'un fleuve. **21.40** *Pilule amère.*
22.30 Les experts : Manhattan
Tristes clowns. (Saison 7, 11, 12, 6 et 7/22). **23.25** *Le mal du siècle.* **0.15** *Jeu de maux.* **1.05** *Je tue donc je suis.*

COMÉDIE+ 80

21.10 Éric Antoine : «Réalité ou illusion ?»
Spectacle. Éric Antoine entraîne les spectateurs dans un spectacle mêlant magie, humour et fantaisie.
22.40 Erick Baert - The Voice's Performer *Spectacle.* Erick fait vivre cent concerts à lui tout seul ; un feu d'artifice vocal qui explose à la vitesse du son.
0.20 Gad Elmaleh : «La vie normale».

TÉVA 84

21.00 Cauchemar en cuisine
Magazine. Présenté par Philippe Etchebest. Saint-Astier. Marielle fait appel à Philippe pour sauver le restaurant de son compagnon, lequel est démotivé au point d'ouvrir des boîtes de conserve.

PARIS PREMIÈRE 83

21.00 La revue de presse
Talk-show. Présenté par Jérôme de Verdière. Jérôme de Verdière et sa bande chahutent l'actualité avec leur humour mordant, leur esprit perturbateur et leurs répliques qui piquent

RTL9 55

20.55 Visions
Film à suspense de Kevin Greutert (2015). VM. 1h20. Avec Isla Fisher. Evy attend un enfant et commence à sentir des phénomènes étranges qui vont transformer sa vie en cauchemar.

TV5 MONDE 98

21.00 L'amour du monde
Drame de Jenna Hasse (2023). 1h16. Avec Clarisse Moussa. Unis dans un refus silencieux d'affronter la vie, deux enfants et un pêcheur sont déchirés par leurs sentiments.

PLANÈTE+ 111

20.55 Histoires englouties
Série doc. de Kévin Sempé et Stanislas Kraland (2021). La véritable histoire des pirates des Caraïbes. Sur les traces de l'épave du navire d'un des pirates les plus célèbres de l'histoire.

USHUAIA TV 117

▶20.50 Échappées belles
Magazine. Présenté par Tiga. Thaïlande. Avec ses eaux turquoise, la richesse de sa culture bouddhiste et sa faune et sa flore, la Thaïlande est une des destinations touristiques les plus prisées.

HISTOIRE TV 118

20.50 Sagrada Família, le défi de Gaudí
Doc. de Marc Jampolsky (2022). La basilique de la Sagrada Família, à Barcelone, continue de mettre à l'épreuve les successeurs de l'architecte.

MEZZO 200

20.30 La vie que j'aime - Le pianiste Menahem Pressler
Doc. (2014). Le monde de la musique connaît Menahem Pressler depuis plus d'un demi-siècle principalement pour son travail avec le célèbre Beaux Arts Trio.

L'ÉQUIPE 21 79

20.45 Football : Qualifications Coupe du monde 2026
«Angleterre - Lettonie». 2e journée, groupe K. DIRECT.
22.45 24 minutes chrono *Magazine.*
23.20 L'Équipe du soir.

CANAL+ SPORT 12

21.00 Rallye : Championnat du monde des Rallyes WRC
SS19. Au Kenya.
22.00 Rallye : Championnat du monde des Rallyes WRC *SS20 et SS21 - Powerstage. Au Kenya.*

EUROSPORT 1 72

21.00 Cyclisme : Tour de Catalogne
1re étape : Sant Feliu de Guíxols - Sant Feliu de Guíxols. En Espagne.
21.30 Equitation : Ligue des nations. Saut d'obstacles. À Ocala (États-Unis).

BEIN SPORTS 1 66

16.00 Tennis : Tournoi WTA 1000 de Miami
Aux États-Unis. DIRECT. Respectivement victorieuses à Mérida et à Austin à la fin février, les Américaines Emma Navarro et Jessica Pegula font de sérieux outsiders.

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS EN CLAIR TNT 00 CANAL PAYANT 00

CANAL+ CINÉMA(S) 15

▶21.00 Emilia Pérez ✪✪✪
Drame de Jacques Audiard (2024). VM. 2h12. Avec Zoe Saldana. Manitas del Monte, redoutable chef de cartel mexicain, demande à une avocate de l'aider à changer de sexe.
▶23.05 May December ✪✪✪ *Drame de Todd Haynes (2023). VM. 1h57. Avec Natalie Portman.* Une actrice hollywoodienne rencontre la femme qu'elle doit incarner à l'écran. **1.00** Une famille. Documentaire (2023).

CANAL+ SÉRIES 16

▶21.00 Dave ✪✪
Série. Texas. (Saison 3, 1, 2 et 3/10). Avec Dave Burd. Dave touche enfin son rêve. Il part pour sa toute première tournée et sillonne l'Amérique avec sa petite bande. **21.30** *Harrison Ave.* **22.00** *Hearsay.*
23.25 The Chef, la série *(Saison 1, 1, 2, 3 et 4/4). Avec Vinette Robinson.* Le restaurant Point North affiche complet et compte parmi ses clients des investisseurs potentiels.

CANAL+ DOCS 17

21.00 Comme une abeille
Documentaire de Saïd Belktibia et Mickael Dion (2024). Le portrait de Jérémy Ferrari, l'un des humoristes les plus populaires de France.
22.25 Elle parle d'elle - Géraldine Nakache raconte Gisèle Halimi *Doc. De Damien Augeyrolles et Katia Chapoutier (2023).* Géraldine Nakache nous raconte la grande avocate Gisèle Halimi, avec qui elle partage des racines communes et un tempérament combatif.

OCS 33

20.50 De Gaulle ⊖
Biographie de Gabriel Le Bomin (2019). 1h48. Avec Lambert Wilson. En mai 1940, la guerre s'intensifie. Charles de Gaulle, général de brigade, veut infléchir le cours de l'histoire.
22.40 Whiteout ✪ *Film policier de Dominic Sena (2008). VM. 1h40. Avec Kate Beckinsale.* En Antarctique, la seule représentante de la loi du territoire enquête sur un terrible homicide.
▶ Un thriller glaçant.

CINÉ+ FRISSON 34

20.50 Les enquêtes du département V - Miséricorde ✪
Thriller danois de Mikkel Nørgaard (2013). VM. 1h33. Avec Nikolaj Lie Kaas. Carl Mork enquête sur la disparition d'une femme, survenue cinq ans auparavant.
22.25 Les enquêtes du département V - Profanation ✪ *Thriller de Mikkel Nørgaard (2014). VM. 2h00. Avec Nikolaj Lie Kaas.* **0.20** Les enquêtes du département V - Délivrance. Thriller (2016). VM.

CINÉ+ ÉMOTION 35

20.50 Fauteuils d'orchestre ✪
Comédie de Danièle Thompson (2005). 1h40. Avec Valérie Lemercier. Jessica, engagée comme serveuse dans un café parisien, y rencontre des personnages pittoresques.
▶ Lemercier vole la vedette.
22.30 La bûche ✪ *Comédie dramatique de Danièle Thompson (1999). 1h46. Avec Sabine Azéma.* La préparation de Noël incite trois sœurs très différentes à se révéler telles qu'elles sont.

CINÉ+ FAMILY 36

20.50 Les Zintrus
Film fantastique de John Schultz (2008). 1h26. Avec Kevin Nealon. En vacances en pleine campagne, la famille Pearson se retrouve à lutter contre des extraterrestres.
▶22.15 SuperGrave ✪✪ *Comédie de Greg Mottola (2007). VM. 1h50. Avec Michael Cera.* Deux lycéens se trouvent embarqués dans une soirée qui va prendre un tour tout à fait inattendu.
▶ Cera et Hill en Laurel et Hardy 2.0.

CINÉ+ FESTIVAL 37

▶20.50 Sous le soleil de Satan ✪✪✪
Drame de Maurice Pialat (1987). 1h35. Avec Gérard Depardieu. Une adolescente enceinte dont l'amant vient de mourir vient chercher de l'aide auprès d'un abbé.
▶ Depardieu en abbé, Pialat le poing levé.
▶22.25 Sous le soleil de Pialat ✪✪
Documentaire de William Karel (2021). **23.20** À nos amours. Drame de Maurice Pialat (1983).

CINÉ+ CLASSIC 38

▶20.50 Le septième sceau ✪✪✪
Drame de Ingmar Bergman (1957, NB). VO. 1h35. Avec Max von Sydow. De retour des croisades, un chevalier parcourt l'Europe et rencontre la Mort.
22.25 Les voyous ✪ *Comédie dramatique de Carlos Saura (1959). 1h44. Avec Manuel Zarzo.* INÉDIT. Madrid, 1959. Dans l'Espagne franquiste, six jeunes marginaux vivent de menus larcins. **23.45** Vivre vite. Drame (1980). VO.

TCM CINÉMA 45

20.50 Superman 4
Film d'aventures de Sidney J. Furie (1987). 1h25. Avec Christopher Reeve. Superman est de retour sur Terre. Lex Luthor veut l'anéantir en créant son propre superhéros.
▶22.15 C'était demain ✪✪ *Film fantastique de Nicholas Meyer (1979). 1h45. Avec Malcolm McDowell.* Un criminel utilise une machine à voyager dans le temps et se retrouve à San Francisco en 1979.

PARAMOUNT NETWORK 43

▶20.40 Diamants sur canapé ✪✪✪
Comédie sentimentale américaine de Blake Edwards (1961). 1h55. Avec Audrey Hepburn, George Peppard. Une femme fantasque débarque à New York déterminée à épouser un homme riche.
22.50 Beautiful Girls *Comédie canadienne de Ted Demme (1996). 1h50. Avec Matt Dillon, Uma Thurman.*

ACTION 44

▶20.50 Détective Dee : la légende des Rois célestes ✪✪
Film d'action de Tsui Hark (2018). 2h12. Avec Mark Chao. Une vague de crimes perpétrés par de mystérieux guerriers masqués terrifie l'Empire de la dynastie des Tang.
23.00 Taking Lives, destins violés ✪
Thriller de D.J. Caruso (2004). 1h43. Avec Angelina Jolie. **0.40** Garringo. Western de Rafael Romero Marchent (1969).

MARDI 25 MARS

L'IMPOSSIBLE PARDON

LIBAN 1982, RADIOGRAPHIE D'UN MASSACRE

Documentaire de Nicolas Jallot (2023). 53 min.

20h30
LCP

A l'image des journalistes quand ils sont entrés dans les camps des réfugiés palestiniens de Sabra et de Chatila, à Beyrouth, le 18 septembre 1982, au lendemain d'un massacre d'une extrême atrocité, on sort de ce documentaire de Nicolas Jallot sans mots. Sabra et Chatila résonnent toujours de façon terrible dans nos mémoires quarante ans après, et rien ne nous permet de comprendre la folie des hommes. Nicolas Jallot n'effleure pas l'horreur, il la montre et ses témoins la décrivent comme si c'était hier. Dans le dédale de Chatila, Nouhad *(photo)*, hantée par les souvenirs, montre la *« rue où des corps étaient rassemblés »*. Fait visiter sa maison où sa sœur d'un an et demi, qu'elle portait dans ses bras, a été tuée d'une balle, où son père et ses frères se sont effondrés sous les rafales de tirs. Et où elle a fait semblant d'être morte. Elle avait 17 ans. Le bilan définitif de cette tuerie n'est pas connu. Elle aurait fait entre 800 et 3 500 morts selon les sources. Le Liban est alors en pleine guerre civile, occupé au nord par la Syrie, au sud par Israël. Le 14 septembre 1982, le président Béchir Gemayel est tué dans un attentat, trois semaines après son élection. L'armée israélienne en profite pour occuper Beyrouth avec ses tanks, instaure un couvre-feu. Dans la nuit du 15 au 16, le ciel s'illumine de dizaines de fusées éclairantes.

Au même moment, des centaines d'hommes des Phalanges libanaises se massent autour des camps de Sabra et Chatila, sous l'œil des Israéliens qui laissent faire. Le général Yossi Ben Ari, officier de l'armée israélienne, est dans une voiture où son chauffeur écoute la radio des milices chrétiennes : *« J'ai entendu que les phalangistes faisaient couler le sang des femmes et des enfants. C'était l'une des pires expériences de ma vie »*, dit-il, espérant que son témoignage le libérera de la culpabilité qui le ronge. Comment pardonner ? Assaad Chaftari, ancien responsable du renseignement des Phalanges libanaises, s'est prosterné, des années plus tard, aux pieds de Maher qui, caché dans la salle de bains, a vu sa famille se faire exécuter : *« Il s'est excusé donc je le respecte »*, confie-t-il. Comment s'en remettre ? En parlant, pour ne pas oublier.

SARAH DIFFALAH

DAY FOR NIGHT

TF1 1 1

11.50 Les 12 coups de midi. **13.00** Le 13h. **13.50** Plus belle la vie, encore plus belle. **14.20** Ma mère, mon enfer. Téléfilm. Thriller (2024). VM. **15.50** Ma mère, mon sauveur. Téléfilm à suspense (2021). VM. **17.30** Familles nombreuses : la vie en XXL. **18.30** Ici tout commence. **19.10** Demain nous appartient. **20.00** Le 20h. **21.00** C'est Canteloup.

21.10 Koh-Lanta, la revanche des 4 terres

Jeu. Présenté par Denis Brogniart. INÉDIT. C'est la revanche d'une saison mythique de «Koh-Lanta» : La revanche des 4 terres !

23.40 Une famille en or *Jeu. Présenté par Camille Combal. Stars du foot vs Commentateurs sportifs : la revanche.* INÉDIT.

FRANCE 2 2 2

6.00 Le 6h00 info. **6.30** Télématin. **9.30** La maison des maternelles. **10.00** La maison des maternelles, à votre service ! **10.45** Chacun son tour. **11.55** Tout le monde veut prendre sa place. **13.00** 13 heures. **13.50** Ça commence aujourd'hui. **16.10** Affaire conclue. **18.00** Tout le monde a son mot à dire. **18.35** N'oubliez pas les paroles ! **20.00** 20 heures. **21.00** Mot de passe : le duel.

▶21.10 Les fossoyeurs, au cœur du scandale des Ehpad ✪✪✪

Documentaire de Vincent Trisolini (2025) (1 et 2/2). INÉDIT. Une entreprise inhumaine, totalitaire, fait depuis vingt ans du soin des personnes âgées son fonds de commerce. LIRE NOTRE ARTICLE.

23.00 Au cœur des Ehpad : de l'indifférence à l'action *Débat. Présenté par Carole Gaessler.* INÉDIT.

FRANCE 3 3 3

8.30 Ici matin. **9.05** Dans votre région. **10.40** Escales en France. Pays basque. **11.15** Succulent ! **11.50** Outremer.l'info. **12.15** Ici 12/13. **12.55** Météo à la carte. **13.55** Météo à la carte, la suite. **14.35** Tandem. **16.45** Duels en familles. **17.20** Slam. **18.05** Questions pour un champion. **19.00** Ici 19/20. **19.50** Tout le sport. **20.20** Un si grand soleil.

21.05 Alexandra Ehle

Série. Cœur de pierre. (Saison 4, 1/2). Avec Julie Depardieu. Un corps de femme est retrouvé coulé dans une dalle de béton sur un chantier à l'abandon.

22.35 Alexandra Ehle *Dans la peau. (Saison 3, 1/2).* Un professeur apparemment sans histoires, tatoué de la tête aux pieds, est retrouvé mort dans une barque. **0.20** Votre télé et vous.

CANAL + 4 4

9.50 Artus : son p'tit truc en plus. **10.20** Le roman de Jim. Comédie dramatique (2024). **12.00** Têtatête(s). **12.15** La boîte à questions ❒ **12.25** En aparté ❒ **13.00** Clique ❒ **13.30** Dope Girls. **15.25** Nous, les Leroy. Comédie (2024). **17.05** To the Moon. Comédie romantique (2024). VM. **19.15** La boîte à questions ❒ **19.20** Clique ❒ **19.55** En aparté ❒

▶21.10 Zodiac : l'obsession

Série documentaire de Nicolas Bréhéol et Raphaël Rouyer (2025). INÉDIT. En plein confinement, Fayçal Ziraoui tombe par hasard sur les mystérieux cryptogrammes du Zodiac.

22.30 Faut voir ! L'hebdo cinéma *Magazine. Présenté par Antoine de Caunes.* **23.10** Clique. **23.40** Le tableau volé. Comédie dramatique r (2024).

FRANCE 5 5 5

11.00 Vol au-dessus de l'Égypte. **13.00** Sale temps pour la planète ! **13.35** Le mag de la santé. **14.40** Sale temps pour la planète ! **15.25** La grande famille des chiens. **16.55** C pas si loin. **17.25** L'invité de «C dans l'air». **17.40** C dans l'air. **18.55** C à vous. **20.00** Vu. **20.05** C à vous, la suite. **21.00** Ma maison de A à Z.

21.05 Des eaux pas si claires

Doc. de Mathieu Barrère (2025). INÉDIT. L'eau, une ressource inestimable, dont notre survie dépend. Mais pour le consommateur, c'est un casse-tête.

21.55 Bière, la pression monte *Documentaire. De Camille Le Pomellec (2023).* La bière est devenue la boisson alcoolisée préférée des Français.

M6 6 6

5.30 Incroyables transformations. Divertissement. **8.35** M6 boutique. **10.00** Ça peut vous arriver. Magazine. Julien Courbet vient en aide à des spectateurs. **11.30** Ça peut vous arriver chez vous. **12.45** Le 12.45. **13.40** Un jour, un doc. **17.25** La roue de la fortune. **18.35** La meilleure boulangerie de France. Nord-Pas-de-Calais.. **19.45** Le 19.45. **20.35** Scènes de ménages. Série.

21.10 Cauchemar en cuisine

Magazine. Présenté par Philippe Etchebest. Chambéry. Philippe Etchebest se rend à Chambéry, en Savoie, dans le restaurant de Christine.

23.00 Cauchemar en cuisine *Magazine. Bertholène.* Philippe Etchebest se rend à Bertholène, une jolie petite commune située à quelques kilomètres de Rodez.

ARTE 7 7

13.00 Arte Regards. **13.35** Toute la vérité : Dans une autre vie. Drame (2021). VM. **15.05** Les couleurs de la Chine. **15.50** Les îles italiennes. **16.35** Sardaigne - Une île se dévoile. **17.20** Invitation au voyage. **18.55** Voyage en cuisine. **19.30** Le dessous des images. **19.45** Arte journal. **20.05** 28 minutes. **20.50** Le dessous des cartes - L'essentiel.

▶21.00 Les poisons de Poutine

Série doc. de J. Deschamps (2023). La menace. Comment le maître du Kremlin a utilisé le poison comme une arme stratégique et diplomatique ? **21.50** *Une nouvelle guerre froide.* **22.50** *La guerre.*

▶23.50 Russie, la guerre de l'ombre *Documentaire. De Boris Bertram (2023).* **0.40** Tracks East.

W9 9 89

6.00 Wake up. **7.00** Le double expresso RTL2. Divertissement. Grégory et Justine vous offrent une double dose de son pop-rock. **9.00** Kaamelott. Série. **11.00** NCIS. Série. Les péchés du père - Lorsque l'enfant paraît - Ce qui ne vous tue pas... - Un homme désespéré - Chasse aux sorcières (1 et 2/2). **16.40** Un dîner presque parfait. **19.50** Les apprentis aventuriers.

21.10 L'île de la tentation

Jeu. Présenté par Delphine Wespiser. INÉDIT. L'Île de la tentation accueille 5 nouveaux couples en proie aux doutes.

23.10 De la séduction à la tentation, 20 ans d'émissions de rencontres à la télé *Doc. De T. Vienne (2024) (1 et 2/2).* Les émissions d'amour et de rencontres font battre le cœur des téléspectateurs.

TMC 10 90

▶21.25 Les reportages de Martin Weill

Magazine. Présenté par Martin Weill. Antilles : Bienvenue en France. INÉDIT. Martin Weill et ses équipes sont allés à la rencontre de jeunes Antillais, fiers de leur identité. **22.00** *Antilles : Bienvenue en France.*

23.00 90' enquêtes *Magazine. Présenté par Tatiana Silva. Immersion totale avec les unités de choc de la gendarmerie.*

TFX 11 91

21.10 Percy Jackson : la mer des monstres ✪

Film fantastique de Thor Freudenthal (2013). VM. 1h45. Avec Logan Lerman. Percy Jackson a pour mission de se rendre dans la mer des Monstres pour en rapporter la Toison d'or.

▶ **Une série B bancale mais attachante.**

23.05 Percy Jackson, le voleur de foudre ✪ *Aventures de Chris Columbus (2009). VM. 2h00. Avec Logan Lerman*

LCP PUBLIC SÉNAT 13 165

▶20.30 Liban 1982, radiographie d'un massacre ✪✪

Doc. de Nicolas Jallot (2023). INÉDIT. Quarante ans après le massacre de Sabra et Chatila, il n'y a toujours pas eu de jugement. LIRE NOTRE ARTICLE.

22.00 Sens public *Mag. Présenté par Thomas Hugues.* «Sens public» est une émission quotidienne de débats. Les invités décryptent, échangent et confrontent leurs idées sur les sujets d'actualité.

FRANCE 4 14 147

21.00 Pierre Boulez présente l'Oiseau de feu

Concert. Cette représentation sous la pyramide du musée du Louvre a été le point culminant d'un «cycle de Boulez».

22.00 Long-Thibaud 2023 : le concours international de violon *Concert.* INÉDIT. Ce concours de piano, de violon et de chant est ouvert aux jeunes musiciens du monde entier. **22.55** La Garde républicaine à Assas.

C STAR 17 93

▶21.10 Les randonneurs ✪✪

Comédie de Philippe Harel (1996). 1h35. Avec Benoît Poelvoorde. Quatre vacanciers partent en Corse, sac au dos, pour faire une randonnée. Le cauchemar commence.

23.00 Paul Mirabel : «Zèbre» *Spectacle.* Depuis 2021, Paul Mirabel sillonne la France pour partager son premier spectacle. **1.10** Top France.

GULLI 18 148

21.05 Les Schtroumpfs ✪

Film d'animation de Raja Gosnell (2010). 1h35. Avec Neil Patrick Harris. En passant à travers un portail magique, les Schtroumpfs se retrouvent à Central Park, à New York.

23.00 Tiny House Nation *Téléréalité. Mini-sanctuaire pour couple connu de 55m².* **23.50** *Matt Moses et Moss Whitman, Tennessee.*

TF1 SERIES FILMS 20 59

21.05 Camping Paradis

Série. Une star au camping (1 et 2/2). (Saison 7, 2/7). Avec Laurent Ournac. Un concours de talent caché est organisé pour les campeurs et Parizot est bien décidé à le gagner.

22.55 Camping Paradis *Mon meilleur ami. (Saison 5, 1/6).* Comme chaque année, deux amis et éternels célibataires se sont donné rendez-vous au Camping.

6TER 22 95

21.10 After - Chapitre 1

Comédie romantique de Jenny Gage (2019). 1h46. Avec Josephine Langford. Une jeune fille bien sous tous rapports voit son univers bousculé par sa rencontre avec un bad boy.

23.10 Bones ✪ *T.O.C. (Saison 4, 4/25). Avec Emily Deschanel.* Booth recherche le meurtrier d'un jeune homme dont le cadavre, démembré, est incomplet.

NATIONAL GEOGRAPHIC 115

21.00 Ultimate Airport Sydney

Série documentaire (2023). De l'aube au couvre-feu. Soumis à un couvre-feu sonore entre 6h et 23h, l'aéroport de Sydney est sous pression. **21.55** *Excédent de bagages.*

RMC STORY 23 96

21.10 Alien Theory

Série documentaire (2020). Alaska : les mystères cachés. INÉDIT. Les vastes étendus sauvages de l'Alaska sont bien connus pour leurs disparitions mystérieuses.

RMC DECOUVERTE 24 128

21.10 100 jours avec les dépanneurs de l'autoroute

Série doc. (2024). Matières dangereuses et camions fous. INÉDIT. La pluie et la neige qui s'abattent sur la Normandie compliquent la tâche des dépanneurs.

CHERIE 25 25 97

21.05 Snapped : les femmes tueuses

Série doc. (2020). William «Billy» Rouse. INÉDIT. Les parents de trois enfants sont assassinés. Est-ce un cambriolage qui a mal tourné ou un meurtre maquillé ?

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS ❒ EN CLAIR TNT 00 CANAL PAYANT 00

POLAR+ 51

20.55 Meurtres au Pays basque
Téléfilm policier d'Eric Duret (2014). 1h41. Avec Claire Borotra. Une femme est retrouvée morte torturée près de Saint-Jean-de-Luz. Le capitaine Marie Daguerre mène l'enquête avec le commandant Becker, un policier parisien.

TEVA 84

21.00 Bones ✪
Série. Une histoire de vengeance. (Saison 12, 7/12). Avec E. Deschanel. Des meurtres viennent confirmer à Booth que quelqu'un cherche à se venger de lui.

PLANÈTE+ 111

▶20.55 Le ballon de la liberté ✪✪
Série doc. de Elisabeth Scherrer (2024). Partir à tout prix. En 1979, deux familles, les Strelzyk et les Wetzel, réussissent à appliquer leur plan fou.

L'ÉQUIPE 21 79

20.45 Football : Qualifications Coupe du monde 2026
Zone Europe, 2e journée, multiplex. DIRECT. Ne manquez pas les qualifications pour la Coupe du monde 2026.

CANAL+ CINÉMA(S) 15

21.00 The Silent Hour
Thriller de Brad Anderson (2024). VM. 1h39. Avec Joel Kinnaman. Frank Shaw, lieutenant de la Criminelle à Boston, a perdu l'ouïe à la suite d'une blessure en service.
22.35 Menace au sommet *Thriller de Per Fly (2023). VM. 1h50. Avec Mikael Persbrandt.* 1961, en pleine guerre froide, le secrétaire général de l'ONU, Dag Hammarskjold, cherche à installer la paix en Afrique. **0.25** Stockholm Bloodbath. Film d'action de Mikael Håfström (2023). VM.

CINÉ+ FRISSON 34

▶20.50 The Green Hornet ✪✪
Film d'action de Michel Gondry (2010). VM. 1h55. Avec Seth Rogen. La nuit, l'héritier d'un magnat de la presse se transforme en superhéros connu sous le nom du Frelon vert.
▶ **Un film de superhéros au plaisir communicatif.**
▶22.45 American Sniper ✪✪✪ *Film d'action de Clint Eastwood (2015). VM. 2h14. Avec Bradley Cooper.* Tireur d'élite des Navy Seals, Chris Kyle est envoyé en Irak dans un seul but.

CINÉ+ CLASSIC 38

▶20.50 Johnny Guitare ✪✪✪
Western de N. Ray (1954). VM. 1h50. Avec J. Crawford. Un cow-boy musicien décide d'aider la patronne d'un saloon dont veut se débarrasser la population.
▶ **Chauffe Johnny.**
▶22.35 Rio Grande ✪✪✪ *Western de John Ford (1950), NB. VM. 1h45. Avec John Wayne.* Le colonel York, à la tête d'un fort, a pour mission de repousser les incursions incessantes des Indiens.
▶ **Immense.**

SÉRIE CLUB 52

21.00 The Rookie : le flic de Los Angeles
Série. Nouvelles recrues. (Saison 3, 11/14). Avec Nathan Fillion. Fiona Ryan retrouve la vitre de sa voiture brisée. La professeure est déjà victime de harcèlement et reçoit des menaces.

PARIS PREMIÈRE 83

▶21.00 Adieu poulet ✪✪
Film policier de Pierre Granier-Deferre (1975). 1h35. Avec Lino Ventura, Patrick Dewaere, Victor Lanoux.
▶ **Un des meilleurs duo des seventies.**

USHUAIA TV 117

20.50 Fleur Australe
Série doc. de Géraldine Danon (2022). Le continent blanc. Philippe Poupon, sa femme et leurs deux filles, embarquent pour une expédition polaire.

CANAL+ SPORT 12

21.00 Rugby : Super Rugby
«Blues/Crusaders» (2025). 1h40.
22.40 Rugby : Super Rugby
«Waratahs/Brumbies» (2025). 1h40.
0.20 Golf+ le mag. Magazine sportif.

CANAL+ SÉRIES 16

21.05 Dope Girls
Série. (Saison 1, 1 et 2/6). Avec Julianne Nicholson. Fin de la Première Guerre mondiale. Alors que son mari s'est suicidé la laissant avec sa fille Evie sans argent, Kate Galloway tente sa chance à Londres, où elle retrouve la fille qu'elle avait abandonnée.
22.50 Le cercle séries *Mag. Présenté par Renan Cros.* Dans ce magazine, des chroniqueurs passionnés passent en revue les sorties et les tournages. **23.35** Enterrement de vie de garçon. Série.

CINÉ+ ÉMOTION 35

▶20.50 The Pod Generation ✪✪
Film de science-fiction de Sophie Barthes (2023). VM. 1h51. Avec Emilia Clarke. Dans un futur proche, Rachel et Alvy, couple new-yorkais, décident d'avoir un enfant.
22.35 How to Have Sex ✪ *Drame de Molly Manning Walker (2023). VM. 1h38. Avec Mia McKenna-Bruce.* Tara, Skye et Em s'offrent leurs premières vacances entre copines dans une station méditerranéenne. **0.05** Naissance des pieuvres. Drame de Céline Sciamma (2006).

TCM CINÉMA 45

20.50 A Scanner Darkly ✪
Film d'animation de Richard Linklater (2006). 1h40. Avec Rory Cochrane. Un policier joue les taupes auprès de ses amis, avant de recevoir l'ordre de s'espionner lui-même.
22.25 Waking Life : Prisonnier du rêve *Film d'animation de Richard Linklater (2001). 1h35.* INÉDIT. Wiley Wiggins cherche à découvrir le secret des songes. **0.05** Born in Flames. Comédie de Lizzie Borden (1983). Avec Honey.

TV BREIZH 54

20.50 HPI
Série. Cocktail Molotov. (Saison 1, 7 et 8/8). Avec Audrey Fleurot. Le corps d'Axel Maertens, directeur d'un club de kitesurf, a été traîné sur une plage par un char à voile. **22.00** *Homme de peu de foi.*

RTL9 55

20.55 Agents presque secrets
Comédie d'action de Rawson Marshall Thurber (2016). VM. 1h49. Avec D. Johnson. Un souffre-douleur lorsqu'il était adolescent est devenu agent de la CIA.

HISTOIRE TV 118

20.50 Les femmes dans le projet nazi
Série doc. de Christian Delage (2020). La femme matrice (1933-1939). **21.40** *La guerre des femmes (1939-1945).*

EUROSPORT 1 72

19.00 Ski alpin : Coupe du monde
Slalom géant dames, 2e manche. À Sun Valley (États-Unis). DIRECT. Federica Brignone comptait encore 40 points de retard au classement de la spécialité.

CANAL+ DOCS 17

21.00 Rainbow Warrior - Barbouzes, hippies et mensonge d'État
Doc. de Edward McGurn (2022). Le 10 juillet 1985, deux bombes éventrent le «Rainbow Warrior», chalutier de Greenpeace, dans le port d'Auckland.
22.40 Débarquement - La petite fille et la liberté *Documentaire de David Naglieri (2024).* Leurs témoignages font revivre l'époque où l'Amérique a mis un terme à l'Occupation allemande en Normandie. **0.10** Eva : boxeuse, mère, icône.

CINÉ+ FAMILY 36

20.50 Heidi ✪
Film d'aventures de Alain Gsponer (2015). VM. 1h50. Avec Hannelore Hoger. Heidi, une jeune orpheline, part vivre chez son grand-père dans les montagnes des Alpes suisses.
22.40 Boule & Bill ⊖ *Comédie de Franck Magnier et Alexandre Charlot (2013). 1h30. Avec Charles Crombez.* A la S.P.A., un cocker attend d'être adopté. Un jour, un garçonnet a le coup de foudre pour l'animal. **0.00** Le bonheur est dans le pré. Comédie d'Étienne Chatiliez (1995).

PARAMOUNT NETWORK 43

▶20.40 Vive le sport ! ✪✪
Comédie américaine de Fred C. Newmeyer, Sam Taylor (1925, NB). 1h16. Avec Harold Lloyd, Jobyna Ralston, James H. Anderson. Harold, alias «Speedy», vient d'entrer au collège de Tate. Rêvant de popularité, il multiplie les maladresses.
▶22.40 Starsky & Hutch ✪✪ *Comédie policière de Todd Phillips (2004). 1h40. Avec Ben Stiller, Owen Wilson.*
▶ **Petite madeleine.**

COMÉDIE+ 80

21.10 Paul Mirabel : «Zèbre»
Spectacle. Depuis 2021, Paul Mirabel sillonne la France pour partager son premier spectacle.
22.30 AZ : «Exister» *Spectacle.* **0.00** Le Jamel Comedy Club fête l'Olympia. **1.50** Comédie Club Tour : Shirley Souagnon.

TV5 MONDE 98

21.00 Parents à perpétuité
Drame de Safy Nebbou (2023). 1h30. Avec Natacha Lindinger. Alors que Laurence, Éric et leur fils s'apprête à partir en vacances, les gendarmes débarquent.

MEZZO 200

20.30 Sleeping beauty - Christian Spuck *Danse*
22.40 Tugan Sokhiev et l'Orchestre National du Capitole de Toulouse : Ravel, Mendelssohn *Concert*

BEIN SPORTS 1 66

19.00 Tennis : Tournoi WTA 1000 de Miami
Quarts de finale. Aux États-Unis. DIRECT. En s'imposant en février à Dubaï, la Russe Mirra Andreeva a fait sensation.

OCS 33

20.50 Orphan Black : Echoes
Série. Kira et Eleanor. (Saison 1, 5, 6 et 7/10). Avec Krysten Ritter. 30 ans plus tôt, à Boston, les recherches de Kira sur la bio-impression 3D attirent l'attention de Paul Darros. **21.35** *Modèle original.* **22.20** *Révélations.*
23.05 Master Gardener ✪ *Drame de Paul Schrader (2022). VM. 1h50. Avec Joel Edgerton.* Un horticulteur accueille en apprentissage la petite nièce de sa patronne. Le chaos s'installe. **0.50** Sicario. Thriller de Denis Villeneuve (2015).

CINÉ+ FESTIVAL 37

20.50 Les saveurs du palais ✪
Comédie de Christian Vincent (2012). 1h30. Avec Catherine Frot. Chef dans le Périgord, Hortense Laborie est nommée à la tête de la cuisine du palais de l'Élysée.
▶ **Pour Jean d'O et Catherine Frot.**
22.20 Catherine Frot, tous ces yeux qui vous regardent *Documentaire. De Arthur Dreyfus (2020).* Peu d'actrices ont su, à travers des rôles aussi différents, dessiner des personnages aussi singuliers. **23.15** Des hommes. Documentaire d'Alice Odiot et Jean-Robert Viallet (2019).

ACTION 44

▶20.50 L'homme aux poings de fer ✪✪
Film d'action de RZA (2012). 1h36. Avec RZA. Un forgeron, contraint d'entrer en guerre, a recours à une énergie ancestrale.
22.20 Event Horizon : le vaisseau de l'au-delà ✪ *Film de science-fiction de Paul W. S. Anderson (1997). 1h29. Avec Laurence Fishbume.* En 2047, un vaisseau spatial se dirige vers Neptune pour porter secours à un engin expérimental.

L'INCANDESCENTE

FANNY ARDANT, NAISSANCE D'UNE PASSION

Documentaire de William Karel (2023). 52 min.

22h30
ARTE

Si certains passent leur existence à s'accommoder du formol des habitudes, Fanny Ardant n'a cessé d'épicer la sienne du Tabasco de la fantaisie et de l'exaltation. Le doit-elle à son père, officier de cavalerie et conseiller du prince Rainier de Monaco, qui lui inculque l'indépendance d'esprit très tôt ? Adolescente, cette grande perche au phrasé bizarre refuse les invitations à danser : elle y voit de la pitié. A Londres, déjà diplômée de Sciences-Po, elle se fait jeter du club Playboy où elle se présente comme Bunny girl – *« Vous vous êtes vue ? »* – mais finit par y devenir « grouillot » la nuit. Cours de théâtre, lectures (les auditeurs protestent : *« Sortez cette fille de la radio »*). Mais Nina Companeez lui offre le rôle des « Dames de la côte » sans avoir vu le moindre bout d'essai. Et François Truffaut lui écrit : *« Désormais, rester le samedi soir devant sa télévision est une joie. »* William Karel, photographe de plateau sur les deux films que Truffaut et Ardant feront ensemble – « la Femme d'à côté », retour de flamme immaîtrisable entre deux ex-amants, et « Vivement dimanche », comédie champagne mâtinée de Série noire –, ressuscite la naissance de leur amour : sans domicile conjugal ni bague au doigt. Trois ans plus tard, le réalisateur de « la Chambre verte » s'éteint. *« Les gens qu'on aime ne meurent jamais, on peut les appeler »*, s'exclame l'actrice, fan absolue de « l'Aventure de

Madame Muir » de Mankiewicz où Gene Tierney converse avec un fantôme. Images tournées à Venise où le couple s'était promis d'aller ensemble et qu'elle ne voulut pas voir seule. Elle vogue sur un *motoscafo* les yeux fermés. Le plus saisissant ? Les rushes exhumés d'un projet de documentaire abandonné. *« Elle m'avait proposé une idée délirante,* dit Karel, *tout serait faux de bout en bout. »* Fanny Ardant, grande amoureuse du mensonge, s'y invente un père accessoiriste, prétend être le bébé dans le berceau du « Potemkine » d'Eisenstein, apparaît dans un plan falsifié de Fritz Lang. *« J'ai toujours pensé la même chose : on n'a qu'une vie, il ne faut pas aimer, pleurer, vouloir mourir à moitié. Je veux l'intensité. »* Bref, devant l'inéluctable chaos final, autant vivre comme si l'on montait sur un ring. **SOPHIE GRASSIN**

TF1 (1 / 1)

13.00 Le 13h. **13.50** Plus belle la vie, encore plus belle. **14.20** Un squatteur sous mon toit. Téléfilm. Drame (2023). VM. **15.50** L'homme qui m'a sauvé la vie. Téléfilm. Thriller (2021). **17.30** Familles nombreuses : la vie en XXL. **18.30** Ici tout commence. **19.10** Demain nous appartient. **20.00** Le 20h. **21.00** C'est Canteloup.

21.10 Grey's Anatomy ✪
Série. Naviguer en eaux troubles. (Saison 20, 3 et 4/10). Avec Ellen Pompeo. INÉDIT. Meredith et Amelia s'efforcent d'obtenir des fonds pour financer leurs recherches. **21.55** *Une chance de survie.* INÉDIT.

22.50 Grey's Anatomy : Station 19
Les mains liées. (Saison 6, 3 et 4/18). Avec Jason George. INÉDIT. **23.40** *Faire face à ses démons.* INÉDIT.

FRANCE 2 (2 / 2)

6.30 Télématin. **9.30** La maison des maternelles. **10.00** La maison des maternelles, à votre service ! **10.45** Chacun son tour. **11.55** Tout le monde veut prendre sa place. **13.00** 13 heures. **13.50** Ça commence aujourd'hui. **16.10** Affaire conclue. **18.00** Tout le monde a son mot à dire. **18.35** N'oubliez pas les paroles ! **20.00** 20 heures. **21.00** Mot de passe : le duel.

21.10 Le combat d'Alice
Drame français de Thierry Binisti (2024). 1h28. Avec Nicolas Gob. INÉDIT. Le combat et l'engagement d'une adolescente envers la cause animale bouleverse sa relation à son père.

22.40 L'installation *Documentaire d'Agnès Poirier (2020).* Le monde agricole français est en crise. Chaque jour, c'est plus de 200 fermes qui disparaissent. **23.40** La nuit du Ramadan.

FRANCE 3 (3 / 3)

8.30 Ici matin. **9.05** Dans votre région. **10.40** Escales en France. Alpes-Maritimes. **11.15** Succulent ! **11.50** Outremer.l'info. **12.15** Ici 12/13. **12.55** Météo à la carte. **13.55** Météo à la carte, la suite. **14.45** Tandem. **16.45** Duels en familles. **17.20** Slam. **18.05** Questions pour un champion. **19.00** Ici 19/20. **19.50** Tout le sport. **20.20** Un si grand soleil.

21.05 Des racines et des ailes
Magazine. Présenté par Carole Gaessler. Les passionnés du littoral : du bassin d'Arcachon au nord de la Bretagne. INÉDIT. En Vendée, sauniers, éleveurs, meuniers luttent pour maintenir leurs activités dans un immense marais.

23.05 Eugène Riguidel, entre vents et marées *Documentaire de Véronique Garcia (2024).* INÉDIT. **0.10** Culture dans votre région.

CANAL + (4 / 4)

9.35 Hot Ones. **10.10** Les trois Mousquetaires : Milady. Aventures (2023). **12.03** La boîte à questions ❒ **12.10** En aparté ❒ **12.45** Clique ❒ **13.15** Twisters. Action (2024). VM. **15.15** Trap. Thriller (2024). VM. **17.00** Sans un bruit : jour 1. Horreur (2024). VM. **18.35** Têtatête(s) ❒ **18.50** Tchi Tcha ❒ **19.15** La boîte à questions ❒ **19.20** Clique ❒ **19.55** En aparté ❒

▶21.10 Zodiac : l'obsession
Série doc. de N. Brénéol et R. Rouyer (2025). INÉDIT. Pour appuyer sa théorie, Fayçal a besoin de preuves matérielles et s'envole pour les Etats-Unis.

22.25 Les pistolets en plastique ✪
Comédie de Jean-Christophe Meurisse (2024). 1h36. Avec Laurent Stocker. Deux amies s'intéressant à l'affaire Paul Bernardin, un homme soupçonné d'avoir tué sa femme et ses enfants.

FRANCE 5 (5 / 5)

11.00 Planète bleue. **12.55** Sale temps pour la planète ! **13.35** Le mag de la san-té. **14.40** Sale temps pour la planète ! **15.10** Les merveilles du monde antique. **16.05** Vivre loin du monde. **16.55** C pas si loin. **17.25** L'invité de «C dans l'air». **17.40** C dans l'air. **18.55** C à vous. **20.00** Vu. **20.05** C à vous, la suite. **21.00** Ma maison de A à Z.

▶21.05 La grande librairie
Magazine. Présenté par Augustin Trapenard. INÉDIT. Le grand rendez-vous de l'actualité littéraire sous toutes ses formes : romans, essais, histoire, polars, BD, jeunesse... Augustin convie des auteurs venus d'univers différents.

22.40 C ce soir *Magazine. Présenté par Karim Rissouli.* «C ce soir» propose un débat d'idées sur l'actualité politique et/ou sociale du jour. **23.50** C dans l'air.

M6 (6 / 6)

5.30 Incroyables transformations. Divertissement. Des experts de la mode ont créé une agence pas comme les autres. **8.35** M6 boutique. **10.00** Ça peut vous arriver. **11.30** Ça peut vous arriver chez vous. **12.45** Le 12.45. **13.40** Un jour, un doc. **17.25** La roue de la fortune. **18.35** La meilleure boulangerie de France. Nord-Pas-de-Calais. **19.45** Le 19.45. **20.35** Scènes de ménages.

21.10 Top Chef
Jeu. Présenté par Stéphane Rotenberg. INÉDIT. Pour la 16e saison du concours, Top Chef et le Guide Michelin s'allient autour de leurs ambitions communes.

23.40 Top Chef *Jeu. Présenté par Stéphane Rotenberg. La dernière épreuve.* INÉDIT. Au cours de la dernière épreuve, les candidats qui n'ont pas encore intégré de brigade vont s'affronter pour tenter de décrocher leur place dans le concours.

ARTE (7 / 7)

13.00 Arte Regards. **13.35** Chaussure à son pied. Comédie (1954, NB). VM. **15.20** Des volcans et des hommes. **15.50** Les îles italiennes. **16.35** île d'Elbe, une vie au bord de l'eau. **17.20** Invitation au voyage. **18.50** Voyage en cuisine. **19.30** Le dessous des images. **19.45** Arte journal. **20.05** 28 minutes. **20.50** Le dessous des cartes - L'essentiel.

▶21.00 Les beaux jours ✪✪
Comédie dramatique de Marion Vernoux (2012). 1h34. Avec Fanny Ardant. Dans un centre de loisirs pour retraités, une femme se laisse séduire.
▶ Ardant touchante et un Lafitte premier cru.

▶22.30 Fanny Ardant, naissance d'une passion ✪✪ *Doc. De W. Karel (2023).* LIRE NOTRE ARTICLE. **23.25** Adios Buenos Aires. Comédie (2023).

W9 (9 / 89)

6.00 Wake up. **7.00** Le double expresso RTL2. **9.00** Kaamelott. Série. **11.00** NCIS. Série. Le sens de la vie - Les super-héros de la vie réelle - Guerre psy - Secret Défense. - Vendetta - Whiskey Tango Foxtrot. **16.40** Un dîner presque parfait. Jeu. Ils ne se connaissent pas et pourtant, ils vont s'inviter à dîner à tour de rôle. **19.50** Les apprentis aventuriers.

21.10 Secrets d'actualité
Magazine. Présenté par Dominique Tenza. Depardieu : la chute. INÉDIT. Pendant 50 ans, Gérard Depardieu a été un monument du cinéma français.

23.00 Enquêtes criminelles *Magazine. Présenté par Nathalie Renoux. Amandine, morte de faim à 13 ans.* C'est l'affaire qui a bouleversé la France en ce début d'année 2025. **0.10** *Amandine, morte de faim à 13 ans.*

GETTY PHOTOGRAPHE WILLIAM KAREL - ARTE

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS ❒ EN CLAIR TNT 00 CANAL PAYANT 00

TMC 10 90

21.25 Pablo Mira dit des choses contre de l'argent
Spectacle. Dans son spectacle, Pablo Mira donne vie à une folle galerie de personnages qui lui permettent de mettre en exergue, avec beaucoup de cynisme, les petits travers de ses contemporains.
23.15 Rosa Bursztein : «Rosa» *Spectacle.* INÉDIT. Rosa Bursztein nous parle d'amour, en commençant par un air des parapluies de Cherbourg !

TFX 11 91

21.10 Détox ta maison, 7 jours pour tout ranger
Téléréalité. Cathy, Emmanuel & Luis. INÉDIT. Ranger sa maison, c'est ranger sa vie... Pourtant, dans nos maisons, nous entassons tous des milliers d'objets.
22.45 Détox ta maison, 7 jours pour tout ranger *Téléréalité. Jean-David.* Dans cet épisode, les experts vont s'occuper de Jean-David, le papa solo de Clara (10 ans) et Adam (13 ans).

LCP PUBLIC SÉNAT 13 165

▶20.30 9 ans 9 mois
Documentaire de Florie Martin (2024). Quand le désir d'enfant vous fait déplacer des montagnes... Cécile Togni est une combattante.
22.00 Sens public *Magazine. Présenté par Thomas Hugues.* «Sens public» est une émission quotidienne de débats. Les invités décryptent, échangent et confrontent leurs idées sur les sujets d'actualité. **23.30** Ça vous regarde.

FRANCE 4 14 147

▶21.00 Véronique Sanson - Hasta Luego ! ✪✪✪
Concert. Invités : Natalie Dessay, Christopher Stills et Vianney, Zaz. Véronique Sanson présente son nouveau spectacle, «Hasta Luego», entourée de ses fidèles musiciens.
▶23.10 Bernard Lavilliers : «Sous un soleil énorme» ✪✪✪ *Concert.* Lavilliers a fait une tournée exceptionnelle de plusieurs mois se terminant à Paris.

CSTAR 17 93

21.10 The Tourist ⊖
Thriller de Florian Henckel von Donnersmarck (2010). 1h40. Avec Angelina Jolie. Dans le train Paris-Venise, une superbe femme séduit Frank Tupelo.
▶ Le remake américain d'« Anthony Zimmer », but why ?
23.05 Bastille Day ⊖ *Film d'action de James Watkins (2016). 1h32. Avec Idris Elba.* Un pickpocket américain devient l'homme le plus recherché par la CIA.

GULLI 18 148

21.05 Ma famille d'abord
Série. Problème de communication. (Saison 3, 13 et 14/27). Avec Damon Wayans Sr. Janet décide que Michael et elle doivent assister à un séminaire pour les couples en difficulté. **21.25** *La veillée indienne.*
21.55 Ma famille d'abord *L'homme de l'année. (Saison 3, 16, 17, 18 et 19/27).* **22.15** *Quand le chat n'est pas là... (1 et 2/2).* **23.10** *Levez la main droite et... fuyez !*

TF1 SÉRIES FILMS 20 59

21.05 L'arme fatale 3 ✪
Film policier de Richard Donner (1992). VM. 1h50. Avec Mel Gibson. Alors qu'ils viennent d'être suspendus, deux policiers assistent au braquage d'un camion.
23.15 L'arme fatale 2 ✪ *Film policier de Richard Donner (1989). VM. 1h50. Avec Mel Gibson.* Martin et Roger doivent protéger un comptable véreux qui a décidé de témoigner contre des trafiquants.

6TER 22 95

21.10 Rocky 3 : L'œil du tigre ✪
Film d'action de Sylvester Stallone (1982). VM. 1h36. Avec Sylvester Stallone. Rocky Balboa, parvenu au faîte de la gloire, doit affronter un terrible adversaire, Clubber Lang.
▶ Sly frôle l'autofiction.
23.00 Kaamelott ✪ *(Saison 1). Avec Alexandre Astier.* Ve siècle, en Bretagne. Le royaume de Kaamelott s'organise autour du roi Arthur à la recherche du Graal.

NATIONAL GEOGRAPHIC 115

21.00 Air Crash
Série documentaire (2017). Terreur au-dessus de l'Egypte. 20 minutes après avoir quitté la ville balnéaire de Charm el-Cheikh en Égypte, un avion transportant des touristes russes s'écrase.
21.55 *Discussions mortelles.*
22.50 Air Crash *Série documentaire (2017). L'avion perdu.* **23.45** Dangers dans le ciel. Terreur au-dessus du Pacifique.

RMC STORY 23 96

21.10 Amélie au pays des Bodin's ⊖
Comédie d'Éric Le Roch (2009). 1h20. Avec Vincent Dubois. Amélie aurait bien voulu naître à Paris... mais elle est née dans les champs.
22.45 Mariage chez les Bodin's ✪
Comédie d'Éric Le Roch (2007). 1h30. Avec Jean-Christian Fraiscinet.
▶ Un faux doc à la « Strip-tease ».

RMC DÉCOUVERTE 24 128

21.10 Flic Story
Magazine. Gendarmerie de Normandie. INÉDIT. Une immersion dans le quotidien des gendarmes de Normandie.
22.30 Flic Story *Magazine. Gendarmerie de Normandie.*
Une immersion dans le quotidien des gendarmes de Normandie.
23.55 Flic Story. Gendarmerie nationale en Guadeloupe. **0.30** Programmes de la nuit.

CHÉRIE 25 25 97

21.05 Castle ✪
Série. Cinquante nuances de vengeance. (Saison 8, 3 et 4/22). Avec Nathan Fillion. Le capitaine Beckett vit séparé de Castle. Ce dernier cherche à tout prix à la reconquérir. **21.55** *De pieux mensonges.*
22.45 Castle ✪ *Disparition. (Saison 8, 1/22).* Le premier jour de Beckett en tant que capitaine tourne au cauchemar.

POLAR + 51

20.55 Dark Winds
Série. Na'nilkaadii. (Saison 2, 1 et 2/6). Avec Zahn McClarnon. Joe Leaphorn enquête sur la mort, lors d'une explosion, d'un homme impliqué dans une mystérieuse secte. **21.40** *Les merveilles de l'inconnu.*
▶22.30 Tokyo Vice ✪✪✪ *Conséquences. (Saison 2, 9 et 10/10). Avec Ansel Elgort.* **23.25** *Fin de partie.*

SÉRIE CLUB 52

21.00 FBI
Série. Une seconde vie. (Saison 5, 10 et 11/23). Avec Missy Peregrym. L'enlèvement d'une jeune femme conduit l'équipe à reconsidérer une affaire vieille de dix-huit ans. **21.45** *Braquage.*
22.30 FBI *Retour musclé. (Saison 5, 7/23).* Maggie rentre de congé maladie à temps pour aider l'équipe à enquêter sur deux homicides. **23.25** Mocro Maffia.

TV BREIZH 54

20.50 Tandem
Série. La malédiction de Nostradamus. (Saison 6, 1/12). Avec Astrid Veillon. Un historien spécialiste de la vie de Nostradamus est retrouvé mort.
21.55 Tandem *Le droit chemin. (Saison 6, 2/12).* Le frère François est retrouvé mort devant les portes de son abbaye. **23.00** *Avant l'oubli (1 et 2/2). (Saison 5, 11 et 12/12).*

COMÉDIE+ 80

21.10 Les Chevaliers du Fiel dynamitent 2023
Spectacle. Les Chevaliers du Fiel font, sous la forme d'une revue de presse, le bilan de l'année 2023.
23.00 Les Chevaliers du Fiel : «M. et Mme Lambert aux Jeux olympiques»
Spectacle. Monsieur et madame Lambert ont décidé d'assister aux Jeux olympiques et se rendent à Paris.

TÉVA 84

21.00 Le pic de Dante ⊖
Thriller de Roger Donaldson (1997). VM. 1h52. Avec P. Brosnan. Volcanologue réputé, Harry Dalton pressent le réveil imminent du redoutable pic de Dante.
▶ Un volcan crache, Brosnan souffle.

PARIS PREMIÈRE 83

21.00 Capitaine Marleau
Série. Brouillard en thalasso. (Saison 1, 4/7). Avec Corinne Masiero. Dans un hôtel de luxe, un sexagénaire est retrouvé mort, immergé dans un bain de boue.

RTL9 55

20.55 Alita : Battle Angel
Film de science-fiction de Robert Rodriguez (2018). VM. 1h50. Avec Rosa Salazar. À Iron City, le professeur Ido découvre le buste d'une cyborg pourvu d'un cerveau humain encore «vivant».

TV5 MONDE 98

▶21.00 Échappées belles
Magazine. Présenté par Sophie Jovillard. Californie, le rêve américain. Depuis la ruée vers l'or au milieu du XIXe siècle, des générations d'immigrants furent attirées par le «rêve californien».

PLANÈTE+ 111

20.55 La véritable histoire de Lawrence d'Arabie
Doc. (2021). Thomas Edward Lawrence, officier de renseignement britannique, a mené des missions audacieuses pendant la Première Guerre mondiale.

USHUAIA TV 117

▶20.50 Échappées belles
Magazine. Présenté par Sophie Jovillard. Sologne. Cette fois, Sophie Jovillard multiplie les reportages et les rencontres pour obtenir un tableau complet de la Sologne.

HISTOIRE TV 118

▶20.50 La guerre de Poutine
Série doc. de Tim Stirzaker et Lotte Murphy-Johnson (2024). L'invasion. Le 24 février 2022, alors que le Conseil de sécurité de l'ONU s'est réuni à son propos, la Russie envahit l'Ukraine.

MEZZO 200

▶20.30 Bellini: I Capuleti e i Montecchi, Opéra Royal de Wallonie Liège
Musique. Classique (2024). 2h25. **22.55** The Neighbour de Jo Stromgren. Danse (2010). 25min.

L'ÉQUIPE 21 79

21.20 Football : Qualifications Coupe du monde 2026
«Argentine - Brésil». 14e journée. Au stade Monumental, à Buenos Aires. INÉDIT.
23.15 L'Équipe du soir *Magazine. Présenté par Olivier Ménard.*

CANAL+ SPORT 12

21.00 Golf : Tech Golf League
Finale 1.
22.45 Rugby : Top 14 *«Union Bordeaux-Bègles - Stade Toulousain». 19e journée.* **0.25** Rugby : Super Rugby. Moana Pasifika - Chiefs. Au Teufaiva Stadium.

EUROSPORT 1 72

20.00 Tennis : Masters 1000 de Miami
Aux États-Unis. DIRECT. Dans la foulée du tournoi d'Indian Wells, place à Miami, où Jannik Sinner s'était imposé la saison passée en dominant Grigor Dimitrov.

BEIN SPORTS 1 66

21.00 Salon VIP
Mag. Présenté par Claire Arnoux. Claire accueille un invité qui fait partager sa passion du sport. Dans une ambiance décontractée, les dernières news de l'actualité sportive sont passées en revue.

CANAL+ CINÉMA(S) 15

21.00 Gold Run - Le convoi de l'impossible
Drame de H. Bræin (2022). VM. 1h58. Avec J. Oigarden. Le 9 avril 1940, l'invasion nazie de la Norvège débute. Les troupes allemandes envahissent Oslo.
22.55 The Moon *Film de science-fiction de Kim Yong-Hwa (2023). VM. 2h09. Avec Sol Kyung-gu.* En 2030, le projet d'exploration habitée de la Lune a remarquablement progressé. **1.05** L'Empire. Comédie dramatique (2024).

CANAL+ SÉRIES 16

▶21.00 A Gentleman in Moscow ✪✪
Série. An Assembly. (Saison 1, 7 et 8/8). Avec Ewan McGregor. En 1953, la Russie est sur le point de changer alors qu'un proche du comte se voit offrir une grande opportunité. **21.40** *Adieu.*
▶22.30 La nuit où Laurier Gaudreault s'est réveillé ✪✪✪ *La nuit où Madeleine est morte. (Saison 1, 1 et 2/5). Avec Xavier Dolan.* Elliot sort de désintox pour passer du temps avec sa mère mourante.

CANAL+ DOCS 17

▶21.00 Une vie d'écart ✪✪
Série documentaire de Matthieu Marès-Savelli (2020). Comment tu t'appelles ? Dans un Ehpad, les pensionnaires ont reçu la visite d'une classe de maternelle pendant six semaines.
21.50 *On retombre en enfance !*
22.45 L'épopée joyeuse *Série documentaire. De Paul Frère (2022). Transmettre.* Les travaux s'achèvent dans le Café Joyeux face à la mythique salle de l'Olympia, à Paris. **23.20** *Grandir.*

OCS 33

20.50 Jeff Panacloc : à la poursuite de Jean-Marc
Comédie de Pierre-François Martin-Laval (2023). 1h30. Avec Jeff Panacloc. Jeff, un homme calme et discret, fait la rencontre inopinée de Jean-Marc, un singe en peluche doué de parole.
22.15 Monsieur le maire *Comédie dramatique de K. Blanc et M. Tavarès (2023). 1h35. Avec C. Comillac.* Le maire d'un village s'efforce de sauver son école.
23.55 Un traître idéal. Thriller (2015). VM.

CINÉ+ FRISSON 34

20.50 Hors de contrôle
Drame de Martin Campbell (2008). VM. 1h52. Avec Mel Gibson. Un inspecteur de la brigade criminelle de Boston enquête sur le meurtre de sa fille.
▶ C'est tout Mel Gibson.
22.45 Retribution *Thriller de Nimród Antal (2023). VM. 1h30. Avec L. Neeson.* Un matin, en accompagnant ses enfants à l'école, Matt Turner reçoit un mystérieux appel téléphonique. **0.10** Libertines sous le soleil corse. Téléfilm classé X (2019).

CINÉ+ ÉMOTION 35

20.50 Coup de foudre à Bollywood ✪
Comédie de Gurinder Chadha (2004). VM. 1h47. Avec A. Rai Bachchan. Une Indienne projette de marier ses deux filles, mais sa cadette veut choisir son mari.
▶ Une adaptation distrayante d'« Orgueil et Préjugés ».
22.35 La dernière lettre de son amant ✪ *Drame de A. Frizzell (2021). VM. 1h50. Avec S. Woodley.* **0.25** Marie Stuart, reine d'Écosse. Historique (2018). VM.

CINÉ+ FAMILY 36

20.50 Ella au pays enchanté
Comédie de Tommy O'Haver (2003). VM. 1h36. Avec Anne Hathaway. Victime d'un sortilège, Ella doit obéir à tout ce qu'on lui demande, jusqu'au jour où elle s'enfuit.
22.25 18 ans après *Comédie de Coline Serreau (2003). 1h26. Avec André Dussollier.* Dix-huit ans après avoir été recueillie par ses trois pères adoptifs, Marie passe l'été dans le Midi. **23.50** Big Game. Action de Jalmari Helander (2014). VM.

CINÉ+ FESTIVAL 37

▶20.50 Little Girl Blue ✪✪
Drame de Mona Achache (2023). 1h35. Avec Marion Cotillard. Carole Achache, romancière, s'est suicidée en 2016. Elle a laissé des milliers de photos, des centaines de carnets d'elle.
▶22.30 A History of Violence ✪✪✪
Drame de David Cronenberg (2005). VM. 1h35. Avec Viggo Mortensen.
▶ Comme toujours, Mortensen est nickel.
0.05 Mauvais sang. Drame (1986).

CINÉ+ CLASSIC 38

▶20.50 Drôle de frimousse ✪✪✪
Comédie musicale de Stanley Donen (1957). VM. 1h39. Avec Audrey Hepburn. Une jeune libraire se laisse charmer par un photographe de mode.
▶ Audrey Hepburn en existentialiste fringuée en Givenchy, on court.
▶22.30 L'amour vient en dansant ✪✪
Comédie musicale de Sidney Lanfield (1941), NB. VM. 1h25. Avec Fred Astaire. **23.55** Gilda. Mélodrame (1946, NB).

TCM CINÉMA 45

▶20.50 Fureur apache ✪✪✪
Western de R. Aldrich (1972). 1h35. Avec B. Lancaster. Le chef apache Ulzana s'enfuit de la réserve de San Carlos avec quelques-uns de ses hommes.
22.30 La peine du talion ✪ *Western de Henry Levin (1948), NB. 1h40. Avec Glenn Ford.* Au lendemain de la guerre de Sécession, un juge fédéral et un shérif se livrent un duel à mort. **0.05** Les diables de Guadalcanal. Guerre (1951).

PARAMOUNT NETWORK 43

▶20.40 Les yeux de Laura Mars ✪✪
Film policier américain de Irvin Kershner (1978). 1h39. Avec Faye Dunaway. Une célèbre photographe new-yorkaise est en proie à de terribles visions qui se réalisent.
22.40 Vampire, vous avez dit vampire ? *Film fantastique américain de Tom Holland (1985). 1h42. Avec Chris Sarandon, William Ragsdale.*

ACTION 44

▶20.50 Heat ✪✪✪
Film policier de Michael Mann (1995). 2h45. Avec Robert De Niro. Un gangster et un lieutenant de police de Los Angeles se livrent à un face-à-face sanglant.
▶ Le hold-up des années 1990.
23.45 Sputnik : espèce inconnue ✪
Film de science-fiction de Egor Abramenko (2019). 1h50. Avec Oksana Akinshina. **1.35** Fascination. Horreur de Jean Rollin (1979). Avec Brigitte Lahaie.

JEUDI 27 MARS

LA SIXTINE DE LA PRÉHISTOIRE

CHAUVET, VOYAGE AUX ORIGINES

Documentaire de Guy Padovani (2025). 1h30.

21h05 FRANCE 5

Cachée dans les gorges de l'Ardèche et découverte en 1994, la grotte Chauvet que nous présente ce documentaire est un site fabuleux qui fascine les chercheurs. *« Chapelle Sixtine de l'art paléolithique »* pour Carole Fritz, archéologue et directrice de l'équipe scientifique de Chauvet, c'est une des grottes ornées les plus surveillées au monde : pour ne pas reproduire la catastrophe de Lascaux, dégradée par la longue période d'ouverture au public, seuls quelques scientifiques y ont accès, avec un grand luxe de précautions. Derrière la porte blindée de l'entrée, la visite vaut la peine : 8 500 mètres carrés, répartis en une vingtaine de salles et de galeries. Les chercheurs y ont trouvé des milliers d'ossements d'ours mais aussi de bouquetins, de loups, de léopards, etc., révélant une vie animale antérieure à celle des humains. A la grande surprise des paléontologues, alors que Lascaux était auparavant la grotte ornée la plus ancienne connue, avec des traces humaines remontant à 20 000 ans, ils ont découvert que Chauvet avait été occupée il y a 33 000 ans. La beauté et la diversité de ses dessins et peintures sont remarquables, avec 450 représentations de chevaux, rennes, félins, aurochs, rhinocéros laineux, mammouths, 14 espèces différentes en tout. Une fresque de 10 mètres montre des

lions poursuivant des bisons, une chasse en plusieurs scènes qui semblent anticiper le cinéma ou la BD. Préservé grâce à des éboulis qui l'ont obturé pendant 21 500 ans, le site est désormais menacé par le réchauffement climatique. Des capteurs mesurent en permanence la température et le taux d'humidité de la grotte. Dans la salle la plus profonde, le niveau de CO_2, en augmentation, est parfois 60 fois plus élevé qu'à l'extérieur, ce qui fait craindre qu'à terme on ne puisse plus y entrer qu'avec un équipement. Aussi les scientifiques n'y effectuent-ils plus qu'une mission de vingt jours par an. Depuis 2018, ils bénéficient toutefois de la modélisation 3D intégrale de la grotte. Cette numérisation permet de l'étudier et de découvrir des détails peu ou pas visibles sur place. Elle a aussi servi à réaliser Chauvet 2, ouverte à tous. **THIERRY NOISETTE**

FRANCETVSTUDIO

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS EN CLAIR TNT 00 CANAL PAYANT 00

TF1 1 | 1

11.50 Les 12 coups de midi. **13.00** Le 13h. **13.50** Plus belle la vie, encore plus belle. **14.20** Il m'a trompée avec la nounou. Téléfilm. Thriller (2024). **15.50** Inavouable tentation. Téléfilm. Drame (2019). VM. **17.30** Familles nombreuses : la vie en XXL. **18.30** Ici tout commence. **19.10** Demain nous appartient. **20.00** Le 20h. **21.00** C'est Canteloup.

21.10 Joseph

Série. Sonate funèbre. (Saison 1, 5 et 6/6). Avec Lucien Jean-Baptiste. INÉDIT. Tristan, violoniste, aime Lise, enceinte de lui, mais est soumis à l'emprise qu'exerce sur lui sa femme. **22.10** *D'autres vies que les nôtres.* INÉDIT. **23.10 Munch** *Jamais sans mon fils. (Saison 1, 7 et 8/8). Avec Isabelle Nanty.* **0.10** *Le procès.*

FRANCE 2 2 | 2

6.00 Le 6h00 info. **6.30** Télématin. **9.30** La maison des maternelles. **10.00** La maison des maternelles, à votre service ! **10.45** Chacun son tour. **11.55** Tout le monde veut prendre sa place. **13.00** 13 heures. **13.50** Ça commence aujourd'hui. **16.10** Affaire conclue. **18.00** Tout le monde a son mot à dire. **18.35** N'oubliez pas les paroles ! **20.00** 20 heures. **21.00** Mot de passe : le duel.

▶21.10 Envoyé spécial

Magazine. Présenté par Élise Lucet. INÉDIT. À l'heure où nous imprimions, la chaîne n'était pas en mesure de nous fournir les sujets au programme.

▶23.00 Complément d'enquête *Mag. Présenté par Tristan Waleckx. Pouvoir, scandale et gros sous : les hors-jeu du PSG.* INÉDIT. **0.10** Nous, les Européens. Agriculteurs : l'espoir est dans le pré.

FRANCE 3 3 | 3

9.05 Dans votre région. **10.40** Escales en France. Gironde. **11.15** Succulent ! **11.50** Outremer.l'info. **12.15** Ici 12/13. **12.55** Météo à la carte. **13.55** Météo à la carte, la suite. **14.45** Tandem. **16.45** Duels en familles. **17.20** Slam. **18.05** Questions pour un champion. **19.00** Ici 19/20. **19.50** Tout le sport. **20.00** Le mag Ligue 1. **20.20** Un si grand soleil.

21.05 Les enfants du secret

Drame de David Morley (2018). 1h37. Avec Lucie Lucas. Sabine, une jeune archéologue, découvre dans la crypte d'une basilique un squelette revêtu d'une robe rouge.

22.45 La France en vrai *Magazine.* INÉDIT. Des documentaires filmés par des réalisateurs hexagonaux, diffusés sur chaque antenne de France 3 région.

CANAL + 4 | 4

8.20 Jamais plus - It Ends With Us. Drame (2024). VM. **10.25** Bob Marley : One Love. Bio. (2023). VM. **12.13** La boîte à questions ❒ **12.20** En aparté ❒ **12.55** Clique ❒ **13.25** Marie-Antoinette : l'affaire du collier. **14.25** Le cercle séries. **15.10** Borgo. Drame (2023). **17.05** Emilia Pérez. Drame (2024). VM. **19.10** La boîte à questions ❒ **19.20** Clique ❒ **19.55** En aparté ❒

21.10 Dope Girls

Série. (Saison 1, 3 et 4/6). Avec Julianne Nicholson. INÉDIT. Violet est envoyée sous couverture dans les clubs de Soho, chargée par Turner d'enquêter sur la mort de Silvio.

23.05 Clique *Divertissement. Présenté par Mouloud Achour.* Mouloud Achour mène un entretien au long cours avec une personnalité. **23.35** Les disparues.

FRANCE 5 5 | 5

12.00 Destination Japon. **12.55** Sale temps pour la planète ! **13.35** Le mag de la santé. **14.40** Sale temps pour la planète ! **15.05** Apocalypse, Hitler attaque à l'Ouest. **16.00** Thalassa, aventures extrêmes. **16.55** C pas si loin. **17.25** L'invité de «C dans l'air». **17.40** C dans l'air. **18.55** C à vous. **20.00** Vu. **20.05** C à vous, la suite.

▶21.05 Chauvet, voyage aux origines ✪✪

Doc. de Guy Padovani (2025). INÉDIT. LIRE NOTRE ARTICLE. Au cœur des gorges de l'Ardèche, Chauvet est l'une des plus belles grottes omées découvertes à ce jour.

22.45 C ce soir *Mag. Présenté par C. Diao.* «C ce soir» se veut un débat d'idées qui ausculte la complexité du monde.

M6 6 | 6

5.30 Incroyables transformations. Divertissement. **8.35** M6 boutique. Magazine. Retrouvez les dernières innovations. **10.00** Ça peut vous arriver. **11.30** Ça peut vous arriver chez vous. **12.45** Le 12.45. **13.40** Un jour, un doc. **17.25** La roue de la fortune. **18.35** La meilleure boulangerie de France. Nord-Pas-de-Calais. **19.45** Le 19.45. **20.35** Scènes de ménages. Série.

21.10 Pékin Express : La route des tribus légendaires

Jeu. Présenté par Stéphane Rotenberg. Demi-finale. INÉDIT. Pour la demi-finale, les binômes devront disputer trois courses. **22.10** *Demi-finale.*

23.45 Pékin Express : qui peut battre Ryad et Louison ? *Divertissement.* INÉDIT. Ryad et Louison affrontent Julie et Denis.

ARTE 7 | 7

12.30 Des volcans et des hommes. **13.00** Arte Regards. **13.35** Thelma et Louise. Drame psychologique (1991). VM. **15.50** Les îles italiennes. **16.35** Linosa, l'île refuge des puffins. **17.25** Invitation au voyage. **18.55** Voyage en cuisine. **19.30** Le dessous des images. **19.45** Arte journal. **20.05** 28 minutes. **20.50** Le dessous des cartes - L'essentiel.

20.55 M. Bates contre la Poste - La véritable histoire

Série. (Saison 1, 1 et 2/4). Avec Toby Jones. INÉDIT. Des pertes financières conduisent la Poste à licencier et à poursuivre en justice des postiers de village.

22.35 M. Bates contre la Poste - La véritable histoire *(Saison 1, 3 et 4/4).* INÉDIT. **0.15** Le monde occulte de Rudolf Steiner.

W9 9 | 89

6.00 Wake up. **7.00** Le double expresso RTL2. **9.00** Kaamelott. Série. Ve siècle, en Bretagne. Le royaume de Kaamelott s'organise autour du roi Arthur à la recherche du Graal. **11.00** NCIS. Série. Un autre regard - Les illusions perdues - Jouer avec le feu (1 et 2/2) - L'écho du passé - Sous le radar. **16.40** Un dîner presque parfait. **19.50** Les apprentis aventuriers.

21.10 Antigang : la relève

Film d'action de Benjamin Rocher (2023). 1h30. Avec A. Lenoir. Un ex-policier entreprend de venger la mort de sa femme.

22.50 Antigang *Film d'action de Benjamin Rocher (2014). 1h30. Avec Jean Reno.* Serge Buren est un flic de légende, mais un groupe de braqueurs se dresse sur son chemin.

TMC 10 | 90

21.25 Contagion ✪

Film d'action de Steven Soderbergh (2010). VM. 1h46. Avec Matt Damon. Un virus mortel se propage sur la planète, provoquant la panique au sein de toute la population.

▶ **D'actualité mais futile.**

23.20 90' enquêtes *Magazine. Présenté par Tatiana Silva. Vols, trafics et chasse à l'homme : le quotidien musclé des gendarmes de Meaux.*

TFX 11 | 91

21.10 Tattoo Cover : sauveurs de tatouages

Téléréalité. INÉDIT. Les meilleurs tatoueurs viendront en aide à des tatoués en souffrance ! La «crème de la crème du tatouage» fera face à des cas insolites, drôles ou encore désespérés

22.10 Tattoo Cover : sauveurs de tatouages *Téléréalité.* INÉDIT. Cette saison, les célèbres tatoueurs devront s'occuper de tatoués particulièrement méritants.

LCP PUBLIC SÉNAT 13 | 165

▶20.30 La vie devant nous ✪✪✪

Documentaire de Frédéric Laffont (2022). Dans les années 1960 et 1970, Félix Mora sillonne en DS le sud du Maroc en quête de muscles à bas coût.

22.00 Sens public *Magazine. Présenté par Thomas Hugues.* «Sens public» est une émission quotidienne de débats. Les invités décryptent, échangent et confrontent leurs idées sur les sujets d'actualité. **23.30** Ça vous regarde.

FRANCE 4 14 | 147

21.10 Hiba Tawaji à l'Olympia

Concert. INÉDIT. Pour la première fois de sa carrière, Hiba Tawaji s'est produite à Paris pour un concert unique à l'Olympia le 29 mai 2024.

22.35 La nuit du Ramadan *Divertissement. Présenté par Marie Portolano et Zohra Ben Miloud.* INÉDIT. Un rendez-vous qui célèbre la rencontre des chants et des musiques du monde. **0.05** Soolking au Zénith de Paris.

CSTAR 17 | 93

21.10 Y'a que la vérité qui compte

Divertissement. Présenté par Pascal Bataille et Laurent Fontaine. «Y'a que la vérité qui compte» est de retour. Pascal Bataille et Laurent Fontaine, toujours aux commandes de cette émission culte, seront accompagnés de Rebecca Hampton et d'un nouveau Sam !

23.10 Y'a que la vérité qui compte *Divertissement.* **1.25** Nuit rap français.

GULLI 18 | 148

21.05 La momie ✪

Film fantastique de Stephen Sommers (1999). VM. 2h05. Avec Brendan Fraser. En 1923, un aventurier américain recherche un trésor en Égypte avec une archéologue et son frère.

23.25 Jeux d'enfants *Drame romantique de Yann Samuell (2003). 1h33. Avec Guillaume Canet.*

▶ **Cap ou pas cap.**

TF1 SERIES FILMS 20 | 59

21.05 New York, section criminelle

Série. Sortilèges. (Saison 5, 18 et 19/22). Avec Vincent D'Onofrio. Logan et Barek enquêtent sur la mort de deux sœurs. **21.50** *Le flambeur.*

22.45 New York, section criminelle *Machines à tuer. (Saison 5, 20/22).* Logan et Barek enquêtent sur une série d'effractions liées à des meurtres effroyables.

6TER 22 | 95

21.10 Les reines de la route

Téléréalité. INÉDIT. Johanne livre au supermarché avant de repartir par un trajet périlleux via le tunnel étroit de Cilaos. Elle termine sa mission avec succès. Angélique est en route vers la République tchèque.

23.10 Les reines de la route *Téléréalité.* À Majorque, Lexie fait une longue marche arrière après s'être engagée dans une impasse.

NATIONAL GEOGRAPHIC 115

21.00 Chasseurs d'épaves

Série documentaire (2021). Chroniques de batailles. Découvrez comment les plus grands navires de guerre ont payé leurs faiblesses au prix fort.

21.55 *Épaves atomiques.*

RMC STORY 23 | 96

21.10 S.O.S. Garage

Téléréalité. Présenté par Vincent Lagaf, Thierry Muscat. Saint-Romain-de-Colbosc. INÉDIT. Dans cet épisode inédit, direction Saint-Romain-de-Colbosc, en région Normande.

RMC DECOUVERTE 24 | 128

21.10 Les 10 aéroports les plus dangereux de la planète

Documentaire (2025). INÉDIT. Une plongée au cœur des aéroports les plus terrifiants et leurs pistes d'atterrissage tristement célèbres.

CHERIE 25 25 | 97

21.05 Le village ⊖

Film fantastique de M. Night Shyamalan (2003). 1h47. Avec Joaquin Phoenix. Fin XIXe. Un garçon décide de pénétrer dans un bois que l'on dit hanté.

▶ **Un film réac.**

TNT 00 | **CANAL PAYANT** 00

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS

POLAR + 51

20.55 Le pacte des loups ⊖
Film d'aventures de Christophe Gans (2000). 2h17. Avec Samuel Le Bihan. En 1766, un naturaliste se rend dans le Gévaudan pour enquêter sur un animal qui sème la terreur.
▶ **Evitez de vous jeter dans sa gueule.**

SÉRIE CLUB 52

21.00 Matlock
Série. On n'est pas amies. (Saison 1, 3 et 4/12). Avec Kathy Bates. INÉDIT. Matty se met au service d'une femme accusant son ancien patron de harcèlement sexuel. **21.45** *Le lapin et le faucon.* INÉDIT.

TV BREIZH 54

20.50 Cold Case : affaires classées ✪
Série. Le billet de l'espoir. (Saison 4, 18/24). Avec Kathryn Morris. Au fond du lac Fairmont, les policiers repêchent une voiture renfermant le squelette d'une femme sans-abri.

COMÉDIE+ 80

21.10 Comedie Club Tour Québec : Virginie Fortin
Spectacle. INÉDIT. Virginie propose sa sélection de nouveaux humoristes québécois. Elle a confié la présentation de chaque émission à quatre MC confirmés, et lance chaque soirée avec une petite fiction.

TF1 84

21.00 Au cœur du crime
Magazine. Affaire Benaym : la veuve et le jardinier. INÉDIT. Qui a assassiné Bernadette Benaym, 67 ans, le 28 juillet 2014 à Roquebrune-sur-Argens (Var) ?

PARIS PREMIÈRE 83

21.00 Taken 2 ⊖
Film d'action d'Olivier Megaton (2012). 1h38. Avec L. Neeson. Pour assouvir sa vengeance, un gang enlève un ancien agent de la CIA et son ex-femme à Istanbul.

RTL9 55

20.55 The Patriot : le chemin de la liberté ⊖
Film de guerre de Roland Emmerich (2000). VM. 2h40. Avec M. Gibson. Un vétéran de la guerre perd l'un de ses fils.

TV5 MONDE 98

21.00 Secrets d'Histoire
Mag. Présenté par S. Bern. Au Danemark : le roi, la reine et le séduisant docteur. Stéphane nous fait découvrir la destinée de la reine Caroline-Mathilde.

PLANÈTE+ 111

▶20.55 Collaborations
Doc. de Gabriel Le Bomin (2013) (1 et 2/2). De juin 1940 à août 1941, le gouvernement de Vichy met en place la «collaboration» avec l'Allemagne.

USHUAIA TV 117

▶20.50 Des trains pas comme les autres
Série doc. de Philippe Gougler (2022). Sibérie. Philippe part à la découverte de la Sibérie profonde, en plein hiver.

HISTOIRE TV 118

▶20.50 Pearl Harbor, le monde s'embrase
Doc. de D. Korn-Brzoza (2021). Le 7 décembre 1941 à 7h53, une escadre aérienne japonaise frappe la flotte américaine.

MEZZO 200

▶20.00 Ravel : L'Heure espagnole & L'Enfant et les sortilèges - Opéra de Monte-Carlo
Opéra (2025). 2h30. INÉDIT. Comédie musicale en un acte et 21 scènes.

L'ÉQUIPE 21 79

21.05 Fléchettes : Premier League
8e étape. À l'Utilita Arena Newcastle, à Newcastle (Angleterre). DIRECT. Ne manquez pas la Premier League 2025 de fléchettes sur la chaîne L'Équipe !

CANAL+ SPORT 12

21.00 Rugby : Pro D2
«US Dax - Béziers». 24e journée. Au stade Maurice-Boyau, à Dax. DIRECT. **22.50 Après-match** *Magazine.* **23.00** Voile : Sail GP. 2e journée. À San Francisco.

EUROSPORT 1 72

21.00 Patinage artistique : Championnats du monde
Programme court messieurs. À Boston (États-Unis). DIRECT. L'an passé, Ilia Malinin avait été sacré champion du monde.

BEIN SPORTS 1 66

20.00 Tennis : Tournoi WTA 1000 de Miami
Demi-finales. Aux États-Unis. DIRECT. **23.00 Salon VIP** *Magazine. Présenté par Claire Arnoux.*

CANAL+ CINÉMA(S) 15

▶21.00 Border Line ✪✪✪
Drame de Alejandro Rojas et Juan Sebastián Vasquez (2022). VM. 1h17. Avec Alberto Ammann. INÉDIT. Diego et Elena quittent Barcelone, impatients à l'idée de commencer leur nouvelle vie aux Etats-Unis.
▶22.15 Les fantômes ✪✪✪ *Thriller de Jonathan Millet et Hala Rajab (2024). 1h46. Avec Adam Bessa.* Hamid est membre d'une organisation secrète qui traque les criminels de guerre syriens cachés en Europe. **0.00** 11.20 a.m.

CANAL+ SÉRIES 16

▶21.00 Baron noir ✪✪
Série. Haram. (Saison 2, 3 et 4/8). Avec Kad Merad. Amélie Dorendeu peine à trouver une majorité à l'Assemblée pour sa loi Santé. Rickwaert veut l'aider. **21.55** *Conversion.*
22.55 American Horror Story : Delicate ✪ *Opening Night. (Saison 12, 6, 7, 8 et 9/10). Avec Emma Roberts.* Des détails sur le passé d'Anna expliquent son affection pour la maternité. **23.35** *Ave Hestia.* **0.10** *Little Gold Man.* **0.45** *The Auteur.*

CANAL+ DOCS 17

21.00 Ensevelis : l'avalanche d'Alpine Meadows
Doc. (2022). Ce documentaire revient sur l'énorme avalanche qui s'est abattue sur une station de ski californienne en 1982.
22.35 Andy Irons : extrêmes limites *Documentaire. De Steve Jones et Todd Jones (2018).* Légende du surf sacrée trois fois champion du monde et grand rival de Kelly Slater, Andy Irons était la fierté d'Hawaï et admiré dans le monde entier. **0.15** Opérations spéciales. Opération Arès 7.

OCS 33

▶20.50 Bâtiment 5 ✪✪
Drame de Ladj Ly (2023). 1h40. Avec Anta Diaw. Haby découvre le nouveau plan de réaménagement du quartier dans lequel elle a grandi.
22.35 Los Mil Días de Allende *Los Días Rojos. (Saison 1, 1 et 2/4). Avec Pablo Capuz.* INÉDIT. Manuel se lie d'amitié avec Allende après avoir visité le Chili pendant la campagne. **23.35** *El Tiempo de las Cerezas.* INÉDIT. **0.40** Nocturnal Animals. Drame américain de Tom Ford (2016). VM. Avec Isla Fisher.

CINÉ+ FRISSON 34

20.50 Snowden ✪
Thriller d'Oliver Stone (2016). VM. 2h15. Avec Joseph Gordon-Levitt. Le destin d'Edward Snowden, agent de la CIA puis de la NSA devenu lanceur d'alerte.
▶23.00 The Green Hornet ✪✪ *Film d'action de Michel Gondry (2010). VM. 1h55. Avec Seth Rogen.* La nuit, l'héritier d'un magnat de la presse se transforme en superhéros.
▶ **Un film de superhéros au plaisir communicatif.**
1.00 Love. Drame (2015). VM.

CINÉ+ ÉMOTION 35

▶20.50 Le temps d'aimer ✪✪
Drame de Katell Quillévéré (2023). 2h05. Avec Anaïs Demoustier. Madeleine, serveuse dans un hôtel restaurant, mère d'un petit garçon, fait la connaissance de François.
22.50 Les amours d'Anaïs ✪ *Comédie romantique de Charline Bourgeois-Tacquet (2021). 1h38. Avec Anaïs Demoustier.* Étudiante en lettres, Anaïs mène son existence avec une légèreté déconcertante et une énergie folle. **0.25** The Pod Generation. Science-fiction (2023). VM.

CINÉ+ FAMILY 36

20.50 RRRrrrr !!! ✪
Comédie d'Alain Chabat (2004). 1h40. Avec Marina Foïs. Deux tribus préhistoriques doivent faire face au premier crime commis dans l'histoire de l'Humanité.
22.25 Nicostratos, le pélican ✪ *Drame d'Olivier Horlait (2010). 1h35. Avec Thibault Le Guellec.* Yannis, 14 ans, sauve d'une mort probable un jeune pélican et se prend d'affection pour l'animal. **0.40** Le mariage du siècle. Comédie de Philippe Galland (1986). Avec Anémone.

CINÉ+ FESTIVAL 37

20.50 Downsizing ✪
Comédie dramatique de Alexander Payne (2017). VM. 2h25. Avec Matt Damon. Pour faire de la place sur une planète surpeuplée, des volontaires acceptent d'être miniaturisés.
23.00 Les chiennes *Téléfilm érotique de Michel Lemoine (1973). 1h25. Avec Michel Lemoine.* Une châtelaine en mal de divertissements décide d'engager un beau et vigoureux aventurier. **0.25** Prison très spéciale pour femmes. Téléfilm érotique (1982).

CINÉ+ CLASSIC 38

▶20.50 Un mauvais fils ✪✪
Drame de Claude Sautet (1980). 1h45. Avec Patrick Dewaere. Avec l'aide d'un libraire homosexuel, un drogué sortant de prison tente de se réinsérer dans la société.
▶22.35 La meilleure façon de marcher ✪✪ *Drame psychologique de Claude Miller (1976). 1h20. Avec Patrick Dewaere.* Dans une colonie de vacances, en 1975, les différends de deux moniteurs tournent au règlement de comptes.

TCM CINÉMA 45

▶20.50 Brigadoon ✪✪✪
Comédie musicale de Vincente Minnelli (1954). 1h45. Avec Cyd Charisse. En Écosse, deux Américains visitant les Highlands se perdent dans la brume.
22.35 La Vénus des mers chaudes ✪
Film d'aventures de John Sturges (1955). 1h39. Avec Jane Russell. L'aventurier Johnny Gray, sa petite amie et son meilleur ami partent à la recherche d'un trésor englouti par la mer des Caraïbes. **0.10** Marie Stuart. Historique (1936, NB).

PARAMOUNT NETWORK 43

▶20.40 Le cavalier du désert ✪✪
Western américain de William Wyler (1940, NB). 1h35. Avec Gary Cooper, Lillian Bond, Walter Brennan. Dans le Texas des années 1880, un condamné à mort tente d'échapper à sa peine avec un mensonge.
22.35 A Talent for Loving *Western de R. Quine (1969). 1h45. Avec Richard Widmark.* Frappée par une malédiction aztèque, une famille voit tous ses descendants devenir des esclaves de l'amour.

ACTION 44

20.50 Jarhead : Law of Return
Film d'action de Don Michael Paul (2019). 1h43. Avec Amaury Nolasco. Un pilote des forces militaires israéliennes est abattu alors qu'il vole au-dessus de la Syrie. Il est fait prisonnier.
▶22.30 Détective Dee 2 : la légende du dragon des mers ✪✪ *Film d'action de Hark Tsui (2013). 2h14. Avec Mark Chao.* Le jeune juge Dee est mandaté par l'impératrice pour sauver la Chine. **0.40** Ultime Violence. Western (1977).

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS ❐ EN CLAIR TNT 00 CANAL PAYANT 00

MAFIA BLUES

DONNIE BRASCO

Film policier américain de Mike Newell (1996). Avec Al Pacino, Johnny Depp, Anne Heche. 2h07.

21h05 FRANCE 5

Ce récit d'amitié entre un mafieux vieillissant, éternel homme de main malchanceux, et un agent du FBI infiltré est le parfait exemple du bon cinéma hollywoodien des années 1990, à la production exemplaire, s'inscrivant dans le sillage de « l'Impasse », des « Affranchis » et de « Casino ». Bien sûr, Mike Newell ne possède pas le panache de De Palma ou Scorsese, mais il reste un professionnel exigeant, apportant un soin particulier à la reconstitution du New York disco des années 1970. Comme ses pairs, il dresse le portrait d'une pègre truculente, encore artisanale, et attachée à « la famille » bien que celle-ci soit dysfonctionnelle. Jouant Lefty, un mafieux précaire n'ayant jamais accédé au premier plan, Al Pacino *(photo, à gauche)* prend le contrepied de ses rôles flamboyants en Michael Corleone et Tony Montana. Autrefois impitoyable, connaissant toutes les ficelles du métier, Lefty végète désormais en survêtement devant sa télé, inquiet pour son fils accro à l'héroïne. Voix rocailleuse et paupières tombantes, Pacino dialogue avec sa propre légende, amenant vers leur crépuscule les personnages de gangster qui ont forgé sa gloire. Avare en fusillades, « Donnie Brasco » est d'abord un récit intimiste. C'est un rapport père-fils et une affection grandissante qui s'installent entre les deux hommes mais aussi entre

les acteurs. On s'amusera à repérer les attitudes que Johnny Depp *(photo)* « pique » à son aîné, comme cette façon bien à lui de s'asseoir légèrement avachi. Quant à la veste en cuir de Donnie, elle est bien sûr l'un des attributs iconiques du Pacino des années 1970. Depp s'inscrit dans une tradition de flics luttant contre une corruption avant tout morale, dont Pacino fut justement l'un des grands interprètes dans « Serpico », de Lumet, et « Cruising », de Friedkin. Depp est-il encore Joe Pistone, l'agent du FBI utilisé froidement par ses supérieurs, ou Donnie, le gangster qui commence à gravir rapidement les échelons ? Où se trouve son véritable foyer ? Chez Lefty ou auprès de son épouse (interprétée par la regrettée Anne Heche) qui le voit subir l'attraction du monde des truands ? Particulièrement intense, Johnny Depp rend perceptible l'ambiguïté morale de son personnage évoluant sur le fil du rasoir. **STÉPHANE DU MESNILDOT**

TF1 1 1

11.50 Les 12 coups de midi. **13.00** Le 13h. **13.50** Plus belle la vie, encore plus belle. **14.20** La peur change de camp. Téléfilm. Thriller (2024). VM. **15.50** Qui a tenté de me tuer ? Téléfilm; Drame (2017). VM. **17.30** Familles nombreuses : la vie en XXL. **18.30** Ici tout commence. **19.10** Demain nous appartient. **20.00** Le 20h. **21.00** C'est Canteloup.

21.10 Danse avec les stars
Divertissement. Présenté par Camille Combal. INÉDIT. Le plus célèbre concours de danse de France est de retour pour une nouvelle saison en compagnie de douze célébrités.

23.40 Danse avec les stars, la suite
Divertissement. Présenté par Camille Combal. INÉDIT. En deuxième partie de soirée, Camille Combal vous fait revivre les temps forts du prime.

FRANCE 2 2 2

9.30 La maison des maternelles. **10.00** La maison des maternelles, à votre service ! **10.45** Chacun son tour. **11.55** Tout le monde veut prendre sa place. **13.00** 13 heures. **13.50** Ça commence aujourd'hui. **16.10** Affaire conclue. **18.00** Tout le monde a son mot à dire. **18.35** N'oubliez pas les paroles ! **20.00** 20 heures. **20.35** 20h30, le vendredi. **21.00** Mot de passe : le duel.

21.10 Tropiques criminels
Série. Anse Désert. (Saison 6, 3/8). Avec Sonia Rolland. INÉDIT. Les enquêtrices se retrouvent avec un bébé abandonné et un meurtre dans un club de bèlè. **22.00** *O'Mullane. (Saison 4, 7/8).*

▶22.50 Taratata 100 % Live *Divertissement. Présenté par Nagui.* INÉDIT. Pour ce nouveau numéro, Nagui réunit Marc Lavoine, Ben Mazué, Imany, Styleto, Clou, Christopher Cross et Victor Solf.

FRANCE 3 3 3

9.05 Dans votre région. **10.40** Escales en France. **11.15** Succulent ! **11.50** Outremer.l'info. **12.15** Ici 12/13. **12.55** Météo à la carte. **13.55** Météo à la carte, la suite. **14.40** Tandem. **16.45** Duels en familles. **17.20** Slam. **18.05** Questions pour un champion. **19.00** Ici 19/20. **19.50** Tout le sport. **20.20** Un si grand soleil.

21.05 Comédies musicales made in France
Documentaire de Christophe David (2025). INÉDIT. Année après année, tube après tube, la comédie musicale a su s'imposer dans le cœur des Français.

22.50 Tous les chanteurs s'appellent Michel *Doc. de Bernard Faroux (2023).* Portrait tout en archives et en chansons d'une génération sur environ trois décennies (années 1960, 1970 et 1980).

CANAL+ 4 4

11.25 Laure Boulleau - «Pionnières au Japon». **12.20** La boîte à questions ❐ **12.30** En aparté ❐ **13.05** Tchi Tcha ❐ **13.25** Ducobu passe au vert ! Comédie (2024). **14.45** Bis Repetita. Comédie (2024). **16.15** Nous, les Leroy. Comédie (2024). **17.55** Le deuxième acte. Comédie (2024). **19.15** La boîte à questions ❐ **19.20** Tchi Tcha ❐ **19.45** En aparté ❐ **20.25** Faut voir ! L'hebdo cinéma ❐

21.10 Beetlejuice Beetlejuice ✪
Comédie fantastique de Tim Burton (2024). 1h44. Avec Jenna Ortega. INÉDIT. Après le décès de son père, Lydia, célèbre médium, s'installe quelque temps dans le manoir familial de Winter River.

22.55 Les guetteurs ✪ *Film d'horreur d'Ishana Shyamalan (2023). 1h55. Avec Dakota Fanning.* INÉDIT. Perdue dans une forêt, Mina trouve refuge dans une maison déjà occupée par trois personnes.

FRANCE 5 5 5

12.00 Les merveilles du monde antique. Les trésors de Gibraltar. **13.00** Sale temps pour la planète ! **13.35** Le mag de la santé. **14.40** Le mystère du béluga espion. **16.00** Le beurre : du bonheur en motte ? **16.55** C pas si loin. **17.25** L'invité de «C dans l'air». **17.40** C dans l'air. **18.55** C à vous. **20.00** Vu. **20.05** C à vous, la suite.

▶21.05 Donnie Brasco ✪✪
Film policier de Mike Newell (1996). VM. 2h07. Avec Johnny Depp. LIRE NOTRE ARTICLE. 1978, à New York, l'agent Joe Pistone est désigné par le FBI pour infiltrer le clan Bonanno.
▶ **Pour les « Deppendants ».**

▶23.10 Bacon-Freud, face à face ✪✪✪
Doc de Catherine Aventurier (2025). INÉDIT. LIRE NOTRE ARTICLE. **0.10** C dans l'air. **1.15** C à vous. **2.10** Vu.

M6 6 6

5.30 Incroyables transformations. Divertissement. **8.35** M6 boutique. Magazine. **9.40** Ça peut vous arriver. Magazine. **11.30** Ça peut vous arriver chez vous. Magazine. **12.45** Le 12.45. **13.40** Un jour, un doc. Magazine. **17.25** La roue de la fortune. Jeu. **18.35** La meilleure boulangerie de France. Jeu. Nord-Pas-de-Calais. **19.45** Le 19.45. **20.35** Scènes de ménages. Série.

21.10 Patron incognito
Divertissement. Anne-Catherine Péchinot et Virginie Decamps-Lainé d'Easy Cash. INÉDIT. La Directrice Générale et la Directrice des Opérations de la société Easy Cash en immersion incognito. **22.10** *Anne-Catherine Péchinot et Virginie Decamps-Lainé d'Easy Cash.*

23.05 Patron incognito *Divertissement. Guy Gérault, directeur général de Brit Hotel.*

ARTE 7 7

13.00 Arte Regards. **13.35** Les beaux jours. Comédie dramatique (2012). **15.05** La nature en liberté, le parc de l'Eifel. **15.50** Les îles italiennes. **16.35** Estrémadure, un paradis naturel en Europe. **17.20** Invitation au voyage. **18.55** Voyage gourmand. **19.30** Le dessous des cartes. **19.45** Arte journal. **20.05** 28 minutes. **20.52** De Gaulle à la plage.

20.55 Toute la vérité : À moi pour toujours
Thriller de Kirsten Laser (2025). VM. 1h30. Avec Christina Hecke. INÉDIT. La commissaire Judith Mohn tente de résoudre le meurtre d'une mère de famille sans histoires.

22.30 East Side *Sophronius. (Saison 1, 6/10). Avec Yehuda Levi.* INÉDIT. Theodorus annonce qu'il revient sur sa décision de vendre l'hôtel Saint-Georges.

W9 9 89

6.00 Wake up. Clips. Une sélection des meilleurs tubes du moment pour un réveil vitaminé. **7.00** Le double expresso RTL2. **9.00** Kaamelott. Série. **11.00** NCIS. Série. Ennemi public n°1 (1 et 2/2) - Une solution radicale - Le chemin de la guérison - De l'existence de la femme... - Criminel un jour... **16.40** Un dîner presque parfait. **19.50** Les apprentis aventuriers.

21.10 Enquête d'action
Magazine. Présenté par Marie-Ange Casalta. Gendarmes d'Alsace : nouvelle brigade de choc face à la délinquance. INÉDIT. En Alsace, les délinquants donnent du fil à retordre aux gendarmes.

23.00 Enquête d'action *Mag. Présenté par M-A. Casalta. Police municipale de Woippy : cités sensibles sous surveillance.* **0.00** *Gendarmes de Grenoble : face-à-face tendus contre les délinquants.*

© MANDALAY ENTERTAINMENT/BALTIMO/COLL. CHRISTOPHEL VIA AFP

TMC 10 90

21.25 Barbecue
Comédie d'Eric Lavaine (2013). 1h38. Avec Lambert Wilson. Après un infarctus, un quinquagénaire décide d'arrêter de «faire attention» pour de bon.
▶ **Un nanar choral de la pire espèce.**
23.20 90' enquêtes *Magazine. Chips, tomates, glaces : révélations sur les produits stars de l'été.* Certains professionnels usent de moyens douteux pour nous faire consommer nos produits préférés.

TFX 11 91

21.10 Baby Boom
Téléréalité. Contre vents et marées. Emilie et Zied ont perdu des jumeaux à cinq mois de grossesse. Aujourd'hui, Émilie est à nouveau enceinte. **22.15** *Code rouge.*
23.35 Baby Boom *Téléréalité. La guerre est déclarée.* Pendant sa grossesse, Émilie apprend que le bébé qu'elle attend souffre d'une grave cardiopathie. **0.55** *Au-delà du silence.*

LCP PUBLIC SÉNAT 13 165

21.00 Maman, j'ai arrêté l'avion
Magazine. Présenté par Daphné Roulier, Raphaël Hitier. Chauffe qui peut. Invités : Marie Gracia, Martin Lagane et Christophe Millet. On peut réduire nos factures et nos émissions de gaz à effet de serre en isolant mieux nos habitats.
22.00 Corée du Nord, un plan pour survivre *Documentaire. De Minju Song (2023).* **23.30** Ça vous regarde. **0.30** État de santé. Main basse sur la santé.

FRANCE 4 14 147

21.00 Booder : «The One Man Show»
Spectacle. INÉDIT. Lui, c'est Booder, tout un univers : une tête, une boule d'énergie et une vraie lyrique. À travers ses aventures et ses galères, vous allez découvrir son premier spectacle.
22.25 Zily - Sakifo Musik Festival *Divertissement.* Zily est l'une des voix féminines emblématiques de Mayotte, une personnalité charismatique et forte.

CSTAR 17 93

21.10 Greg Guillotin : le pire stagiaire
Divertissement. Greg Guillotin est de retour avec un tout nouveau piège ! Cette-fois, Greg devient Samuel, un jeune stagiaire simple d'esprit qui va suivre Jacky, gérant d'une agence matrimoniale en Belgique.
23.35 Les cam cach de Greg Guillotin *Divertissement.* Greg Guillotin propose ce soir de nouvelles situations tantôt amusantes, déroutantes et même touchantes.

GULLI 18 148

21.05 Le monde de Narnia - Chapitre 3 : l'odyssée du Passeur d'aurore ✪
Film fantastique de Michael Apted (2009). VM. 1h55. Avec Ben Barnes. Par un mystérieux subterfuge, trois enfants sont projetés dans un royaume merveilleux.
23.00 The Middle *Thanksgiving. (Saison 1, 8 et 9/24). Avec Patricia Heaton.* **23.25** *Aimez-vous les uns les autres.*

TF1 SÉRIES FILMS 20 59

21.05 Les experts : Manhattan ✪
Série. Expert et témoin. (Saison 1, 23/23). Avec Gary Sinise. Alors que Mac prend son petit-déjeuner dans un café, un des clients ouvre le feu. **21.45** *Des dessous convoités. (Saison 2, 1/24).*
22.40 Les experts : Manhattan ✪ *Affaires internes. (Saison 1, 18 et 21/23).* Le directeur du rapport de la commission Dove sur la corruption au sein de la police est assassiné. **23.25** *Erreur sur la cible.*

6TER 22 95

21.10 Bones ✪
Série. Un bon voisin. (Saison 5, 4 et 5/22). Avec Emily Deschanel. Un corps est retrouvé dans le four hawaïen autour duquel sont réunis les familles d'un quartier chic. **21.50** *Anok.*
22.40 Bones ✪ *Chair de poule. (Saison 5, 6 et 7/22).* Alors qu'elles campent près d'une rivière, des jeunes filles découvrent les restes d'un fermier. **23.30** *Iron Leprechaun.*

NATIONAL GEOGRAPHIC 115

21.00 New York super aéroport
Série doc. (2021). Toujours plus haut. L'aéroport de LaGuardia est entouré de routes et de rivières. Pour repousser les limites de ce site enclavé, les concepteurs ont dû se résoudre à construire en hauteur. **21.55** *Bâtir sur l'eau.*
22.50 New York super aéroport *Série documentaire (2021). Ballet aérien.* **23.35** Mégastructures. Beluga XL.

RMC STORY 23 96

21.10 Le Bigdil, le retour événement
Jeu. Présenté par Vincent Lagaf'. INÉDIT. Dans ce treizième épisode, les candidats devront affronter une série d'épreuves emblématiques pour tenter de remporter de l'argent et des cadeaux... et peut-être repartir au volant de la mythique voiture!
22.45 Le Bigdil, le retour événement *Jeu.*

RMC DÉCOUVERTE 24 128

21.10 The Grand Tour
Série doc. (2019). Chinois ou chez moi ? INÉDIT. Jeremy Clarkson, Richard Hammond et James May sont en Chine pour vanter les vertus des voitures de luxe occidentales d'occasion.
22.30 The Grand Tour *Série documentaire (2019). Scotch single malt.* INÉDIT. **23.45** 100 jours avec les dépanneurs de l'autoroute. Nuit blanche en Normandie.

CHÉRIE 25 25 97

21.05 Héritages
Magazine. De Toulouse-Lautrec à Camilla de Bourbon : quand hériter devient une guerre. «Toulouse-Lautrec : coup de pinceau sur l'héritage» ; «Camilla de Bourbon : de l'héritage royal à la case prison».
22.55 Héritages *Mag. Fortunes de malheur.* Au sommaire du magazine : «Le haras de la discorde» ; «Héritage maudit».

POLAR+ 51

20.55 Les enquêtes de Foyle
Série. The Cage. (Saison 7, 2/3). Avec Michaël Kitchen. INÉDIT. Alors que des soldats afro-américains attendent d'être rapatriés, des tensions raciales éclatent.
22.30 Les enquêtes de Foyle *The Eternity Ring. (Saison 7, 1/3).* Juin 1945. Foyle suit les traces d'un soldat russe qui s'est évadé. **0.10** Seaside Crimes. Série. Les tombes des dunes.

SÉRIE CLUB 52

21.00 The Rookie : le flic de Los Angeles
Série. Le jour J. (Saison 3, 14 et 10/14). Avec Nathan Fillion. L'officier Nolan se blesse légèrement en pourchassant un voleur à l'étalage local. **21.45** *Le garçon d'honneur.*
22.35 The Rookie : le flic de Los Angeles *Nouvelles recrues. (Saison 3, 11 et 12/14).* **23.25** *À cœur vaillant...*

TV BREIZH 54

▶20.50 Columbo ✪✪✪
Série. Édition tragique. (Saison 3, 5/8). Avec Peter Falk. Alan Mallory, auteur de romans à suspense, décide de changer de maison d'édition.
▶22.20 Columbo ✪✪✪ *Le grain de sable. (Saison 2, 3/8).* Columbo doit enquêter sur la mort d'un propriétaire d'une équipe de football américain. **23.50** *Eaux troubles. (Saison 4, 4/6).*

COMÉDIE+ 80

21.10 Olivier de Benoist : «Le petit dernier»
Spectacle. Fort de son expérience, l'humoriste entend révéler aux femmes les secrets d'une éducation réussie.
22.45 Olivier de Benoist : «0/40 ans» *Spectacle.* Conscient de son obsession à l'égard de la gent féminine, Olivier de Benoist veut faire amende honorable. **0.25** Olivier de Benoist : «Très très haut débit».

TÉVA 84

21.00 Rizzoli & Isles : autopsie d'un meurtre
Série. Rancune meurtrière. (Saison 7, 1/13). Avec A. Harmon. Jane soupçonne Alice d'être impliquée dans la fusillade qui a eu lieu devant le bar de Korsack.

PARIS PREMIÈRE 83

▶21.00 Sierra torride ✪✪
Western de Don Siegel (1970). VM. 1h50. Avec Clint Eastwood. Les aventures mexicaines d'un mercenaire laconique aux côtés d'une nonne pas comme les autres.

RTL9 55

20.55 Kong : Skull Island ✪
Film d'aventures de Jordan Vogt-Roberts (2017). VM. 1h58. Avec Tom Hiddleston. Un groupe d'explorateurs s'aventure au cœur d'une île inconnue du Pacifique, territoire de Kong.

TV5 MONDE 98

21.00 La fête de la chanson française
Divertissement. Présenté par Laury Thilleman et André Manoukian. Une soirée événement pour célébrer 60 ans de chansons françaises.

PLANÈTE+ 111

20.55 Navires de légende
Série doc. de S. Tignères (2021). Géants des mers. Après l'attaque de Pearl Harbor, les forces américaines sont dominés par les Japonais dans le Pacifique. **21.45** *Le fabuleux destin du cuirassé Texas.*

USHUAIA TV 117

20.50 Secrets sauvages du patrimoine
Série documentaire de Guilaine Bergeret (2024). Châteaux de la Loire, le bestiaire des rois. **21.35** *Mont-Saint-Michel, la baie des merveilles.*

HISTOIRE TV 118

20.50 L'ombre d'un doute
Magazine. Présenté par Franck Ferrand. Les artistes sous l'Occupation. Sous l'Occupation, comment se sont comportés les plus grands artistes de la scène parisienne ?

MEZZO 200

▶20.30 Francesco Tristano : Frescobaldi, Berio, Franceschini, Bach - Klavier-Festival Ruhr
Concert. Classique (2024).
21.50 Orchestre national de Lille, Lionel Bringuier *Concert. Classique (2020).*

L'ÉQUIPE 21 79

21.05 Rugby à VII : Seven Nations Series
5e étape. À Hong Kong. INÉDIT. Après la 4e étape disputée à Vancouver, les Français occupaient la 5e place du classement chez les messieurs.

CANAL+ SPORT 12

21.00 Rugby : Pro D2
«Montauban - Brive». 24e journée. Au stade de Sapiac, à Montauban. DIRECT. **22.50** Soir de rugby.
23.35 Rallye : Championnat du monde WRC *Review. Au Kenya.*

EUROSPORT 1 72

20.00 Tennis : Masters de Miami
Aux États-Unis. DIRECT. Les Masters 1000 restent en Floride ! Dans la foulée du tournoi d'Indian Wells, place à Miami, où l'Italien Jannik Sinner s'était imposé la saison passée.

BEIN SPORTS 1 66

19.55 Football : Ligue 2
28e journée, multiplex. DIRECT. Les six matchs au programme de la soirée : Metz - Troyes, Martigues - AC Ajaccio, Red Star - Rodez, Clermont - Amiens, Pau - Annecy et Bastia - Dunkerque.

▶LE CHOIX DE TÉLÉOBS ❐ EN CLAIR TNT 00 CANAL PAYANT 00

CANAL+ CINÉMA(S) 15

▶21.00 Quelques jours pas plus ✪✪
Comédie dramatique de Julie Navarro (2024). 1h43. Avec Benjamin Biolay. Arthur Berthier est un critique rock relégué aux informations générales après avoir saccagé une chambre d'hôtel.
22.40 Le cercle *Magazine. Présenté par Lily Bloom. Mike Leigh.* INÉDIT. «Le cercle» offre chaque semaine des joutes enflammées, joyeuses et sans préjugés, sur les films à l'affiche.

CANAL+ SÉRIES 16

21.00 Mister Spade ✪
Série. (Saison 1, 5 et 6/6). Avec Clive Owen. Spade obtient plus d'informations qu'escompté lorsqu'il interroge ses voisins excentriques, notamment sur les mystérieuses capacités du jeune garçon disparu.
▶22.55 Moochie - Qui a tué Jill Halliburton ? ✪✪✪ *Série documentaire. De Samuel Collardey (2022).* Le 8 septembre 2014, la police de Broward, en Floride, reçoit un appel d'urgence.

CANAL+ DOCS 17

21.00 Opérations spéciales
Série documentaire de Anna Roch et Stéphane Rybojad (2015). Opérations Cocody. Début 2011, la Côte d'Ivoire est au bord de la guerre civile.
22.10 Opération Thalatine, la libération des otages du Ponant *Doc. De Anna Roch (2022).* Comment se sont déroulées la prise d'otage du Ponant, l'un des plus célèbres actes de piraterie, et l'opération de libération de ses passagers ? **23.40** Klitschko - Plus qu'un combat.

OCS 33

▶20.50 Sully ✪✪✪
Biographie de Clint Eastwood (2016). VM. 1h36. Avec Tom Hanks. Après avoir posé son avion in extremis sur l'Hudson, un pilote fait l'objet d'une enquête.
▶22.25 Le pont des espions ✪✪
Thriller de Steven Spielberg (2015). VM. 2h12. Avec Tom Hanks. En pleine guerre froide, un avocat américain accepte de défendre un espion soviétique installé aux États-Unis. **0.40** Les 7 mercenaires. Western de Antoine Fuqua (2016). VM.

CINÉ+ FRISSON 34

20.50 xXx : Reactivated
Film d'action de D.J. Caruso (2017). VM. 1h45. Avec Vin Diesel. Un sportif de l'extrême devenu agent d'élite affronte le guerrier alpha Xiang et son équipe.
22.35 Le territoire des loups ⊖ *Film d'aventures de Joe Carnahan (2012). VM. 1h53. Avec Liam Neeson.* En Alaska, les rescapés d'un crash d'avion doivent survivre au beau milieu du territoire des loups. **0.30** Femmes infidèles. Téléfilm érotique (2016).

CINÉ+ ÉMOTION 35

▶20.50 Le théorème de Marguerite ✪✪
Drame de A. Novion (2023). 1h52. Avec E. Rumpf. Étudiante en mathématiques à Normale Sup, Marguerite s'apprête à présenter ses travaux à des spécialistes.
▶22.40 Une jeune fille qui va bien ✪✪
Drame historique de Sandrine Kiberlain (2021). 1h38. Avec Rebecca Marder. Eté 1942. Un jeune fille de confession juive refuse de voir la menace qui plane. **0.15** La Vénus d'argent. Drame (2023).

CINÉ+ FAMILY 36

20.50 Le bon gros géant ✪
Film fantastique de Steven Spielberg (2016). VM. 1h55. Avec Ruby Barnhill. Le bon gros géant mesure 7 mètres de hauteur et a la particularité de s'occuper des rêves des enfants.
22.45 Les vacances de Mr. Bean ✪
Comédie de Steve Bendelack (2007). VM. 1h26. Avec Rowan Atkinson. Mr. Bean vient de gagner une semaine de vacances sur la Côte d'Azur. **0.10** Miss FBI : divinement armée. Comédie (2004). VM.

CINÉ+ FESTIVAL 37

20.50 La passion de Dodin Bouffant ✪
Drame d'Anh Hung Tran (2023). 2h14. Avec Juliette Binoche. En Anjou, en 1885. Dodin passe le plus clair de son temps en cuisine, où officie la talentueuse Eugénie.
▶23.00 Sous le soleil de Satan ✪✪✪
Drame de Maurice Pialat (1987). 1h35. Avec Gérard Depardieu. Une adolescente enceinte dont l'amant vient de mourir vient chercher de l'aide auprès d'un abbé.

CINÉ+ CLASSIC 38

▶20.50 Série noire ✪✪✪
Film policier d'Alain Corneau (1978). 1h51. Avec Patrick Dewaere. Un représentant, Franck Poupart, rencontre une fille qui lui propose de tuer sa tante pour s'emparer de son argent.
▶ Un chef-d'œuvre de noirceur.
22.40 Le plus joli péché du monde *Comédie de Gilles Grangier (1951), NB. 1h23. Avec Georges Marchal.* **0.05** César et Rosalie. Drame de C. Sautet (1972).

TCM CINÉMA 45

▶20.50 Eyes Wide Shut ✪✪✪
Drame de Stanley Kubrick (1999). 2h33. Avec Tom Cruise. Un couple idéal glisse dans une errance initiatique et psychologique à la recherche de son identité.
▶ Tellement énigmatique et fascinant.
23.25 Payback ✪ *Film policier de Brian Helgeland (1999). 1h40. Avec Mel Gibson.* **1.05** Alphabet City. Comédie dramatique de Amos Poe (1984).

PARAMOUNT NETWORK 43

20.40 Manuel de survie à l'apocalypse zombie
Comédie américaine de Christoper Landon (2015). 1h30. Avec Tye Sheridan, Logan Miller, Joey Morgan. Trois scouts, amis depuis toujours, vont devoir se battre pour survivre à une invasion de zombies.
22.30 Les grands fonds ✪ *Film d'aventures américain de Peter Yates (1977). 2h00. Avec Robert Shaw.*

ACTION 44

20.50 Fatale
Drame de Deon Taylor (2020). 1h40. Avec Hilary Swank. À la suite d'une aventure sans lendemain, un agent sportif, Derrick, voit sa vie s'écrouler devant lui.
22.30 Dark Places ✪ *Thriller de Gilles Paquet-Brenner (2015). 1h54. Avec Charlize Theron.* Libby Day a 8 ans lorsqu'elle assiste au meurtre de sa mère et de ses sœurs dans la ferme familiale. **0.20** Garringo. Western (1969).

NOTRE SÉLECTION DE PODCASTS

RADIO FRANCE

"SALLE DES ARCHIVES"
"Ils ont changé de camp", par Matthieu Garrigou-Lagrange (6 épisodes de 29 min)
RADIOFRANCE.FR/FRANCECULTURE
Cette stimulante série dresse le portrait de personnalités qui ont tourné casaque : pacifiste de gauche puis collabo (Georges Albertini), passée de Vichy à la Résistance (Marie-Madeleine Fourcade), militaire converti au pacifisme (le général Jacques Pâris de Bollardière)… Le premier épisode s'interroge sur la nuance entre opportunisme et évolution idéologique, avec l'historien Etienne Augris, qui a dirigé l'ouvrage « Changer de camp, 14 volte-faces au XXe siècle » (Novice, 2024). Les cas Chirac et Mitterrand sont évoqués, ainsi que l'archétype du genre, Edgar Faure. Plusieurs fois ministre sous la IVe et la Ve République, on lui doit la célèbre formule : *« Ce n'est pas la girouette qui tourne, c'est le vent. »* Des changements de cap qui peuvent être source de polémiques chez les artistes (Michel Houellebecq). Passé du royalisme de sa jeunesse au républicanisme, Victor Hugo valorisait la capacité à se remettre en question : *« Mauvais éloge d'un homme que de dire que son opinion n'a pas varié depuis quarante ans. […] C'est louer une eau d'être stagnante »*, c'est *« préférer l'huître à l'aigle »*.
THIERRY NOISETTE

"ESPIONS, UNE HISTOIRE VRAIE"
"Vassili Mitrokhine, l'archiviste qui recopia les documents du KGB", par Stéphanie Duncan (35 min)
RADIOFRANCE.FR/FRANCEINTER
Stéphanie Duncan raconte ici la vie de Vassili Mitrokhine, archiviste en chef du service de renseignement russe entre 1972 et 1984. Nourri à l'idéal soviétique, il a espionné à l'étranger sans état d'âme. Mais certains événements vont éveiller sa conscience politique : les campagnes de dénigrement contre Boris Pasternak après son prix Nobel de littérature pour « le Docteur Jivago » (1958) et contre Rudolf Noureïev qui a demandé l'exil politique à la France. En 1968, le printemps de Prague achève de le convaincre que son pays n'est pas réformable. Profitant d'un déménagement des bureaux du KGB, Mitrokhine recopie des milliers de documents d'opérations secrètes, qu'il dissimule dans ses chaussettes puis dans des bidons de lait enterrés sous le plancher de sa datcha. Réfugié en Lettonie après la chute de l'URSS, il propose ses données aux services secrets britanniques qui l'exfiltrent en Angleterre où il vivra sous protection policière et sous une fausse identité jusqu'à sa mort. Les révélations, stupéfiantes, sont considérées comme la plus grande fuite de données de l'histoire du KGB. NEBIA BENDJEBBOUR

TéléObs
Cahier réservé aux abonnés du Nouvel Obs - n° 3156 du 20 mars 2025
SOCIÉTÉ ÉDITRICE **LE NOUVEL OBSERVATEUR DU MONDE**, SA À DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE, AU CAPITAL DE 13 450 000 EUROS – 67/69 AVENUE PIERRE-MENDÉS-FRANCE, 75013 PARIS • **DIRECTEUR DE LA PUBLICATION :** SANDRO MARTIN.
DIRECTRICE DE LA RÉDACTION : CÉCILE PRIEUR.
PUBLICITÉ : **MPUBLICITÉ**, DIRECTRICE DELEGUEE : MICHAËLLE GOFFAUX (MICHAELLE.GOFFAUX@MPUBLICITE.FR)
RELATIONS ABONNÉS : **ABONNEMENT**@NOUVELOBS.COM ET 01.40.26.86.13
COMMISSION PARITAIRE : 0115C85929 DÉPÔT LÉGAL : À PARUTION
IMPRESSION : NEWSPRINT • PRINTED IN FRANCE
ORIGINE DU PAPIER : ANGLETERRE
100% DE FIBRES RECYCLÉES
EUTROPHISATION : PTOT = 0,008 3 KG/TONNE DE PAPIER
OUVRAGE IMPRIMÉ AVEC DES ENCRES CONFORMES À LA NORME BLUE ANGEL
CE MAGAZINE EST IMPRIMÉ CHEZ NEWSPRINT CERTIFIÉ PEFC.
PEFC 10-31-336

Nouvel Obs A SÉLECTIONNÉ POUR SES LECTEURS

L'édition originale mise en couleurs !

Ces éditions colorisées permettent de redécouvrir ces chef-d'œuvre d'Hergé sous une palette de couleurs inédites. Elles sont précédées d'une préface de l'hergéologue Philippe Goddin qui partage avec nous son regard d'expert et nous livre des observations exclusives.
Chaque album : 144 pages - 24.1 x 32.1 cm. Couleur – Relié

© Hergé-Tintinimaginatio 2025

l'album **23€** seulement

RETROUVEZ TOUTE LA SÉLECTION DES PRODUITS DU *NOUVEL OBS* sur boutique.nouvelobs.com

BON DE COMMANDE Nouvel Obs

À retourner accompagné de votre règlement à : *Le Nouvel Obs* – 67/69 avenue Pierre Mendès-France – CS 51402 – 75647 Paris cedex 13.

	Référence	Qté	Prix	TOTAL
1 - Les cigares du Pharaon	00524		**23 €**	**€**
2 - Le lotus bleu	00523		**23 €**	**€**
Frais de participation aux frais d'envoi				**3€**
Total de ma commande				**€**

❑ Je règle par CHÈQUE à l'ordre du *Nouvel Obs*
❑ Je règle par CB sur ***boutique.nouvelobs.com***

Vous pouvez également commander par téléphone au 01 40 26 86 18

ADRESSE DE LIVRAISON :

22439

☐ Mme ☐ M.

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : _____ Ville : _____

Pour le suivi de votre commande, merci de nous indiquer email ou téléphone:

_____

Offre valable en France métropolitaine. *Livraison 2 semaines maximum après réception de votre commande. Vous acceptez que *Le Nouvel Obs*, responsable de traitement, utilise vos données personnelles communiquées pour les besoins de votre commande et de la relation client. Sauf opposition de votre part, votre adresse postale pourra être utilisée pour des actions marketing de la part du *Nouvel Obs* et/ou de ses partenaires. ☐ Je m'oppose à l'utilisation de mon adresse postale à des fins marketing. Pour en savoir plus ou exercer vos droits, consultez notre politique de confidentialité à l'adresse https://www.nouvelobs.com/donnees-personnelles ou écrivez à notre Délégué à la protection des données à https://dpo.nouvelobs.com/contact. Les conditions générales de vente applicables à votre achat sont consultables sur notre site www.nouvelobs.com

CAHIER NUMÉRO TROIS DE L'ÉDITION N° 3156 DU 20 AU 26 MARS 2025

Le Nouvel Obs

IMMOBILIER

GRAND EST

Strasbourg · Nancy
Dijon · Troyes

Auxerre · Besançon · Colmar · Metz
Mulhouse · Nevers · Reims · Vesoul...

DOSSIER COORDONNÉ PAR ARIANE ARTINIAN AVEC BAPTISTE JULIEN BLANDET

© CAVALIER MICHEL / HEMIS.FR

Ne peut être vendu séparément

Daniel FÉAU

BELLES ADRESSES À PARIS ET DANS L'OUEST PARISIEN

THÉÂTRE **RÉF - 85474928**
165 M² - 2 090 000 € **DPE - C**

Maison de 165 m² bénéficiant d'une belle terrasse de 40 m². Un double-séjour exposé sud, un petit salon, une cuisine ouverte et quatre chambres, dont une suite avec dressing.

DANIEL FÉAU BOULOGNE **01 84 75 04 72**

VAVIN **RÉF - 85593410**
77 M² - 1 375 000 € **DPE - C**

Dans une copropriété, appartement rénové de 77 m² ayant conservé le charme de l'artiste Jean-Michel Atlan. Un balcon filant et 5 mètres de hauteur sous plafond.

DANIEL FÉAU LUXEMBOURG **01 84 75 04 77**

LONGCHAMP **RÉF - 83835335**
183 M² - 3 000 000 € **DPE - G**

En étage élevé d'un immeuble haussmannien, appartement d'angle de 183 m² donnant sur une voie privée. Quatre chambres, dont une suite avec dressing.

DANIEL FÉAU VICTOR HUGO **01 84 75 04 78**

*Les honoraires sont à la charge du vendeur - *Immobilier International*

VENTE
LOCATION
NUE-PROPRIÉTÉ

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

29 AGENCES
WWW.DANIELFEAU.COM

↑ Le jardin des Vallons, à Grenoble.

6 COMMENT FAIRE FONDRE LES TAUX D'INTÉRÊT ?

10 PRÉCAIRE, OUI, MAIS PROPRIÉTAIRE !

12 PRIMO-ACCÉDANTS : PROFITER DES AIDES

16 NEUF : L'AUBAINE DES INVENDUS

18 DU BON USAGE DES PASSOIRES THERMIQUES

20 LES CLÉS DU LUXE

22 SEPT CONSEILS POUR BIEN NÉGOCIER

Spécial immobilier
Un début d'embellie

Des prix en recul, des taux d'intérêt plus bas, des mesures de soutien… Après deux années de paralysie, le marché immobilier amorce son dégel. Ce qu'il faut savoir sur les tendances et les opportunités à saisir

Par Ariane Artinian

© FRANCK GUIZIOU/HEMIS.FR

Reprise, réveil, rebond technique, régularisation… Peu importe la façon dont on désigne le phénomène – et la coloration qu'on veut lui donner –, le dégel du marché immobilier s'annonce bel et bien. Partout en France, de Lille à Marseille en passant par Lyon et Bordeaux, le frémissement est palpable dans les métropoles comme dans les villes moyennes. Notre équipe de journalistes l'a constaté auprès d'une centaine de professionnels (notaires, agents immobiliers, promoteurs) sollicités pour ce dossier immobilier décliné en huit éditions régionales. Tous s'accordent à le dire : le pire de la crise de l'immobilier semble derrière nous.

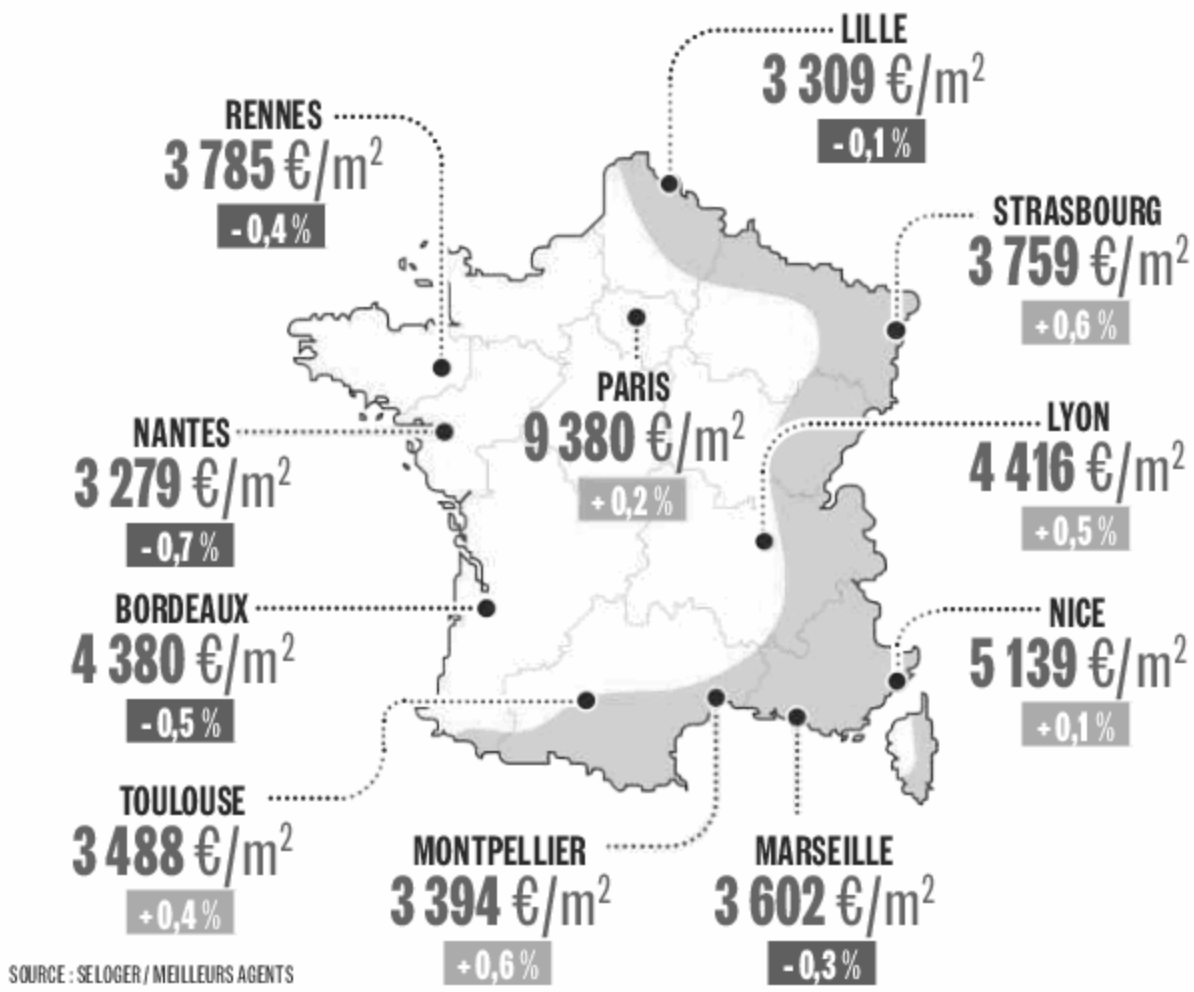
Il faut dire que le choc a été d'une brutalité sans précédent. Euphorisés par la sortie du Covid et par des taux d'intérêt historiquement bas – seulement 1,1 % en janvier 2022 –, les Français se sont rués sur l'immobilier, au point de réaliser 1,2 million de transactions en 2022, un record absolu. Et puis, patatras… la frayeur s'est emparée du pays : quadruplement des taux d'intérêt en à peine six mois, crise internationale liée à la guerre de la Russie contre l'Ukraine, crise politique en France avec une Assemblée nationale sans majorité absolue… Les Français ont fait un choix radical : ils ont mis leurs projets sur la touche pause. Et le marché s'est effondré à 780 000 transactions en 2024, dictées, pour la plupart, par la loi de nécessité des « 4D » (divorce, décès, dettes, déménagement). « *Un recul de 35 %, une correction d'une ampleur inédite depuis la Seconde Guerre mondiale* », souligne Loïc Cantin, président de la Fnaim. Les agents immobiliers n'ont rien vu venir. Quelque 1 232 agences immobilières l'ont appris à leurs dépens et ont dû baisser le rideau en 2024, selon des données du groupe bancaire BPCE. Les notaires aussi ont payé leur tribut, avec plus de 1 000 licenciements dans les études Quant aux promoteurs, ils ont multiplié les PSE.

↑ Caen, en Normandie.

S'il est encore prématuré de parler d'une véritable sortie de crise, les signaux positifs s'accumulent néanmoins depuis le dernier trimestre 2024. « *Le téléphone sonne à nouveau, les prises de mandats augmentent, et, surtout, les compromis et les offres acceptées repartent à la hausse* », constate David Chouraqui, directeur général adjoint de Crédit agricole Immobilier. « *Nous enregistrons une reprise de l'activité de 60 % par rapport à l'an passé* », se réjouit Sébastien Kuperfis, président du groupe Junot. Les Français s'autorisent à nouveau à envisager de devenir propriétaires. Un tel regain tient à l'évidence à l'assouplissement progressif des taux d'intérêt, démarré l'an passé avec les baisses des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Grâce à l'amélioration des conditions de crédit, les candidats à l'achat peuvent désormais emprunter autour de 3 % au lieu de 4 % il y a un an *(voir p. 6)*. Mais, s'ils ont bien compris que le logement n'était pas, aujourd'hui plus qu'hier, au cœur des priorités du président Macron, ils s'agitent d'ores et déjà pour profiter des quelques mesures de soutien contenues dans la loi de Finances 2025, qui a eu tant de mal à être votée.

Evolution des prix du marché

Prix moyen des appartements au 1er mars 2025. Variation sur un an.



SOURCE : SELOGER / MEILLEURS AGENTS

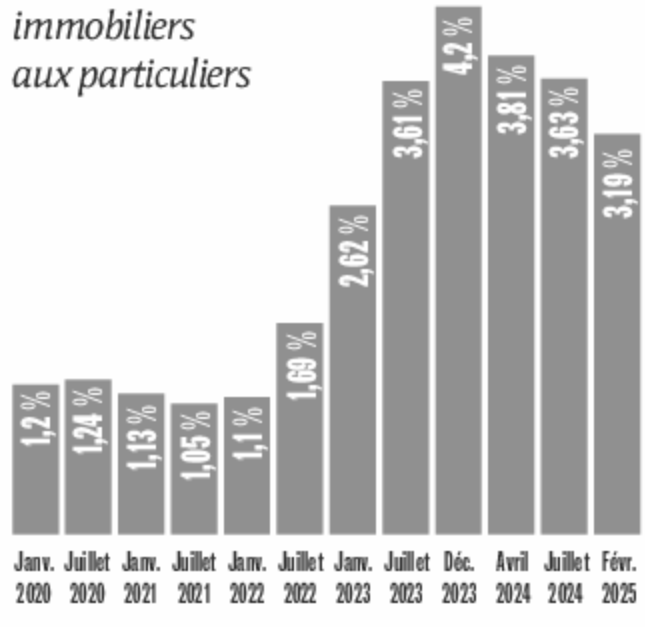
UN ABATTEMENT EXCEPTIONNEL SUR LES DONATIONS FAMILIALES

Dès le 1er avril 2025, les acheteurs pourront, sous condition de revenus, bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) en complément de leur prêt immobilier. Ce dispositif, jusqu'ici réservé aux zones tendues, est désormais étendu à l'ensemble du territoire. Et ce n'est pas rien. Autre coup de pouce bienvenu pour ficeler son dossier et gonfler l'apport personnel : l'abattement exceptionnel sur les donations familiales consenties à un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant, ou à défaut à un neveu ou à une nièce. Jusqu'au 31 décembre 2026, les dons familiaux servant à financer l'acquisition d'un logement neuf ou la rénovation énergétique d'une résidence principale sont en effet exonérés de droits de

© FABRICE DEMESSENCE

Taux d'intérêt

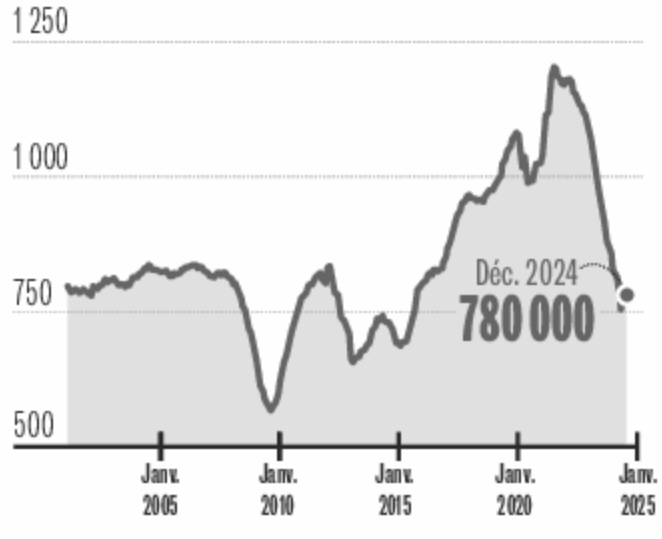
Taux des crédits immobiliers aux particuliers



SOURCE : CRÉDIT LOGEMENT

Nombre de ventes en France

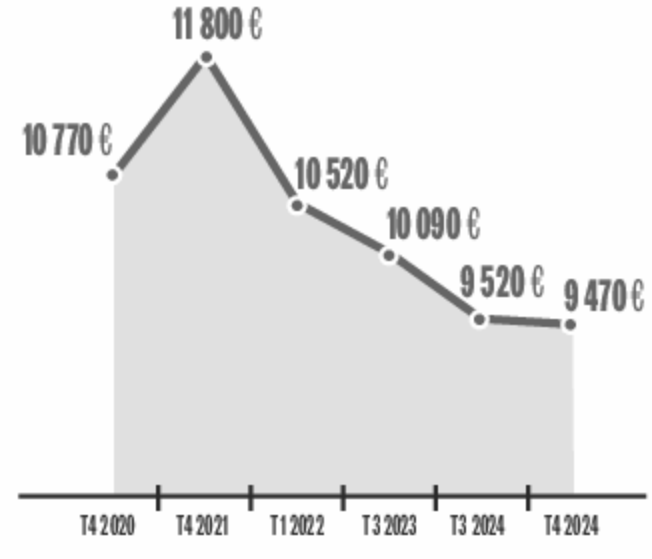
Logements anciens (en milliers sur douze mois)



SOURCE : IGEDD-MEILLEURSAGENTS/SELOGER

Prix du mètre carré à Paris

Appartements anciens



SOURCE : NOTAIRES DU GRAND PARIS

mutation dans la limite de 100 000 € par donateur et 300 000 € par bénéficiaire. C'est le moment d'en profiter.

Enfin, les primo-accédants seront épargnés par la hausse de 0,5 point des droits de mutation décidée par certains départements, notamment à Paris, dès le 1er avril. *« Ces droits, souvent confondus avec les frais de notaire, alourdissent la facture des acheteurs. Dans un marché encore sous tension, même une légère hausse peut impacter la capacité d'achat »,* alerte Pierre Tarrade, président de la chambre des notaires de Paris.

DES PROPRIÉTAIRES CONTRAINTS DE BAISSER LEURS PRÉTENTIONS

L'autre moteur du dégel tient évidemment à la baisse des prix. Dans l'ancien, ils ont reculé de 10 % en moyenne par rapport au point le plus haut de 2022. Ce chiffre masque toutefois de fortes disparités. La correction peut atteindre 15 à 20 % pour les biens pénalisés par un mauvais DPE *(voir p. 18)*. En souffrance également, les petites surfaces. Le durcissement des règles sur la location saisonnière dans de nombreuses villes touristiques pousse beaucoup de propriétaires à remettre sur le marché les biens qu'ils destinaient à cet usage. *« Mais, découragés par des prix d'achat encore élevés, des charges en hausse, une réglementation énergétique plus stricte et une fiscalité alourdie, les investisseurs ne se bousculent pas pour prendre la relève et réserver ces biens à la location à l'année »,* rappelle Jordan Frarier, président de Foncia Transaction. Dans ce contexte, de nombreux propriétaires baissent leurs prétentions d'au moins 25 %. Une aubaine pour les primo-accédants, qui font face à moins de concurrence et peuvent réaliser de bonnes affaires. A l'inverse, les biens de caractère, bien situés, résistent mieux à la baisse, et l'immobilier de luxe, lui, fait toujours figure d'exception *(voir p. 20)*.

Le neuf n'échappe pas aux ajustements. *« Les prix ont reculé de 10 à 20 %, selon les localisations, rétablissant une certaine cohérence entre les biens,* note Thierry Laroue-Pont, président du directoire de BNP Paribas Real Estate. *Autrefois, l'écart de prix entre un rez-de-chaussée et un dernier étage était faible. Aujourd'hui, il peut atteindre 20 %, signe d'un marché où les acheteurs sont devenus beaucoup plus sélectifs. »* Face aux difficultés de commercialisation des programmes neufs déjà livrés, les promoteurs sont prêts à accorder des remises importantes sur les invendus *(voir p. 16)*.

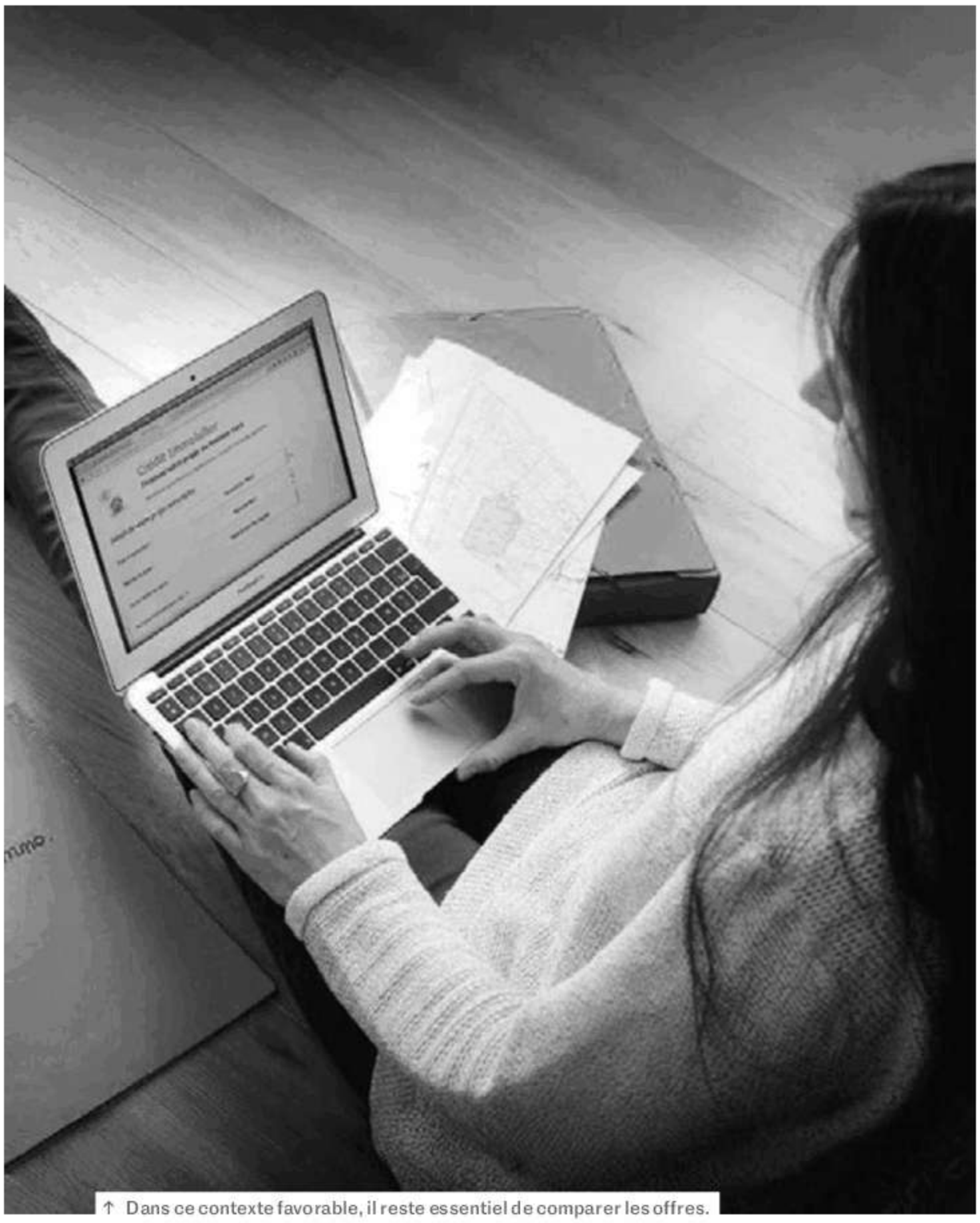
Si le marché est loin d'avoir retrouvé sa vitalité d'avant la crise, la situation semble globalement s'améliorer mais s'apprécie plus que jamais au cas par cas pour chaque territoire, chaque quartier, chaque rue. Les acquéreurs doivent aussi savoir que, pour seulement quelques milliers d'euros, une transaction peut capoter : les exemples de propriétaires qui ont encore les moyens d'attendre et refusent de baisser leurs prétentions, même pour une petite somme, ne manquent pas. ●

"Nous avons atteint le point bas de la crise, la remontée prendra du temps"

ALAIN TARAVELLA, PRÉSIDENT D'ALTAREA COGEDIM

« Une crise immobilière suit trois étapes : la chute, le point bas et la remontée. Aujourd'hui, le marché semble avoir atteint ce point bas. Dans le neuf, les prix se sont ajustés, les acheteurs reviennent, mais la demande reste fragile, car le pouvoir d'achat immobilier des ménages est sous pression. Nous nous sommes adaptés en produisant des logements optimisés, avec des prix plus serrés. Ces biens trouvent preneur, mais cela ne signifie pas que les prix repartiront à la hausse. Le moteur du marché ? Les primo-accédants. Ils profitent d'aides telles que le PTZ et d'offres mieux adaptées. Avec des produits repensés, des dispositifs de soutien et des solutions de financement ajustées, l'accession reste possible, même avec un budget contraint. »

© DR



↑ Dans ce contexte favorable, il reste essentiel de comparer les offres.

Crédit
Comment faire fondre les taux d'intérêt ?

Depuis un an, le coût des emprunts immobiliers a baissé : en février dernier, les banques prêtaient à 3,19 % en moyenne. Mais il est possible d'obtenir mieux

Par Agnès Lambert

La baisse des taux des crédits immobiliers se poursuit. En février, les banques prêtaient en moyenne à 3,19 %, toutes durées confondues, contre 4,11 % au début de 2024, selon les dernières données disponibles de l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Un vrai bol d'air pour les emprunteurs, d'autant que les établissements sont plus enclins à négocier. « *Les banques se sont fixé des objectifs de production de crédit supérieurs de 15 % par rapport à 2024. Elles sont prêtes à faire des efforts pour capter de nouveaux clients* », constate Laura Martino, directrice des partenariats bancaires de Cafpi.

Malgré ce contexte favorable, il est essentiel de comparer les offres, car tous les établissements ne s'intéressent pas aux mêmes profils. Certains prêteurs visent plutôt les jeunes actifs en début de carrière, d'autres privilégient des emprunteurs plus âgés au patrimoine financier déjà constitué. « *Un même dossier peut obtenir 3 % dans une banque et 3,80 % dans une autre. C'est le moment de faire jouer la concurrence* », affirme Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.

ÉCONOMISER SUR LE PRIX DE L'ASSURANCE

Par ailleurs, plusieurs leviers permettent d'optimiser les conditions d'un prêt. D'abord, il faut savoir que les banques accordent souvent des réductions lorsqu'un emprunteur souscrit une assurance habitation, un livret d'épargne ou une assurance-vie… Ensuite, il ne faut pas oublier, au moment de négocier, que le coût du crédit ne se limite pas au taux affiché. « *La négociation est un tout : il ne sert à rien de se battre sur un seul élément du prêt. Le juge de paix est le taux annuel effectif global (TAEG), qui inclut la totalité des frais* », explique Laura Martino. Outre le taux nominal du crédit, il faut ainsi examiner les frais de dossier et de l'assurance emprunteur, qui pèse lourd dans le coût total d'un crédit. Obligatoire, cette dernière protège l'emprunteur en cas de décès ou de perte d'autonomie en prenant en charge le remboursement des mensualités. On peut la souscrire ailleurs que dans la banque octroyant le prêt – on parle alors de délégation d'assurance – pour la payer moins cher, ce qui peut constituer un avantage non négligeable. « *Passer d'un taux de 0,30 % à 0,10 % pour les moins de 40 ans permet d'économiser plusieurs milliers d'euros,* indique Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer. *Mais les banques ne voient* ▸

© JEAN-CLAUDE MOSCHETTI/REA

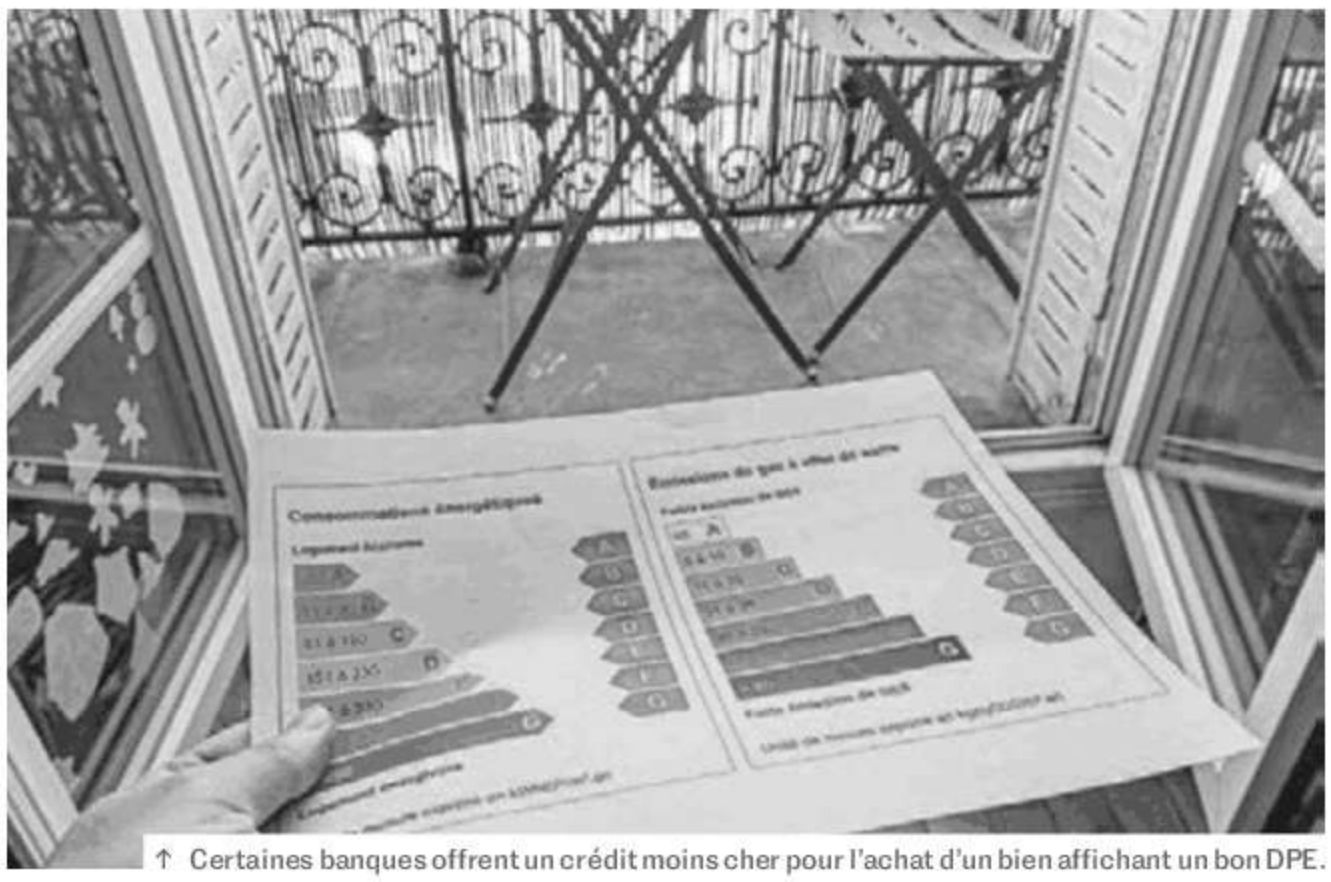
Investissez dans Pierre.

Un conseiller dédié vous accompagne à chaque étape de votre crédit immobilier. Profitez de taux bas et d'une réponse de principe immédiate 100 % en ligne.*

BoursoBank
La banque qu'on a envie de recommander.

Télécharger l'application :

*Sous réserve d'éligibilité. Obtention d'une proposition de financement de principe immédiate suivie d'une réponse définitive après étude du dossier. Montant minimum pour réaliser un dossier de financement fixé à 100000 €. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours et la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur remboursera les sommes versées. BoursoBank est une marque de Boursorama, prêteur. BUZZMAN
BOURSORAMA - Société Anonyme au capital de 53 576 889.20 € - RCS Nanterre 351 058 151 - TVA 69 351 058 151 - 44, rue Traversière 92100 Boulogne-Billancourt.



↑ Certaines banques offrent un crédit moins cher pour l'achat d'un bien affichant un bon DPE.

▸ *pas toujours d'un bon œil la délégation d'assurance. Mieux vaut peut-être négocier un très bon taux nominal, quitte à prendre l'assurance de la banque, car il sera possible d'en changer quelques mois plus tard.* » En effet, la réglementation permet de résilier à tout moment cette assurance de prêt pour en souscrire une autre avec des garanties équivalentes.

Autre piste à ne pas négliger : certaines banques, comme la Caisse d'Epargne, le Crédit agricole, les Banques populaires ou la Banque postale, proposent des prêts à taux réduit pour l'achat de biens affichant un bon diagnostic de performance énergétique (DPE) ou la réalisation de travaux visant à améliorer ce DPE. « *Les uns accordent une réduction de 0,10 ou 0,20 point sur le taux du crédit, les autres proposent 10 000 € à 0 %* », explique Pierre de Buhren, directeur général d'Empruntis. Les Banques populaires et les Caisses d'Epargne ciblent les propriétaires achetant un bien noté E, F ou G et s'engageant à réaliser une rénovation permettant d'améliorer le DPE de deux lettres. « *Nos clients disposent de quarante mois pour réaliser les travaux et fournir un nouveau DPE, déclenchant ainsi la réduction du taux sur la durée restante du crédit* », explique Fabienne Amblard-Larolphie, directrice du marché des particuliers des Caisses d'Epargne.

ENVISAGER UNE RENÉGOCIATION QUAND LES TAUX BAISSENT

Enfin, les emprunteurs qui ont souscrit un crédit immobilier à un taux élevé en fin d'année 2023 peuvent désormais envisager une renégociation. Avec la baisse des taux, l'opération devient rentable dès qu'un écart de 0,70 à 1 point est constaté entre le taux d'origine et celui qui est proposé aujourd'hui. Ce différentiel permet en effet aux emprunteurs qui sont dans le premier tiers de la durée de remboursement de leur prêt d'amortir les frais de remboursement anticipé et de garantie liés. La renégociation est particulièrement intéressante pour les propriétaires ayant emprunté à plus de 4 % au dernier trimestre 2023. « *Notamment pour ceux qui ont souscrit un prêt supérieur à 250 000 €*, souligne Maël Bernier. *Pour eux, il y a plusieurs milliers d'euros d'économies à la clé.* » A titre d'exemple, la renégociation, en janvier 2025, au taux de 3,35 % d'un emprunt de 280 000 € sur 20 ans contracté en novembre 2023 à 4,45 % aurait permis de réaliser un gain de 26 855 €. Si la tendance à la baisse se poursuit et que les taux atteignent 3 %, une renégociation s'imposera d'autant plus. ●

Quelles sont les conditions d'emprunt aujourd'hui ?

	Pour un crédit de 150 000 € sur 15 ans			*Pour un crédit de 250 000 € sur 20 ans*			*Pour un crédit de 300 000 € sur 25 ans*		
Banques	*Taux fixe*	*Mensualités*	*Coût total du crédit*	*Taux fixe*	*Mensualités*	*Coût total du crédit*	*Taux fixe*	*Mensualités*	*Coût total du crédit*
Banque populaire Auvergne-Rhône-Alpes	3,45 %	1 068,60 €	42 356 €	3,60 %	1 462,80 €	101 067 €	3,75 %	1 542,40 €	162 718 €
Banque populaire Val de France	3,45 %	1 068,60 €	42 356 €	3,50 %	1 449,90 €	97 976 €	3,55 %	1 509,90 €	152 978 €
BNP Paribas	3,40 %	1 065 €	41 695 €	3,40 %	1 437,10 €	94 901 €	3,40 %	1 485,80 €	145 749 €
BRED	3,48 %	1 070,90 €	42 753 €	3,52 %	1 452,50 €	98 593 €	3,60 %	1 518 €	155 402 €
Caisse d'Epargne Ile-de-France	3,60 %	1 079,70 €	44 347 €	3,75 %	1 482,20 €	105 733 €	3,85 %	1 558,80 €	167 631 €
Caisse d'Epargne Normandie	3,38 %	1 063,50 €	41 431 €	3,52 %	1 452,50 €	98 593 €	3,61 %	1 519,60 €	155 888 €
Crédit agricole Ile-de-France	3,41 %	1 065,70 €	41 827 €	3,53 %	1 453,80 €	98 901 €	3,65 %	1 526,10 €	157 834 €
Crédit agricole Nord de France	3,39 %	1 064,20 €	41 563 €	3,47 %	1 446 €	97 052 €	3,52 %	1 505,10 €	151 527 €
La Banque postale	3,52 %	1 073,80 €	43 284 €	3,61 %	1 464,10 €	101 377 €	3,73 %	1 539,10 €	161 739 €
SG	2,99 %	1 035,20 €	36 327 €	2,99 %	1 385,20 €	82 458 €	2,99 %	1 421,10 €	126 322 €

Enquête réalisée début février 2025 pour un couple de moins de 35 ans ayant des revenus de 60 000 € et 10 % d'apport.
Taux, mensualités et coût du crédit hors assurance et hors négociation.

SOURCE : « L'OBS »

© RICCARDO MILANI/HANS LUCAS/AFP

AVEC PROMOGIM, PROFITEZ DU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-VIE

Depuis plus de 55 ans, Promogim conçoit des lieux de vie pérennes pour améliorer et embellir la vie de ses clients.

GRANDE OUVERTURE
à Coupvray (77)

PROMOGIM.FR

01 48 25 08 08

Découvrez nos adresses partout en France

PROMOGIM
LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER

PROMOGIM, SAS au capital de 10 000 000 € - RCS Nanterre 308 077 080. Illustration à caractère d'ambiance, non contractuelle.

Financement
Précaire, oui, mais propriétaire !

En CDD, intérimaires, microentrepreneurs… les actifs qui ne sont pas salariés en CDI sont pénalisés à l'heure d'emprunter. Des solutions existent pourtant. Il s'agit d'optimiser son dossier

Par Colette Sabarly

↑ L'essentiel est de prouver sa capacité à s'endetter à long terme.

Par choix ou par contrainte, 4 millions de Français travaillent en CDD, sont intérimaires, saisonniers, intermittents ou microentrepreneurs. Pour eux, décrocher un prêt immobilier relève de la course d'obstacles. *« Ces profils précaires ont été très désavantagés ces deux dernières années,* reconnaît Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage. *Les banques les mettent plus facilement de côté quand tout va mal. Heureusement, avec la stabilisation des taux d'intérêt, les conditions s'améliorent, y compris pour cette clientèle spécifique. »*

Pour mettre toutes les chances de leur côté, les précaires doivent redoubler d'efforts pour consolider leur dossier. Première étape : se constituer une épargne. Aujourd'hui, pour un titulaire de CDI, la banque exige un apport d'environ 10 % du prix du bien, soit l'équivalent des frais de notaire et de dossier. Pour un précaire, elle peut demander jusqu'à 30 % d'apport pour se rassurer sur sa capacité à rembourser. *« Une épargne représentant 10 % du prix d'achat, en plus de l'apport, est souvent requise »,* ajoute Nassima Khiari, responsable des relations bancaires de Groupe Empruntis.

JUSTIFIER DE REVENUS RÉGULIERS SUR PLUSIEURS ANNÉES

Tous les clients ne sont pas logés à la même enseigne. Les CDD et intérimaires doivent prouver une stabilité de trois ou quatre ans de revenus réguliers, surtout s'ils exercent dans un secteur en tension. *« Un emprunteur travaillant dans le milieu hospitalier, l'Education nationale ou un domaine en demande constante aura plus de chances d'obtenir un prêt »,* explique Marie Pierre Joye, mandataire chez Cafpi, courtier en prêt immobilier. A l'inverse, les emprunteurs issus de l'hôtellerie ou du tourisme ont plus de difficultés. *« Un salarié saisonnier des sports d'hiver, par exemple, aura plus de mal à convaincre »,* souligne Nassima Khiari. Autre critère déterminant : prouver que le choix du statut est volontaire. *« Il doit s'agir d'un choix de vie assumé »,* insiste Julien Monnier, conseiller financier chez Credixia.

UN COUP DE POUCE AVEC UN CRÉDIT AUX MENSUALITÉS MODULABLES

Les intermittents du spectacle bénéficient d'une prise en compte de leurs indemnités chômage dans leurs revenus. Toutefois, ils doivent eux aussi justifier d'au moins trois ans de stabilité financière. Pour les microentrepreneurs, les banques examinent les bilans comptables des deux ou trois dernières années et la progression de leur activité. *« Ce qui n'est pas toujours simple à analyser, car beaucoup d'entrepreneurs cherchent, pour des raisons fiscales, à rester sous les seuils imposés, soit 77700 € pour une microentreprise fournissant une prestation de service par exemple »,* note Julien Monnier. D'où une attention également portée au domaine d'activité.

Emprunter avec un statut précaire n'est donc pas une sinécure. Mais, avec une bonne préparation, il est possible de démontrer sa capacité à s'endetter à long terme. D'autant que certaines banques se sont donné pour mission d'accorder un coup de pouce à ces actifs. C'est le cas du CIC avec son « prêt immo nouvelles formes d'emploi », un crédit modulable réservé aux clients de la banque hors CDI. Il permet d'adapter la mensualité aux fluctuations des revenus. Celle-ci peut baisser ou augmenter de 50 % au maximum pendant un à quatre mois, une fois par an. Même si cette solution peut renchérir le crédit, elle offre une souplesse appréciable. ●

© WESTEND 61/GETTY IMAGES

Hello bank!

et bye bail.

Avec le crédit immobilier*
Hello bank!, faites le choix
du 100 % en ligne :
de la simulation à la signature
de votre offre, avec l'appui
de conseillers experts
pour réaliser votre projet
immobilier.

Hello bank!
par BNP PARIBAS

En ligne,
en mieux.

Rejoignez-nous
sur hellobank.fr

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.
*Réservé aux clients particuliers Hello bank! détenteurs d'un compte de dépôt, sous réserve d'éligibilité et d'acceptation du crédit par la banque. L'emprunteur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours, et la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Voir détails et conditions sur hellobank.fr
Hello bank! est l'offre 100 % digitale de BNP Paribas, SA au capital de 2 261 621 342 € - 16 boulevard des Italiens 75009 Paris - 662 042 449 RCS Paris.
Bye = Au revoir.

Primo-accédants
Profiter des aides

Solliciter une donation familiale (nette d'impôt), saisir les offres spécifiques des banques, obtenir un prêt à taux zéro ou un coup de pouce de son employeur, autant de pistes à connaître et à suivre pour réaliser un premier achat

Le rêve d'une vie – accéder à la propriété – peut être une source de stress phénoménale. Et pourtant, au terme d'un parcours du combattant, des centaines de milliers de ménages français y parviennent. En décembre 2024, selon la Banque de France, les emprunts des primo-accédants ont représenté 53,3 % de la production de crédit. « *La situation est aujourd'hui favorable : les prix ont un peu baissé, les taux d'intérêt sont revenus à des niveaux raisonnables et les banques sont prêtes à octroyer des crédits* », observe Laura Martino, directrice des partenariats bancaires de Cafpi.

Mais, avant que l'acquisition tant espérée advienne, plusieurs étapes jalonnent le parcours. Tout commence, bien sûr, par l'estimation fine d'un budget, à partir de son apport personnel et de sa capacité d'emprunt. De là, la recherche du bien idéal dans les limites d'une enveloppe réaliste pourra débuter. ▸

↑ Avant de chercher, mieux vaut savoir comment boucler son budget.

© APAYDIN/ANDIA.FR

Chercher, Visiter,

VIVRE

Trouvez une grande sélection de biens uniques sur **le premier site d'immobilier d'exception.***

BELLES DEMEURES

Finest properties only.

*Médiametrie//NetRatings - Janvier 2025. Comparatif des acteurs proposant uniquement des biens de luxe. Digital Classifieds France I 2-8 rue des Italiens, 75009 PARIS I RCS Paris 789177391 © Photo : Marine Pinard

▸ L'apport se constitue en puisant dans son épargne (livrets, plan d'épargne logement, assurance-vie, épargne salariale…), mais aussi, de plus en plus souvent, en faisant appel à la solidarité familiale via une donation dans le cadre de dispositifs légaux.

LES FUTURS PROPRIÉTAIRES, CIBLE PRÉFÉRÉE DES BANQUES

Bonne nouvelle: en 2025 et 2026, un coup de pouce a été prévu pour les primo-accédants. Dans le cadre d'un achat immobilier, les donations à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut, un neveu ou une nièce sont exonérées de droits dans la limite de 100 000 € par donateur et 300 000 € au total par bénéficiaire. Pour profiter de cette mesure prévue par la loi de Finances jusqu'au 31 décembre 2026, l'opération doit être consacrée à l'acquisition d'un logement neuf ou en cours d'achèvement. *« Avec ce dispositif, les personnes sans enfant pourront vraiment aider leurs neveux et nièces à devenir propriétaires, car l'abattement classique pour une donation dans le cas de ce lien de parenté est seulement de 7 967 € »*, détaille Pierre de Buhren, directeur général d'Empruntis. Sans oublier que les donations de parents à enfants bénéficient déjà d'un abattement de 100 000 €.

D'un point de vue strictement comptable, plus l'apport est élevé, plus le montant emprunté sera faible. Attention toutefois: *« Il faut absolument mettre un peu d'argent de côté pour faire face aux nouvelles charges en tant que propriétaire,* indique Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux. *Soit payer la taxe foncière, régler des dépenses imprévues comme le remplacement d'une chaudière ou des travaux de copropriété. »*

Reste ensuite à trouver un financement. Les primo-accédants ont un atout de taille: *« Ils sont la cible préférée des banques. Elles sont prêtes à accorder des conditions particulières aux profils prometteurs »*, résume Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer. Anticipant sur l'augmentation des revenus de ces jeunes épargnants encore en début de carrière, les banques en profitent pour leur proposer de nombreux produits et services (épargne, assurances…). Pour attirer ces clients, les principaux réseaux proposent régulièrement des prêts à taux réduit (de 0 à 2 %) sur des enveloppes de 10 000 à 20 000 €. Ainsi, le groupe BPCE offre aux primo-accédants de moins de 36 ans de différer le remboursement de 10 à 20 % du montant emprunté jusqu'à dix ou quinze ans. *« La mensualité est donc minorée pendant les premières années afin de s'adapter à l'évolution des revenus des emprunteurs, susceptibles d'augmenter au cours de leur carrière. Cela leur permet d'emprunter 5 % de plus en moyenne »*, indique Sébastien Nourry, directeur du marché des particuliers de la Banque populaire.

LES AIDES MÉCONNUES DES PROMOTEURS ET EMPLOYEURS

Autres partenaires: les promoteurs, qui tentent de séduire les acheteurs novices en leur accordant des réductions sur le prix de vente, mais aussi, depuis l'an dernier, des conditions de financement adaptées avec des taux bonifiés, voire à 0 %, sur une partie de l'opération. Dans cette optique, Altarea et Nexity ont noué des partenariats avec des banques. D'autres opérateurs devraient en faire autant dans les prochaines semaines.

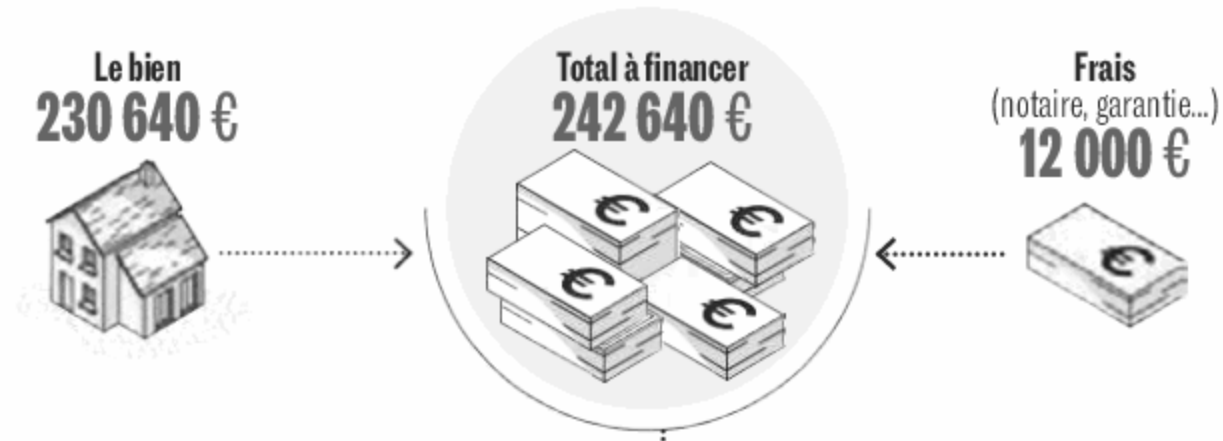
Ces aides peuvent être cumulées avec le prêt à taux zéro (PTZ) proposé par l'Etat. Réservé aux ménages modestes et intermédiaires achetant un appartement neuf, le dispositif a été étendu à tout le territoire par la loi de Finances pour 2025 et concerne désormais également l'achat d'une maison neuve. Cette réforme devrait entrer en vigueur début avril et sera applicable jusqu'au 31 décembre 2027.

Autre dispositif, accessible aux salariés du secteur privé sous condition de ressources, le prêt accession proposé par Action Logement permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € à 1 %.

Enfin, il faut savoir que certains employeurs aident leurs salariés à devenir propriétaires. C'est le cas d'une quarantaine d'entreprises, partenaires de la banque Sofiap (filiale de La Banque postale et de la SNCF), qui prennent en charge une partie des intérêts du crédit. *« C'est une façon de fidéliser leurs salariés en les aidant à acheter près de leur lieu de travail, par exemple »*, indique Mickaël Le Nezet, président du directoire de Sofiap. Chaque employeur fixe les caractéristiques de son aide : sur un crédit de 100 000 € à 3,50 %, il peut choisir de prendre 3 % en charge, par exemple. *« En cumulant ces dispositifs, le client peut diviser par plus de deux le taux global de son crédit »*, résume Mickaël Le Nezet. Ne reste plus qu'à pendre la crémaillère. **A.L.**

Bien acheter quand c'est la première fois

Estimation réalisée pour l'achat d'une résidence principale neuve par un acquéreur ayant 2 500 € net de revenus mensuels.



Financement		*Taux*	*Durée*
Apport	40 000 €		
PTZ	60 000 €	0 %	20 ans
Prêt supplémentaire à 0 % proposé par la banque	20 000 €	0 %	20 ans
Prêt lié au bon DPE (voir p. 6)	11 000 €	0 %	25 ans
Prêt classique	111 640,5 €	3,25 %	25 ans
Total apport + prêts	242 640,50 €		
assurance des prêts	0,26 %		
Mensualité assurance incluse	874,87 €		
Taux annuel effectif global (TAEG)	2,33 %		
Coût total du crédit	54 670,11€		

** Exprimé en pourcentage annuel de la somme empruntée, le TAEG inclut les intérêts, les frais de dossier, d'assurance et autres frais obligatoires.*

SOURCE : CAFPI

Chez Kaufman & Broad, nous savons que l'achat immobilier fait partie des grandes étapes de votre vie. Avec des taux d'emprunt en baisse, le nouveau Prêt à Taux Zéro(2), la donation familiale exonérée d'impôt, les avantages du neuf et nos offres exclusives(1), n'hésitez plus à sauter le pas ! Bénéficiez, en plus, d'un accompagnement sur-mesure et d'un large choix de maisons et d'appartements parmi nos 110 adresses partout en France.

kaufmanbroad.fr

KAUFMAN BROAD

(1) Offre sous la forme d'une réduction du prix d'acquisition TTC ou de frais de notaire offerts (hors frais d'hypothèque, frais de garantie et frais bancaires). Le montant de l'offre commerciale varie en fonction du programme et de la typologie du logement proposé. Offre portant sur une sélection de programmes et de logements, selon les stocks disponibles sur la période, non cumulable avec toute autre offre promotionnelle en cours ou à venir, pour tout contrat de réservation signé entre le 10 mars 2025 et le 30 avril 2025 inclus, suivi d'une réitération par acte notarié au plus tard à la date fixée dans le contrat de réservation. Détail des conditions dans nos espaces de vente ou sur kaufmanbroad.fr. (2) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus. A compter du 1er avril 2025, de nouvelles conditions s'appliquent pour les appartements et les maisons, sous réserve de la publication du nouveau décret et pour un financement mis en place à compter du 1er février 2025. Conditions détaillées disponibles en espace de vente. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Crédit photo : Getty images. **OSWALD**ORB - 03/2025

↑ Les invendus représentaient 7 % des stocks à la fin juin 2024, contre 3 % un an plus tôt.

Ces autres pistes pour payer le neuf moins cher

Les bonnes affaires dans le neuf ne se concentrent pas uniquement sur les « stocks durs ». Les offres de lancement peuvent aussi s'avérer très intéressantes. Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, autrement dit quand on achète sur plan, les promoteurs font des propositions alléchantes : frais de notaire offerts, cuisine équipée gratuite… Ces ristournes se pratiquent particulièrement dans les zones où plusieurs programmes neufs se font concurrence. Et, quand il n'y a pas de rabais, si l'acheteur sait bricoler, il peut négocier un prix inférieur en acceptant par exemple de terminer lui-même la salle de bains ou la cuisine.

Neuf
L'aubaine des invendus

Avec la crise du marché, les promoteurs ont souvent des "queues de programme" à commercialiser, sur lesquelles ils peuvent se résoudre à consentir des rabais. Que se cache-t-il derrière ces bonnes affaires ?

Par Jean Berthelot de La Glétais

On les appelle « stocks durs », « queues de programme » ou plus simplement « invendus ». A l'achèvement d'un programme immobilier, il est de plus en plus fréquent que certains lots n'aient pas trouvé d'acheteur. Dans un contexte difficile pour le neuf, les invendus représentaient, par exemple, 7 % du stock fin juin 2024, contre 3 % un an plus tôt, selon le cabinet de conseil Adéquation.

Comment ne pas rester avec ces appartements sur les bras ? Les promoteurs diversifient les stratégies : *« On peut être tenté de les mettre en location en attendant une conjoncture plus favorable, que nous prévoyons vers 2027 ou 2028 »*, explique Norbert Fanchon, PDG du groupe Gambetta, qui produit un millier de logements par an. Ils peuvent aussi faire d'autres choix, sources de bonnes affaires pour les acquéreurs : *« Il n'est pas rare que l'on fasse des offres commerciales, comme la prise en charge des frais de notaire ou des rabais de 5 à 10 % »*, poursuit le professionnel.

DISCUTER EST TOUJOURS POSSIBLE

C'est d'autant plus vrai quand les logements à vendre en fin de programme sont nombreux. Mais, s'il n'en reste qu'un sur cinquante, les promoteurs sont moins pressés. *« Une réduction importante est alors rare,* confirme le patron de Gambetta. *Mais un acquéreur ne perd rien à faire une proposition ! »* Le jeu en vaut-il la chandelle ? *« Effectivement, ça ne coûte rien d'essayer ! On peut toujours discuter »,* confirme Philippe Jarlot, président de Maîtrise et Développement de l'Habitat (MDH) Promotion. Son groupe construit 2 % du neuf en Ile-de-France. *« Les promoteurs qui consentent facilement des rabais sont généralement ceux qui ont besoin de fonds propres,* explique-t-il. *Mais pas seulement. Il peut aussi tout simplement s'agir d'un réajustement des prix dans la zone. »* En effet, entre le début et la fin d'une commercialisation, il peut se passer deux ans. A Saint-Maur-des-Fossés, par exemple, une opération lancée en 2023 affichait un mètre carré à 10 000 € ; il est aujourd'hui à 9 000 €. *« Une remise de 12 à 13 % en vingt-quatre mois, ce n'est pas rien ! »*, s'exclame le président de MDH.

Les acquéreurs doivent-ils se méfier des réductions trop importantes ? *« Contrairement à des programmes à bâtir ou en cours de construction, il n'y a pas de risques que les logements ne soient pas achevés,* souligne Norbert Fanchon. *On doit juste être vigilant sur le rabais annoncé. »* En effet, il peut arriver que le prix initial ait été artificiellement gonflé, de manière à faire paraître la remise plus importante. *« Ce ne sont pas des pratiques fréquentes dans l'immobilier, mais cela peut arriver »,* observe le président de Gambetta. ●

© LAURENT GRANDGUILLOT/REA

OGIC une nouvelle nature de ville

VOTRE APPARTEMENT NEUF DE 2, 3 OU 5 PIÈCES
LIVRÉ AU 3E TRIMESTRE 2025

Jusqu'à **50 000 € DE REMISE***

OGIC.FR **01 87 64 40 00**

Les résidences OLINDA à CHÂTILLON et 30 rue d'Issy à VANVES sont commercialisées sous forme de vente d'immeuble à construire en état futur d'achèvement. L'acquéreur dispose d'un droit de rétraction selon l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. La date de livraison prévisionnelle est prévue au 3e trimestre 2025. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. **OGIC ILE DE FRANCE OUEST SUD**, SASU capital 2 250 000€, RCS Nanterre 824 622 814, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N°92012018000024825. **OGIC SERVICES**, SAS capital 38 112,25€, RCS 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N°92012018000024808. **OGIC COMMERCIALISATION**, SASU capital 1 000€, RCS 892 508 904, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N° 9201 2021 000 000 193. Représentées par leur président, la société **OGIC**, SA à Conseil d'Administration au capital de 3 702 600 Euros, RCS 382 621 134. Siège social : 155 rue Jean Jacques Rousseau 92130 Issy-les-Moulineaux. *Offre valable dans la limite de 2 réservations, en cas de signature, du 10/03 au 31/03/2025 d'un contrat de réservation portant sur le programme « Olinda » à Châtillon, sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation : 5 000€ de remise /pièce pour les T2, 10 000€ de remise / pièce pour les T3, T4 et T5. Offre valable en cas de signature, du 10/03 au 31/03/2025 d'un contrat de réservation portant sur le programme « 30 rue d'Issy » à Vanves, sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation : 4 000€ de remise / pièce pour les T1 et T2, 7 000€ de remise / pièce pour les T3, 10 000€ de remise / pièce pour les T4 et T5. Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours, passée et à venir. Les informations sur risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Perspective : Kreaction et Virtual Building - Architectes : M-A Architectes - Laurence Maury. Crédit photo : Istock. Conception : makus - 03/25

Rénovation
Du bon usage des passoires thermiques

Entreprendre des travaux pour améliorer la performance énergétique d'un logement peut s'accompagner d'aides financières… et même se révéler être un investissement rentable

↑ Le DPE est désormais un critère incontournable sur le marché de l'immobilier.

L'interdiction progressive de louer des logements énergivores place les propriétaires face à un dilemme majeur. Faut-il engager des travaux pour améliorer la performance énergétique d'un bien classé G, et ainsi préserver sa valeur, ou est-il plus malin de le vendre rapidement avant que sa décote ne s'accentue ? Investir dans une passoire thermique a-t-il encore du sens ? *« Bien sûr que oui,* tranche Laurent Nataf, président d'Homelior, spécialisé dans la rénovation énergétique. *Un bien très mal classé subit au bas mot 20 % de décote. »*

Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G ne peuvent plus être loués, une interdiction qui s'étendra aux biens classés F en 2028, puis à ceux classés E en 2034. Ce calendrier, inscrit dans la loi Climat et Résilience, bouleverse le marché immobilier. Selon une étude menée par le réseau Guy Hoquet, seuls 26 % des bailleurs se disent prêts à entreprendre des travaux pour continuer à louer, tandis que 40 % préfèrent vendre. Les autres hésitent, pris en étau entre des coûts de rénovation élevés et la dépréciation de leur patrimoine.

UN LEVIER CRUCIAL

« La rénovation énergétique est un levier crucial pour préserver la valeur des biens immobiliers », martèle Sylvain Lefevre, président de Synergiec. Et de citer l'exemple d'un appartement situé à Montpellier, classé F, évalué à 215 000 €. Sans rénovation, il risque de se déprécier de 5 %, pour ne valoir que 204 250 € en 2028, contre 226 000 € si son DPE passe en D. Les travaux à envisager s'élèvent à 25 000 €. Mais le reste à charge, après déduction des aides (MaPrimeRénov' Copropriété à hauteur de 13 750 €, et un dispositif de certificats d'économies d'énergie à hauteur de 6 200 €), serait de seulement 5 050 €. Il pourrait même atteindre 3 550 € ou 2 505 € si le propriétaire est considéré comme modeste ou très modeste selon les critères de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

DE NOMBREUX DISPOSITIFS

Le site internet France Rénov' oriente les propriétaires vers les solutions les mieux adaptées à leur cas, qu'il s'agisse de MaPrimeRénov', de l'éco-prêt à taux zéro ou d'initiatives locales. Selon les revenus du ménage, il est possible d'être accompagné jusqu'à 90 % des dépenses engagées.

Enfin, certains dispositifs fiscaux permettent d'optimiser l'investissement dans des travaux. Sébastien Alves, directeur délégué à la réhabilitation chez LP Promotion, rappelle que le déficit foncier et les lois Malraux, Denormandie ou Monuments historiques offrent des solutions pour rentabiliser une rénovation énergétique.

Entre la vente et la rénovation, le choix dépend du projet immobilier de chacun. Pour ceux qui manquent de liquidités ou rechignent à naviguer entre les aides disponibles et les délais d'artisans surchargés, la vente reste en effet une option. A condition d'accepter une décote parfois conséquente. **J. B. D. L. G.**

"Il faut sensibiliser et accompagner les bailleurs"

STÉPHANE FRITZ, PRÉSIDENT DU RÉSEAU GUY HOQUET

« Le sujet de la rénovation énergétique est perçu par les particuliers comme un défi complexe. Pourtant, cette étape est essentielle pour améliorer le parc immobilier et répondre aux enjeux environnementaux. Si les bailleurs choisissent de vendre ou de laisser leurs biens inoccupés, nous risquons une tension encore plus accrue sur le marché locatif. Cela démontre le besoin urgent de sensibilisation et d'accompagnement des bailleurs par des professionnels formés à ces sujets. »

© VOISIN/PHANIE/AFP - DR

VOUS VENDEZ ON S'OCCUPE DE TOUT !

Un conseiller dédié vous accompagne à chaque étape de votre vente.

NOS ENGAGEMENTS

- Bien estimer le prix de vente de votre bien.
- Lui donner toute la visibilité qu'il mérite.
- Prendre en charge les visites et analyser les offres.
- Gérer toutes les démarches administratives jusqu'à la signature.

BIENVENDRESONBIEN
www.century21.fr

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante.

↑ Pour leur demeure, les acheteurs veulent le charme local et une décoration signée.

Tendance
Les clés du luxe

Le haut de gamme n'est plus seulement synonyme d'adresse de prestige. Sans défaut, les biens d'exception doivent aussi être rénovés, avec des équipements et des services sur mesure

Par Elisabeth Lelogeais

Vue sur les Invalides, le Mont-Blanc ou la Méditerranée… Ces fondamentaux de l'immobilier de luxe ne suffisent plus aux acquéreurs prêts à dépenser jusqu'à 50 000 €/m² pour un bien d'exception. *« Le haut de gamme vaut en moyenne deux fois plus cher que les produits courants, mais il se définit surtout par sa rareté et son absence de défaut »,* explique Julien Haussy, fondateur du réseau Espaces atypiques. Il doit aussi avoir un certain cachet, représentatif de l'art de vivre à la française. *« Ce ne sont plus seulement les immeubles cossus des 8e, 16e et 17e arrondissements qui attirent, mais les quartiers à l'esprit "village", où abondent les commerces de bouche et les bistrots, ambiance "Emily in Paris" »,* précise Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du groupe Junot. Au centre de Paris, la rive gauche ou le Marais, ainsi que les 9e et 18e arrondissements du côté de Montmartre et de la rue des Martyrs plaisent aux clients français ou anglo-saxons, jeunes et fortunés. En Provence, sur le bassin d'Arcachon ou dans les Alpes du Nord, leurs envies les poussent vers des lieux calmes et spacieux. *« Dans les secteurs très touristiques, les acquéreurs veulent habiter loin de la foule et bénéficier d'un beau point de vue »,* détaille Gilles Tejedor, directeur exécutif du groupe John Taylor.

SPA, CHEF ÉTOILÉ ET FORÊT TROPICALE

Dans une société de l'instant, plus de temps à perdre : le bien acquis doit être parfait, rénové dans les règles de l'art. *« Depuis cinq ans, les acquéreurs ont tendance à ne plus vouloir se charger des travaux. Ils préfèrent un bien clés en main, décoré par des designers de renom, mais qui respectent le charme local »,* analyse Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France et Monaco. A Paris, parquet, moulures et cheminées seront conservés, mais la circulation et l'organisation des pièces pourront être modifiées. Les chambres laissent place à des suites avec dressing et salle de bains attenants. La cuisine peut être ouverte ou fermée, *« mais elle n'est plus reléguée, car c'est une pièce de vie où l'on reçoit ses proches »,* relève Sophie Berg, directrice générale adjointe chez Daniel Féau.

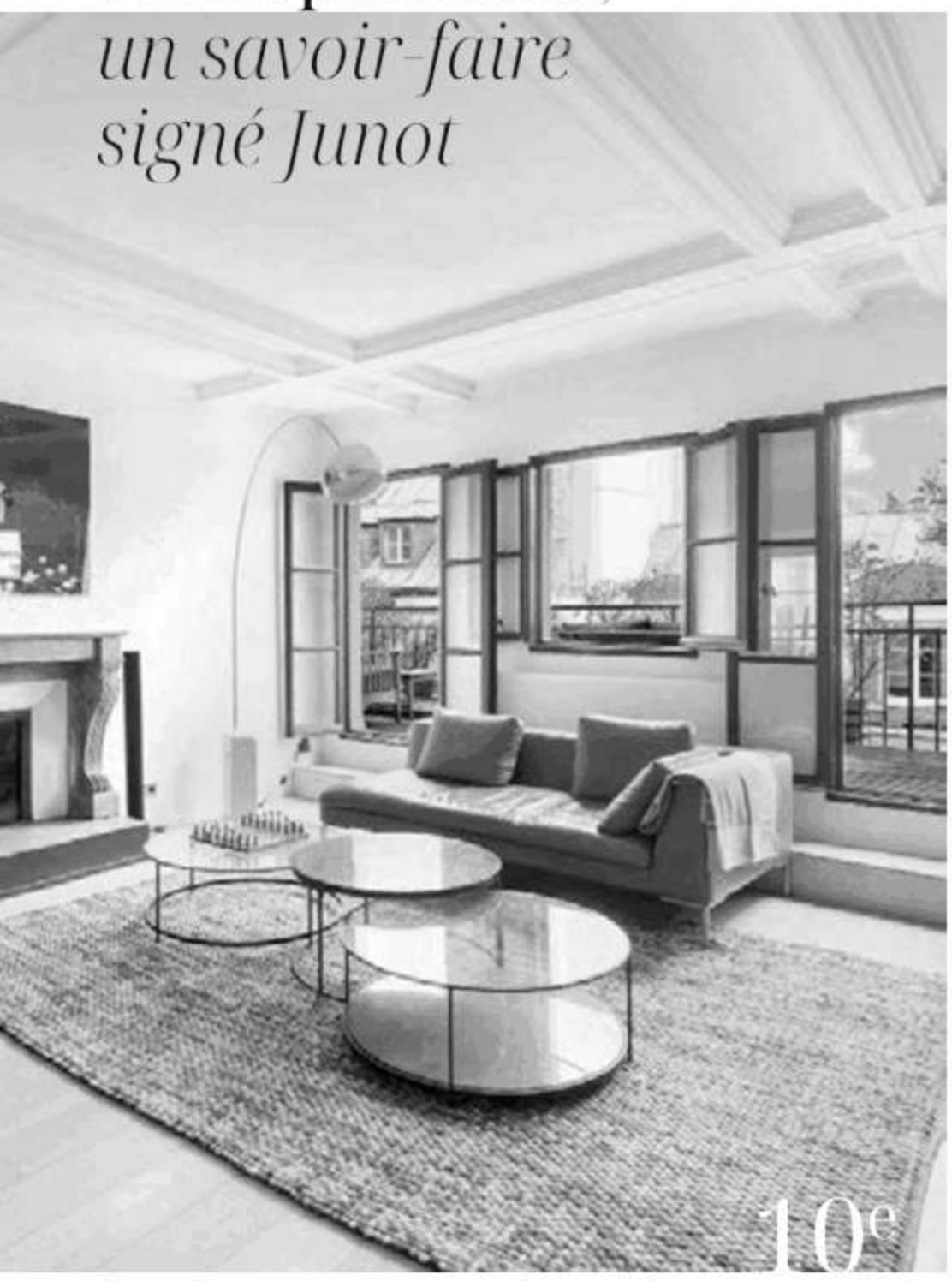
Quant à la domotique, elle devient un critère important. La maison « connectée », régie par des systèmes automatisés, comble en effet des souhaits de sécurité, de température, d'éclairage, de qualité de l'air et de son. Dans un immeuble de luxe digne de ce nom, il faut un concierge bien sûr, mais également un voiturier, une salle de sport, une piscine, un spa, une salle de jeux pour les enfants, un appartement pour accueillir les amis de passage ou encore pouvoir faire appel à un chef étoilé. A la campagne, un gardien et une dépendance réservée aux invités s'imposent, au minimum.

Parfois, les demandes sont plus pointues. Un florilège ? *« La présence d'un mur de 4 mètres sur 4 pour accrocher un tableau de maître ; la création en sous-sol d'un espace étanche, climatisé, ignifugé et blindé pour stocker des œuvres d'art ; la construction d'un ascenseur et d'une plateforme rotative pour utiliser à loisir l'une ou l'autre des voitures de collection abritées au parking ; la création de forêts tropicales intérieures »,* énumère Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France. Mais, le cas échéant, les acquéreurs devront alors faire preuve d'un peu de patience pour que le bien choisi soit pleinement à la hauteur de leurs attentes. ●

© ALEX CRETEY-SYSTERMANS/RÉA

Junot

Révéler l'exceptionnel, *un savoir-faire signé Junot*



Hauteville • Bel appartement agrémenté d'une terrasse de 23 m² et d'une vue dégagée • 136 m² • 2 520 000 € • 01 89 07 46 45

Convention • Sublime maison avec son jardin paysagé de 40 m² et sa piscine intérieure • 207 m² • 2 900 000 € • 01 81 22 88 73

Place des Vosges • Superbe appartement rénové et meublé • 82 m² • Exclusivité • Loyer sur demande • 01 87 53 41 46

24 agences à Paris,
Lille & Bruxelles

ESTIMATION OFFERTE

VENTE & ACHAT • LOCATION & GESTION • PRIVATE OFFICE • IMMEUBLES • NUE-PROPRIÉTÉ & VIAGER • LOCAUX PROFESSIONNELS • RETAIL

Achat
Sept conseils pour bien négocier

Dans un contexte où les vendeurs demeurent réticents à revoir leurs prix à la baisse, les acheteurs doivent avoir les cartes en main pour argumenter

↑ Pointer les défauts d'un bien vous mettra en position de force pour obtenir un rabais.

Et voilà ! Vous avez déniché le bien de vos rêves. Seul bémol, son prix vous semble surévalué. Comment alors obtenir un rabais ? *« Pour cela, il faut vérifier que le bien est réellement surcoté ou que les points négatifs qu'il présente méritent d'entamer une discussion avec le propriétaire »,* explique Olivier Princivalle, président de la Fnaim du Grand Paris. A l'évidence, pour bien négocier, mieux vaut affûter ses arguments.

1 AVOIR UNE BONNE VISION DU MARCHÉ

Avant de formuler une offre inférieure au prix affiché, il est essentiel de connaître les prix du secteur. Les chiffres publiés par les Notaires de France constituent un premier repère. L'Explorateur de données de valeurs foncières, sur la plateforme Data.gouv.fr, permet d'affiner l'évaluation : il suffit de zoomer sur une carte et de cliquer sur une parcelle ou un immeuble pour connaître le prix des dernières transactions qui y ont eu lieu. Pour finir de cerner le marché, rien de tel que de discuter avec des agents immobiliers locaux et de visiter des biens comparables.

2 COMPRENDRE LES MOTIVATIONS DE LA VENTE

Un vendeur pressé est souvent plus enclin à négocier. Si le bien traîne sur le marché depuis plusieurs mois, son propriétaire sera probablement plus réceptif à une offre en dessous du prix affiché. Surtout s'il doit faire face à une mutation, une naissance, un divorce ou encore à un impératif financier tel le remboursement d'un crédit-relais. Et que vous n'avez pas de problème de solvabilité…

3 REPÉRER LES NUISANCES EXTÉRIEURES

L'environnement immédiat influence directement la valeur d'un bien. Un logement situé près d'une gare, d'un métro, d'un parc ou d'écoles réputées se vendra plus cher. A contrario, une rue bruyante, un commerce en rez-de-chaussée ou la proximité d'une autoroute peuvent devenir un levier de négociation.

4 CIBLER LES POINTS FAIBLES DU LOGEMENT

Manque de luminosité, mauvaise distribution des pièces, absence d'ascenseur, de balcon ou de parking… Tous ces éléments devraient impacter la valeur d'un bien. Les charges trop élevées, par exemple, comme c'est souvent le cas dans les immeubles des années 1960-1970, constituent aussi un argument en faveur d'une négociation.

5 SCRUTER LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) classe les biens immobiliers de A (logement économe) à G (logement très énergivore). Selon cette note, la maison ou l'appartement convoité peut nécessiter des travaux d'isolation, le remplacement des portes ou des fenêtres, voire de la chaudière ou du mode de chauffage. L'interdiction de mise en location des biens affichant un DPE G réduit d'ores et déjà leur attractivité, alors que celle des biens notés F interviendra en 2028. Dans tous les cas, une note inférieure à D impose souvent des travaux coûteux, de 10 000 à 50 000 €. Obtenir des devis précis facilitera la discussion.

6 ÉVALUER LES TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ

En copropriété, les PV d'assemblée générale renseignent sur d'éventuels travaux collectifs à effectuer dans les parties communes. La vétusté d'une installation électrique ou de gaz, une réfection de toiture ou de chaufferie collective, un ravalement de façade, la mise aux normes d'un ascenseur… ont pour conséquence une augmentation du budget prévu. Ces éléments doivent être pris en compte avant de faire une offre.

7 SAVOIR ARGUMENTER SANS VEXER LE VENDEUR

Si une négociation peut aboutir à un meilleur prix, une offre trop basse risque de vexer le vendeur et de bloquer toute discussion. Il est préférable de justifier sa proposition avec des arguments concrets plutôt que de tenter un coup de poker. Une approche mesurée et rationnelle a plus de chances de déboucher sur un compromis acceptable. Mieux vaut obtenir une baisse réaliste que de voir le bien convoité vous échapper si vous vous montrez trop gourmand. **C. S.**

© LANIER/REA

Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI

©Getty Images - RCS Nanterre B 562 091 546

Si vous souhaitez des logements configurables qui s'adaptent à votre vie... La réponse est ici.

Nos clients peuvent personnaliser facilement leurs logements pour les adapter à leurs besoins et leurs envies !
Taille du séjour, création d'un espace de télétravail ou d'une pièce en plus pour leurs loisirs, un cellier ou encore une cuisine fermée…
Les pièces sont plus fonctionnelles et les espaces mieux agencés. Un balcon est également présent sur chacun de nos appartements.

Des rangements dans chaque pièce

Des pièces en plus pour un logement qui s'adapte aux besoins de ses habitants

Des logements personnalisés

Un balcon à vivre dans chaque appartement

bouygues-immobilier.com

l'Adresse
l'immobilier coopératif

Agents immobiliers ?
Rejoignez un réseau immobilier à votre image

VISIBILITÉ INÉGALÉE
SeLoger, Leboncoin, Bien'ici…
Boostez votre visibilité avec notre pack web exclusif illimité à 799 € HT/mois.

OPTIMISATION FINANCIÈRE
Adhérez malin, payez moins, cotisation mensuelle à 3,2%*.
Trois fois plus de services pour deux fois moins cher.

FORMATIONS ILLIMITÉES
Pour vous et vos équipes
100 € HT/mois
Organisme de formation certifié Qualiopi.

Échangez, soyez inspiré et développez votre chiffre d'affaires.

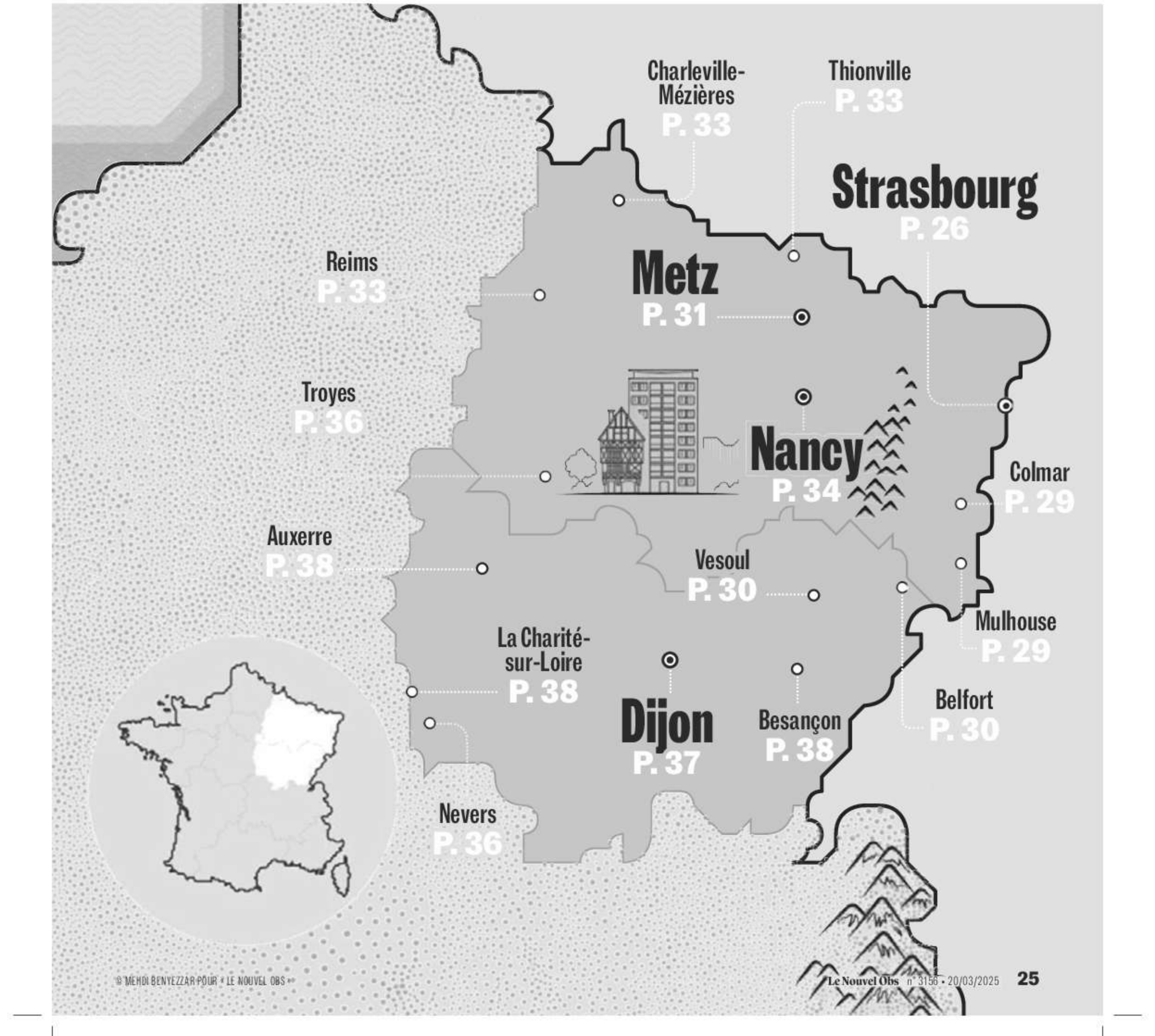
developpement@ladresse.com

www.ladresse.com

6 BONNES RAISONS DE REJOINDRE L'ADRESSE

* Jusqu'à 1 M€ de C.A. HT annuel. Au-delà de 1 M€, 1,95% du C.A. HT annuel.
L'Adresse des Conseils Immobiliers, 53 Quai du Point du Jour - Bateau Ouragan • 92100 BOULOGNE BILLANCOURT • Tél. : 01 41 41 08 61 • www.ladresse.com • Société Anonyme Coopérative au capital variable (38 000 Euros minimum), regroupement d'Agents Immobiliers. Indépendantes, les Agences sociétaires volontaires du Réseau l'ADRESSE sont engagées juridiquement et financièrement. SIREN B 423 122 753 • RCS Nanterre • Organisme de Formation N°11922852492

GRAND EST



© MEHDI BENYEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »

Strasbourg
Une reprise bien contrastée

Sauvés par la baisse des taux ! *« Les acquéreurs ont retrouvé entre 10 000 et 15 000 € de pouvoir d'achat entre juillet et décembre 2024 grâce au recul des taux de crédit »*, estime Barbara Audin, directrice régionale pour Cafpi. L'effet sur les ventes a été immédiat. *« Nous avons enregistré une hausse de 13 % sur les signatures de compromis au deuxième semestre 2024 »*, indique Olivier Bierry, responsable de l'agence Orpi Illkirch.

Le marché fonctionne néanmoins différemment selon les quartiers. Pour les maisons, c'est du côté du Neuhof ou de la Meinau que les acheteurs peuvent espérer trouver des propriétés entre 1 800 et 4 500 €/m², les prix sur cette catégorie de bien ayant reculé de 0,9 % sur un an, selon les données de MeilleursAgents. Une baisse similaire à celle qui affecte les appartements (-1 %). *« Tout va dépendre du DPE et de la localisation du bien. Pour les passoires énergétiques, la baisse est bien plus importante. Elle peut atteindre facilement 10 %*, note Valérie Boos, directrice de l'agence Century 21 Etoile. *La cote des logements ayant une meilleure étiquette énergie de l'hypercentre, elle, se stabilise. »* 2025 ne devrait pas être en rupture avec cette tendance. Les investisseurs, s'ils n'ont pas quitté la ville, restent prudents.

Quant à l'immobilier neuf, il s'enlise dans la crise. *« On compte 660 réservations au total pour l'Eurométropole en 2024, contre 840 en 2023, qui était pourtant une mauvaise année »*, souligne Olivier Kinder, le président de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) du Grand-Est. La fin du Pinel n'a pas provoqué de ruée des investisseurs.

GARE
COTE EN HAUSSE

C'est le quartier de Strasbourg vers lequel tous les regards se tournent. Le chantier de la place de la gare devrait prendre fin entre 2027 et 2028. Non seulement les voitures ne pourront plus y avoir accès, mais le boulevard du Président-Wilson sera réaménagé pour faciliter la circulation des cyclistes et des piétons. Autant de travaux qui favorisent les opérations neuves et les transactions dans le secteur. Mais aussi la hausse des prix. *« Tout se vend vite et cher »*, observe Olivier Bierry, chez Orpi. Rue d'Obernai, le programme neuf Nouvel Art de Kaufman & Broad propose ainsi des studios de 28,55 m² pour 196 000 €, soit 6 865/m², quand la moyenne pour l'Eurométropole est estimée par la FPI à 4 423 €/m² au troisième trimestre 2024. Dans l'ancien, le mètre carré se vend en moyenne à 3 900 €, en hausse de 2 % sur un an. Ce sont surtout les investisseurs qui sont à la manœuvre, en quête d'un studio ou d'un T2 à louer. *« Ces acheteurs cherchent activement des biens en dernier étage, peu performants sur le plan énergétique. Ils disposent d'une enveloppe budgétaire qui tourne autour 110 000 € et veulent faire une affaire en défiscalisant par la suite le montant des travaux de leur impôt sur le revenu »*, explique Valérie Boos, chez Century 21.

ROBERTSAU, ORANGERIE
ATTENTION AUX MAUVAIS DPE

L'attrait de la Robertsau et de l'Orangerie semble immuable. Les prix des maisons comme ceux des appartements s'y maintiennent à un niveau élevé : entre 3 700 et 5 500 €/m². *« Les seules baisses que l'on remarque, c'est lorsque la propriété a été surestimée »*, constate Sébastien Gazso, directeur commercial de l'agence Espaces atypiques. C'est le cas pour cet appartement situé près du parc de l'Orangerie : 104 m² en rez-de-jardin, avec 4 pièces, une terrasse et un jardinet. Proposé à 730 000 €, il a été vendu 550 000 € après deux ans d'attente. La clientèle pour ce secteur demeure très exigeante, notamment ▸

© RENÉ MATTES/HEMIS.FR

Dans la capitale alsacienne, les transactions repartent depuis la fin de l'année dernière, notamment grâce à la baisse des taux de crédit. Mais la situation diffère selon les quartiers, en fonction de l'étiquette énergétique et entre l'ancien et le neuf, qui peine à sortir de la crise

Par Ludovic Clerima

Maisons anciennes	**3 387** €/m² ↗
Appartements anciens	**3 725** €/m² ↘
Loyer/m²	**15,30** €/m²

↗ ↘ Variation des valeurs sur 1 an SOURCE : SELOGER 02/2025

↑ Le marché strasbourgeois a retrouvé un peu de fluidité au second semestre 2024.

↑ Sur les quais, dans le quartier de la Krutenau.

▸ sur le DPE, mais réaliste. *« Les acheteurs peuvent accepter du D, car ils ont conscience que sur des bâtiments historiques les travaux sont chers et complexes, mais ils ne veulent rien en dessous »,* explique le professionnel. *« Une vigilance que l'on retrouve également du côté des banques,* ajoute Philippe Le Bohec, conseiller immobilier IAD à Strasbourg. *Certains établissements ne prêtent plus si le logement est en F ou G et s'ils ne sont pas sûrs que le client puisse financer les travaux. »*

NEUDORF
DE BELLES AFFAIRES

A Neudorf, *« les prix sont encore inférieurs à 3000 €/m² »,* indique Frédéric Bernhard, gérant associé de B&H Immobilier. Les familles peuvent y trouver quelques belles affaires si elles acceptent de lourds travaux de rénovation énergétique. *« Nous venons de vendre un 100-m² en copropriété avec chaudière collective au fioul pour 280 000 €. Il y a deux ans, il était mis sur le marché à 450 000 € »,* rapporte le professionnel. Le quartier fait également le plein d'étudiants, ce qui peut plaire aux investisseurs. Notamment pour les logements achetés en Pinel et dont le dispositif arrive à échéance : *« Les investisseurs qui sortent aujourd'hui du dispositif n'ont plus à respecter le plafond de loyer du Pinel. On voit des loyers passer de 11 à 17 voire 18 €/m² par mois, au grand dam des futurs locataires »,* observe Flore Chevallier, directrice immobilier Alsace Lorraine chez Eiffage Immobilier.

KRUTENAU, ESPLANADE
GROSSE TRANSFORMATION EN VUE

Si la part des investisseurs recule à Strasbourg, tous n'ont pas encore déserté, en particulier dans le secteur de l'Esplanade, où l'on retrouve la plupart des facultés de la ville. Pour obtenir des rendements bruts moyens aux alentours de 4,6 %, selon les données de la Fnaim, *« certains se lancent dans le coliving, en achetant des 4 ou 5-pièces, mais c'est encore marginal »,* constate Olivier Bierry, chez Orpi. Les familles en quête de beaux volumes peuvent aussi y trouver leur compte. Rue Jean-Henri Schnitzler, au 9e étage d'un immeuble collectif qui en compte dix, un appartement de 110 m², de 5 pièces avec un grand balcon et sans vis-à-vis, s'est vendu 330 000 € en fin d'année dernière. Quant à la Krutenau, elle vit une énorme transformation avec l'achèvement de la réhabilitation de la Manufacture des Tabacs. Cette ex-usine de cigares de 21 500 m² va devenir un point d'attractivité, avec la présence d'un pôle d'excellence de géosciences, de l'eau, de l'environnement et de l'ingénierie, mais aussi de restaurants et magasins de producteurs bio, d'une auberge de jeunesse, d'un incubateur de start-up… ●

"Le coup de cœur immédiat"

MARIE, 31 ANS, ÉDUCATRICE SPÉCIALISÉE, ET LOÏC, 35 ANS, RESPONSABLE LOGISTIQUE

« Nous sommes tombés par hasard sur une publication Instagram de l'agence Espaces atypiques. Il s'agissait d'une offre pour un F3 de 103 m² dans un immeuble de 1930 avec 2 chambres et une grande pièce de vie de 50 m² ainsi qu'une petite véranda et un jardin partagé, dans le Neudorf. Il venait d'être refait à neuf par un architecte, ça a été le coup de cœur immédiat, car c'était à 500 mètres de notre logement actuel et que nous ne souhaitions pas changer de quartier. On a fait la première visite en août 2024. Le bien était affiché à 455 000 €. On a fait une offre à 440 000 €. Pour financer l'opération, nous avons décidé de passer par le moins d'intermédiaires possible en vendant le F3 dans lequel on habitait pour 280 000 €. Il est parti en vingt-quatre heures. On a ensuite pu obtenir un prêt immobilier avec un taux de 3,15 % sur 20 ans, ce qui nous fait une mensualité de remboursement de 1 020 €. Et, en décembre dernier, on a posé nos valises dans ce nouveau logement. »

© RENÉ MATTES/HEMIS.FR - DR

Autour de Strasbourg

De Colmar à Vesoul, focus sur la situation d'autres villes incontournables d'Alsace et des départements voisins

Par Olivier Descamps

Colmar

La crise ? Quelle crise ?

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 453 €/m²	2 537 €/m²	12,40 €/m²

Sans doute les biens mettent-ils davantage de temps à se vendre qu'il y a deux ans. Mais les prix n'en finissent plus de croître dans la préfecture du Haut-Rhin. En dix ans, ceux des appartements ont augmenté de 21,2 %, selon MeilleursAgents, et, même au cours de l'année écoulée, pourtant plutôt morose, ils ont connu une hausse de 7,6 %. Le prix moyen s'établit désormais à 2 537 €/m². Avec son ultracentre garni de bâtiments à colombages, la ville est prisée par les touristes. En 2022, elle a durci sa procédure d'autorisation de changement d'usage des logements en meublés de tourisme, autrement dit compliqué les règles de mise en location de biens en Airbnb, car ceux-ci sont devenus envahissants. Mais cette mesure ne suffit pas encore à faire baisser les prix. Exemple chez Immobilière Liberty : 278 000 € pour un appartement de 83 m² en centre-ville. *« Les quartiers sud et Maraîchers sont eux aussi très prisés »*, note Denis Wormser, son gérant, soulignant que les pavillons de 5 pièces et d'environ 110 m² sont certainement les biens les plus recherchés. A l'avenir, la commune entend redynamiser son secteur ouest, où les prix sont plus bas et la demande assez faible, notamment avec la refonte du quartier Plaine-Pasteur. Des travaux de réaménagement sont attendus pour 2026.

Mulhouse

Redémarrage en cours

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 757 €/m²	1 296 €/m²	13 €/m²

Inférieurs à la moyenne nationale, les prix de Mulhouse remontent – 1 296 €/m² pour un appartement et 1 757 €/m² pour une maison, selon SeLoger-MeilleursAgents. Ils ▸

↑ A Colmar, les prix ont encore augmenté en 2024.

© WESTEND61/HEMIS.FR – SOURCE PRIX : SELOGER 02/2025

↑ Selon les dernières données de l'Insee, la ville de Belfort a perdu 5 000 habitants.

▸ enregistrent ainsi une légère hausse de 6 % sur un an. Sachant que le loyer moyen d'un appartement est de 13 €/m², les investisseurs, qui représentent un tiers des acheteurs, peuvent ainsi espérer une rentabilité oscillant entre 7 et 11 %. En pleine refonte, le secteur de la gare est l'un des plus attractifs, comme ceux de la Fonderie et du Rebberg, au sud, avec leurs villas cossues. Dans l'une d'elles, rue des Gardes-Vignes, un T3 de 72 m² sans extérieur vient de se vendre 172 800 €. Dans le nord, Bourtzwiller commence à tirer son épingle du jeu. Ici, le prix du mètre carré ne dépasse pas 1 400 €. *« Il y a vingt ans, c'était bien plus difficile,* témoigne David Balin, qui dirige l'agence Guy Hoquet de Mulhouse. *Plusieurs tours ont été démolies, et la politique d'urbanisme semble avoir fait effet. »* Une maison des années 1950, de 155 m², y a été vendue en début d'année à 220 000 €.

Belfort
La grande vacance

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 711 €/m² ↘	1 207 €/m² ↘	11,90 €/m²

Les statistiques sont implacables : la ville de Belfort a perdu 5 000 habitants, selon les dernières données de l'Insee. La vieille ville, le centre-ville, le secteur du Cinéma des Quais et les ensembles de maisons de la première couronne gardent néanmoins la cote. En revanche, dans le nord et le quartier Jean-Jaurès, 1 000 logements sont vacants. Une mission tente de redynamiser le commerce local et l'urbanisme : lutte contre les îlots de chaleur, plus grande place au vélo, nouveaux immeubles… Martine Novier, dirigeante de MN Immobilier, doute cependant que cela suffise. Elle pointe en particulier le poids des impôts fonciers : plus de 21,70 €/m² pour un logement de 80 m², contre 15,40 €/m² pour 175 m² en centre-ville.

Vesoul
Bons rendements en vue

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 459 €/m² ↘	1 093 €/m² ↘	10,20 €/m²

Les investisseurs nationaux peinent à trouver le chemin de la préfecture de la Haute-Saône, la seule ville du département dont la population (15 000 habitants) se maintient. La ville offre pourtant de bonnes perspectives de rendement. En effet, le contraste est fort entre des prix à l'achat plutôt faibles (1 093 €/m² pour un appartement, 1 459 €/m² pour une maison, si l'on en croit Meilleurs-Agents) et le montant des loyers (respectivement 10,20 et 11,50 €/m²). Les locaux ne s'y trompent pas. *« En janvier, nous avons vendu, en quinze jours et sans avoir publié aucune annonce, un immeuble en monopropriété contenant quatre T2 et un T5 à un investisseur du Haut-Doubs »,* témoigne Jérôme Damidaux, gérant de Vesoul Immobilier. Comme ailleurs, les prix ont eu tendance à diminuer ces dernières années, mais les opportunités sont rares, car les propriétaires de logements locatifs n'ont aucun intérêt à vendre. Le marché de la maison individuelle est un peu plus dynamique. Dans cette petite ville de province, ce type de bien constitue, quel que soit le quartier, la première demande. ●

"Le Haut-Rhin est on ne peut plus dynamique"

OLIVIER FRITSCH, PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU HAUT-RHIN

« Microsoft s'apprête à investir massivement dans un centre de données, Bolloré dans une gigafactory, Liebherr dans une usine d'engins de chantier… Economiquement, le Haut-Rhin est on ne peut plus dynamique. Et, de fait, si, avec la crise immobilière, le prix des logements a diminué de 3 à 4 % en un an, la tendance reste bonne sur les dix dernières années. Mais les chiffres masquent de fortes différences entre les deux grandes villes du département : Colmar, touristique et bourgeoise, qui suit une tendance à la hausse proche de celle de Strasbourg, et Mulhouse, dont les prix à la vente sont plus accessibles. C'est un mystère, car, avec Saint-Etienne, c'est déjà l'une des communes les moins chères de France. Or, sur le papier, elle ne manque pas d'atouts : une liaison TGV, des équipements sportifs, un conservatoire, la proximité avec la Suisse… Avec son passé industriel, sa particularité est d'avoir en centre-ville une population moins à l'aise financièrement que les ménages installés en petite couronne. »

© DENIS BRINGARD/HEMIS.FR - DR

↑ Dans la préfecture de la Moselle, rares sont les biens qui peinent à se vendre.

Metz
Une stabilité à toute épreuve

Porté par la présence de nombreux travailleurs frontaliers, le marché messin fait toujours preuve de dynamisme, et les prix se maintiennent. La ville dispose aussi d'une offre importante de biens neufs

Alors qu'ailleurs en France on voit des baisses de prix de 10 % en moyenne, ici on garde notre cap », lance Frédéric Satti, directeur de l'agence Stéphane Plaza Metz Sud. Sur un an, les prix des appartements n'ont reculé que de 1,3 %, à 2 360 €/m² en moyenne, et ceux des maisons, de 1,4 %, à 2 170 €/m², après une hausse de 25 % en six ans. Tout se vend, grâce aux quelque 10 500 travailleurs frontaliers qui prennent tous les jours le train pour le Luxembourg. Pour autant, au-delà de 200 000 € pour les appartements et de 600 000 € pour les maisons, les transactions se concluent moins vite. Par ailleurs, les achats au comptant des investisseurs vont de 150 000 à 200 000 €. Dans cette fourchette de prix, le défi est de ne pas tomber sur une passoire énergétique ! Car, pour les logements chauffés à l'électricité, *« si la consommation du bien est trop élevée, les locataires préfèrent ne pas s'y loger »,* affirme Valentin Gandar, directeur de l'agence Century 21 Immo Val. Du côté du neuf, les programmes ne manquent pas. En centre-ville, l'ancien Printemps va devenir un immeuble de logements à des prix allant de 180 000 à 700 000 €.

QUARTIER IMPÉRIAL LE PLUS PRISÉ

C'est le quartier le plus recherché de la ville, notamment par les frontaliers, et le plus cher : *« Avec la présence de la gare, les prix peuvent monter jusqu'à 3 800 €/m² »,* observe John Richet, conseiller immobilier pour IAD. Ici, la baisse n'a pas concerné tous les biens. *« Les appartements d'une centaine de mètres carrés en dernier étage, sans travaux à prévoir, avec une terrasse, près de la gare, n'enregistrent aucune baisse,* confirme François Grimont, responsable de l'agence Orpi Accueil 57 Immobilier. *Les gens sont prêts à les payer cher. »* Le secteur est également l'un des rares de la ville à proposer des maisons. *« Il s'agit de belles propriétés ou d'hôtels particuliers dont les prix avoisinent les 800 000 à 1 million d'euros »,* explique Clara Zaccaria, chez Era Immobilier. De leur côté, les investisseurs cherchent à maximiser les gains en misant sur la colocation : *« Si vous achetez à 2 500 €/m² une grande surface, vous pouvez aisément arriver à un rendement brut de 7,5 %, voire 8 % »,* souligne Frédéric Satti, ▸

© VINCENT DAMARIN/HEMIS.FR

▸ chez Stéphane Plaza Immobilier. Avec ce 5-pièces de 94 m² situé à seulement treize minutes à pied de la gare, proposé à 179 000 € et qui compte 4 chambres louables 400 € par mois chacune, le rendement pourrait même dépasser les 10 %.

NOUVELLE VILLE
DU NEUF TOUJOURS PLUS CHER

Le quartier regorge de biens construits vers 2010, difficiles à vendre à plus de 3200 €/m². *« Les gens ont acheté leur logement trop cher et espèrent faire une plus-value au moment de vendre. Mais ils oublient de prendre en compte les avantages fiscaux, liés à l'achat d'un logement neuf, dont ils ont pu bénéficier »*, déplore John Richet, conseiller IAD. A cela s'ajoute déjà la présence de fissures. Cela n'empêche pas de nouveaux programmes de pousser et d'être toujours plus chers. Un studio de 24 m² dans le programme l'Impératrice de Demathieu Bard se vend au minimum 143 000 €, soit 5 958 €/m². Dans l'ancien, les prix sont beaucoup plus abordables. Comptez 165 000 € pour un grand T2 de 75 m², classé D au DPE, près du lycée Jean-XXIII.

LES SABLONS
LE CHOIX DES PRIMO-ACCÉDANTS

Situé juste derrière la gare, le quartier des Sablons attire les acheteurs dont le budget est plus contraint, pour une résidence principale comme pour un appartement à mettre en location. Ses nombreux bars et restaurants, ses commerces de proximité et ses quelques espaces verts lui valent un plébiscite des primo-accédants, plus nombreux depuis la baisse des taux de crédit. *« On trouve beaucoup d'appartements dans des copropriétés plus ou moins vieillissantes, dont les prix vont de 2200 à 2400 €/m² »*, constate Clara Zaccaria, chez Era Immobilier. Malgré la crise du neuf, quelques opérations sont en cours. Tablez sur 5 000 €/m² au minimum.

PLANTIÈRES-QUEULEU
DES FAMILLES ET DES INVESTISSEURS

Le fort de Queuleu, la forêt, l'hôpital d'instruction des armées Legouest… le quartier Plantières-Queuleu s'adresse aux familles et intéresse également les investisseurs. *« Les typologies de biens à privilégier au moment d'acheter sont les T3 ou les T4, car Metz ne comporte pas assez d'étudiants pour qu'il soit intéressant de se porter uniquement sur des studios,* explique Valentin Gandar, chez Century 21. *La rentabilité brute sur ces placements peut avoisiner les 6 % au minimum en louant à des familles, dont le turnover est moins important. »* Les acheteurs de biens neufs peuvent trouver des prix plus abordables que dans le parc ancien : 304 000 € pour un T4 de 84 m² en rez-de-chaussée avec terrasse, jardin et parking.

↑ Dans le quartier Impérial, le prix du mètre carré peut atteindre 3 800 €.

"Le neuf peut offrir un rendement brut proche de 5 %"

JEAN-FRANÇOIS SCHAEFFER,
DIRECTEUR LORRAINE-BOURGOGNE
CHEZ BOUYGUES IMMOBILIER

« Fin 2024, nous avons constaté un petit effet d'aubaine avec l'investissement Pinel, qui s'arrêtait au 31 décembre. Pour 2025, les acheteurs vont devoir se tourner vers d'autres stratégies plus patrimoniales. Par exemple en misant sur la location en meublé non professionnel en résidence étudiante. A Metz, ce type de bien coûte entre 100 000 et 120 000 € et offre un rendement brut proche des 5 %. Du côté de la technopole de Metz, de nombreuses opérations en ce sens devraient sortir de terre. Elles vont surtout intéresser les retraités en quête d'un complément de revenus ou les primo-investisseurs. Les autres catégories d'investisseurs peuvent toujours acheter du neuf dans une logique plus patrimoniale, les loyers n'étant plus plafonnés. Là, il faut être très attentif à l'emplacement du bien. »

MONTIGNY-LÈS-METZ
POUR LES AMATEURS DE MAISONS

Si vous cherchez une maison à un prix abordable, mieux vaut quitter le centre de Metz pour la périphérie, du côté de Montigny-lès-Metz : *« Vous y trouverez des petites maisons de 80 m² avec jardin pour moins de 300 000 € »*, indique Clara Zaccaria, chez Era Immobilier. Avec un prix moyen estimé à 2 398 €/m² pour les appartements dans l'ancien, les investisseurs peuvent espérer des rendements moyens autour de 6,5 % brut. La commune propose également de l'immobilier neuf dans le vaste écoquartier Lizé, sorte de petit village dans la ville avec, sur 9 hectares, des logements de standing, un vaste parc paysager, des espaces commerciaux et des maisons. **L.C.**

© BERTRAND RIEGER/HEMIS.FR - DR

↑ Charleville-Mézières intéresse notamment les primo-accédants et les investisseurs.

Autour de Metz

Focus sur l'activité de trois autres villes incontournables du Grand Est où le marché demeure actif

Thionville
Une santé de fer

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 477 €/m² ↘	2 362 €/m² ↗	13,40 €/m²

Près de la moitié des actifs de la deuxième ville de Moselle travaillent désormais de l'autre côté de la frontière, au Luxembourg. Les conséquences sur l'immobilier se font sentir. Au cours de ces deux dernières années, *« le marché n'a tout simplement jamais décroché »*, constate Thierry Benedic, le président du groupe du même nom. Selon ses estimations, le prix du neuf est d'environ 4 000 €/m² côté français, et 10 000 €/m² côté luxembourgeois. Et les affaires ne devraient pas tarder à repartir. La ville veut notamment mettre les bouchées doubles sur le projet Rive Gauche en requalifiant l'ancien site industriel Etilam. Dans l'ancien, l'offre peine à suivre la demande. Les prix des maisons ont augmenté de 0,8 % sur deux ans, selon MeilleursAgents, atteignant 2 362 €/m² pour les appartements et 2 477 €/m² pour les maisons. Par ricochet, la location se porte bien elle aussi, en particulier pour les T2 et T3. Le loyer mensuel moyen est de 13,40 €/m².

Charleville-Mézières
La ville-village à prix doux

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 590 €/m² ↗	1 204 €/m² ↗	10,50 €/m²

Ici, les prix restent modérés : 1 204 €/m² pour un appartement, 1 590 €/m² pour une maison. *« Les maisons sont au juste prix, et on retrouve peu à peu l'esprit d'une ville-village »*, observe Murielle Tombois, présidente de l'agence Justimmo08. Parmi les acheteurs : des jeunes primo-accédants intéressés par les pavillons de 120 à 130 m² de leurs aînés et des investisseurs convaincus par des rapports locatifs qui oscillent entre 7 et 12 %. Problème : côté architectural, la ville fait la part belle à la pierre et à la brique, ce qui limite le recours à de grandes opérations d'isolation thermique par l'extérieur.

Reims
Une clientèle parisienne

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 737 €/m² ↗	2 387 €/m² ↘	12,70 €/m²

A Reims, depuis un an, les prix des appartements baissent : -2,5 %, selon MeilleursAgents. Il faut désormais compter 2 387 €/m² pour un appartement et 2 737 €/m² pour une maison. Mais les beaux quartiers ne suivent pas cette tendance. Les prix flambent dans l'hypercentre, autour de la rue Ponsardin, du boulevard de la Paix, de la rue des Moissons… Près de la cathédrale, un T2 de 33 m² s'est vendu 170 000 € ! *« Dans le neuf, les prix sont assez fous. Dans l'ancien, les propriétaires se demandent naturellement pourquoi ils ne suivraient pas le mouvement »*, explique Fabrice Cassagnabere, de l'Agence Reims Cathédrale. Familles et Parisiens sont les principaux acheteurs dans ces zones. Les pavillons rémois, sur 3 niveaux avec jardin, sont prisés par les CSP+. Malgré les opérations de réhabilitation, des quartiers populaires comme Orgeval, Wilson ou Croix-Rouge s'affichent quant à eux à moins de 2 150 /m². Ils intéressent les investisseurs. A Orgeval, un logement de 71 m² avec un DPE F est proposé à 70 000 €. **O. D.**

"A Reims, les styles s'entrechoquent"

FRANCK FERY, RESPONSABLE DU DÉVELOPPEMENT CHEZ KELLER WILLIAMS

« Reims a été détruite à 80 % lors de la Première Guerre mondiale. La nécessité de reconstruire vite a eu des conséquences que l'on perçoit encore aujourd'hui. Sur le plan architectural, les styles s'entrechoquent. Il n'est pas rare qu'un immeuble haussmannien modernisé soit collé à une construction Art déco ou en béton armé. D'autre part, on compte dans le centre 40 % de logements sociaux. Cela limite le volume des transactions. Par ailleurs, les maisons sont peu nombreuses, si bien que leur taux de rotation ne dépasse pas 2 %, contre 3,5 ou 4 % au niveau national. »

© RICHARD SOBERKA/HEMIS.FR - DR - SOURCE PRIX : SELOGER 02/2025

↑ La place Stanislas et l'arc Héré.

Nancy Ne connaît pas la crise

Comme la plupart des communes de l'Hexagone, la capitale des ducs de Lorraine a connu un léger ralentissement. Le marché nancéien continue toutefois de se développer au rythme des nouveaux aménagements, qui se multiplient

C'est la fin de l'attentisme. « *A Nancy, tout se vend, du studio à la maison de 300 m²,* résume Paulo Da Costa Fernandes, directeur de l'agence Century 21 d'Haussonville et membre du fichier Amepi. *Le stock des biens à vendre a baissé de 20 % depuis le début d'année. Cependant, dès que la note énergétique est trop basse, il y a des problèmes.* » Les investisseurs demeurent très actifs. Les plus aguerris misent sur les logements à rénover pour colouer et dégager jusqu'à 8 % de rendement brut. Il faut dire que la commune multiplie les aménagements. Ainsi, dès ce printemps, un trolleybus 100 % électrique reliera le CHRU de Brabois, situé à Vandœuvre-lès-Nancy, à Essey-lès-Nancy, en passant par le cœur historique de la ville. Même le neuf reprend des couleurs : selon la Fédération des Promoteurs immobiliers, les réservations sont passées de 500 en 2023 à 400 en 2024. « *Les prix dans le neuf et dans l'ancien sont assez proches et se font concurrence,* constate Jean-François Schaeffer, directeur de l'agence de Lorraine de Bouygues Immobilier. *Les acheteurs éligibles à la TVA à 5,5 % peuvent ainsi acheter un T3 de 60 m² pour 178 000 €.* »

© RICHARD SOBERKA/HEMIS.FR

VIEILLE VILLE, HYPERCENTRE
UNE DEMANDE SOUTENUE

De la place Stanislas à la vieille ville et au quartier du Grand-Verger, le triangle d'or nancéien demeure le secteur plus couru. *« Les prix sont stables dans ce périmètre, car la demande est trop importante »,* explique Emeric Dieu, directeur de l'agence Century 21 Héritage. Il faut compter autour de 2 345 €/m² pour un appartement. Rue de la Source, au cœur de la vieille ville, un studio de 29 m² classé D au DPE a atteint près de 3 000 €/m². La piétonnisation à venir de la place de la Carrière et de la place Saint-Epvre devrait contribuer à une montée des prix. Un souci majeur cependant : les petites passoires thermiques se vendent parfois difficilement. *« Un studio coûte environ 65 000 €. S'il faut sortir 10 000 € de travaux pour l'isoler par l'extérieur, cela doit se répercuter sur le prix. Mais certains vendeurs ne sont pas prêts à descendre jusqu'à 55 000 €, ce qui repousse les délais de vente de trois à cinq mois »,* avertit Paulo Da Costa Fernandes, chez Century 21.

ARTEM
BIENTÔT INCONTOURNABLE

En plein essor, le quartier qui entoure le campus Artem attire les investisseurs. *« Les prix y restent inférieurs à 2 100 €/m² en moyenne. Or, c'est là que se déploient les investissements publics en matière de rénovation urbaine. Là aussi que la future ligne de trolleybus va passer, ce qui va contribuer à faire de ce quartier un point incontournable à Nancy »,* explique Damien Gegout, notaire nancéien. Avec 47 000 étudiants, à Nancy les risques de vacance locative sont limités. Et, selon les dernières données de la Fnaim, la rentabilité locative brute moyenne serait de 6,3 %. *« Elle peut être encore plus importante si le logement est classé A ou B »,* souligne Paulo Da Costa Fernandes, chez Century 21. Un T2 avec une telle note se loue 700 € par mois, contre 550 à 600 € pour un logement moins performant.

THERMAL
DE DURES NÉGOCIATIONS

Depuis 2023, Nancy Thermal et ses infrastructures aquatiques dynamisent le quartier. *« Les produits les plus recherchés sont les T3 entre 150 000 et 200 000 €. Cela représente 30 à 40 % de nos ventes »,* remarque Emeric Dieu, chez Century 21. En dehors de ce cœur de cible, les négociations sont parfois dures. Un T3 avec jardin privatif classé C au DPE se vend aux alentours de 230 000 €. Mais, avec un DPE E, F, ou G, ses chances de partir au-dessus de 160 000 € sont limitées. Dans le neuf, le prix du mètre carré avoisine les 4 100 €. Par exemple, dans l'opération By Nature de Bouygues Immobilier, rue de Nabécor, qui sera livrée en 2027, les prix démarrent à 185 000 € pour un T2 de 45 m².

"Les banques tiennent désormais compte du DPE"

BARBARA AUDIN, DIRECTRICE RÉGIONALE GRAND EST DE L'ANIMATION COMMERCIALE POUR CAFPI

« Les taux des crédits immobiliers peuvent être différents au sein d'une même enseigne selon le lieu d'habitation. Actuellement, ils sont légèrement plus bas en Meurthe-et-Moselle, à 3,09 % négociés sur 25 ans, contre 3,15 % en Alsace. Et les banques tiennent désormais compte du DPE. Elles regardent si le bien possède une classe énergie A ou B, ou si le montant du prêt ou de l'épargne personnelle est suffisant pour sortir le logement de la catégorie des passoires énergétiques avec des travaux. Si c'est le cas, elles accordent une baisse de 0,15 % à 0,20 % sur le taux. »

BOUFFLERS, BUTHEGNÉMONT
TOUJOURS LA COTE

Connu pour ses espaces verts, le secteur de Boufflers possède quelques belles maisons qui se négocient très cher : au minimum 239 000 € pour un pavillon de 70 m² avec 2 chambres et un jardin de 300 m². *« Le quartier est petit, mais il a toujours eu la cote, et cette attractivité n'a pas bougé »,* souligne le notaire Damien Gegout. En particulier auprès des familles, attirées notamment par le parc de la Cure d'Air ou celui du Carmel. *« Ce quartier a aussi pour avantage d'être directement relié au centre-ville par les transports »,* précise Stephane Eberhardt, conseiller immobilier IAD à Nancy. Les quelques opérations neuves encore à la vente offrent des vues d'exception sur la ville pour 4 450 €/m², parking compris.

VILLERS-LÈS-NANCY
DES MAISONS À PRIX DOUX

Cette commune est l'un des rares secteurs qui offre des maisons abordables : en moyenne 2 189 €/m², en baisse de 9,7 % sur un an. *« 90 % du parc immobilier de Nancy intra-muros se constitue d'appartements. Les maisons sont rares et chères. Certains acquéreurs qui en recherchent une se tournent donc vers le sud de la ville »,* observe Emeric Dieu, chez Century 21. Boulevard Foch, une maison de 129 m², avec 4 chambres et 431 m² de jardin, affichant un DPE G, n'a pas dépassé 294 900 €. A noter que plusieurs rues vont être transformées pour accueillir une immense piste cyclable à deux voies en direction du centre de Nancy, qui sera disponible dès septembre. **L. C.**

↑ Le quartier Artem attire les investisseurs.

© PATRICK ESCUDERO/HEMIS.FR – DR

Autour de Nancy

A quelques centaines de kilomètres de Nancy, les marchés d'autres villes du quart Nord-Est comme Troyes et Nevers ont des profils bien différents

Troyes

Des opportunités pour les investisseurs

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 130 €/m² ↗	1 798 €/m² ↗	12,60 €/m²

A Troyes, les professionnels de l'immobilier ont le sentiment que les affaires reprennent, grâce notamment au retrait des passoires énergétiques du marché de la location. « *Cela crée du mouvement,* estime Josselin Lespagnol, cofondateur du Groupe Joya. *Troyes attire les investisseurs enclins à faire des travaux, car les prix de vente sont inférieurs à la moyenne nationale, et la vacance dans les logements est faible.* » Dans le quartier dit du Bouchon-de-Champagne, un 31-m² acheté 35 000 € vaut 65 000 € après rénovation, tandis qu'un 20-m² a été vendu récemment 37 000 €, avec 5 000 € de travaux à réaliser. Selon Meilleurs-Agents, les prix ont augmenté de 1,9 %. Il faut désormais compter 1 700 €/m² pour un appartement et 2 110 €/m² pour une maison. L'intra-muros piétonnier séduit grâce à sa qualité de vie, sa basilique et ses nombreux bâtiments et maisons à colombages. En revanche, les multiples copropriétés de 50 à 100 logements situées en périphérie rebutent. La Métropole s'efforce d'attirer les industriels et de faciliter leur implantation. Le groupe de cosmétiques Clarins a récemment ouvert un site de production à Sainte-Savine, avec 300 emplois directs à clé. Par conséquent, cette ville limitrophe de Troyes attire les acheteurs. Un T5 en duplex de 88 m², affichant un DPE C, vient d'être vendu à 180 000 €.

Nevers

Une offre peu adaptée

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 304 €/m² ↘	952 €/m² ↘	10,70 €/m²

La préfecture nivernaise réaménage son cœur de ville : piétonnisation, installation de mobilier urbain connecté, refonte de l'éclairage… Plus loin, elle rénove le quartier prioritaire de Banlay : 415 logements sociaux réhabilités, et autant voués à la destruction. Mais rien n'y fait : les prix s'écroulent et reviennent au niveau de 2015 : 940 €/m² pour un appartement (-10,3 % en un an) et 1 280 €/m² pour une maison (-3,5 %). Avec une population vieillissante, l'offre immobilière devient peu adaptée. « *On manque de résidences avec ascenseur et de biens de plain-pied* », regrette Frédéric Girard, du Cabinet Girard Immobilier. Pour preuve, ce T2 de plain-pied, de 45 m², près du centre, est parti en 48 heures pour 45 000 €. A l'inverse, aux Montapins, quartier pourtant réputé, une maison de 79 m² avec sous-sol, proposée à 98 000 €, ne trouve pas preneur. Son DPE F va obliger les vendeurs à baisser le prix. Côté neuf, il y a peu de programmes, et les opportunités partent vite. **O.D.**

↑ A Nevers, malgré les rénovations engagées, les prix s'effondrent.

© NICOLAS THIBAUT/PHOTONONSTOP/AFP – SOURCE PRIX : SELOGER 02/2025

↑ La place Bossuet, dans l'ultracentre.

Dijon
De fortes disparités

Malgré les travaux qui redessinent la ville, les inégalités s'accroissent entre les quartiers qui ont toujours été courus et ceux qui n'ont jamais été aimés. Le contexte économique difficile pousse par ailleurs les acquéreurs à discuter davantage les prix

La révolution annoncée du tramway, arrivé en 2012, ne tient pas ses promesses. Notamment dans le quartier populaire des Grésilles, dans le nord-est de la ville, qui n'en a pas profité autant qu'espéré. Pourtant, la municipalité a beaucoup investi, et va continuer à le faire, pour redynamiser ce secteur. C'est le cas aussi autour de la Cité internationale de la Gastronomie et du Vin, située entre la gare et l'Ouche, au bord du Faubourg Raines, qui a été inaugurée en 2022. *« On pensait que ce quartier allait fortement se développer, mais ce n'est clairement pas là que la demande est la plus forte »*, constate Vincent Vermersch, directeur commercial de l'agence Ezare Immobilier. La région de Dijon, connue pour son dynamisme économique, vit en outre un moment difficile. Le tribunal de commerce a alerté en janvier dernier sur l'explosion des liquidations judiciaires. Longvic, une ville voisine, lutte contre la fermeture de l'usine Tetra Pak. Dans le nord de la Côte-d'Or, à Montbard, le pôle métallurgique s'écroule. L'entreprise Valti est en liquidation judiciaire depuis peu. Seuls les vins de Bourgogne rassurent : leurs ventes ont bondi de près de 10 % en 2024 !

Tout ce climat a des conséquences sur le marché immobilier. En dix ans, les prix des appartements avaient progressé de 18,2 %, pour atteindre 2 474 €/m², et ceux des maisons, de 28,2 % (3 108 €/m²). Mais, depuis deux ans, tout a changé. *« Les clients discutent davantage les prix »*, observe André Roux, conseiller immobilier indépendant. En centre-ville, dans le quartier de Jouvence, un T4 de 96 m² vient de se vendre 280 000 € après une négociation de près de 8 %. Du jamais-vu. Par ailleurs, comme dans d'autres villes, beaucoup d'investisseurs se détournent du neuf. A Dijon, ils lui préfèrent les appartements à rénover dans le centre-ville et le quartier de l'Université, où bon nombre des constructions datent des années 1960-1970.

FONTAINE-D'OUCHE
TOUT POUR PLAIRE...

Parmi les quartiers qui se transforment, il y a le quartier populaire de la Fontaine-d'Ouche, dans le sud-ouest de la ville. Il a tout pour lui : niché entre le lac de Dijon, le canal de Bourgogne, le parc naturel de la Combe à la Serpent, et bientôt un quartier à énergie positive. Mais sa mauvaise réputation perdure. En février, un T5 de 94 m² affichant un DPE D y a été vendu 86 000 €.

ULTRACENTRE, MONTCHAPET, MONTAGNE-SAINTE-ANNE
EN PLEINE FORME

Les prix continuent de s'envoler dans l'ultracentre, même si de nombreuses boutiques ont baissé leur rideau. Dans le quartier des antiquaires, un T1 de 31 m² s'est vendu récemment 191 000 €. Plus loin, les appartements de l'avenue Victor-Hugo ou des allées du Parc, comme les maisons de style Belle Epoque du quartier Montchapet, voire celles de la Montagne Sainte-Anne, échappent à la crise. Les prix y dépassent les 4 000 €/m². **O.D.**

© FABIEN OLART/HEMIS.FR

Autour de Dijon

Besançon, Auxerre, La Charité-sur-Loire : focus sur les prix de trois villes emblématiques situées de part et d'autre de la capitale des ducs de Bourgogne

Besançon

Un dynamisme intact

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 344 €/m² ↘	2 459 €/m² ↗	12,40 €/m²

Ce n'est pas courant. A Besançon, le prix au mètre carré des maisons est désormais moins élevé que celui des appartements : 2 344 € (-2,2 % sur un an), contre 2 459 € (+6,7 % sur un an). *« La demande est forte en particulier sur les T3 à T5, alors que les jeunes retraités sont nombreux à délaisser leur maison »*, constate Thierry Kovazyc, responsable de l'agence Immoflore. Le quartier de la Mouillère, qui jouxte la boucle formée par le Doubs et qui renferme le centre-ville, profite de ce phénomène. Un T3 de 70 m² vient d'y partir pour 169 000 €. L'intérieur de la boucle suit la même tendance, car il est recherché par les primo-accédants pour ses petites surfaces et par les investisseurs pour ses immeubles entiers à refaire. Par exemple, un immeuble de caractère de 640 m² divisé en 9 logements vient de changer de propriétaire pour 1,15 million d'euros. La perte du statut de capitale régionale au profit de Dijon semble avoir laissé intact le dynamisme de Besançon. Ainsi, la technopole Temis attire des entreprises et renforce l'attrait du nord-ouest de la ville. Dans ce secteur, les lotissements comptent de nombreux logements construits au début des années 2010, qui commencent à changer de main. A proximité, le quartier Montboucons en profite lui aussi, contrairement à Planoise, plus populaire. Enfin, après quelques années de doute, la nouvelle mouture du projet d'aménagement controversé du quartier des Vaîtes prévoit de construire 600 logements neufs à partir de 2028, au lieu des 1 200 prévus initialement pour réduire la pression immobilière, au profit de 11 hectares sur 23 dédiés aux milieux naturels et jardins.

↑ A Besançon, les maisons sont moins chères, au mètre carré, que les appartements.

Auxerre

Des ventes difficiles

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 801 €/m² ↘	1 374 €/m² ↘	11 €/m²

Fin 2024, l'Office auxerrois de l'Habitat et le groupe Polylogis ont créé l'entreprise sociale de l'habitat AuxR_Logis pour remplacer au 1er janvier 2026 le bailleur historique de la ville. Sa mission ? Restaurer au plus vite 1 000 biens dont le DPE est noté F ou G, et proposer 1 200 nouveaux logements d'ici à dix ans. En attendant, les prix reculent : -10,3 % sur un an pour les appartements, à 1 360 €/m², et -3,5 % pour les maisons, à 1 770 €/m², selon MeilleursAgents. *« Les passoires thermiques sont bradées »*, relève Cyrille Ramos, négociateur de l'agence du même nom. La construction ne se porte pas mieux. Les terrains à bâtir vendus sous forme de zones à lotir ont eux aussi du mal à partir. Les investisseurs sont aux abonnés absents ! A l'inverse, les petites maisons de style années 1930 et les logements de plain-pied ne nécessitant pas de travaux rencontrent un franc succès. A Perrigny, à quatre kilomètres d'Auxerre, une maison de 110 m² affichant un DPE A vient de partir en un coup de vent pour 245 000 €. Un peu plus loin, à Champs-sur-Yonne, deux visites ont suffi pour vendre à 290 000 € un pavillon de 120 m² sur 1 000 m² de terrain.

La Charité-sur-Loire

Recherche nouveaux habitants

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
1 197 €/m² ↘	878 €/m² ↘	9,30 €/m²

Les élus ne le cachent pas : alors que le territoire s'est désindustrialisé, l'un de leurs grands objectifs est d'attirer de nouveaux habitants. Avec son prieuré Notre-Dame, dont l'église est inscrite au patrimoine de

© RENÉ MATTES/HEMIS.FR – SOURCE PRIX : SELOGER 02/2025

↑ A Auxerre, les biens avec un mauvais DPE sont bradés.

l'Unesco, ses remparts, son gîte pour les pèlerins de Saint-Jacques-de-Compostelle, La Charité-sur-Loire ne manque pas d'arguments pour cela. Pour autant, sa population, qui s'élevait à 4 700 habitants en 2022, selon l'Insee, est en baisse. Cela a un impact sur le marché immobilier. Les prix ont chuté de 9 % en un an, et plafonnent aujourd'hui à 1 140 €/m². Les atouts de la ville sont aussi ses défauts. La gestion du patrimoine avec un périmètre classé complique les travaux et ajoute un coût. « *La taxe foncière est élevée à La Charité,* précise Denis Depardieu, agent immobilier. *Par exemple 2 600 € pour un pavillon assez basique de 120 m². C'est beaucoup pour un jeune primo-accédant, qui sera tenté de partir à quelques kilomètres.* » **O. D.**

"On doit trouver des espaces pour rénover et construire"

ANNE VIGNOT, MAIRE DE BESANÇON

« C'est mathématique. Nous avons besoin de logements adaptés afin d'accueillir des habitants qui vivent de plus en plus seuls et des familles tentées de quitter la ville pour construire dans les villages environnants. Si on veut éviter l'étalement urbain et valoriser les communs existants, ne cherchons pas l'idéal ailleurs. On doit trouver à Besançon des espaces pour rénover et construire. Cela passe par l'utilisation des surfaces déjà artificialisées, comme dans le quartier Grette, qui accueillait jusqu'alors la cité des 408, par la reconversion de sites comme celui de l'ancien hôpital, et par la recherche de nouveaux espaces comme Vaîtes. »

© AURELIEN BRUSINI/HEMIS.FR - DR

Le Nouvel Obs
Boutique

Découvrez la sélection des produits du Nouvel Obs

Hors-séries, intégrales de BD, livres, montres, coffrets DVD et CD... **Rendez-vous sur**

boutique.nouvelobs.com

CAHIER NUMÉRO TROIS DE L'ÉDITION N° 3156 DU 20 AU 26 MARS 2025

Le Nouvel Obs

IMMOBILIER

PARIS
ÎLE-DE-FRANCE

Boulogne-Billancourt
Neuilly-sur-Seine · Montreuil
Maisons-Alfort · Versailles

Beauvais · Melun · Palaiseau · Senlis...

DOSSIER COORDONNÉ PAR ARIANE ARTINIAN AVEC BAPTISTE JULIEN BLANDET

© SERGE ATTAL / ONLYFRANCE VIA AFP

Ne peut être vendu séparément

Daniel FÉAU

BELLES ADRESSES À PARIS ET DANS L'OUEST PARISIEN

THÉÂTRE **RÉF - 85474928**
165 M² - 2 090 000 € **DPE - C**

Maison de 165 m² bénéficiant d'une belle terrasse de 40 m². Un double-séjour exposé sud, un petit salon, une cuisine ouverte et quatre chambres, dont une suite avec dressing.

DANIEL FÉAU BOULOGNE **01 84 75 04 72**

VAVIN **RÉF - 85593410**
77 M² - 1 375 000 € **DPE - C**

Dans une copropriété, appartement rénové de 77 m² ayant conservé le charme de l'artiste Jean-Michel Atlan. Un balcon filant et 5 mètres de hauteur sous plafond.

DANIEL FÉAU LUXEMBOURG **01 84 75 04 77**

LONGCHAMP **RÉF - 83835335**
183 M² - 3 000 000 € **DPE - G**

En étage élevé d'un immeuble haussmannien, appartement d'angle de 183 m² donnant sur une voie privée. Quatre chambres, dont une suite avec dressing.

DANIEL FÉAU VICTOR HUGO **01 84 75 04 78**

*Les honoraires sont à la charge du vendeur - *Immobilier International*

VENTE
LOCATION
NUE-PROPRIÉTÉ

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

29 AGENCES
WWW.DANIELFEAU.COM

↑ Le jardin des Vallons, à Grenoble.

6 COMMENT FAIRE FONDRE LES TAUX D'INTÉRÊT ?

10 PRÉCAIRE, OUI, MAIS PROPRIÉTAIRE !

12 PRIMO-ACCÉDANTS : PROFITER DES AIDES

16 NEUF : L'AUBAINE DES INVENDUS

18 DU BON USAGE DES PASSOIRES THERMIQUES

20 LES CLÉS DU LUXE

22 SEPT CONSEILS POUR BIEN NÉGOCIER

Spécial immobilier
Un début d'embellie

Des prix en recul, des taux d'intérêt plus bas, des mesures de soutien… Après deux années de paralysie, le marché immobilier amorce son dégel. Ce qu'il faut savoir sur les tendances et les opportunités à saisir

Par Ariane Artinian

© FRANCK GUIZIOU/HEMIS.FR

Reprise, réveil, rebond technique, régularisation… Peu importe la façon dont on désigne le phénomène – et la coloration qu'on veut lui donner –, le dégel du marché immobilier s'annonce bel et bien. Partout en France, de Lille à Marseille en passant par Lyon et Bordeaux, le frémissement est palpable dans les métropoles comme dans les villes moyennes. Notre équipe de journalistes l'a constaté auprès d'une centaine de professionnels (notaires, agents immobiliers, promoteurs) sollicités pour ce dossier immobilier décliné en huit éditions régionales. Tous s'accordent à le dire : le pire de la crise de l'immobilier semble derrière nous.

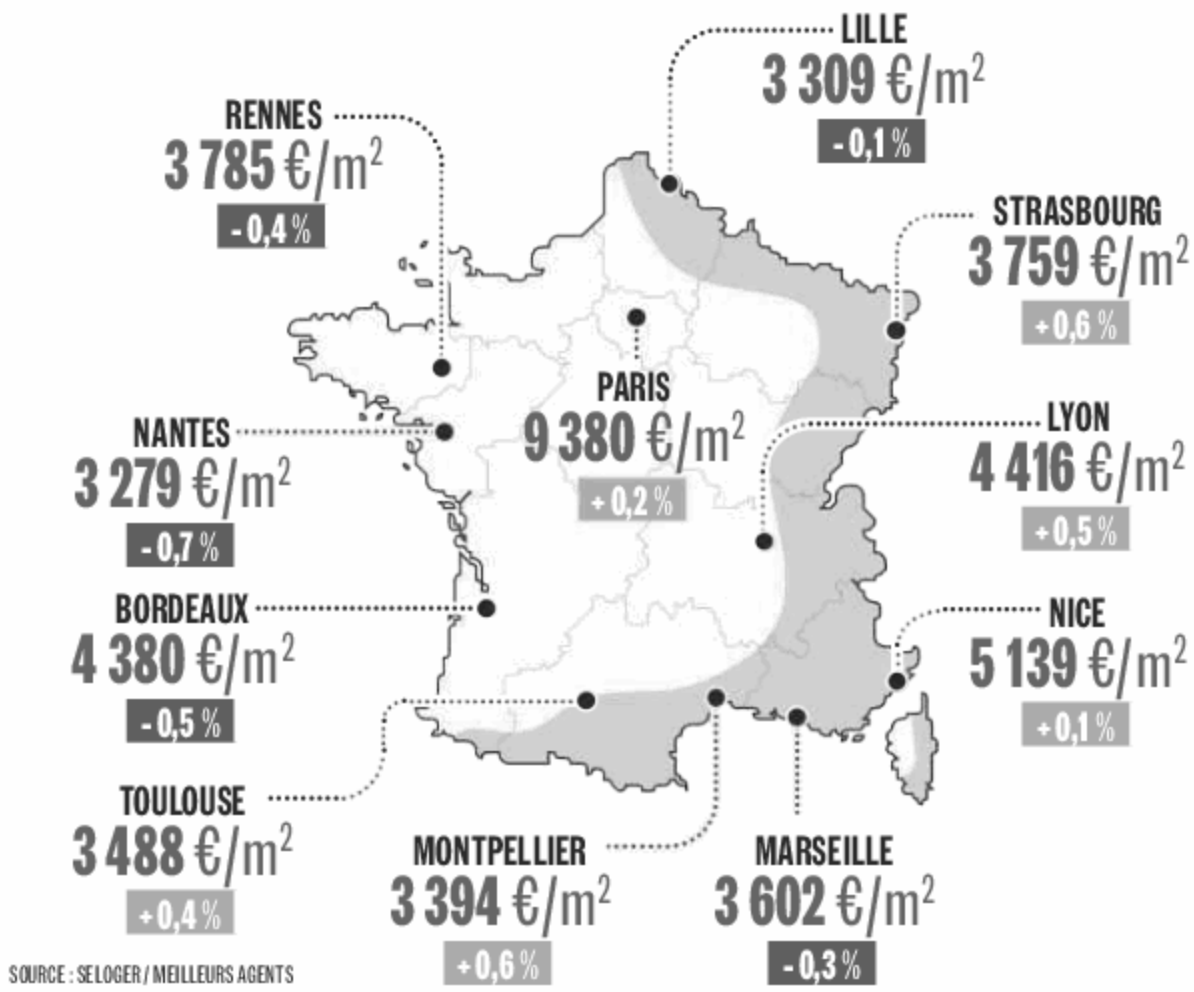
Il faut dire que le choc a été d'une brutalité sans précédent. Euphorisés par la sortie du Covid et par des taux d'intérêt historiquement bas – seulement 1,1 % en janvier 2022 –, les Français se sont rués sur l'immobilier, au point de réaliser 1,2 million de transactions en 2022, un record absolu. Et puis, patatras… la frayeur s'est emparée du pays : quadruplement des taux d'intérêt en à peine six mois, crise internationale liée à la guerre de la Russie contre l'Ukraine, crise politique en France avec une Assemblée nationale sans majorité absolue… Les Français ont fait un choix radical : ils ont mis leurs projets sur la touche pause. Et le marché s'est effondré à 780 000 transactions en 2024, dictées, pour la plupart, par la loi de nécessité des « 4D » (divorce, décès, dettes, déménagement). « *Un recul de 35 %, une correction d'une ampleur inédite depuis la Seconde Guerre mondiale* », souligne Loïc Cantin, président de la Fnaim. Les agents immobiliers n'ont rien vu venir. Quelque 1 232 agences immobilières l'ont appris à leurs dépens et ont dû baisser le rideau en 2024, selon des données du groupe bancaire BPCE. Les notaires aussi ont payé leur tribut, avec plus de 1 000 licenciements dans les études Quant aux promoteurs, ils ont multiplié les PSE.

↑ Caen, en Normandie.

S'il est encore prématuré de parler d'une véritable sortie de crise, les signaux positifs s'accumulent néanmoins depuis le dernier trimestre 2024. « *Le téléphone sonne à nouveau, les prises de mandats augmentent, et, surtout, les compromis et les offres acceptées repartent à la hausse* », constate David Chouraqui, directeur général adjoint de Crédit agricole Immobilier. « *Nous enregistrons une reprise de l'activité de 60 % par rapport à l'an passé* », se réjouit Sébastien Kuperfis, président du groupe Junot. Les Français s'autorisent à nouveau à envisager de devenir propriétaires. Un tel regain tient à l'évidence à l'assouplissement progressif des taux d'intérêt, démarré l'an passé avec les baisses des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Grâce à l'amélioration des conditions de crédit, les candidats à l'achat peuvent désormais emprunter autour de 3 % au lieu de 4 % il y a un an *(voir p. 6)*. Mais, s'ils ont bien compris que le logement n'était pas, aujourd'hui plus qu'hier, au cœur des priorités du président Macron, ils s'agitent d'ores et déjà pour profiter des quelques mesures de soutien contenues dans la loi de Finances 2025, qui a eu tant de mal à être votée.

Evolution des prix du marché

Prix moyen des appartements au 1er mars 2025. Variation sur un an.



SOURCE : SELOGER / MEILLEURS AGENTS

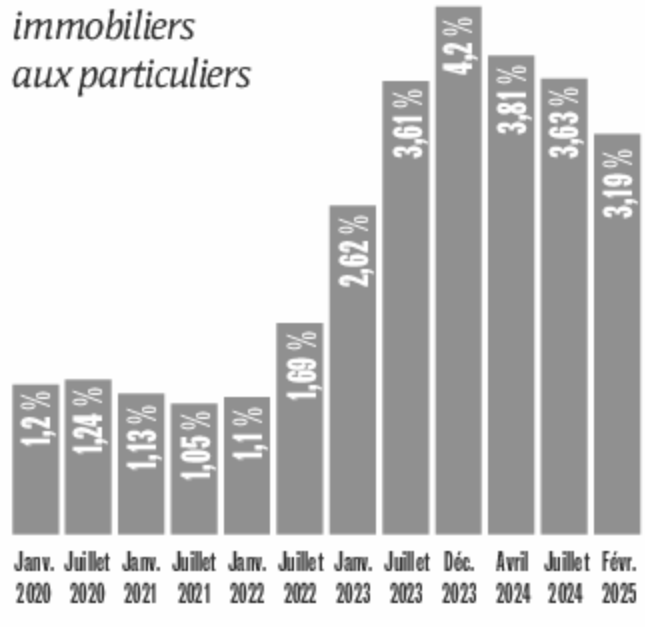
UN ABATTEMENT EXCEPTIONNEL SUR LES DONATIONS FAMILIALES

Dès le 1er avril 2025, les acheteurs pourront, sous condition de revenus, bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) en complément de leur prêt immobilier. Ce dispositif, jusqu'ici réservé aux zones tendues, est désormais étendu à l'ensemble du territoire. Et ce n'est pas rien. Autre coup de pouce bienvenu pour ficeler son dossier et gonfler l'apport personnel : l'abattement exceptionnel sur les donations familiales consenties à un enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant, ou à défaut à un neveu ou à une nièce. Jusqu'au 31 décembre 2026, les dons familiaux servant à financer l'acquisition d'un logement neuf ou la rénovation énergétique d'une résidence principale sont en effet exonérés de droits de

© FABRICE DEMESSENCE

Taux d'intérêt

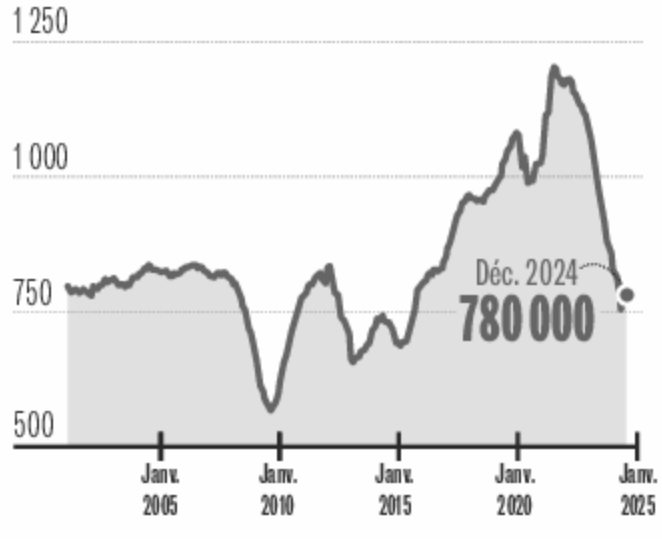
Taux des crédits immobiliers aux particuliers



SOURCE : CRÉDIT LOGEMENT

Nombre de ventes en France

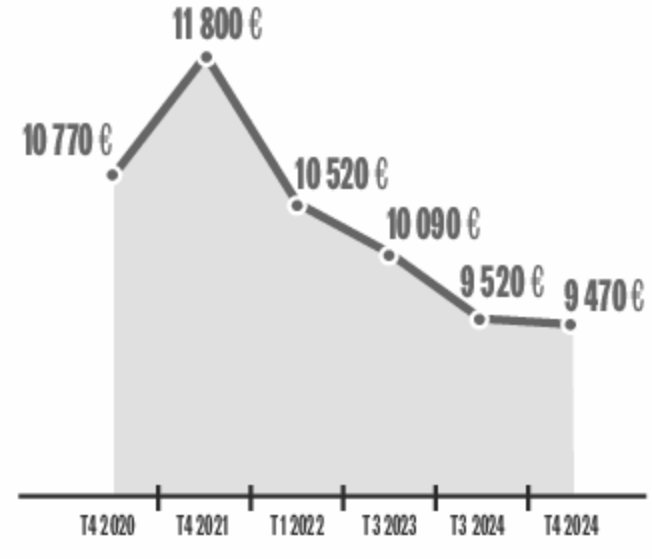
Logements anciens (en milliers sur douze mois)



SOURCE : IGEDD-MEILLEURSAGENTS/SELOGER

Prix du mètre carré à Paris

Appartements anciens



SOURCE : NOTAIRES DU GRAND PARIS

mutation dans la limite de 100 000 € par donateur et 300 000 € par bénéficiaire. C'est le moment d'en profiter.

Enfin, les primo-accédants seront épargnés par la hausse de 0,5 point des droits de mutation décidée par certains départements, notamment à Paris, dès le 1er avril. *« Ces droits, souvent confondus avec les frais de notaire, alourdissent la facture des acheteurs. Dans un marché encore sous tension, même une légère hausse peut impacter la capacité d'achat »,* alerte Pierre Tarrade, président de la chambre des notaires de Paris.

DES PROPRIÉTAIRES CONTRAINTS DE BAISSER LEURS PRÉTENTIONS

L'autre moteur du dégel tient évidemment à la baisse des prix. Dans l'ancien, ils ont reculé de 10 % en moyenne par rapport au point le plus haut de 2022. Ce chiffre masque toutefois de fortes disparités. La correction peut atteindre 15 à 20 % pour les biens pénalisés par un mauvais DPE *(voir p. 18)*. En souffrance également, les petites surfaces. Le durcissement des règles sur la location saisonnière dans de nombreuses villes touristiques pousse beaucoup de propriétaires à remettre sur le marché les biens qu'ils destinaient à cet usage. *« Mais, découragés par des prix d'achat encore élevés, des charges en hausse, une réglementation énergétique plus stricte et une fiscalité alourdie, les investisseurs ne se bousculent pas pour prendre la relève et réserver ces biens à la location à l'année »,* rappelle Jordan Frarier, président de Foncia Transaction. Dans ce contexte, de nombreux propriétaires baissent leurs prétentions d'au moins 25 %. Une aubaine pour les primo-accédants, qui font face à moins de concurrence et peuvent réaliser de bonnes affaires. A l'inverse, les biens de caractère, bien situés, résistent mieux à la baisse, et l'immobilier de luxe, lui, fait toujours figure d'exception *(voir p. 20)*.

Le neuf n'échappe pas aux ajustements. *« Les prix ont reculé de 10 à 20 %, selon les localisations, rétablissant une certaine cohérence entre les biens,* note Thierry Laroue-Pont, président du directoire de BNP Paribas Real Estate. *Autrefois, l'écart de prix entre un rez-de-chaussée et un dernier étage était faible. Aujourd'hui, il peut atteindre 20 %, signe d'un marché où les acheteurs sont devenus beaucoup plus sélectifs. »* Face aux difficultés de commercialisation des programmes neufs déjà livrés, les promoteurs sont prêts à accorder des remises importantes sur les invendus *(voir p. 16)*.

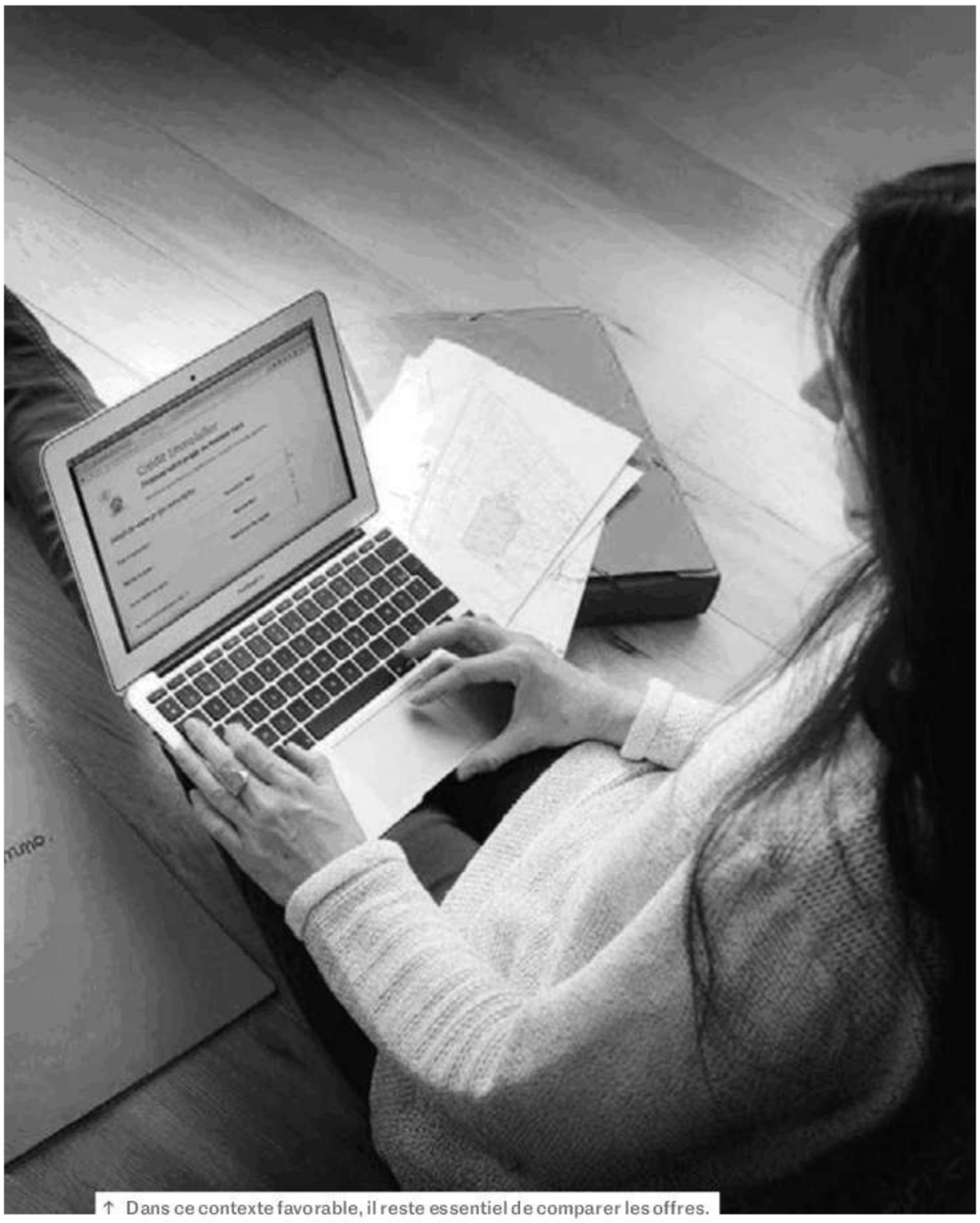
Si le marché est loin d'avoir retrouvé sa vitalité d'avant la crise, la situation semble globalement s'améliorer mais s'apprécie plus que jamais au cas par cas pour chaque territoire, chaque quartier, chaque rue. Les acquéreurs doivent aussi savoir que, pour seulement quelques milliers d'euros, une transaction peut capoter : les exemples de propriétaires qui ont encore les moyens d'attendre et refusent de baisser leurs prétentions, même pour une petite somme, ne manquent pas. ●

"Nous avons atteint le point bas de la crise, la remontée prendra du temps"

ALAIN TARAVELLA, PRÉSIDENT D'ALTAREA COGEDIM

« Une crise immobilière suit trois étapes : la chute, le point bas et la remontée. Aujourd'hui, le marché semble avoir atteint ce point bas. Dans le neuf, les prix se sont ajustés, les acheteurs reviennent, mais la demande reste fragile, car le pouvoir d'achat immobilier des ménages est sous pression. Nous nous sommes adaptés en produisant des logements optimisés, avec des prix plus serrés. Ces biens trouvent preneur, mais cela ne signifie pas que les prix repartiront à la hausse. Le moteur du marché ? Les primo-accédants. Ils profitent d'aides telles que le PTZ et d'offres mieux adaptées. Avec des produits repensés, des dispositifs de soutien et des solutions de financement ajustées, l'accession reste possible, même avec un budget contraint. »

© DR



↑ Dans ce contexte favorable, il reste essentiel de comparer les offres.

Crédit
Comment faire fondre les taux d'intérêt ?

Depuis un an, le coût des emprunts immobiliers a baissé : en février dernier, les banques prêtaient à 3,19 % en moyenne. Mais il est possible d'obtenir mieux

Par Agnès Lambert

La baisse des taux des crédits immobiliers se poursuit. En février, les banques prêtaient en moyenne à 3,19 %, toutes durées confondues, contre 4,11 % au début de 2024, selon les dernières données disponibles de l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Un vrai bol d'air pour les emprunteurs, d'autant que les établissements sont plus enclins à négocier. « *Les banques se sont fixé des objectifs de production de crédit supérieurs de 15 % par rapport à 2024. Elles sont prêtes à faire des efforts pour capter de nouveaux clients* », constate Laura Martino, directrice des partenariats bancaires de Cafpi.

Malgré ce contexte favorable, il est essentiel de comparer les offres, car tous les établissements ne s'intéressent pas aux mêmes profils. Certains prêteurs visent plutôt les jeunes actifs en début de carrière, d'autres privilégient des emprunteurs plus âgés au patrimoine financier déjà constitué. « *Un même dossier peut obtenir 3 % dans une banque et 3,80 % dans une autre. C'est le moment de faire jouer la concurrence* », affirme Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.

ÉCONOMISER SUR LE PRIX DE L'ASSURANCE

Par ailleurs, plusieurs leviers permettent d'optimiser les conditions d'un prêt. D'abord, il faut savoir que les banques accordent souvent des réductions lorsqu'un emprunteur souscrit une assurance habitation, un livret d'épargne ou une assurance-vie… Ensuite, il ne faut pas oublier, au moment de négocier, que le coût du crédit ne se limite pas au taux affiché. « *La négociation est un tout : il ne sert à rien de se battre sur un seul élément du prêt. Le juge de paix est le taux annuel effectif global (TAEG), qui inclut la totalité des frais* », explique Laura Martino. Outre le taux nominal du crédit, il faut ainsi examiner les frais de dossier et de l'assurance emprunteur, qui pèse lourd dans le coût total d'un crédit. Obligatoire, cette dernière protège l'emprunteur en cas de décès ou de perte d'autonomie en prenant en charge le remboursement des mensualités. On peut la souscrire ailleurs que dans la banque octroyant le prêt – on parle alors de délégation d'assurance – pour la payer moins cher, ce qui peut constituer un avantage non négligeable. « *Passer d'un taux de 0,30 % à 0,10 % pour les moins de 40 ans permet d'économiser plusieurs milliers d'euros,* indique Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer. *Mais les banques ne voient* ▸

© JEAN-CLAUDE MOSCHETTI/REA

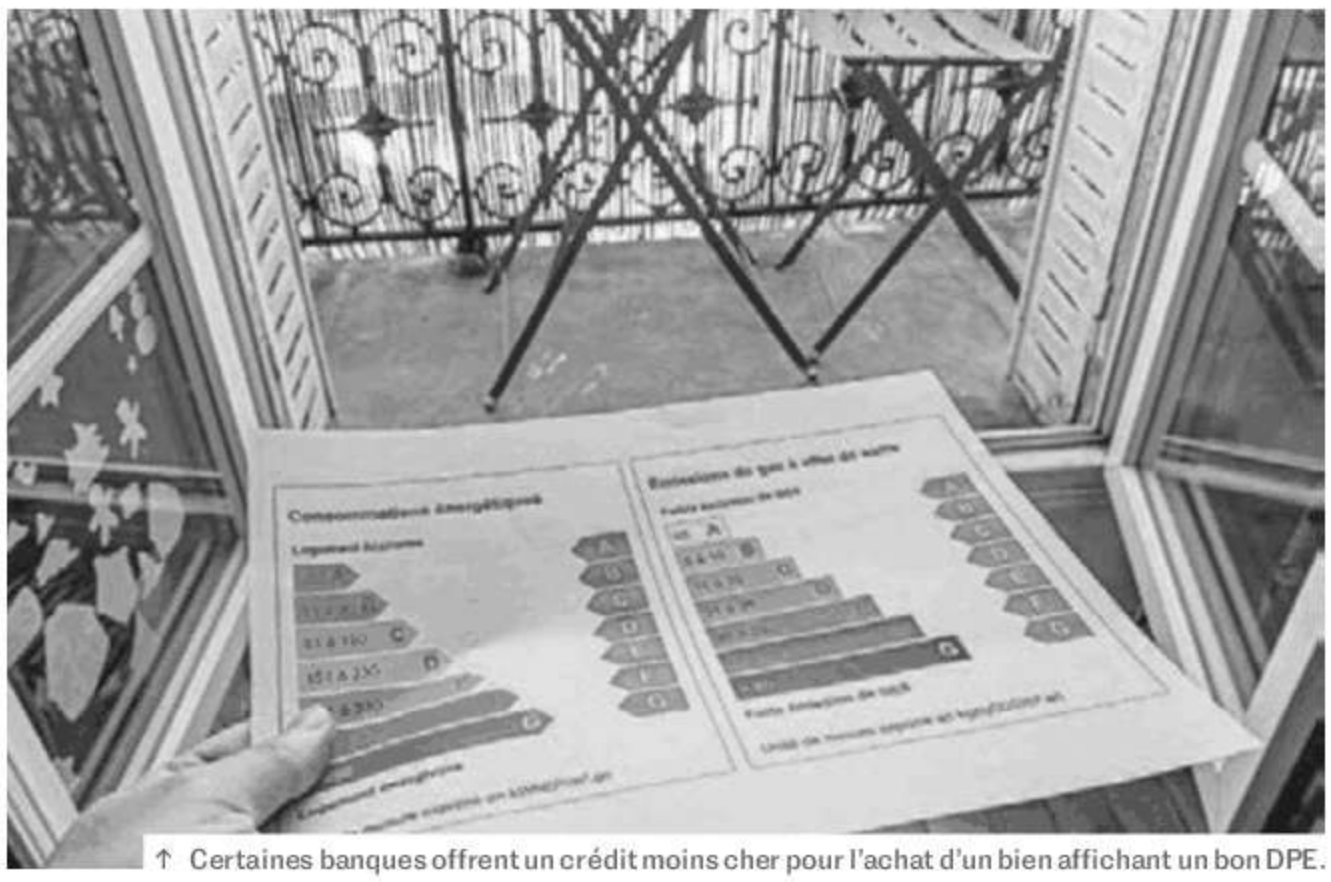
Investissez dans Pierre.

Un conseiller dédié vous accompagne à chaque étape de votre crédit immobilier. Profitez de taux bas et d'une réponse de principe immédiate 100 % en ligne.*

BoursoBank
La banque qu'on a envie de recommander.

Télécharger l'application :

*Sous réserve d'éligibilité. Obtention d'une proposition de financement de principe immédiate suivie d'une réponse définitive après étude du dossier. Montant minimum pour réaliser un dossier de financement fixé à 100000 €. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours et la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur remboursera les sommes versées. BoursoBank est une marque de Boursorama, prêteur. BUZZMAN
BOURSORAMA - Société Anonyme au capital de 53 576 889.20 € - RCS Nanterre 351 058 151 - TVA 69 351 058 151 - 44, rue Traversière 92100 Boulogne-Billancourt.



↑ Certaines banques offrent un crédit moins cher pour l'achat d'un bien affichant un bon DPE.

▸ *pas toujours d'un bon œil la délégation d'assurance. Mieux vaut peut-être négocier un très bon taux nominal, quitte à prendre l'assurance de la banque, car il sera possible d'en changer quelques mois plus tard.* » En effet, la réglementation permet de résilier à tout moment cette assurance de prêt pour en souscrire une autre avec des garanties équivalentes.

Autre piste à ne pas négliger : certaines banques, comme la Caisse d'Epargne, le Crédit agricole, les Banques populaires ou la Banque postale, proposent des prêts à taux réduit pour l'achat de biens affichant un bon diagnostic de performance énergétique (DPE) ou la réalisation de travaux visant à améliorer ce DPE. « *Les uns accordent une réduction de 0,10 ou 0,20 point sur le taux du crédit, les autres proposent 10 000 € à 0 %* », explique Pierre de Buhren, directeur général d'Empruntis. Les Banques populaires et les Caisses d'Epargne ciblent les propriétaires achetant un bien noté E, F ou G et s'engageant à réaliser une rénovation permettant d'améliorer le DPE de deux lettres. « *Nos clients disposent de quarante mois pour réaliser les travaux et fournir un nouveau DPE, déclenchant ainsi la réduction du taux sur la durée restante du crédit* », explique Fabienne Amblard-Larolphie, directrice du marché des particuliers des Caisses d'Epargne.

ENVISAGER UNE RENÉGOCIATION QUAND LES TAUX BAISSENT

Enfin, les emprunteurs qui ont souscrit un crédit immobilier à un taux élevé en fin d'année 2023 peuvent désormais envisager une renégociation. Avec la baisse des taux, l'opération devient rentable dès qu'un écart de 0,70 à 1 point est constaté entre le taux d'origine et celui qui est proposé aujourd'hui. Ce différentiel permet en effet aux emprunteurs qui sont dans le premier tiers de la durée de remboursement de leur prêt d'amortir les frais de remboursement anticipé et de garantie liés. La renégociation est particulièrement intéressante pour les propriétaires ayant emprunté à plus de 4 % au dernier trimestre 2023. « *Notamment pour ceux qui ont souscrit un prêt supérieur à 250 000 €*, souligne Maël Bernier. *Pour eux, il y a plusieurs milliers d'euros d'économies à la clé.* » A titre d'exemple, la renégociation, en janvier 2025, au taux de 3,35 % d'un emprunt de 280 000 € sur 20 ans contracté en novembre 2023 à 4,45 % aurait permis de réaliser un gain de 26 855 €. Si la tendance à la baisse se poursuit et que les taux atteignent 3 %, une renégociation s'imposera d'autant plus. ●

Quelles sont les conditions d'emprunt aujourd'hui ?

	Pour un crédit de 150 000 € sur 15 ans			*Pour un crédit de 250 000 € sur 20 ans*			*Pour un crédit de 300 000 € sur 25 ans*		
Banques	*Taux fixe*	*Mensualités*	*Coût total du crédit*	*Taux fixe*	*Mensualités*	*Coût total du crédit*	*Taux fixe*	*Mensualités*	*Coût total du crédit*
Banque populaire Auvergne-Rhône-Alpes	3,45 %	1 068,60 €	42 356 €	3,60 %	1 462,80 €	101 067 €	3,75 %	1 542,40 €	162 718 €
Banque populaire Val de France	3,45 %	1 068,60 €	42 356 €	3,50 %	1 449,90 €	97 976 €	3,55 %	1 509,90 €	152 978 €
BNP Paribas	3,40 %	1 065 €	41 695 €	3,40 %	1 437,10 €	94 901 €	3,40 %	1 485,80 €	145 749 €
BRED	3,48 %	1 070,90 €	42 753 €	3,52 %	1 452,50 €	98 593 €	3,60 %	1 518 €	155 402 €
Caisse d'Epargne Ile-de-France	3,60 %	1 079,70 €	44 347 €	3,75 %	1 482,20 €	105 733 €	3,85 %	1 558,80 €	167 631 €
Caisse d'Epargne Normandie	3,38 %	1 063,50 €	41 431 €	3,52 %	1 452,50 €	98 593 €	3,61 %	1 519,60 €	155 888 €
Crédit agricole Ile-de-France	3,41 %	1 065,70 €	41 827 €	3,53 %	1 453,80 €	98 901 €	3,65 %	1 526,10 €	157 834 €
Crédit agricole Nord de France	3,39 %	1 064,20 €	41 563 €	3,47 %	1 446 €	97 052 €	3,52 %	1 505,10 €	151 527 €
La Banque postale	3,52 %	1 073,80 €	43 284 €	3,61 %	1 464,10 €	101 377 €	3,73 %	1 539,10 €	161 739 €
SG	2,99 %	1 035,20 €	36 327 €	2,99 %	1 385,20 €	82 458 €	2,99 %	1 421,10 €	126 322 €

Enquête réalisée début février 2025 pour un couple de moins de 35 ans ayant des revenus de 60 000 € et 10 % d'apport.
Taux, mensualités et coût du crédit hors assurance et hors négociation.

SOURCE : « L'OBS »

© RICCARDO MILANI/HANS LUCAS/AFP

AVEC PROMOGIM, PROFITEZ DU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-VIE

Depuis plus de 55 ans, Promogim conçoit des lieux de vie pérennes pour améliorer et embellir la vie de ses clients.

GRANDE OUVERTURE
à Coupvray (77)

PROMOGIM.FR

01 48 25 08 08

Découvrez nos adresses partout en France

PROMOGIM
LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER

PROMOGIM, SAS au capital de 10 000 000 € - RCS Nanterre 308 077 080. Illustration à caractère d'ambiance, non contractuelle.

Financement
Précaire, oui, mais propriétaire !

En CDD, intérimaires, microentrepreneurs… les actifs qui ne sont pas salariés en CDI sont pénalisés à l'heure d'emprunter. Des solutions existent pourtant. Il s'agit d'optimiser son dossier

Par Colette Sabarly

↑ L'essentiel est de prouver sa capacité à s'endetter à long terme.

Par choix ou par contrainte, 4 millions de Français travaillent en CDD, sont intérimaires, saisonniers, intermittents ou microentrepreneurs. Pour eux, décrocher un prêt immobilier relève de la course d'obstacles. *« Ces profils précaires ont été très désavantagés ces deux dernières années,* reconnaît Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage. *Les banques les mettent plus facilement de côté quand tout va mal. Heureusement, avec la stabilisation des taux d'intérêt, les conditions s'améliorent, y compris pour cette clientèle spécifique. »*

Pour mettre toutes les chances de leur côté, les précaires doivent redoubler d'efforts pour consolider leur dossier. Première étape : se constituer une épargne. Aujourd'hui, pour un titulaire de CDI, la banque exige un apport d'environ 10 % du prix du bien, soit l'équivalent des frais de notaire et de dossier. Pour un précaire, elle peut demander jusqu'à 30 % d'apport pour se rassurer sur sa capacité à rembourser. *« Une épargne représentant 10 % du prix d'achat, en plus de l'apport, est souvent requise »,* ajoute Nassima Khiari, responsable des relations bancaires de Groupe Empruntis.

JUSTIFIER DE REVENUS RÉGULIERS SUR PLUSIEURS ANNÉES

Tous les clients ne sont pas logés à la même enseigne. Les CDD et intérimaires doivent prouver une stabilité de trois ou quatre ans de revenus réguliers, surtout s'ils exercent dans un secteur en tension. *« Un emprunteur travaillant dans le milieu hospitalier, l'Education nationale ou un domaine en demande constante aura plus de chances d'obtenir un prêt »,* explique Marie Pierre Joye, mandataire chez Cafpi, courtier en prêt immobilier. A l'inverse, les emprunteurs issus de l'hôtellerie ou du tourisme ont plus de difficultés. *« Un salarié saisonnier des sports d'hiver, par exemple, aura plus de mal à convaincre »,* souligne Nassima Khiari. Autre critère déterminant : prouver que le choix du statut est volontaire. *« Il doit s'agir d'un choix de vie assumé »,* insiste Julien Monnier, conseiller financier chez Credixia.

UN COUP DE POUCE AVEC UN CRÉDIT AUX MENSUALITÉS MODULABLES

Les intermittents du spectacle bénéficient d'une prise en compte de leurs indemnités chômage dans leurs revenus. Toutefois, ils doivent eux aussi justifier d'au moins trois ans de stabilité financière. Pour les microentrepreneurs, les banques examinent les bilans comptables des deux ou trois dernières années et la progression de leur activité. *« Ce qui n'est pas toujours simple à analyser, car beaucoup d'entrepreneurs cherchent, pour des raisons fiscales, à rester sous les seuils imposés, soit 77700 € pour une microentreprise fournissant une prestation de service par exemple »,* note Julien Monnier. D'où une attention également portée au domaine d'activité.

Emprunter avec un statut précaire n'est donc pas une sinécure. Mais, avec une bonne préparation, il est possible de démontrer sa capacité à s'endetter à long terme. D'autant que certaines banques se sont donné pour mission d'accorder un coup de pouce à ces actifs. C'est le cas du CIC avec son « prêt immo nouvelles formes d'emploi », un crédit modulable réservé aux clients de la banque hors CDI. Il permet d'adapter la mensualité aux fluctuations des revenus. Celle-ci peut baisser ou augmenter de 50 % au maximum pendant un à quatre mois, une fois par an. Même si cette solution peut renchérir le crédit, elle offre une souplesse appréciable. ●

© WESTEND 61/GETTY IMAGES

Hello bank!

et bye bail.

Avec le crédit immobilier*
Hello bank!, faites le choix
du 100 % en ligne :
de la simulation à la signature
de votre offre, avec l'appui
de conseillers experts
pour réaliser votre projet
immobilier.

Hello bank!
par BNP PARIBAS

En ligne,
en mieux.

Rejoignez-nous
sur hellobank.fr

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.
*Réservé aux clients particuliers Hello bank! détenteurs d'un compte de dépôt, sous réserve d'éligibilité et d'acceptation du crédit par la banque. L'emprunteur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours, et la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Voir détails et conditions sur hellobank.fr
Hello bank! est l'offre 100 % digitale de BNP Paribas, SA au capital de 2 261 621 342 € - 16 boulevard des Italiens 75009 Paris - 662 042 449 RCS Paris.
Bye = Au revoir.

Primo-accédants
Profiter des aides

Solliciter une donation familiale (nette d'impôt), saisir les offres spécifiques des banques, obtenir un prêt à taux zéro ou un coup de pouce de son employeur, autant de pistes à connaître et à suivre pour réaliser un premier achat

Le rêve d'une vie – accéder à la propriété – peut être une source de stress phénoménale. Et pourtant, au terme d'un parcours du combattant, des centaines de milliers de ménages français y parviennent. En décembre 2024, selon la Banque de France, les emprunts des primo-accédants ont représenté 53,3 % de la production de crédit. « *La situation est aujourd'hui favorable : les prix ont un peu baissé, les taux d'intérêt sont revenus à des niveaux raisonnables et les banques sont prêtes à octroyer des crédits* », observe Laura Martino, directrice des partenariats bancaires de Cafpi.

Mais, avant que l'acquisition tant espérée advienne, plusieurs étapes jalonnent le parcours. Tout commence, bien sûr, par l'estimation fine d'un budget, à partir de son apport personnel et de sa capacité d'emprunt. De là, la recherche du bien idéal dans les limites d'une enveloppe réaliste pourra débuter. ▸

↑ Avant de chercher, mieux vaut savoir comment boucler son budget.

© APAYDIN/ANDIA.FR

Chercher, Visiter,

VIVRE

Trouvez une grande sélection de biens uniques sur **le premier site d'immobilier d'exception.***

BELLES DEMEURES

Finest properties only.

*Médiametrie//NetRatings - Janvier 2025. Comparatif des acteurs proposant uniquement des biens de luxe. Digital Classifieds France I 2-8 rue des Italiens, 75009 PARIS I RCS Paris 789177391 © Photo : Marine Pinard

▸ L'apport se constitue en puisant dans son épargne (livrets, plan d'épargne logement, assurance-vie, épargne salariale…), mais aussi, de plus en plus souvent, en faisant appel à la solidarité familiale via une donation dans le cadre de dispositifs légaux.

LES FUTURS PROPRIÉTAIRES, CIBLE PRÉFÉRÉE DES BANQUES

Bonne nouvelle: en 2025 et 2026, un coup de pouce a été prévu pour les primo-accédants. Dans le cadre d'un achat immobilier, les donations à un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant ou, à défaut, un neveu ou une nièce sont exonérées de droits dans la limite de 100 000 € par donateur et 300 000 € au total par bénéficiaire. Pour profiter de cette mesure prévue par la loi de Finances jusqu'au 31 décembre 2026, l'opération doit être consacrée à l'acquisition d'un logement neuf ou en cours d'achèvement. *« Avec ce dispositif, les personnes sans enfant pourront vraiment aider leurs neveux et nièces à devenir propriétaires, car l'abattement classique pour une donation dans le cas de ce lien de parenté est seulement de 7 967 € »*, détaille Pierre de Buhren, directeur général d'Empruntis. Sans oublier que les donations de parents à enfants bénéficient déjà d'un abattement de 100 000 €.

D'un point de vue strictement comptable, plus l'apport est élevé, plus le montant emprunté sera faible. Attention toutefois: *« Il faut absolument mettre un peu d'argent de côté pour faire face aux nouvelles charges en tant que propriétaire,* indique Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux. *Soit payer la taxe foncière, régler des dépenses imprévues comme le remplacement d'une chaudière ou des travaux de copropriété. »*

Reste ensuite à trouver un financement. Les primo-accédants ont un atout de taille: *« Ils sont la cible préférée des banques. Elles sont prêtes à accorder des conditions particulières aux profils prometteurs »*, résume Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer. Anticipant sur l'augmentation des revenus de ces jeunes épargnants encore en début de carrière, les banques en profitent pour leur proposer de nombreux produits et services (épargne, assurances…). Pour attirer ces clients, les principaux réseaux proposent régulièrement des prêts à taux réduit (de 0 à 2 %) sur des enveloppes de 10 000 à 20 000 €. Ainsi, le groupe BPCE offre aux primo-accédants de moins de 36 ans de différer le remboursement de 10 à 20 % du montant emprunté jusqu'à dix ou quinze ans. *« La mensualité est donc minorée pendant les premières années afin de s'adapter à l'évolution des revenus des emprunteurs, susceptibles d'augmenter au cours de leur carrière. Cela leur permet d'emprunter 5 % de plus en moyenne »*, indique Sébastien Nourry, directeur du marché des particuliers de la Banque populaire.

LES AIDES MÉCONNUES DES PROMOTEURS ET EMPLOYEURS

Autres partenaires: les promoteurs, qui tentent de séduire les acheteurs novices en leur accordant des réductions sur le prix de vente, mais aussi, depuis l'an dernier, des conditions de financement adaptées avec des taux bonifiés, voire à 0 %, sur une partie de l'opération. Dans cette optique, Altarea et Nexity ont noué des partenariats avec des banques. D'autres opérateurs devraient en faire autant dans les prochaines semaines.

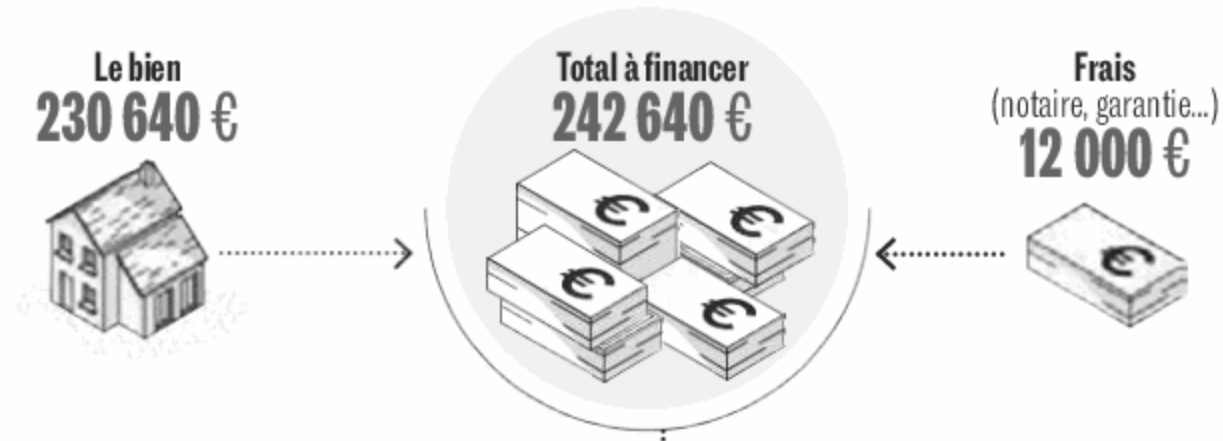
Ces aides peuvent être cumulées avec le prêt à taux zéro (PTZ) proposé par l'Etat. Réservé aux ménages modestes et intermédiaires achetant un appartement neuf, le dispositif a été étendu à tout le territoire par la loi de Finances pour 2025 et concerne désormais également l'achat d'une maison neuve. Cette réforme devrait entrer en vigueur début avril et sera applicable jusqu'au 31 décembre 2027.

Autre dispositif, accessible aux salariés du secteur privé sous condition de ressources, le prêt accession proposé par Action Logement permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € à 1 %.

Enfin, il faut savoir que certains employeurs aident leurs salariés à devenir propriétaires. C'est le cas d'une quarantaine d'entreprises, partenaires de la banque Sofiap (filiale de La Banque postale et de la SNCF), qui prennent en charge une partie des intérêts du crédit. *« C'est une façon de fidéliser leurs salariés en les aidant à acheter près de leur lieu de travail, par exemple »*, indique Mickaël Le Nezet, président du directoire de Sofiap. Chaque employeur fixe les caractéristiques de son aide : sur un crédit de 100 000 € à 3,50 %, il peut choisir de prendre 3 % en charge, par exemple. *« En cumulant ces dispositifs, le client peut diviser par plus de deux le taux global de son crédit »*, résume Mickaël Le Nezet. Ne reste plus qu'à pendre la crémaillère. **A.L.**

Bien acheter quand c'est la première fois

Estimation réalisée pour l'achat d'une résidence principale neuve par un acquéreur ayant 2 500 € net de revenus mensuels.



Financement		*Taux*	*Durée*
Apport	40 000 €		
PTZ	60 000 €	0 %	20 ans
Prêt supplémentaire à 0 % proposé par la banque	20 000 €	0 %	20 ans
Prêt lié au bon DPE (voir p. 6)	11 000 €	0 %	25 ans
Prêt classique	111 640,5 €	3,25 %	25 ans
Total apport + prêts	242 640,50 €		
assurance des prêts	0,26 %		
Mensualité assurance incluse	874,87 €		
Taux annuel effectif global (TAEG)	2,33 %		
Coût total du crédit	54 670,11€		

** Exprimé en pourcentage annuel de la somme empruntée, le TAEG inclut les intérêts, les frais de dossier, d'assurance et autres frais obligatoires.*

SOURCE : CAFPI

Chez Kaufman & Broad, nous savons que l'achat immobilier fait partie des grandes étapes de votre vie. Avec des taux d'emprunt en baisse, le nouveau Prêt à Taux Zéro(2), la donation familiale exonérée d'impôt, les avantages du neuf et nos offres exclusives(1), n'hésitez plus à sauter le pas ! Bénéficiez, en plus, d'un accompagnement sur-mesure et d'un large choix de maisons et d'appartements parmi nos 110 adresses partout en France.

kaufmanbroad.fr

KAUFMAN BROAD

(1) Offre sous la forme d'une réduction du prix d'acquisition TTC ou de frais de notaire offerts (hors frais d'hypothèque, frais de garantie et frais bancaires). Le montant de l'offre commerciale varie en fonction du programme et de la typologie du logement proposé. Offre portant sur une sélection de programmes et de logements, selon les stocks disponibles sur la période, non cumulable avec toute autre offre promotionnelle en cours ou à venir, pour tout contrat de réservation signé entre le 10 mars 2025 et le 30 avril 2025 inclus, suivi d'une réitération par acte notarié au plus tard à la date fixée dans le contrat de réservation. Détail des conditions dans nos espaces de vente ou sur kaufmanbroad.fr. (2) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus. A compter du 1er avril 2025, de nouvelles conditions s'appliquent pour les appartements et les maisons, sous réserve de la publication du nouveau décret et pour un financement mis en place à compter du 1er février 2025. Conditions détaillées disponibles en espace de vente. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Crédit photo : Getty images. **OSWALD**ORB - 03/2025

↑ Les invendus représentaient 7 % des stocks à la fin juin 2024, contre 3 % un an plus tôt.

Ces autres pistes pour payer le neuf moins cher

Les bonnes affaires dans le neuf ne se concentrent pas uniquement sur les « stocks durs ». Les offres de lancement peuvent aussi s'avérer très intéressantes. Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, autrement dit quand on achète sur plan, les promoteurs font des propositions alléchantes : frais de notaire offerts, cuisine équipée gratuite… Ces ristournes se pratiquent particulièrement dans les zones où plusieurs programmes neufs se font concurrence. Et, quand il n'y a pas de rabais, si l'acheteur sait bricoler, il peut négocier un prix inférieur en acceptant par exemple de terminer lui-même la salle de bains ou la cuisine.

Neuf
L'aubaine des invendus

Avec la crise du marché, les promoteurs ont souvent des "queues de programme" à commercialiser, sur lesquelles ils peuvent se résoudre à consentir des rabais. Que se cache-t-il derrière ces bonnes affaires ?

Par Jean Berthelot de La Glétais

On les appelle « stocks durs », « queues de programme » ou plus simplement « invendus ». A l'achèvement d'un programme immobilier, il est de plus en plus fréquent que certains lots n'aient pas trouvé d'acheteur. Dans un contexte difficile pour le neuf, les invendus représentaient, par exemple, 7 % du stock fin juin 2024, contre 3 % un an plus tôt, selon le cabinet de conseil Adéquation.

Comment ne pas rester avec ces appartements sur les bras ? Les promoteurs diversifient les stratégies : *« On peut être tenté de les mettre en location en attendant une conjoncture plus favorable, que nous prévoyons vers 2027 ou 2028 »*, explique Norbert Fanchon, PDG du groupe Gambetta, qui produit un millier de logements par an. Ils peuvent aussi faire d'autres choix, sources de bonnes affaires pour les acquéreurs : *« Il n'est pas rare que l'on fasse des offres commerciales, comme la prise en charge des frais de notaire ou des rabais de 5 à 10 % »*, poursuit le professionnel.

DISCUTER EST TOUJOURS POSSIBLE

C'est d'autant plus vrai quand les logements à vendre en fin de programme sont nombreux. Mais, s'il n'en reste qu'un sur cinquante, les promoteurs sont moins pressés. *« Une réduction importante est alors rare,* confirme le patron de Gambetta. *Mais un acquéreur ne perd rien à faire une proposition ! »* Le jeu en vaut-il la chandelle ? *« Effectivement, ça ne coûte rien d'essayer ! On peut toujours discuter »,* confirme Philippe Jarlot, président de Maîtrise et Développement de l'Habitat (MDH) Promotion. Son groupe construit 2 % du neuf en Ile-de-France. *« Les promoteurs qui consentent facilement des rabais sont généralement ceux qui ont besoin de fonds propres,* explique-t-il. *Mais pas seulement. Il peut aussi tout simplement s'agir d'un réajustement des prix dans la zone. »* En effet, entre le début et la fin d'une commercialisation, il peut se passer deux ans. A Saint-Maur-des-Fossés, par exemple, une opération lancée en 2023 affichait un mètre carré à 10 000 € ; il est aujourd'hui à 9 000 €. *« Une remise de 12 à 13 % en vingt-quatre mois, ce n'est pas rien ! »*, s'exclame le président de MDH.

Les acquéreurs doivent-ils se méfier des réductions trop importantes ? *« Contrairement à des programmes à bâtir ou en cours de construction, il n'y a pas de risques que les logements ne soient pas achevés,* souligne Norbert Fanchon. *On doit juste être vigilant sur le rabais annoncé. »* En effet, il peut arriver que le prix initial ait été artificiellement gonflé, de manière à faire paraître la remise plus importante. *« Ce ne sont pas des pratiques fréquentes dans l'immobilier, mais cela peut arriver »,* observe le président de Gambetta. ●

© LAURENT GRANDGUILLOT/REA

OGIC une nouvelle nature de ville

VOTRE APPARTEMENT NEUF DE 2, 3 OU 5 PIÈCES
LIVRÉ AU 3E TRIMESTRE 2025

Jusqu'à **50 000 € DE REMISE***

OGIC.FR **01 87 64 40 00**

Les résidences OLINDA à CHÂTILLON et 30 rue d'Issy à VANVES sont commercialisées sous forme de vente d'immeuble à construire en état futur d'achèvement. L'acquéreur dispose d'un droit de rétraction selon l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. La date de livraison prévisionnelle est prévue au 3e trimestre 2025. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. **OGIC ILE DE FRANCE OUEST SUD**, SASU capital 2 250 000€, RCS Nanterre 824 622 814, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N°92012018000024825. **OGIC SERVICES**, SAS capital 38 112,25€, RCS 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N°92012018000024808. **OGIC COMMERCIALISATION**, SASU capital 1 000€, RCS 892 508 904, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N° 9201 2021 000 000 193. Représentées par leur président, la société **OGIC**, SA à Conseil d'Administration au capital de 3 702 600 Euros, RCS 382 621 134. Siège social : 155 rue Jean Jacques Rousseau 92130 Issy-les-Moulineaux. *Offre valable dans la limite de 2 réservations, en cas de signature, du 10/03 au 31/03/2025 d'un contrat de réservation portant sur le programme « Olinda » à Châtillon, sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation : 5 000€ de remise /pièce pour les T2, 10 000€ de remise / pièce pour les T3, T4 et T5. Offre valable en cas de signature, du 10/03 au 31/03/2025 d'un contrat de réservation portant sur le programme « 30 rue d'Issy » à Vanves, sous réserve de la signature d'un acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation L'offre se traduira par une réduction sur le prix de vente stipulé au contrat de réservation : 4 000€ de remise / pièce pour les T1 et T2, 7 000€ de remise / pièce pour les T3, 10 000€ de remise / pièce pour les T4 et T5. Offre non cumulable avec d'autres promotions en cours, passée et à venir. Les informations sur risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Perspective : Kreaction et Virtual Building - Architectes : M-A Architectes - Laurence Maury. Crédit photo : Istock. Conception : makus - 03/25

Rénovation
Du bon usage des passoires thermiques

Entreprendre des travaux pour améliorer la performance énergétique d'un logement peut s'accompagner d'aides financières… et même se révéler être un investissement rentable

↑ Le DPE est désormais un critère incontournable sur le marché de l'immobilier.

L'interdiction progressive de louer des logements énergivores place les propriétaires face à un dilemme majeur. Faut-il engager des travaux pour améliorer la performance énergétique d'un bien classé G, et ainsi préserver sa valeur, ou est-il plus malin de le vendre rapidement avant que sa décote ne s'accentue ? Investir dans une passoire thermique a-t-il encore du sens ? *« Bien sûr que oui,* tranche Laurent Nataf, président d'Homelior, spécialisé dans la rénovation énergétique. *Un bien très mal classé subit au bas mot 20 % de décote. »*

Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G ne peuvent plus être loués, une interdiction qui s'étendra aux biens classés F en 2028, puis à ceux classés E en 2034. Ce calendrier, inscrit dans la loi Climat et Résilience, bouleverse le marché immobilier. Selon une étude menée par le réseau Guy Hoquet, seuls 26 % des bailleurs se disent prêts à entreprendre des travaux pour continuer à louer, tandis que 40 % préfèrent vendre. Les autres hésitent, pris en étau entre des coûts de rénovation élevés et la dépréciation de leur patrimoine.

UN LEVIER CRUCIAL

« La rénovation énergétique est un levier crucial pour préserver la valeur des biens immobiliers », martèle Sylvain Lefevre, président de Synergiec. Et de citer l'exemple d'un appartement situé à Montpellier, classé F, évalué à 215 000 €. Sans rénovation, il risque de se déprécier de 5 %, pour ne valoir que 204 250 € en 2028, contre 226 000 € si son DPE passe en D. Les travaux à envisager s'élèvent à 25 000 €. Mais le reste à charge, après déduction des aides (MaPrimeRénov' Copropriété à hauteur de 13 750 €, et un dispositif de certificats d'économies d'énergie à hauteur de 6 200 €), serait de seulement 5 050 €. Il pourrait même atteindre 3 550 € ou 2 505 € si le propriétaire est considéré comme modeste ou très modeste selon les critères de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

DE NOMBREUX DISPOSITIFS

Le site internet France Rénov' oriente les propriétaires vers les solutions les mieux adaptées à leur cas, qu'il s'agisse de MaPrimeRénov', de l'éco-prêt à taux zéro ou d'initiatives locales. Selon les revenus du ménage, il est possible d'être accompagné jusqu'à 90 % des dépenses engagées.

Enfin, certains dispositifs fiscaux permettent d'optimiser l'investissement dans des travaux. Sébastien Alves, directeur délégué à la réhabilitation chez LP Promotion, rappelle que le déficit foncier et les lois Malraux, Denormandie ou Monuments historiques offrent des solutions pour rentabiliser une rénovation énergétique.

Entre la vente et la rénovation, le choix dépend du projet immobilier de chacun. Pour ceux qui manquent de liquidités ou rechignent à naviguer entre les aides disponibles et les délais d'artisans surchargés, la vente reste en effet une option. A condition d'accepter une décote parfois conséquente. **J. B. D. L. G.**

"Il faut sensibiliser et accompagner les bailleurs"

STÉPHANE FRITZ, PRÉSIDENT DU RÉSEAU GUY HOQUET

« Le sujet de la rénovation énergétique est perçu par les particuliers comme un défi complexe. Pourtant, cette étape est essentielle pour améliorer le parc immobilier et répondre aux enjeux environnementaux. Si les bailleurs choisissent de vendre ou de laisser leurs biens inoccupés, nous risquons une tension encore plus accrue sur le marché locatif. Cela démontre le besoin urgent de sensibilisation et d'accompagnement des bailleurs par des professionnels formés à ces sujets. »

© VOISIN/PHANIE/AFP - DR

VOUS VENDEZ ON S'OCCUPE DE TOUT !

Un conseiller dédié vous accompagne à chaque étape de votre vente.

NOS ENGAGEMENTS

- Bien estimer le prix de vente de votre bien.
- Lui donner toute la visibilité qu'il mérite.
- Prendre en charge les visites et analyser les offres.
- Gérer toutes les démarches administratives jusqu'à la signature.

BIENVENDRESONBIEN
www.century21.fr

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante.

↑ Pour leur demeure, les acheteurs veulent le charme local et une décoration signée.

Tendance
Les clés du luxe

Le haut de gamme n'est plus seulement synonyme d'adresse de prestige. Sans défaut, les biens d'exception doivent aussi être rénovés, avec des équipements et des services sur mesure

Par Elisabeth Lelogeais

Vue sur les Invalides, le Mont-Blanc ou la Méditerranée… Ces fondamentaux de l'immobilier de luxe ne suffisent plus aux acquéreurs prêts à dépenser jusqu'à 50 000 €/m² pour un bien d'exception. *« Le haut de gamme vaut en moyenne deux fois plus cher que les produits courants, mais il se définit surtout par sa rareté et son absence de défaut »,* explique Julien Haussy, fondateur du réseau Espaces atypiques. Il doit aussi avoir un certain cachet, représentatif de l'art de vivre à la française. *« Ce ne sont plus seulement les immeubles cossus des 8e, 16e et 17e arrondissements qui attirent, mais les quartiers à l'esprit "village", où abondent les commerces de bouche et les bistrots, ambiance "Emily in Paris" »,* précise Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du groupe Junot. Au centre de Paris, la rive gauche ou le Marais, ainsi que les 9e et 18e arrondissements du côté de Montmartre et de la rue des Martyrs plaisent aux clients français ou anglo-saxons, jeunes et fortunés. En Provence, sur le bassin d'Arcachon ou dans les Alpes du Nord, leurs envies les poussent vers des lieux calmes et spacieux. *« Dans les secteurs très touristiques, les acquéreurs veulent habiter loin de la foule et bénéficier d'un beau point de vue »,* détaille Gilles Tejedor, directeur exécutif du groupe John Taylor.

SPA, CHEF ÉTOILÉ ET FORÊT TROPICALE

Dans une société de l'instant, plus de temps à perdre : le bien acquis doit être parfait, rénové dans les règles de l'art. *« Depuis cinq ans, les acquéreurs ont tendance à ne plus vouloir se charger des travaux. Ils préfèrent un bien clés en main, décoré par des designers de renom, mais qui respectent le charme local »,* analyse Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France et Monaco. A Paris, parquet, moulures et cheminées seront conservés, mais la circulation et l'organisation des pièces pourront être modifiées. Les chambres laissent place à des suites avec dressing et salle de bains attenants. La cuisine peut être ouverte ou fermée, *« mais elle n'est plus reléguée, car c'est une pièce de vie où l'on reçoit ses proches »,* relève Sophie Berg, directrice générale adjointe chez Daniel Féau.

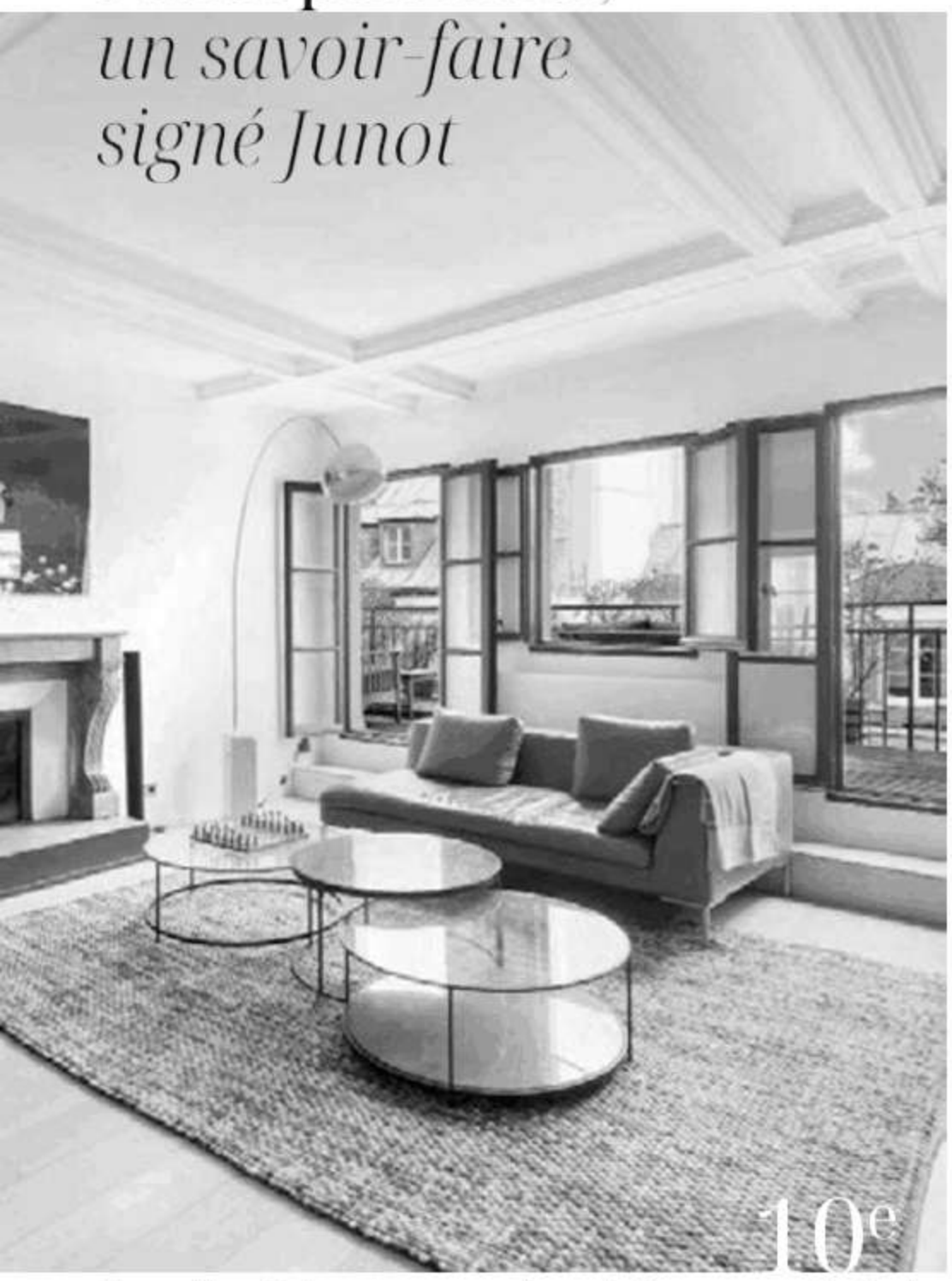
Quant à la domotique, elle devient un critère important. La maison « connectée », régie par des systèmes automatisés, comble en effet des souhaits de sécurité, de température, d'éclairage, de qualité de l'air et de son. Dans un immeuble de luxe digne de ce nom, il faut un concierge bien sûr, mais également un voiturier, une salle de sport, une piscine, un spa, une salle de jeux pour les enfants, un appartement pour accueillir les amis de passage ou encore pouvoir faire appel à un chef étoilé. A la campagne, un gardien et une dépendance réservée aux invités s'imposent, au minimum.

Parfois, les demandes sont plus pointues. Un florilège ? *« La présence d'un mur de 4 mètres sur 4 pour accrocher un tableau de maître ; la création en sous-sol d'un espace étanche, climatisé, ignifugé et blindé pour stocker des œuvres d'art ; la construction d'un ascenseur et d'une plateforme rotative pour utiliser à loisir l'une ou l'autre des voitures de collection abritées au parking ; la création de forêts tropicales intérieures »,* énumère Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France. Mais, le cas échéant, les acquéreurs devront alors faire preuve d'un peu de patience pour que le bien choisi soit pleinement à la hauteur de leurs attentes. ●

© ALEX CRETEY-SYSTERMANS/RÉA

Junot

Révéler l'exceptionnel, *un savoir-faire signé Junot*



Hauteville • Bel appartement agrémenté d'une terrasse de 23 m² et d'une vue dégagée • 136 m² • 2 520 000 € • 01 89 07 46 45

Convention • Sublime maison avec son jardin paysagé de 40 m² et sa piscine intérieure • 207 m² • 2 900 000 € • 01 81 22 88 73

Place des Vosges • Superbe appartement rénové et meublé • 82 m² • Exclusivité • Loyer sur demande • 01 87 53 41 46

24 agences à Paris,
Lille & Bruxelles

ESTIMATION OFFERTE

VENTE & ACHAT • LOCATION & GESTION • PRIVATE OFFICE • IMMEUBLES • NUE-PROPRIÉTÉ & VIAGER • LOCAUX PROFESSIONNELS • RETAIL

Achat
Sept conseils pour bien négocier

Dans un contexte où les vendeurs demeurent réticents à revoir leurs prix à la baisse, les acheteurs doivent avoir les cartes en main pour argumenter

↑ Pointer les défauts d'un bien vous mettra en position de force pour obtenir un rabais.

Et voilà ! Vous avez déniché le bien de vos rêves. Seul bémol, son prix vous semble surévalué. Comment alors obtenir un rabais ? *« Pour cela, il faut vérifier que le bien est réellement surcoté ou que les points négatifs qu'il présente méritent d'entamer une discussion avec le propriétaire »,* explique Olivier Princivalle, président de la Fnaim du Grand Paris. A l'évidence, pour bien négocier, mieux vaut affûter ses arguments.

1 AVOIR UNE BONNE VISION DU MARCHÉ

Avant de formuler une offre inférieure au prix affiché, il est essentiel de connaître les prix du secteur. Les chiffres publiés par les Notaires de France constituent un premier repère. L'Explorateur de données de valeurs foncières, sur la plateforme Data.gouv.fr, permet d'affiner l'évaluation : il suffit de zoomer sur une carte et de cliquer sur une parcelle ou un immeuble pour connaître le prix des dernières transactions qui y ont eu lieu. Pour finir de cerner le marché, rien de tel que de discuter avec des agents immobiliers locaux et de visiter des biens comparables.

2 COMPRENDRE LES MOTIVATIONS DE LA VENTE

Un vendeur pressé est souvent plus enclin à négocier. Si le bien traîne sur le marché depuis plusieurs mois, son propriétaire sera probablement plus réceptif à une offre en dessous du prix affiché. Surtout s'il doit faire face à une mutation, une naissance, un divorce ou encore à un impératif financier tel le remboursement d'un crédit-relais. Et que vous n'avez pas de problème de solvabilité…

3 REPÉRER LES NUISANCES EXTÉRIEURES

L'environnement immédiat influence directement la valeur d'un bien. Un logement situé près d'une gare, d'un métro, d'un parc ou d'écoles réputées se vendra plus cher. A contrario, une rue bruyante, un commerce en rez-de-chaussée ou la proximité d'une autoroute peuvent devenir un levier de négociation.

4 CIBLER LES POINTS FAIBLES DU LOGEMENT

Manque de luminosité, mauvaise distribution des pièces, absence d'ascenseur, de balcon ou de parking… Tous ces éléments devraient impacter la valeur d'un bien. Les charges trop élevées, par exemple, comme c'est souvent le cas dans les immeubles des années 1960-1970, constituent aussi un argument en faveur d'une négociation.

5 SCRUTER LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) classe les biens immobiliers de A (logement économe) à G (logement très énergivore). Selon cette note, la maison ou l'appartement convoité peut nécessiter des travaux d'isolation, le remplacement des portes ou des fenêtres, voire de la chaudière ou du mode de chauffage. L'interdiction de mise en location des biens affichant un DPE G réduit d'ores et déjà leur attractivité, alors que celle des biens notés F interviendra en 2028. Dans tous les cas, une note inférieure à D impose souvent des travaux coûteux, de 10 000 à 50 000 €. Obtenir des devis précis facilitera la discussion.

6 ÉVALUER LES TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ

En copropriété, les PV d'assemblée générale renseignent sur d'éventuels travaux collectifs à effectuer dans les parties communes. La vétusté d'une installation électrique ou de gaz, une réfection de toiture ou de chaufferie collective, un ravalement de façade, la mise aux normes d'un ascenseur… ont pour conséquence une augmentation du budget prévu. Ces éléments doivent être pris en compte avant de faire une offre.

7 SAVOIR ARGUMENTER SANS VEXER LE VENDEUR

Si une négociation peut aboutir à un meilleur prix, une offre trop basse risque de vexer le vendeur et de bloquer toute discussion. Il est préférable de justifier sa proposition avec des arguments concrets plutôt que de tenter un coup de poker. Une approche mesurée et rationnelle a plus de chances de déboucher sur un compromis acceptable. Mieux vaut obtenir une baisse réaliste que de voir le bien convoité vous échapper si vous vous montrez trop gourmand. **C. S.**

© LANIER/REA

Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI

©Getty Images - RCS Nanterre B 562 091 546

Si vous souhaitez des logements configurables qui s'adaptent à votre vie... La réponse est ici.

Nos clients peuvent personnaliser facilement leurs logements pour les adapter à leurs besoins et leurs envies !
Taille du séjour, création d'un espace de télétravail ou d'une pièce en plus pour leurs loisirs, un cellier ou encore une cuisine fermée…
Les pièces sont plus fonctionnelles et les espaces mieux agencés. Un balcon est également présent sur chacun de nos appartements.

Des rangements dans chaque pièce

Des pièces en plus pour un logement qui s'adapte aux besoins de ses habitants

Des logements personnalisés

Un balcon à vivre dans chaque appartement

bouygues-immobilier.com

l'Adresse
l'immobilier coopératif

Agents immobiliers ?
Rejoignez un réseau immobilier à votre image

VISIBILITÉ INÉGALÉE
SeLoger, Leboncoin, Bien'ici…
Boostez votre visibilité avec notre pack web exclusif illimité à 799 € HT/mois.

OPTIMISATION FINANCIÈRE
Adhérez malin, payez moins, cotisation mensuelle à 3,2%*.
Trois fois plus de services pour deux fois moins cher.

FORMATIONS ILLIMITÉES
Pour vous et vos équipes
100 € HT/mois
Organisme de formation certifié Qualiopi.

Échangez, soyez inspiré et développez votre chiffre d'affaires.

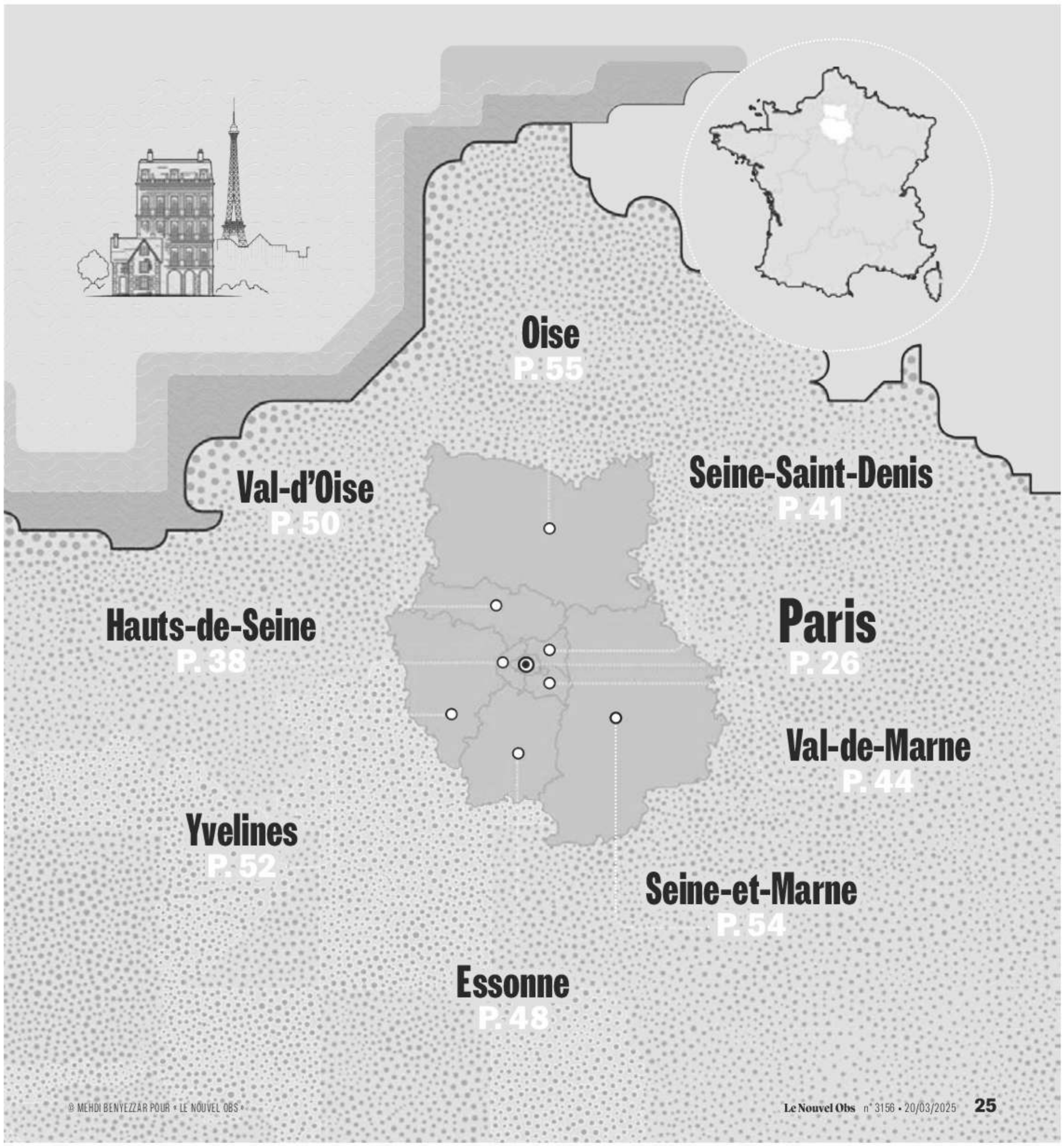
developpement@ladresse.com

www.ladresse.com

6 BONNES RAISONS DE REJOINDRE L'ADRESSE

* Jusqu'à 1 M€ de C.A. HT annuel. Au-delà de 1 M€, 1,95% du C.A. HT annuel.
L'Adresse des Conseils Immobiliers, 53 Quai du Point du Jour - Bateau Ouragan • 92100 BOULOGNE BILLANCOURT • Tél. : 01 41 41 08 61 • www.ladresse.com • Société Anonyme Coopérative au capital variable (38 000 Euros minimum), regroupement d'Agents Immobiliers. Indépendantes, les Agences sociétaires volontaires du Réseau l'ADRESSE sont engagées juridiquement et financièrement. SIREN B 423 122 753 • RCS Nanterre • Organisme de Formation N°11922852492

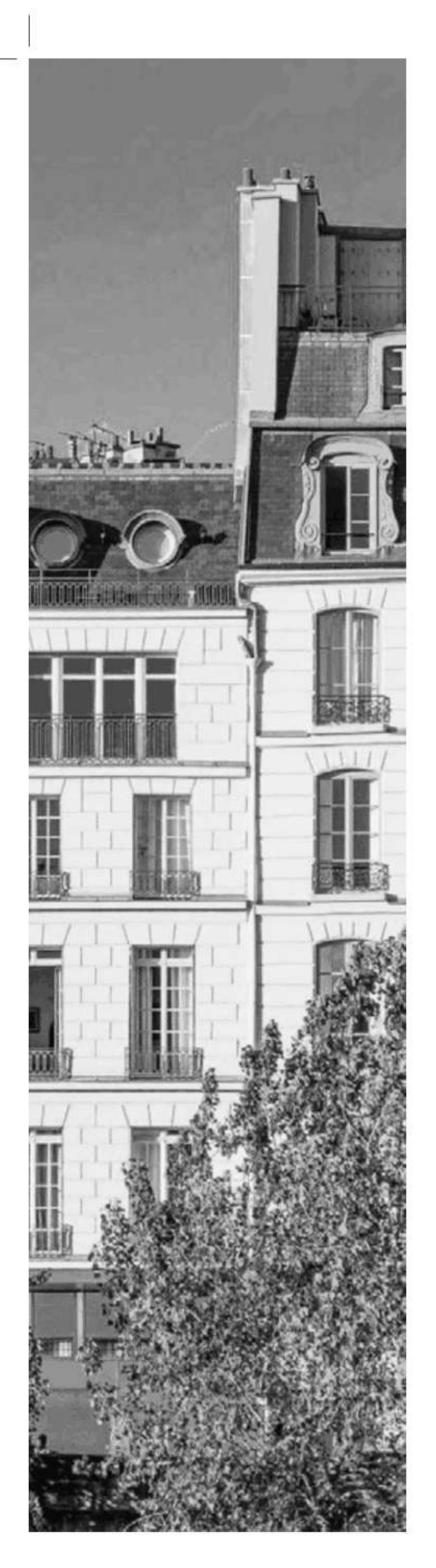
PARIS · ÎLE-DE-FRANCE



© MEHDI BENYEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »

↑ Le quai des Orfèvres, dans le 1er arrondissement.

©BERTRAND GARDEL/HEMIS.FR



Paris Un redémarrage poussif

Après deux ans de crise et une chute du nombre des transactions, le marché immobilier parisien montre des signes de stabilisation. La baisse des ventes ralentit et les prix cessent de dégringoler

Par Ariane Artinian, Jean Berthelot de La Glétais, Jean-Jacques Manceau, Agnès Morel, Colette Sabarly

Avec seulement 25 000 transactions l'an passé, Paris a atteint l'un de ses plus bas niveaux de ventes depuis quinze ans, en recul de 10 % sur un an et de 30 % en deux ans, selon les dernières statistiques des notaires du Grand Paris. Pourtant, après une chute des ventes de 32 % au troisième trimestre 2023, le repli s'est limité à 5 % en fin d'année 2024, signe de la possible fin d'un cycle en baisse. Les prix semblent suivre la même tendance. A 9500 €/m², le prix moyen à Paris retrouve son niveau de 2018. Certaines zones ont davantage souffert, comme le 9e arrondissement, tombé sous les 10 000 €/m², ou le 10e, qui se rapproche des 9 000 €/m². A l'inverse, le 6e conserve son statut d'exception avec un prix moyen de 13500 €/m².

Selon les projections des notaires, cette tendance devrait se confirmer, avec une très légère hausse des prix au printemps (+0,7 %). Mais le marché reste fragile, les affaires se négocient difficilement, les acheteurs prennent leur temps et les rétractations sont fréquentes. Les vendeurs, eux, font leurs comptes. Ceux qui ont acheté au cours des cinq dernières années ont du mal à accepter les moins-values. Prenons l'exemple d'un 55-m²: sur cinq ans, la perte serait de 31350 € en moyenne, avec des pointes entre 36000 et 45000 € pour les 12e, 13e et 14e arrondissements. A contrario, ceux qui sont propriétaires depuis dix ans tirent encore leur épingle du jeu: la plus-value moyenne pour ce même 55-m² serait de 78 100 €. Preuve s'il en fallait que le placement immobilier doit s'envisager sur le long terme. **A.A.**

1er arrondissement
Les acquéreurs reviennent

Appartements anciens ▸		11 300 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -10,5 %	↘ -4,7 %	35,60 €/m²

Dans ce petit arrondissement, les prix ont fortement baissé l'an dernier (-10,5%), à 11300 €/m² en moyenne, selon les notaires. Les professionnels sont assez optimistes car le début de l'année a bien démarré. *« C'est un secteur de report des 6e et 12e arrondissements »,* estime Cyril Premier, directeur de l'agence Emile Garcin Palais-Royal. Parmi les secteurs les plus convoités, les Tuileries et la place Vendôme proposent des prix qui font le grand écart : de 10000 €/m² pour ▸

SOURCE PRIX : NOTAIRES DU GRAND PARIS

↑ Dans le 2e, le secteur de la rue Montorgueil est un des plus cotés.

▸ un bien sombre, sur cour, à 30 000 €/m² pour un appartement avec un parquet et une belle hauteur sous plafond. Place du Marché-Saint-Honoré, dans un immeuble du XIXe siècle, au 2e étage avec ascenseur, un 3-pièces de 65 m² s'est négocié 800 000 €. Un autre, rue de Richelieu, dans un immeuble du XVIIIe siècle, au 4e étage avec ascenseur, un 90-m² avec 4 pièces nécessitant des travaux, s'est négocié 1,1 million d'euros. **C. S.**

2e arrondissement
En demi-teinte

Appartements anciens ▸		11 300 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -10,5 %	↘ -4,7 %	35,90 €/m²

« Nous rencontrons une clientèle solvable et finançable, mais comme les prix n'augmentent plus, du moins sur les produits classiques, nous avons moins de biens à leur proposer, les vendeurs préférant attendre une hypothétique remontée des valeurs pour céder leurs biens », analyse Nathalie Naccache, directrice des agences Keller Williams Fortis Immo. De toute façon, les acquéreurs ne semblent pas prêts à débourser plus. Les notaires ont enregistré une baisse des prix moyens de 5 %, sur cinq ans, au quatrième trimestre 2024. La cote de certains quartiers comme la rue Montorgueil, la place des Victoires et la rue des Petits-Pères se maintient néanmoins. Ici, les bâtiments haussmanniens sont moins nombreux que dans le 1er arrondissement, et les immeubles de charme du XVIIe siècle plaisent à une clientèle essentiellement française, s'apparentant à celle du Marais. A deux pas de la rue Montorgueil, un appartement de 180 m² situé au dernier étage d'un ancien immeuble – autrefois dédié à l'industrie textile et reconverti en logements – s'est vendu pour 2,42 millions d'euros. **C. S.**

3e arrondissement
La qualité paie (et coûte)

Appartements anciens ▸		11 300 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -10,5 %	↘ -4,7 %	36,10 €/m²

« Dans notre quartier, 2024 aura été une bonne année, avec un dernier trimestre très actif, observe Numa Primat, chez Junot, rue de Bretagne. *Le prix des biens de qualité s'est maintenu, voire a légèrement augmenté, alors que celui des logements plus standarda connu une petite baisse. »* Les notaires constatent cependant que les valeurs dans l'arrondissement sont en repli de 10,5 % sur un an. Certains secteurs échappent à cette tendance : le Marais, les Enfants-Rouges et Beaubourg, très demandés par une clientèle de jeunes Parisiens fortunés et d'étrangers en quête d'un pied-à-terre. Rue des Francs-Bourgeois, un Allemand s'est offert un 84-m², en parfait état, rénové par un architecte, avec 4,5 mètres de hauteur sous plafond, pour 1,99 million d'euros, soit plus de 23 000 €/m². Rue de Bretagne, un couple de Parisiens a succombé au charme d'un 119-m² à rénover entièrement, pour 2,05 millions d'euros, soit 17 200 €/m². Il faut compter de 13 000 à 16 000 €/m² pour un produit standard, et de 18 000 à 20 000 €/m² pour un bien exceptionnel. **C. S.**

4e arrondissement
Une bouffée d'oxygène

Appartements anciens ▸		11 300 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -10,5 %	↘ -4,7 %	36 €/m²

« Les prix avaient tellement augmenté ici que les Parisiens n'avaient plus les moyens de s'y installer. Heureusement, il y a eu une baisse des prix salutaire », s'exclame Andréa Boström Mouls, chez Varenne. Les notaires enregistrent une baisse de 10,5 % sur un an. Ce qui redonne un peu d'air au marché et permet le retour des Parisiens. *« Une famille a quitté le 7e arrondissement pour s'installer dans le 4e. Elle voulait un quartier vivant, avec des musées, des restaurants et la promenade sur les quais de Seine »*, explique la professionnelle. Rue de Rivoli, près de l'Hôtel de Ville, un 138-m² à rénover s'est vendu 1,8 million d'euros. L'île Saint-Louis bénéficie d'un regain d'intérêt lié à un triple effet : les Jeux olympiques, Notre-Dame et « Emily

© BRUNO DE HOGUES/ONLYFRANCE/AFP

in Paris ». Dans le Marais, un 3-pièces de 180 m² a trouvé preneur à 3,95 millions d'euros (22 000 €/m²). **C. S.**

5e arrondissement
Encore un peu trop cher ?

Appartements anciens ▸		11 070 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -7,7 %	↘ -4,9 %	35,90 €/m²

Après une chute des prix de 7,7% sur un an au quatrième trimestre 2024, le marché du 5e repart. Quartier étudiant, il attire parents et investisseurs en quête de petites surfaces, bien que les prix restent élevés. *« Ces biens sont difficiles à vendre car souvent trop chers »*, constate Jérémy Nebout, de Barnes Panthéon. Certains appartements, affichés à 13 000 €/m², peinent à trouver preneur, comme ce 34-m² sans ascenseur proposé à 450 000 €. Les grands appartements se vendent rapidement. Rue du Val-de-Grâce, un 136-m², avec 3 mètres de hauteur sous plafond, est parti en une journée à 2,2 millions d'euros (16 000 €/m²), malgré d'importants travaux à faire. *« Nous avons mis en vente un 118-m², place Paul-Painlevé, avec vue sur la Sorbonne, à 1,85 million d'euros, et nous avons déjà douze visites programmées »*, souligne Jérémy Nebout. Les secteurs prisés comme Mouffetard, Maubert ou Saint-Victor affichent des prix entre 10 000 et 13 700 €/m², tandis que les biens aux abords des Gobelins et du boulevard Saint-Marcel coûtent entre 9700 et 12 200 €/m². **C. S.**

↑ Les immeubles de l'avenue Bosquet (7e), prisés d'une clientèle très aisée.

6e arrondissement
Le Cherche-Midi en vogue

Appartements anciens ▸		13 460 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -2,8 %	↗ +1,5 %	37,20 €/m²

« Dès septembre, nous avons constaté un retour des acheteurs », indique Sophie Henry, de Junot 6e. Sur un an, les prix ont reculé de 2,8 % selon les notaires, à 13 460 €/m² en moyenne. *« Les transactions des biens rares se font sans discussion »*, poursuit Sophie Henry. Saint-Germain reste le secteur de prédilection pour les pied-à-terre. Mais avec son animation, ses terrasses et ses restaurants, le secteur de la rue du Cherche-Midi attire de plus en plus. Une maison rénovée de 135 m² avec un extérieur s'est négociée 3,685 millions d'euros. Avec la diminution de la circulation, les immeubles familiaux de la rue de Rennes et du boulevard Raspail redorent leur blason. Quant au Luxembourg, il reste un « village » où les Parisiens aiment s'installer. Rue Auguste-Comte, un couple s'est offert un appartement à 3,8 millions d'euros. *« A Notre-Dame-des-Champs, on a même vendu un hôtel particulier à 20 millions d'euros ! »*, note Carole de Vellou, de Daniel Féau Luxembourg. **C. S.**

7e arrondissement
Quand la vue donne le vertige

Appartements anciens ▸		12 420 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -5,8 %	↗ +4,2 %	37,10 €/m²

« L'activité a repris en octobre, avec une forte demande de la clientèle française qui cherche à se loger », note Charles Gensollen, directeur de Junot Grenelle. La clientèle étrangère revient également. Pour autant, sur un an, les prix ont chuté de 5,8 %, pour s'établir à 12 420 €/m² en moyenne. *« Mais, pour les biens classiques, il faut compter au moins 15 000 €/m² »*, prévient Christophe Ouvrieu, directeur de Junot Breteuil. Les quais de Seine, le Champ-de-Mars, les Invalides sont des secteurs très recherchés. Avenue Emile-Deschanel, une famille parisienne s'est offert un 242-m² pour 5,5 millions d'euros : la vue sur la ▸

"La confiance n'est pas encore au rendez-vous"

ÉLODIE FRÉMONT, PORTE-PAROLE DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU GRAND PARIS

« Se loger devient un problème inextricable : la chaîne du logement est rompue, avec un effondrement des investissements, un marché locatif sous tension et une crise qui s'aggrave. Les volumes de transactions historiquement bas interrogent sur la dynamique future du marché parisien. Si les prix ne s'effondrent pas, c'est que l'offre est restreinte et que les vendeurs préfèrent attendre plutôt que de céder sur leurs prétentions. Cependant, des tensions apparaissent lors des transactions : les négociations se prolongent, les rétractations sont plus fréquentes, et certains acheteurs n'hésitent pas à renégocier, même après la signature d'une promesse de vente. Cette prudence traduit un climat de méfiance qui pèse encore sur la fluidité du marché. »

© JEAN-YVES LACÔTE - DR

▸ Tour Eiffel a fait la différence. Côté pied-à-terre, avenue de La Bourdonnais, un 54-m² a été vendu 915 000 € à un Américain. Avenue de la Motte-Picquet, moins recherchée, un 103-m² entièrement à refaire a trouvé preneur à près de 1,9 million d'euros. *« Il a reçu deux offres au prix »*, s'exclame Ludovic Brabant, chez Varenne. Sur l'avenue de Breteuil, le mètre carré peut s'envoler à 20 000 €/m², voire plus si le bien a une terrasse. **C.S.**

8e arrondissement
Du succès pour les belles adresses

Appartements anciens ▸		11 760 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↗ +4,7 %	↗ +0,5 %	34,70 €/m²

« Ce n'est pas encore l'euphorie, mais il y a une nette amélioration », note Christine Papadopoulos, directrice de Century 21 Alpha. Elodie Lacarrière, directrice de Junot Martyrs, remarque également qu'il y a davantage de biens sur le marché. Selon les notaires, sur un an, les prix sont en hausse de 4,7 %, à 11 700 €/m² en moyenne. La clientèle française privilégie les appartements familiaux des abords du parc Monceau, de l'avenue des Ternes et de la rue du Faubourg-Saint-Honoré, où un 142-m² en étage élevé et sans travaux vient de partir pour 1,8 million d'euros. Pour la clientèle étrangère, une localisation exceptionnelle s'impose : avenue Montaigne, avenue des Champs-Elysées, avenue George-V… *« Il faut aussi un bien sans défaut : une vue dégagée ou sur un monument, un extérieur, une salle de bains pour chaque chambre, des prestations luxueuses et des parties communes irréprochables »*, confirme Leandra Vatri, d'Emile Garcin Paris Rive Droite. Avenue Montaigne, Propriétés parisiennes Sotheby's International Realty a vendu un 150-m² pour 2,9 millions d'euros. **C.S.**

9e arrondissement
Une activité soutenue

Appartements anciens ▸		9 650 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -4,6 %	↘ -4,6 %	33,70 €/m²

Les professionnels ont le sourire. *« Le marché est resté actif, même si les prix ont chuté »*, analyse Marie Beauchet, de Barnes Martyrs. En effet, les notaires pointent une baisse de 4,6 % sur un an, à 9 650 €/m² en moyenne. Mais elle concerne surtout les biens avec des défauts ; les autres sont rares et toujours chers. Si les Français font 80 % du marché, la rue des Martyrs et ses environs sont plébiscités par les Anglais, les Luxembourgeois, les Belges… Il fait bon vivre place Saint-Georges, rue d'Aumale, rue de La Rochefoucauld et avenue Trudaine. Les arbres plantés à la place des stationnements ▸

↑ Le square Montholon, dans le 9e arrondissement, à la frontière avec le 10e.

© YVES TALENSAC/PHOTONONSTOP VIA AFP

ENGEL&VÖLKERS

Paris XVI • Victor Hugo

Appartement 6 pièces de 405 m² au deuxième étage avec ascenseur. Il se compose d'un double salon lumineux avec balcon, d'une double cuisine séparée, d'une chambre parentale avec sa sdb, de 3 autres chambres et de 2 autres sdb.
DPE : E. Réf : W-02XCWF. 6 930 000 €.

Paris XVI • Henri Martin

Appartement familial et de réception de 207 m², avec double réception ensoleillée de 60 m², cuisine équipée, 3 sdb, suite parentale de 41 m² et seconde chambre. Studio indépendant attenant de 45 m².
DPE : D. Réf : W-02S37X. 2 890 000 €.

Paris IX • Saint Georges

Appartement d'exception 6 pièces de 180 m² rénové par un architecte de renom. Il offre un vaste séjour avec une cheminée à double foyer communicant avec une cuisine dînatoire ainsi que 4 chambres en suite avec sdb.
DPE : C.
Réf : W-02W91U.
3 120 000 €.

Paris XVIII • Abbesses

Appartement Loft de 151 m² exposé Sud-Ouest. Ce bien bénéficie d'un espace de réception d'environ 60m², d'une suite parentale, de 2 autres chambres ainsi que de 2 sdb. HSP de 3m à 4m. DPE : D.
Réf : W-02UGFS. 2 400 000 €

ENGEL & VÖLKERS | 01 59 30 09 98 | lobs@fr-engelvoelkers.com
VENTE & ACHAT | LOCATION & GESTION | IMMEUBLES & HÔTELS | LOCAUX PROFESSIONNELS | PRIVATE OFFICE | VIAGER & NUE-PROPRIÉTÉ

▸ dopent le quartier. Requalifiée et verdie, même la rue Marguerite-de-Rochechouart a gagné de nouveaux commerces de bouche. Rue des Martyrs, un 110-m² au 1er étage, avec 3 chambres, s'est vendu 1,4 million d'euros. Rue Victor-Massé, un couple de provinciaux s'est offert un 105-m² à rafraîchir, au 5e étage, avec un balcon filant, à 1,75 million d'euros. A quelques pâtés de maisons, à l'angle de la rue de Maubeuge et de la rue Condorcet, un 146-m² à refaire mais très lumineux, très élégant, avec 3,5 mètres de hauteur sous plafond, s'est négocié 1,64 million d'euros. **C.S.**

10e arrondissement
Une reprise en trompe-l'œil

Appartements anciens ▸		8 780 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -5,9 %	↘ -5,9 %	32,20 €/m²

Depuis quelques mois, la conjoncture semble être meilleure grâce à la mise en vente de nombreux biens. Est-ce une reprise à long terme ? *« Pas forcément,* répond Florence Barnier, directrice de l'agence La Porte de Paris. *Parmi ces appartements, il y a beaucoup de petites surfaces. Pour lers relouer, les propriétaires doivent y engager des travaux très coûteux. »* *« Les acquéreurs sont de retour,* se satisfait Benoît Fouché, du réseau Expertimo. *Mais ils sont plus longs à se décider. »* Récemment, un appartement de 65-m², avec le cachet de l'ancien, s'est vendu 648 000 €. A l'origine, le sud du 10e, plus central, est plus recherché que le nord. *« Mais la hausse des prix a été si importante qu'on nous réclame maintenant des adresses dans ce secteur »,* observe Florence Barnier. Celui de la Chapelle suscite cependant encore des réticences. *« La rue d'Enghien, la rue de Paradis et la rue des Petites-Ecuries conservent une belle cote,* souligne pour sa part Benoît Fouché. *Les biens les plus recherchés partent rapidement, à l'image d'un 2-pièces de 41 m², vendu 520 000 € début mars. »* **J.B.D.L.G.**

↑ Le quai de Valmy, dans le sud du 10e, une adresse calme et centrale.

11e arrondissement
Toujours une valeur sûre

Appartements anciens ▸		9 270 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -5,4 %	↘ -5,7 %	32,10 €/m²

Cet arrondissement attire, mais la clientèle s'éloigne de la Bastille, devenue très chère : le mètre carré y dépasse régulièrement les 12 000 €/m². Ailleurs, en un an, les prix ont chuté de 5,4 %, à 9 270 €/m² en moyenne, selon les notaires. Ce qui n'empêche pas la demande de rester soutenue, y compris pour la location – le loyer médian atteint 39 €/m², offrant un rendement brut moyen de 5 %. Par ailleurs, la moyenne des délais de vente est de quarante-quatre jours pour un 2-pièces et de quarante-sept jours pour un 3-pièces. En réalité, le marché immobilier du 11e n'est pas homogène. Il s'articule autour de microquartiers comme Belleville, dynamique et populaire, Oberkampf, avec une partie familiale et une autre plus festive (au-delà de Parmentier), ou Faidherbe-Chaligny, avec ses immeubles vieillissants mais cotés. Se distingue actuellement le Père-Lachaise, où les prix grimpent. Tout comme les abords du square Maurice-Gardette où le mètre carré frise 11 000 €. *« Les prix du quartier ont beaucoup augmenté,* observe Manuel Touly, directeur du Chêne Vert Immobilier. *Avec ses espaces verts, son accessibilité grâce à plusieurs lignes de métro et la présence de L'Atelier des Lumières, il attire les touristes et de nouveaux commerces. »* **J.-J.M.**

© JEAN-YVES LACÔTE

↑ La Butte-aux-Cailles, dans le 13e, un des rares arrondissements où les prix ont augmenté en un an.

12e arrondissement
Pôle d'attraction des familles

Appartements anciens ▸		8 410 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -3 %	↘ -8,9 %	30,20 €/m²

« *Le marché redémarre très fort* », constate Yanis Boutrif, de Laforêt Daumesnil. Les produits phares : les appartements de 2 et de 3 pièces, mais aussi les grandes superficies familiales, très recherchées. Cette dynamique s'explique par la forte baisse des prix, lesquels étaient devenus excessifs après la crise du Covid. D'ailleurs, sur un an, le prix du mètre carré a encore reculé : -3 %, à 8 410 € aujourd'hui en moyenne, selon les notaires. Les quartiers en vogue ? La place Daumesnil, la rue de Picpus et l'avenue de Saint-Mandé. Sur l'avenue Dorian, un appartement haussmannien de 60 m² s'est récemment vendu à 9 063 €/m². On y trouve aussi beaucoup d'immeubles des années 1970, mais leur standing est hétérogène. Quant aux secteurs Saint-Antoine, gare de Lyon et Bastille, ils demeurent très demandés. Et les prix y enregistrent une légère hausse : +0,7 % en un an, à 9800 €/m². Les quartiers près du périphérique sont plus abordables, avec des transactions à partir de 6800 €/m². **J.-J. M.**

13e arrondissement
Les nouveaux quartiers on t la cote

Appartements anciens ▸		8 530 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↗ +2,3 %	↘ -8,2 %	29,70 €/m²

Si les investisseurs et les primo-accédants ont disparu, le marché reprend des couleurs. Pour preuve, le 13e est l'un des très rares arrondissements de la capitale à voir ses prix progresser: +2,3 %, à 8 530 €/m² en moyenne, selon les notaires de Paris. « *On se rapproche des prix des acheteurs* », commente Andi Hoxha, d'ERA Immobilier Agence Vendo, avec des marges de négociations de 5 à 10 %, notamment sur les ventes consécutives à une succession ou à un divorce. Les quartiers centraux et recherchés comme la Butte-aux-Cailles et les Gobelins restent attractifs, avec des transactions qui oscillent entre 8 300 et 10 000 €/m². Ce qui n'est pas le cas des grands ensembles des années 1970, en raison des charges élevées et des travaux de rénovation obligatoires. A noter que l'effet du prolongement de ▸

"Un projet immobilier dépasse les aléas conjoncturels"

SÉBASTIEN KUPERFIS, PRÉSIDENT DE JUNOT

« Malgré un climat économique et politique incertain, les acheteurs restent confiants. Il semble qu'à force d'entendre des annonces catastrophistes, ils "s'immunisent" et avancent dans leurs projets. Guerre en Ukraine, tensions géopolitiques, incertitudes économiques… autant de facteurs qui, hier encore, auraient pu freiner le marché mais qui, aujourd'hui, n'empêchent plus les transactions. Les acheteurs font la part des choses : ce qui compte, c'est leur capacité d'emprunt et l'accès au financement. Les taux bas redonnent du pouvoir d'achat, et les opportunités reviennent. Ce pragmatisme est un signal fort : l'immobilier reste une valeur refuge et un projet de vie qui dépasse les aléas conjoncturels. Miser sur des logements d'exception reste la meilleure stratégie. Pour les vendeurs, l'heure est au réalisme : les prix ont été corrigés, mais la demande est là, signe d'une dynamique retrouvée. »

© JEAN-YVES LACÔTE -DR

↑ Le parc Georges-Brassens (15e).

▸ la ligne 14 du métro vers Orly reste limité dans le quartier Maison-Blanche. Un studio affiché à 9500 €/m² peine à trouver preneur, ce qui n'est pas étonnant, car le prix du marché dans ce secteur se situe à 8300 €/m² en moyenne. En revanche, autour des nouveaux quartiers entre l'avenue de France et les quais de Seine, les biens neufs avec vue sur le fleuve se vendent sans difficulté, malgré un mètre carré allant de 12 100 à 13 400 €. **J.-J. M.**

14e arrondissement
Le marché de l'immobilisme

Appartements anciens ▸		8 840 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -3,3 %	↘ -10 %	31,40 €/m²

Selon les notaires, le 14e affiche la plus faible plus-value en dix ans à Paris. Le prix moyen est aujourd'hui comparable à celui de 2014. Sur un an, il a reculé de 3,3 %, s'établissant à 8 840 €/m². Malgré cette correction, l'arrondissement reste encore cher pour les primo-accédants et les familles, qui s'orientent davantage vers le centre ou plus au sud, où les prix peuvent descendre à moins de 8 500 €/m². Avenue du Général-Leclerc, un couple avec deux enfants a ainsi acquis, en octobre dernier, un 5-pièces de 100 m², au 1er étage d'un immeuble haussmannien, pour près de 800 000 €. *« Pour les investisseurs, les meilleures opportunités se trouvent dans le nord de l'arrondissement, à la limite du 6e et du 7e »*, explique Nicolas Claret, directeur de l'agence du même nom. On y trouve des biens à prix raisonnables, surtout si on accepte de faire des travaux. Les rendements locatifs peuvent atteindre 4 à 5 %. Rue Saint-Yves, un particulier vient d'acheter un studio de 14 m² pour 140 000 €, malgré une isolation à refaire afin d'améliorer un DPE classé G. C'est la fourchette haute des prix du 14e arrondissement, mais les petites surfaces se louent facilement. **J.B.D.L.G.**

15e arrondissement
Le lieu des petits biens

Appartements anciens ▸		8 900 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -3,3 %	↘ -8,7 %	31,50 €/m²

Dans ce quartier prisé des familles, la baisse des prix ralentit. En moyenne, il faut compter 9 450 €/m², et davantage pour des valeurs sûres : Commerce, Cambronne, la Motte-Picquet… Avenue de Suffren, un beau T2 de 39 m² refait à neuf, dans un immeuble Art déco, s'est vendu 545 000 € (soit 14 000 €/m²). *« Le marché reprend doucement et concerne surtout des studios et des T2 entre 200 000 et 350 000 €. Les grands appartements familiaux restent dans les stocks »*, constate Jean-François Milin, directeur de l'agence Orpi Félix-Faure. *« Les clients sont hésitants et les biens se décotent au moindre défaut »*, confirme Ronan Lebas, de Stéphane Plaza Motte-

© NADIA ZAGAROLI

Piquet. Un T1 de 19 m², près de la station de métro Dupleix, dans un immeuble en pierre, au rez-de-chaussée, vient de se négocier 185 000 € (soit 9 700 €/m²). Au sud de la rue de la Convention, vers Balard et la porte de Versailles, les prix sont plus raisonnables, autour de 8 000 €/m². Rue de Cronstadt, des jeunes qui étaient en location dans le 7e ont trouvé un T4 de 70 m², à rafraîchir, avec un balcon filant, pour 620 000 €. **A. M.**

16e arrondissement
Ça discute

Appartements anciens ▸		10 160 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -2,6 %	↘ -3,7 %	34 €/m²

Près du Trocadéro, les grandes superficies restent prisées des acheteurs fortunés. *« On a encore des clients qui, pour acquérir un bien d'exception, ne sont pas à 100 000 € près »*, explique Dominique Thibaudeau, de l'agence Féau Passy & La Muette. Rue de l'Amiral-d'Estaing, un 120-m², avec 20 m² de terrasse et une vue sur la Tour Eiffel, dans une résidence de 1990, a été vendu 2,42 millions d'euros (soit 20 000 €/m²). Pourtant, après une baisse de 3 %, le prix moyen du 16e se stabilise à 11 000 €/m², avec un écart marqué entre le sud et le nord, l'avenue de Versailles (9 000 €/m²) et la Muette (12 500 €/m²). Et les acquéreurs continuent de négocier. Rue de l'Assomption, un 91-m² à rénover, dans un immeuble 1970, avec balcon et parking, proposé à 1,15 million d'euros, est parti pour 65 000 € de moins. Au sud, vers Auteuil, Molitor ou Exelmans, les biens à rénover se discutent sous la barre des 9 000 €/m². C'est le cas d'un 117-m² dans une résidence de standing de la rue Erlanger, vendu 940 000 € (soit 8 000 €/m²). Il nécessite 180 000 € de travaux. *« Les petites surfaces s'écoulent plus facilement »*, indique Richard Mellul, de Century 21 Auteuil Immobilier. Rue Jean-de-La-Fontaine, un 18-m² en dernier étage a trouvé preneur à 188 000 €. Il faudra y réaliser 27 000 € de travaux. **A. M.**

"Beaucoup de vendeurs peinent à accepter la baisse des prix"

YANN JÉHANNO, PRÉSIDENT DU RÉSEAU LAFORÊT

« L'activité se redresse, mais il ne faut pas oublier que le marché était particulièrement mou l'an passé. Beaucoup de ventes ne se font pas car les propriétaires restent campés sur des prix pratiqués il y a quatre ans. L'acceptation de la nouvelle réalité des prix est loin d'être généralisée, et le marché est encore grippé. Nombre de potentiels secundo-accédants préfèrent rester dans leur logement financé avec un crédit à 1 % et reporter leurs projets immobiliers. Quant aux investisseurs, ils se sont raréfiés. Aujourd'hui, le marché est surtout animé par les primo-accédants. »

17e arrondissement
Terre de contrastes

Appartements anciens ▸		9 260 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -3,3 %	↘ -5,4 %	32,80 €/m²

Dans le 17e, le marché reprend des couleurs mais demeure contrasté. Après une baisse de 10 % en deux ans, les prix se stabilisent autour 10 000 €/m² en moyenne, mais affichent de grandes différences selon les secteurs : 8 000 €/m², à Brochant, Guy-Môquet ou aux Epinettes, 11 000 €/m² aux Batignolles et 12 000 € à la Plaine-Monceau. *« Avec le retour à des prix raisonnables, les acheteurs privilégient des valeurs sûres dans les quartiers bourgeois »*, observe Thomas Bertin, directeur d'agences Laforêt dans le secteur. Rue Juliette-Lamber, à Malesherbes, un T6 de 144 m², avec un budget de rénovation prévu pour 200 000 €, au 3e étage d'un immeuble hausmannien, s'est vendu 1,35 million d'euros en un mois. On trouve moins cher à la porte de Champerret, où un 92-m², à rénover, au 4e étage d'un immeuble 1930, s'est monnayé 775 000 € (soit 8 500 €/m²). Les vendeurs en voulaient 920 000 € fin 2023 ! Les petites superficies situées près des transports restent prisées. Rue des Acacias, près de la station Argentine de la ligne 1, un T2 de 32 m², dans un bâtiment 1970, au 5e étage avec un balcon, en bon état, s'est vendu en deux mois 370 000 € (soit 11 500 €/m²), après négociations et 30 000 € de baisse. **A. M.**

18e arrondissement
Retour à la raison

Appartements anciens ▸		8 380 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -4,6 %	↘ -9,1 %	29,80 €/m²

« La crise a été profitable, car les prix dans l'arrondissement sont revenus à un niveau raisonnable, explique Brice Moyse, directeur des agences Immopolis. *Le marché est assaini dans tous les quartiers. »* Les valeurs ont chuté de 4,6 % sur un an, et de 13,3 % sur cinq ans. A 8 380 €/m² en moyenne, l'arrondissement a perdu 1 000 €/m², et ce sont les biens qui présentent des défauts qui dévissent le plus. Les surfaces impeccables, cependant, sont sous tension. *« Avec trois acquéreurs pour une offre, contre huit avant la crise, une remontée des prix bloquerait le marché »*, poursuit Brice ▸

© DR

▸ Moyse. Dans l'un des quartiers phares, aux Abbesses, les tarifs sont plus élevés. Scarlett Viquel, dirigeante chez Junot, témoigne : *« Rue Audran, nous avons vendu un 28-m² sur cour à 350 000 €, soit 12 500/m². »* Chic, l'avenue Junot se négocie entre 15 000 et 20 000 €/m², mais on peut y dénicher des produits avec défauts à 12 000 ou 13 000 €/m². Le mètre carré tombe à 9 000 € du côté de la rue Ramey, de la rue de Clignancourt et de la mairie du 18e. Voire à 8 000 €/m² vers Guy-Môquet ou Barbès-Rochechouart, où il existe pourtant de beaux immeubles. Idem à la Chapelle, malgré les travaux et le changement de visage du quartier, où les prix ont du mal à décoller. **C.S.**

19e arrondissement
Belleville et Ourcq favoris

Appartements anciens ▸		7 590 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -4,3 %	↘ -9 %	29 €/m²

L'immobilier regagne un peu de dynamisme depuis septembre dernier. *« Et plus encore depuis janvier »*, relève Deborah Savergne, de l'agence Orpi Les Hauts de Belleville. Des quartiers comme Belleville en tirent avantage. *« Le haut du secteur connaît un net regain d'intérêt, en particulier de la part de clients qui ne trouvent plus leur bonheur à Jourdain*, poursuit la professionnelle. *On y trouve de grands appartements à des prix acceptables. »* Au métro Télégraphe, un appartement de 88 m², à rénover, avec 3 chambres, un balcon, une cave et un parking, s'est vendu 547 000 € en début d'année. Un bien semblable, mais en parfait état, dans le même immeuble, est parti à 580 000 €. Du côté de Jourdain, à la limite du 20e, le mètre carré se vend en moyenne à 8 500 €. *« Cela fait partie des microquartiers très recherchés, au même titre que les secteurs autour du canal de l'Ourcq »*, explique Jérémy Robert, cofondateur de l'agence Eustache. A l'inverse, autour du parc de la Villette, les biens séduisent moins, même si cette zone-là reste attractive pour les primo-accédants et les familles à la recherche d'appartements spacieux avec 3 chambres. **J.B. D.L.G.**

"Un marché plus équilibré"

BRICE CARDI, PRÉSIDENT DU RÉSEAU L'ADRESSE

« Après une période de ralentissement, le marché parisien retrouve de l'élan depuis la fin de l'année 2024. La baisse des taux et des prix redonne du pouvoir d'achat aux primo-accédants, bien décidés à profiter des offres bancaires et de la correction des prix. Aujourd'hui, certains 3-pièces s'affichent au prix de 2-pièces, notamment s'ils nécessitent des travaux ou si l'immeuble n'est pas très beau. Certaines négociations sont particulièrement musclées ! Les investisseurs sont également de retour, mais ce sont des "investisseurs familiaux", qui achètent pour leurs enfants. Dans ce marché plus équilibré, il est essentiel pour les vendeurs d'accepter les nouveaux prix du marché : seuls les biens affichés au bon prix trouvent rapidement preneur. Du côté des acheteurs, il faut être flexible. Accepter quelques concessions peut permettre de mieux négocier et de pouvoir tout simplement acheter plus de mètres carrés. »

20e arrondissement
Une baisse modérée

Appartements anciens ▸		8 080 €/m²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -1,4 %	↘ -6,8 %	28,70 €/m²

La perspective de la hausse de la taxe départementale sur les droits de mutation à titre onéreux a relancé le marché de cet arrondissement. *« En novembre, en quatre jours, j'ai eu plus de visites que sur les trois mois précédents »*, souligne Samy-Félix Picard, fondateur de Brew's Immo. Un effet qui explique en partie une baisse des prix plus modérée que dans d'autres arrondissements : - 1,4 % en un an, à 8 080 €/m² en moyenne, selon les notaires. Les zones les plus prisées sont Gambetta, Père-Lachaise et Ménilmontant. *« Jourdain aussi est recherché pour sa qualité de vie, la proximité des Buttes-Chaumont et une offre de commerces de bouche très variée »*, confirme Patricia Mani, conseillère chez Optimhome. Mais l'attrait du 20e ne repose pas seulement sur ses prix parmi les moins élevés de la capitale, il est dû aussi à la richesse de sa vie locale et associative. Toujours prisée, la « campagne à Paris », près de la porte de Bagnolet : un appartement lumineux de 72 m², en excellent état, y est parti pour près de 800 000 €, soit 11 100 €/m² ! **J.B. D.L.G.**

↑ Les bords du canal de l'Ourcq, une situation plébiscitée dans le 19e.

© BERTRAND GARDEL/HEMIS.FR

Varenne

Paris 4e | 3 pièces | 2 chambres | 180.18 m² 3 950 000 €**

À l'étage noble d'un bel immeuble du XVIIe - Place des Vosges

DPE : E/E • Réf. 6146

Paris 6e | 5 pièces | 3 chambres | 158.01 m² 3 900 000 €*

Rénovation soignée et beaux volumes - Cherche Midi

DPE : D/C • Réf. 6201

Paris 6e | 3 pièces | 2 chambres | 72.08 m² 1 595 000 €*

Appartement entièrement rénové - Saint-Sulpice

DPE : C/A • Réf. 6231

Paris 7e | 3 pièces | 1 chambre | 57 m² 2 310 000 €**

Élégant duplex avec un jardin privé - Varenne

DPE : C/A • Réf. 6198

7 place Saint-Sulpice
75006 PARIS
T. +33 1 45 55 79 10

66 rue de Babylone
75007 PARIS
T. +33 1 45 55 79 00

www.varenne.fr
infos@varenne.fr

* Honoraires à la charge du vendeur / ** Honoraires à la charge de l'acquéreur

Hauts-de-Seine
Une bouffée d'air

Après les ralentissements de ces derniers mois, on observe des signaux de reprise dans la plupart des communes

Par Colette Sabarly

Boulogne-Billancourt
Deux fois plus d'acquéreurs

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
9 403 €/m² ↘	8 197 €/m² ↗	29,50 €/m²

Ici, grâce à la baisse des prix de 10 à 15 % en moyenne en deux ans, le marché retrouve enfin des couleurs. « *Nous avons deux fois plus d'acquéreurs en ce début d'année, et nous réalisons 70 % d'estimations de plus que l'an passé* », explique Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Junot. Pour autant, le marché reste fragile, car trop de vendeurs s'accrochent à des prix irréalistes. « *Dans certains secteurs comme le Trapèze, il est difficile d'annoncer à un vendeur que le bien qu'il a payé 9400 €/m² il y a quatre ans ne se vendra qu'à 8500 €/m²* », illustre Alexandre Gougenheim, directeur de L'Adresse Boulogne. Néanmoins, aux abords du bois, de l'église et du marché Escudier, les biens se paient toujours au prix fort : de 11 000 à 12 000 €/m², et parfois plus. Non loin du bois et de l'hôpital Ambroise-Paré, un 120-m² avec une terrasse de même superficie s'est vendu 2 millions d'euros. Les maisons sont également recherchées. Rue Vauthier, non loin du marché Escudier, un 260-m² à rénover entièrement, avec jardin plein sud, est parti pour 3,5 millions d'euros.

Le centre de Boulogne a aussi ses adeptes. Non loin du métro, rue d'Aguesseau, au niveau des Passages, une famille s'est offert, dans un programme neuf signé Nexity, un 100-m² à 15 000 €/m². Autour du métro Marcel-Sembat, où le bâti est très hétéroclite, les prix tombent à 8 000 €/m². Dans le sud de la ville, la demande est moins forte. Mais, du côté de Gallieni, des résidences de standing comme le West-End ou le Victoria ont la cote, même à 9 000 €/m².

Issy-les-Moulineaux
Les transactions repartent

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
8 241 €/m² ↘	7 491 €/m² ↘	28,10 €/m²

Après deux ans de ralentissement, l'immobilier repart. « *Depuis le deuxième semestre 2024, nous observons un regain d'activité* », constate Cédric Lambert, agent commercial chez IAD.

↑ A Boulogne, de nombreux vendeurs ont encore du mal à accepter les tarifs du marché.

© JEAN-YVES LACÔTE

↑ Issy-les-Moulineaux fait partie des villes qui enregistrent un regain d'activité.

En cause ? Une plus grande souplesse des vendeurs. *« Ils s'adaptent et acceptent désormais des remises de 5 à 10 % »*, note Estiven Bodin, directeur d'AppartIssy. Selon les notaires du Grand Paris, le prix du mètre carré a reculé de 5 % sur un an, à 6 890 €. De quoi relancer les transactions, notamment autour des stations de métro Corentin-Celton et Mairie-d'Issy, où les Parisiens continuent d'affluer pour gagner en surface ou investir.

Dans le secteur prisé d'Issy Cœur-de-Ville, les appartements neufs s'arrachent entre 9 000 et 10 000 €/m². Dans l'ancien, les prix oscillent entre 7 000 et 9 000 €/m², mais les investisseurs restent prudents, scrutant le DPE à la loupe. *« J'ai vendu un studio de 31 m² à 230 000 €, mais, avec une étiquette énergie en F, il nécessitait de lourds travaux »*, illustre Amélie Fouilland, mandataire Expertimo. Côté Issy Val-de-Seine, la proximité du T2 et du RER C soutient les prix : un 31-m² s'est vendu 258 000 €. Plus abordables, l'avenue de Verdun et les alentours de la future gare de la ligne 15 attirent les acquéreurs. Un 3-pièces de 73 m² s'y est négocié à 430 000 €, tandis que le neuf s'affiche à près de 10 000 €/m². Enfin, dans les Hauts-d'Issy, plus éloignés des transports, les prix reculent et se situent entre 6 000 et 8 000 €/m².

Levallois-Perret
Dans l'attente d'une décote

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
8 835 €/m² ↘	8 626 €/m² ↘	31 €/m²

Levallois-Perret séduit : ses prix sont plus accessibles que dans la capitale, pour une meilleure qualité de vie. *« Les familles se sentent en sécurité, et l'habitat y est de qualité »*, résume Rémy Levine, gérant de l'agence Century 21 Anatole France. Les investisseurs, eux aussi, apprécient cette ville sans encadrement des loyers. Pourtant, l'immobilier patine. *« Nous avons enregistré 900 transactions l'an dernier, contre 1 200 lors des meilleures années »*, poursuit Rémy Levine. Conséquence : les prix ont chuté de 6,3 % sur un an, à 8 250 €/m² selon les notaires du Grand Paris.

Et ce n'est pas fini. Les acquéreurs, méfiants face aux biens surcotés, attendent encore des ajustements. Le centre-ville et les abords des stations de métro restent les plus convoités : entre 9 000 et 9 500 €/m², voire plus. Rue Edouard-Vaillant, un jeune couple a acquis un 73-m² des années 2000 avec balcon et parking pour 670 000 €. Rue Carnot, un investisseur a déboursé 280 000 € pour un 35-m² au 5e étage sans ascenseur, qu'il va louer 1 200 € par mois. Au nord-est, le quartier Collange-Front de Seine, au style plus contemporain, attire les familles en quête de grands espaces. Un 130-m² moderne, avec balcon et parking, s'y est vendu 1,2 million d'euros. Moins prisé, le quartier Eiffel bénéficie du dynamisme du centre commercial So Ouest. Rue d'Alsace, un 98-m² avec balcon et parking y a été cédé à 900 000 €.

Meudon
Les prix s'ajustent

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
7 892 €/m² ↘	5 404 €/m² ↘	22 €/m²

Avec un territoire couvert à 50 % de forêt et une bonne desserte RER/SNCF, Meudon séduit les familles locales et des villes voisines, mais aussi de nombreux investisseurs. Ici, depuis la fin de 2024, l'activité s'est redressée : les vendeurs ont ajusté leurs prix. Le prix médian s'établit à 5 710 €/m² dans l'ancien. Cependant, les tarifs restent très disparates selon les secteurs. Dans le centre-ville, qui manque d'harmonie architecturale, un 72-m² proche de la gare SNCF vient de s'échanger à 480 000 € (soit près de 6 700 €/m²). A Bellevue, quartier le plus chic de la ville, un studio de 27 m² avec balcon s'est vendu 195 000 € (7 200 €/m²), avenue du Château. ▸

↑ Levallois-Perret séduit les familles et les investisseurs.

© JEAN-YVES LACÔTE

↑ A Neuilly, le marché se heurte moins qu'ailleurs aux problèmes de financement des acheteurs.

Neuilly-sur-Seine
Sans commune mesure

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
11 807 €/m² ↘	9 899 €/m² ↘	34 €/m²

« *Sur le dernier trimestre, nos transactions ont augmenté de 32 %* », lance Emmanuelle Sadone, dirigeante de l'agence du même nom. Dans cette commune chic, les acquéreurs sont moins impactés qu'ailleurs par les problèmes de financement. Mais ce n'est pas la seule raison. « *La qualité du parc immobilier, les excellentes écoles, le cadre de vie… Tout cela soutient le marché, dont les prix ne baissent plus* », indique Michaël Kapin, directeur d'Emile Garcin Neuilly. Du coup, sur un an, les prix enregistrent une hausse de 6,9 %, à 10 770 €/m² selon les notaires du Grand Paris.

Sans surprise, l'essentiel de la demande porte sur le centre-ville. Les acquéreurs privilégient les adresses les plus centrales (mairie, Inkermann, Victor-Hugo…) et la proximité des écoles réputées, comme le lycée Pasteur. « *Ils veulent les transports, les écoles, les commerces, et tout s'y vend rapidement* », confirme Sandra Sabah, d'Engel & Völkers. Ici, le mètre carré dépasse les 10 000 €. Dans une très jolie rue proche de la mairie, un appartement de 191 m² au 2e étage d'un immeuble de standing s'est vendu 2,45 millions d'euros, soit 12 800 €/m² ! Boulevard Inkermann, une famille n'a pas hésité à débourser 3,6 millions d'euros pour un 200-m² avec atelier d'artiste, terrasse et 5 mètres de hauteur sous plafond. « *Sur ce marché, nous n'avons pas que des Neuilléens fidèles à leur ville, nous rencontrons aussi des Parisiens attirés par le cadre apaisé de la ville* », indique Jacques Carpentier, directeur de Daniel Féau Neuilly. Le quartier Saint-James accueille une clientèle encore plus huppée. Là, les hôtels particuliers et les maisons nichées dans la verdure de voies privées font les délices de la jet-set prête à payer 15 000 à 25 000 €/m². Quelques étrangers apprécient aussi les abords du bois, et notamment le boulevard Barrès, où les tarifs s'envolent à 25 000 €/m² et plus.

Sceaux
Des maisons à rénover

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
7 602 €/m² ↘	5 773 €/m² ↘	22 €/m²

Sceaux continue d'être un petit havre de paix pour les familles. Ces dernières cherchent à mettre leurs enfants dans des écoles réputées, comme Lakanal et Marie-Curie. « *La préoccupation de la carte scolaire soutient le marché immobilier,* reconnaît Flavien Poupinel, directeur de French Immobilier. *Il y a toutefois peu de biens à vendre, car les gens ne partent pas facilement.* » Résultat, le marché résiste, et, d'après les notaires du Grand Paris, les biens se négocient à 6 160 €/m², en hausse de 11,7 % sur un an. Un tarif largement dépassé dans le centre-ville. A cinq minutes de la zone piétonne de la rue Houdan, un rez-de-jardin de 80 m² avec un petit extérieur vient d'y être acquis pour 679 000 €. « *Le vendeur a accepté de diminuer le prix de 20 000 €* », confie Marie Aubier, mandataire IAD. Ce n'est pas le cas partout. Or, de nombreuses copropriétés des années 1970 ont un mauvais DPE et devront faire l'objet de gros travaux. Les vendeurs doivent en tenir compte dans leur estimation. Côté maisons, celles situées autour du parc, souvent dans leur jus, s'affichent également à des prix trop élevés. Compter 2 millions d'euros pour 200 m², avec toiture, électricité, etc. à refaire. Ailleurs, quartier Cheneaux-Sablons, pour 150 m² à rafraîchir avec un jardin, comptez 1,2 million d'euros.

Villeneuve-la-Garenne
Un marché en mutation

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 449 €/m² ↘	2 980 €/m² ↘	19,30 €/m²

Ici, le marché immobilier a aussi souffert ces derniers mois : boulevard Gallieni, un 3-pièces de 70 m², avec travaux, s'est négocié 200 000 € ! Néanmoins, la rénovation du centre-ville apporte un petit coup de fouet. « *Dans le cadre de cette opération, l'ancienne halle a été démolie, et un nouveau bâtiment accueille le marché. Des logements neufs vont s'ériger à la place d'une tour au niveau du boulevard Gallieni et de l'avenue de Verdun. D'autres seront également construits dans le quartier pavillonnaire Gallieni* », détaille Salima Ait Kaci Ali, commerciale chez IAD.

Tous ces projets renforcent le dynamisme et l'attractivité de la cité auprès des jeunes et des investisseurs, même si l'offre reste faible. Ce qui dope les prix : +3,9 % sur un an, à 3 290 €/m² selon les notaires de Paris. Toujours boulevard Gallieni, un investisseur a acquis un 2-pièces pour 140 000 €, qu'il loue 970 € par mois après une restructuration complète. Sur les quais de Seine, bientôt réaménagés, un 3-pièces de 78 m² avec terrasse de 50 m² et vue sur le fleuve, sans vis-à-vis, s'est vendu 330 000 €. Au niveau du centre commercial Quartz, des logements neufs éligibles à la TVA à 5,5 % devraient sortir de terre. Ici, un studio de 30 m² s'affiche à 181 990 €. ●

© JEAN-YVES LACÔTE

↑ Le secteur du Bas-Montreuil.

Seine-Saint-Denis Une nouvelle dynamique

Il y aura un héritage des Jeux olympiques : l'image du département a profondément changé. Les Parisiens traversent désormais le périphérique pour acheter, dans le neuf comme dans l'ancien

Par Françoise Paoletti-Benaziez

Aubervilliers
Les prix baissent

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 483 €/m² ↘	3 871 €/m² ↘	20,90 €/m²

Le prix moyen d'un appartement dans la commune est de 4 000 €/m². Mais dans le centre-ville, près de la mairie, le quartier le plus recherché, les tarifs les plus élevés dépassent parfois 5 000 €/m², *« notamment pour les petites surfaces prisées par les investisseurs, qui sont toutefois moins nombreux depuis le plafonnement des loyers en 2021 »*, note Abdel-Malik Djermoune, conseiller à l'agence L'Adresse. Le secteur est attractif grâce à la ligne 12 du métro et à la future ligne 15 du Grand Paris Express. Mais l'effet JO, qui a porté le marché ces derniers mois, semble retomber. Si, en un an, les prix ont progressé d'environ 2 %, sur trois mois ils reculent d'autant, selon les dernières données de MeilleursAgents.

Dans le nouveau quartier du Millénaire, la demande se tasse, ce qui ouvre la porte aux bonnes affaires : il faut compter 4 500 €/m² pour des logements récents, bien isolés. Quant au neuf, dans l'ensemble de la ville, 400 logements, à 5 700 €/m² en moyenne, attendent un acquéreur. Même sans dispositif fiscal Pinel, ils pourraient intéresser les investisseurs, car la demande locative est forte (du fait de la présence du campus Condorcet, entre autres) et devrait encore s'accroître avec l'arrivée de la ligne 15 en 2030. D'après les experts, les prix sont appelés à évoluer positivement. Les amateurs de maisons, eux, doivent se tourner du côté du fort, où le ticket d'entrée est à 350 000 €.

Montreuil
Des hauts et des bas

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
5 588 €/m² ↗	6 184 €/m² ↘	24,70 €/m²

La ville présente deux facettes : l'une populaire et l'autre qui se gentrifie toujours plus. Ainsi, le Bas-Montreuil, un marché de report pour les acquéreurs qui privilégiaient Paris ou Vincennes, se valorise. A vingt minutes du centre de la capitale en métro, il est presque 30 % moins cher. La crise est passée par là, avec un prix au ▸

© JEAN-YVES LACÔTE - SOURCE PRIX : SELOGER 03/2025

↑ Courant 2026, le Grand Paris Express desservira Noisy-le-Grand.

▸ mètre carré revenu en moyenne à 7 500 €, contre 8 500 € en 2020. Grâce à des tarifs plus abordables, compris entre 6 000 et 6 500 €/m², Croix-de-Chavaux attire aussi. De même, si la longue rue de Paris qui mène à la porte de Montreuil est peu cotée, les abords de la rue du Capitaine-Dreyfus, piétonnière, le sont plus. Le mètre carré y coûte désormais 6 500 €/m². « *Le quartier Villiers-Barbusse, au-dessus de la mairie, devient attractif*, note Vincent Mirande, de l'agence Efficity. *Les prix, actuellement entre 5 000 et 6 000 €/m², devraient remonter en raison de la destruction du tronçon autoroutier qui laissera la place au futur tramway. Une maison qui valait autrefois 450 000 € s'est négociée 600 000 €.* » Du côté du boulevard de la Boissière, près de Noisy-le-Sec, les biens se valorisent aussi depuis l'ouverture, en été 2024, de la station de métro Montreuil-Hôpital (ligne 11). La demande locative y est forte. Pour trouver des logements à partir de 4 500 €/m², il faut s'intéresser au Haut-Montreuil. Une soixantaine d'appartements neufs y sont en vente au prix moyen de 5 800 €/m², d'après la Capem/FPI.

Noisy-le-Grand

Le retour des investisseurs

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 631 €/m² ↘	4 169 €/m² ↗	18,70 €/m²

La commune de Noisy-le-Grand, située en bord de Marne et du parc de la Haute-Ile, se dynamise en prévision de l'arrivée du Grand Paris Express, même si elle propose moins d'une centaine de logements neufs, à 5 300 €/m² en moyenne. Dans l'ancien, les ventes repartent dans le centre-ville, où le mètre carré excède 4 000 €. « *Les maisons du quartier Richardets-Yvris ont du succès*, indique Lydie Straus, d'une agence Stéphane Plaza. *On peut en trouver à partir de 350 000 €. Mais il faut compter environ 500 000 € pour un pavillon individuel non mitoyen, avec 3 chambres et ne nécessitant pas de travaux.* » Moins recherché car peu « vert », le quartier proche du centre commercial des Arcades n'en reste pas moins attractif : un 3-pièces de 65 m² peut s'y acheter à partir de 150 000 €. Les investisseurs reviennent, attirés notamment par la présence du lycée international, la proximité du campus de Champs-sur-Marne… et l'absence d'encadrement des loyers. Côté location, les prix varient selon les quartiers. A Varenne-Centre-Rive-Charmante, l'un des secteurs les plus prisés, un studio de 15 m² se loue 530 € par mois, et un 47-m², 1 050 € par mois. Côté achat, les logements anciens s'y négocient autour de 4 700 €/m².

© DAVID BUGRAT/HEMIS.FR

Pantin
Le choix des primo-accédants

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
5 995 €/m² ↗	6 012 €/m² ↗	23,30 €/m²

Le long de la ligne 5 du métro, la réhabilitation des berges du canal de l'Ourcq relance l'attraction de Pantin auprès des primo-accédants venus de Paris. « *Les prix, qui avaient presque atteint 9000 €/m² après le Covid, ne dépassent plus 8000 €/m², la moyenne se situant autour de 6000 €* », indique Marie-Laure Couetil, de l'agence Immo+. A surveiller : le quartier des « grandes serres » sur les anciennes usines Pouchard, qui devrait se valoriser avec la construction de nouveaux bureaux. Des affaires sont également à faire dans le quartier Raymond-Queneau, déserté en faveur de Romainville, commune voisine, où l'offre de logements neufs est importante. Le quartier des Quatre-Chemins est le moins cher, autour de 5 000 €/m². Encore peu prisé, il pourrait gagner en attractivité avec le développement d'un écoquartier et le prolongement du tramway T3b jusqu'à la porte de la Villette, qui améliorera sa desserte.

Saint-Denis
Pléthore de neuf

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 161 €/m² ↘	3 970 €/m² ↘	21,80 €/m²

C'est la ville qui a le plus profité des JO grâce à la construction d'infrastructures majeures. Et ce n'est pas fini. La ligne 15, qui ouvrira en 2026, marquera un arrêt près du Stade de France. La ville a une meilleure réputation. « *Les Parisiens qui visaient Saint-Ouen, notamment, se reportent aujourd'hui sur Saint-Denis, plus abordable* », note Zakaria Otmani, de l'agence ERA Immobilier. Parmi les quartiers les plus en vue, la Plaine-Saint-Denis s'impose à la première place : proche du RER D, désormais relié à la ligne 14, dans ce secteur les prix sont autour de 5000 €/m². Même ordre de tarifs dans le centre de Saint-Denis, à proximité de la basilique. Une originalité est à signaler : les investisseurs, d'habitude friands de petites surfaces, misent sur les 3-pièces, pour les proposer en colocation. Dans les quartiers les moins chers, on peut ainsi louer un 70-m² avec 3 chambres pour 1500 € par mois, soit un rendement de 6 % brut. Des maisons de ville sont accessibles à partir de 300 000 €, et le neuf, parfois à moins de 6 000 €/m².

Saint-Ouen
Négociations possibles

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
6 556 €/m² ↗	6 152 €/m² ↗	23,70 €/m²

La ville jouit d'une très belle desserte en transports (un RER et bientôt une troisième ligne de métro) et mène une importante réhabilitation, notamment vers les Docks. « *Ce quartier et les abords de la mairie, près du métro, sont prisés, les prix des appartements variant de 6 500 à 7 500 €/m²*, décrit Frank Dara, négociateur pour l'agence Era. *Tandis que les maisons se négocient entre 8000 et 9000 €/m².* » C'est dans les quartiers Debain-Michelet-Bauer et le vieux Saint-Ouen que les prix sont les plus abordables, avec un mètre carré qui varie de 5 500 à 6 000 €. Ici aussi, les investisseurs se font plus rares, rebutés par l'encadrement des loyers et le permis de louer. Face à l'important stock d'appartements neufs – quelque 200 logements restent à vendre au prix moyen de 6 800 €/m² –, les promoteurs accordent d'intéressantes ristournes : parfois plus de 10 %. Dans ce contexte, les acheteurs ont la main pour négocier, notamment les appartements dans l'ancien village des athlètes, où les ventes s'avèrent plus lentes qu'escompté. ●

"A Saint-Denis, un nouveau quartier sort de terre"

JÉRÔME DURAND, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE SOGELYM DIXENCE

« Parmi les 480 logements prévus dans le programme Les lumières Pleyel, les premiers seront livrés dès 2027. Implanté dans le quartier de la gare Saint-Denis-Pleyel, ce programme comprend trois bâtiments où l'on trouvera aussi des commerces et des services, dont une crèche et un restaurant. Les deux premiers seront pourvus de jardins suspendus et de toitures aménagées en terrasses végétalisées pour les résidents. Le prix moyen des appartements réservés est de 6 200 €/m² pour une surface moyenne de 66 m². La deuxième tranche du programme inclura 115 logements en bail réel solidaire, donc accessibles au plus grand nombre. »

↑ Le centre-ville de Pantin.

© JEAN-YVES LACÔTE - DR

Val-de-Marne
Reprise en douceur

La baisse des prix ne fait revenir que modérément les acheteurs. Peut-être n'a-t-elle pas été assez forte, notamment dans les villes limitrophes de la capitale

Par Caroline Mathat

Charenton-le-Pont
Cible des Parisiens

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
11 039 €/m²	8 287 €/m²	27,70 €/m²

Entre le bois de Vincennes et la Marne, avec un accès direct par le périphérique et une ligne de métro, la ville séduit les Parisiens. *« Plus de 90 % de notre clientèle vient de la capitale »*, constate Guillaume Bourrien, chez Arthurimmo.com. L'activité s'améliore, et, après 20 % de baisse sur deux ans, les prix se stabilisent. Pourtant les vendeurs sont encore trop gourmands. Dans le triangle d'or, le long du bois, le mètre carré atteint facilement 10 000 €, mais les biens à plus de 1 million d'euros ne trouvent plus preneur. Le long du métro, il faut compter autour de 8 000 €/m². A une station de métro du centre-ville, lequel est très recherché, un 30-m² de 1930 s'est vendu 230 000 €. A la limite de Saint-Maurice, dans un quartier plus excentré, un 90-m² dans un immeuble du XIXe siècle, au DPE E, a séduit des primo-accédants pour 580 000 €. Malgré un rendement brut d'environ 5 %, les investisseurs sont de plus en plus rares.

Choisy-le-Roi
Un certain dynamisme

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 785 €/m²	3 722 €/m²	19 €/m²

Avec deux lignes de RER, la ligne 9 du tramway et le bus TVM, Choisy est à huit minutes d'Orly et à quinze minutes de la gare de Lyon. Proche de trois grands centres commerciaux, la commune a aussi un accès à l'A6 et à l'A86. *« Le marché retrouve son dynamisme, les stocks se remplissent, et les vendeurs sont plus raisonnables »*, résume Bruno Linck, de l'agence Abithea. En bord de Seine, les prix des 3-pièces de 65 m² varient autour de 200 000 €. Dans le quartier des Gondoles, très demandé, les maisons des années 1980

↑ Le long du bois de Vincennes, à Charenton, le mètre carré atteint facilement 10 000 €.

© DAVIT BUGRAT/HEMIS.FR - SOURCE CHIFFRES : SELOGER 03/2025

“Un effet accélérateur grâce à la ligne 15”

CORINNE BEREC, VICE-PRÉSIDENTE D'ORPI

« Le marché immobilier montre des signes de reprise. Le nombre de compromis signés dépasse largement les niveaux de janvier 2024. Au-delà de cette reprise globale, certaines villes du Val-de-Marne bénéficient d'un effet accélérateur : l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express. Cet axe de transport, qui promet une meilleure connexion entre les communes de la petite couronne, provoque une hausse des prix et des volumes de transactions dans plusieurs secteurs. Cet effet se fait déjà sentir à Villejuif, Fontenay-sous-Bois, Choisy-le-Roi, Maisons-Alfort, Créteil et Champigny-sur-Marne. Il devrait renforcer la dynamique haussière dans ces communes. »

avec un jardin démarrent à 420 000 €. Vers le parc de la Mairie, il faut prévoir au moins 550 000 € pour une maison ancienne, et le garage est indispensable. Au-delà de 650 000 €, les acquéreurs s'orientent vers Saint-Maur-des-Fossés, plus cossue. Les investisseurs apprécient les petits immeubles, au DPE F ou G, pour défiscaliser. La colocation séduit aussi. Dans un 90-m², acquis 200 000 €, après 60 000 € de travaux, chacune des 4 chambres sera louée 550 € par mois.

Créteil

Des investisseurs séduits

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
4 891 €/m²	3 979 €/m²	19 €/m²

Créteil est un marché de report de Maisons-Alfort et d'Alfortville. *« Les acquéreurs sont là, mais le marché est calme »,* décrit Gérard Clauzel, d'ERA Groupe Avenir Immobilier. Sur un an, le mètre carré a progressé de 5,2 % (à 3 900 €) pour les appartements, et de 8,2 % (à 4 900 €) pour les maisons, selon Meilleurs Agents. Dans les faits, les maisons proposées entre 450 000 et 500 000 € il y a deux ans ne dépassent plus 400 000 €. Proche de l'université, une maison de 1950, de 90 m² sur 250 m² de terrain, au DPE F, avec une chaudière à changer, s'est vendue 365 000 €. Dans l'ancien village, les 3-pièces se situent autour de 220 000 €. Et, le long de la ligne 8 du métro, ils se négocient à moins de 200 000 €. Ces prix séduisent les investisseurs. Ils y achètent des grandes surfaces pour proposer des colocations. C'est le cas d'un appartement de 90 m², vendu 212 000 €, qui sera divisé en 5 chambres, louées 500 € chacune.

Fontenay-sous-Bois

La ville aux deux marchés

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
6 141 €/m²	6 105 €/m²	23,90 €/m²

A quinze minutes de Paris, Fontenay-sous-Bois se scinde en deux marchés immobiliers, chacun desservi en son centre par une gare du RER A. D'un côté, Fontenay-Village, proche du bois de Vincennes, où il faut compter en moyenne 7 000 €/m² dans l'ancien. De l'autre côté, Val-de-Fontenay, à 4 000 €/m². Chacun des deux secteurs attire une clientèle différente avec des besoins et des souhaits variés. *« La clientèle parisienne pour des biens autour de 1 million d'euros est de retour et apprécie les pistes cyclables vers la capitale »,* explique Olivier James, de Century 21 Dalayrac. Proche de Nogent-sur-Marne, une maison du début du XXe siècle, de 120 m² sur 250 m² de terrain, s'est vendue 950 000 € en deux mois. Les primo-accédants reviennent aussi, mais visent les biens avec ascenseur, proches du RER. A Val-de-Fontenay, un 70-m² de 1980 vient de changer de propriétaire pour 260 000 €. A noter que, dans ce secteur, les investisseurs se montrent frileux. Ce qui laisse la place aux acheteurs de résidence principale.

Maisons-Alfort

Le succès des 3-pièces

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
6 346 €/m²	5 971 €/m²	22,50 €/m²

En bord de Marne, aux portes de Paris, desservie par la ligne 8 du métro et le RER D, la commune de Maisons-Alfort attire la clientèle parisienne. *« Après 15 % de baisse sur un an, les prix se stabilisent, et les vendeurs ont pris conscience de la réalité du marché »,* résume Stéphane Lorenzini, de l'agence Orpi Berec Immobilier. Les 3-pièces représentent près de la moitié des biens vendus. Autour de l'Ecole nationale vétérinaire, les logements dans les immeubles récents, avec parking et balcon, se négocient à ▸

↑ A Créteil, les appartements ont légèrement augmenté (+ 5,2 %) en un an.

© DR - PHILIPPE MOULU/HEMIS.FR

↑ Bien desservi, Villejuif attire les Parisiens en quête de plus d'espace.

▸ 450 000 € en moyenne. Vers la station Stade, les appartements dans l'ancien sont proposés à 350 000 €, mais souvent sans parking ni extérieur. Une maison à Charentonneau, de 100 m² sur une parcelle de 400 m², peut démarrer à 600 000 €. Les investisseurs reviennent doucement. Un appartement de 60-m², de 1970, proche de la Marne, vendu 230 000 € en deux semaines, se louera 1 250 € par mois après 60 000 € de travaux.

Villejuif

Un quartier en développement

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
4 843 €/m² ↗	4 823 €/m² ↘	22,30 €/m²

Dans cette ville à dix kilomètres au sud de la capitale, traversée par les lignes 7 et 14 du métro et bientôt (en 2026) par la ligne 15, le marché repart. De nombreux programmes neufs autour de 6 000 €/m² se vendent rapidement près de la nouvelle station de métro Villejuif-Gustave-Roussy. C'est le quartier en devenir. Et cela se répercute sur toute la ville, où la baisse des prix s'est calmée. Sur un an, le mètre carré pour les maisons a progressé de 3,1 % et s'établit entre 2 700 et 7 600 €. « *Les Parisiens recherchent des biens le long du métro, moins chers qu'à Paris* », observe Julien Stancou, de l'agence Guy Hoquet. Les maisons avec 3 chambres et un jardin démarrent à 500 000 €, mais se vendent peu. Le pouvoir d'achat reste contraint. Un bon tiers des acquéreurs sont des investisseurs. Ils portent leur choix sur les biens classés F ou G. Comme ce studio de 13 m², au DPE F, acheté 120 000 €, à présent loué 700 € par mois après avoir été rénové pour 20 000 €. Ici, les loyers sont particulièrement élevés, entre 15 et 38 €/m². Et le permis de louer, en vigueur depuis 2023 pour lutter contre l'habitat indigne et les locations touristiques, n'a pas produit la régulation attendue.

Saint-Mandé

Le retour de l'animation

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
12 997 €/m² ↗	9 682 €/m² ↗	30,50 €/m²

Aux portes de Paris et au bord du bois de Vincennes, l'offre à Saint-Mandé est plus importante que la demande. Le début de 2025 est particulièrement animé alors même que le mètre carré se vend encore à plus de 9 000 € pour les appartements anciens et 12 900 € pour les maisons. Le développement des pistes cyclables en direction de la capitale séduit les Parisiens, qui retrouvent un attrait pour cette commune qu'ils avaient un temps boudée. Un duplex de 100 m² dans un immeuble de 1920 vient de se vendre 800 000 €. Pour ce prix, les acquéreurs ont accepté de faire des travaux et de marcher dix minutes pour rejoindre le métro. Malgré des prix élevés, les primo-accédants reviennent également. Leur quête ? Un 2-pièces pour un budget moyen de 300 000 €. Ils n'ont pas trop de concurrence, car, « *malgré une forte demande des étudiants, les investisseurs ont du mal à revenir* », relève Charles Nollet, de l'agence PIF Immo By Orpi. A Saint-Mandé, un studio de 18 m² a été acheté 164 000 € en fin d'année dernière. A présent, il est loué à une étudiante 760 € par mois. ●

"J'ai toujours habité dans ce département"

SAÏDA, CADRE DANS LES ASSURANCES

« J'ai toujours habité dans ce département. Le réseau de transports, très développé, avec un accès à toutes les grandes gares parisiennes, les nombreux espaces verts et les centres de loisirs correspondent à mes besoins. Je viens de quitter Alfortville pour m'installer à Orly, à la limite de Choisy, pour être proche de l'aéroport, avec la ligne 14. J'ai opté pour un 50-m² des années 1960, à 145 000 €, avec vue sur un jardin et sans travaux. Je ne suis pas sous un couloir aérien et donc pas dérangée par les nuisances sonores. En 2023, j'ai également acheté un 20-m² à Thiais, pour 115 000 €, que je mets en location pour 600 € par mois. Tout s'est toujours bien passé. »

© JEAN-YVES LACÔTE - DR

Le Nouvel Obs
Boutique

Découvrez la sélection des produits du Nouvel Obs

Hors-séries, intégrales de BD, livres, montres, coffrets DVD et CD... **Rendez-vous sur**

boutique.nouvelobs.com

↑ Avec un marché atone, Corbeil-Essonnes fait figure d'exception dans le département.

Essonne
Tous les voyants sont au vert

L'activité reprend, tant dans le nord urbanisé que dans le sud plus calme et verdoyant. Les vendeurs ont des prétentions raisonnables qui incitent les acquéreurs à finaliser rapidement les transactions

Verrières-le-Buisson
Le retour des primo-accédants

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
5 004 €/m² ↘	5 164 €/m² ↘	19,40 €/m²

Entre la Bièvre et la forêt, au cœur du plateau de Saclay, Verrières garde une identité de village. *« Après 50 % de perte du volume de ventes en deux ans, l'activité reprend doucement et les vendeurs se remettent à céder leurs biens au prix du marché »*, selon Alexandre Bellière, directeur d'Agence Lucas. Les primo-accédants reviennent et s'intéressent aux T3 au-dessous de 300 000 €. Comme ce jeune couple qui a craqué pour un 63-m² en centre-ville, avec balcon et parking, pour 290 000 €, dans un immeuble de 1967 dont le ravalement vient d'être fait. Les familles s'intéressent au nord de la ville, pour se rapprocher du très réputé groupe scolaire Sophie-Barat de Châtenay-Malabry. Ainsi, une maison de 1980 (au DPE D) de 200 m², sur une parcelle de 700 m², s'est vendue 1 million d'euros en début d'année. Un prix dans la moyenne. En effet, le mètre carré varie entre 3 300 et 7 800 € pour les maisons. Dans le quartier historique du Lac, une maison des années 1930 s'est négociée 290 000 €, contre les 330 000 € attendus, car elle affichait un DPE F.

Corbeil-Essonnes
Une notoriété en berne

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 373 €/m² ↗	2 329 €/m² ↘	15,90 €/m²

Ville très urbanisée au creux d'une boucle de la Seine, traversée par deux nationales, Corbeil-Essonnes boit la tasse. Le volume des ventes est en chute libre et les prix reculent de 4,2 % sur un an pour les appartements, à 2 200 €/m² en moyenne. Les maisons, elles, s'affichent à 2 400 €/m². La reprise se fait donc attendre, car les vendeurs n'ont pas assez baissé leurs prétentions. Quant aux acheteurs, ils se montrent très pointilleux sur les défauts. Par conséquent, les négociations sont âpres et les stocks s'accumulent. Corbeil-Essonnes voit fuir les familles. Ces dernières lui préfèrent Saint-Germain-lès-Corbeil, petite ville voisine paisible et pavillonnaire. *« En revanche, c'est un marché de report pour les investisseurs »*, nuance Antoine Potel, de l'agence Orpi Ella. En effet, le rendement

© LACHAS D./ALPACA/ANDIA.FR - SOURCE PRIX : SELOGER 03/2025

“Un duplex dans un écoquartier”

GAËLLE LÉON, DOCTORANTE, ET EMMANUEL ROUDOLFF-LEVISSE, SPORTIF DE HAUT NIVEAU

« Pour notre premier achat, nous avons choisi Palaiseau. Habitant tous les deux dans l'Essonne, nous savions que la ville est active, en plein essor, proche d'une forêt et à vingt-cinq minutes de Paris en RER B. Notre choix s'est porté sur un T3 en duplex construit en 2015 dans l'écoquartier Camille-Claudel, à l'entrée du plateau de Saclay. Avec une navette gratuite pour le centre-ville piétonnier très commerçant, de nombreuses infrastructures sportives, des stades multisport dans toute la ville et la proximité du stade de l'Ecole polytechnique, toutes les conditions étaient réunies pour que ce 63-m² à 339 000 € nous séduise. »

brut s'avère attractif. Une maison de 1965, le long de la N7, séparée en deux appartements, avec un jardin, achetée 267 000 €, produit 2 200 € par mois de revenus fonciers, soit 9,8 % de rendement brut.

Palaiseau

Une reprise dynamique

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
4 134 €/m² ↗	3 982 €/m² ↘	18 €/m²

A 18 kilomètres au sud de la capitale, en plein cœur du plateau de Saclay, Palaiseau abrite plusieurs grandes écoles. Ce n'est pas son seul atout. Avec son centre-ville entièrement rénové, ses pistes cyclables et ses espaces verts, elle a un petit air de province qui ravit les acheteurs, de retour depuis le début de l'année. *« Vendeurs et acquéreurs commencent enfin à s'entendre »*, indique Guillaume Deschamps, d'Orpi Foncit Immobilier. Les premiers à fréquenter de nouveau les agences sont les primo-accédants, parmi lesquels de nombreux ingénieurs, avec un budget de 200 000 à 300 000 €. Grâce à un prix au mètre carré de 4 000 € en moyenne (appartements comme maisons), ils peuvent espérer trouver des logements de 50 à 80 m². Un duplex de 1930, de 60 m² avec vue sur un grand square, au DPE E, vient de partir pour 249 000 €. Viennent ensuite les Parisiens en quête de verdure. Leur budget est plus élevé. Ils peuvent prétendre à une maison avec 3 chambres, un jardin, et proche de la gare pour au moins 450 000 €. Enfin, les investisseurs sont présents, visant les grandes demeures autour de 800 000 €. Ils les divisent en appartements de petites et moyennes superficies, pour dégager un rendement brut d'au moins 6 %. Une performance qui s'explique par des locations saisonnières non réglementées localement. Rue de Paris, un duplex de 42 m², dans un immeuble de 1920, acheté 240 000 €, permet à son propriétaire de recevoir 1 400 € par mois de loyers saisonniers, contre 1 100 € en location classique.

↑ Au cœur du plateau de Saclay, Palaiseau séduit de nombreux ingénieurs.

Brunoy

Des ventes rapides

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 125 €/m² ↘	3 313 €/m² ↘	17,40 €/m²

Depuis le début de l'année, cette petite commune résidentielle en bordure de la forêt de Sénart, à vingt-sept minutes de la gare de Lyon, intéresse à nouveau, en particulier des acheteurs de la petite couronne. Après 5 % de baisse en un an sur les appartements, aujourd'hui à 3 300 €/m² en moyenne, et près de 15 % sur les maisons, à 3 000 €/m², les prix se stabilisent. *« Les biens au prix du marché se vendent en un mois »*, signale Séverine Sannier, de l'agence Etude de la Poste. Un jeune couple de primo-accédants vient d'acquérir un appartement de 71 m², composé de 3 pièces, en plein centre, pour 200 000 €. Un bon prix, qui s'explique par la nécessité de faire des travaux d'isolation et de rénovation. Brunoy séduit aussi les retraités, qui disposent en moyenne de 300 000 à 350 000 €. Ce qui leur permet d'espérer acheter un 70-m² récent avec parking et terrasse, en plein centre. Mais l'essentiel des demandes concerne des maisons avec 3 chambres et un bureau (pour le télétravail). Pour ce type de bien, d'une superficie de 100 à 120 m² sur une parcelle de 350 m², il faut compter environ 400 000 €. Quant aux investisseurs, qui rechignent devant les biens classés au-delà de D, ils peuvent manquer de belles affaires. Comme ce 59-m² en plein centre-ville : vendu 135 000 €, il se loue 900 € par mois, soit 8 % de rendement brut, après quelques travaux. **C. M.**

© JEAN-YVES LACÔTE - DR

Val-d'Oise
L'heure du rééquilibrage

Après une forte baisse, les prix se stabilisent dans l'ensemble du département. Les acquéreurs reviennent, mais le marché manque encore de dynamisme

Cergy
Les investisseurs très actifs

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 838 €/m² ↗	3 092 €/m² ↗	17,10 €/m²

A86, A15, trois gares de RER A pour aller vers la Défense ou continuer vers le centre de Paris, puis Roissy… Le tout dans un cadre bucolique autour d'un port de plaisance. Cergy reste attractif notamment pour les primo-accédants visant les 3-pièces à moins de 200 000 €. Les Parisiens en mal de verdure y trouvent des maisons à moins de 400 000 €. Tout près, à Courdimanche, une maison de 1980, de 165 m² sur 400 m² de terrain, proche des transports, s'est négociée à 385 000 €, avec 40 000 € de travaux à prévoir. *« Mais les biens à plus de 450 000 € n'attirent plus »*, constate Antoine Chaillé, d'Orpi Chaillé Immobilier. Autres acheteurs très actifs : les investisseurs. Ils tirent avantage d'un marché locatif tendu et de la forte présence d'étudiants. Ils privilégient le quartier des Hauts-de-Cergy et sa gare. Un 43-m² de 2014 vendu 174 000 € se loue 850 € par mois, ce qui représente un rendement de 5,9 %.

Bezons
Charmant et cher

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 699 €/m² ↗	3 973 €/m² ↘	18,70 €/m²

A Bezons, les acquéreurs viennent par défaut, puis tombent sous le charme : rive droite de la Seine, la Défense à douze minutes, le centre de Paris à trente minutes… Ce qui explique des prix assez élevés : en cœur de ville et sur les quais, les biens se négocient autour de 4 200 €/m². Pour une maison avec 3 chambres dans le secteur pavillonnaire du Nouveau-Bezons, il faut compter entre 350 000 et 450 000 €. L'investissement séduit encore. Ce 21-m² de 1900, affichant un DPE G, s'est vendu 85 000 €, avec 20 000 € de travaux à prévoir. Il pourra se louer 450 € par mois et offrir ainsi 5,1 % de rendement. *« Le permis de louer, mis en place depuis trois ans, commence à fluidifier le marché locatif, même s'il reste encore difficile »*, observe Yann Marini, d'AFR Immobilier.

↑ A Bezons, la proximité de la Défense contribue à soutenir les prix.

Herblay-sur-Seine
Des vendeurs trop gourmands

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 481 €/m² ↘	3 790 €/m² ↘	18,80 €/m²

Ancien village viticole, Herblay, séparé de la forêt de Saint-Germain-en-Laye par la Seine, attire une clientèle de Paris et de petite couronne. Le secteur de la gare a été rénové. Et son centre-ville végétalisé lui donne un charme fou. Pourtant, *« après trois mois prometteurs, le marché a ralenti en début d'année, avec des prix toujours orientés à la baisse »*, relate Christophe Moreau, directeur de l'agence Legendre Immobilier. Le recul est de 1,7 % depuis un an, selon SeLoger-MeilleursAgents. Mais les vendeurs ont du mal à s'aligner sur

© JEAN-YVES LACÔTE - SOURCE PRIX : SELOGER 03/2025

↑ Enghien-les-Bains séduit pour sa qualité de vie.

“Un bon investissement locatif à Argenteuil”

FRÉDÉRIC, ATTACHÉ COMMERCIAL

« Au départ, je souhaitais réaliser un investissement locatif pour loger un jeune couple de la famille. Pour pouvoir le gérer facilement, je cherchais un bien pas trop loin de Colombes, où je réside. Mon objectif était de trouver un appartement abordable, bien situé et offrant un cadre de vie agréable. J'ai opté pour un 3-pièces de 56 m² construit en 1970, avec parking et balcon, situé dans le secteur résidentiel des Coteaux à Argenteuil. Je l'ai acquis pour 150 000 €, auxquels j'ai ajouté 30 000 € de travaux pour le moderniser et améliorer sa performance énergétique. Ce qui m'a séduit, c'est la tranquillité de ce secteur verdoyant, à moins de vingt kilomètres de Paris, dans une ville pourtant urbanisée. Proche de l'A15 et à dix minutes de la gare de Sannois, l'immeuble est entouré de pavillons et offre une vue dégagée sur la verdure, sans oublier tous les commerces à proximité. L'appartement est aujourd'hui loué 950 € hors charges par mois, je suis sûr qu'il représente un bon investissement sur le long terme. »

les prix du marché, d'autant que leur patrimoine s'est déprécié en moyenne de 7,3 % depuis la fin de 2022. Ici, le mètre carré oscille désormais entre 2 800 et 5 300 € pour les appartements et entre 2 200 et 4 800 € pour les maisons. Un 75-m² de 1982, avec parking et balcon, proche de la gare, avec un DPE D, s'est vendu 325 000 €. Côté maisons, il faut prévoir un budget minimal de 400 000 € pour 3 chambres et un jardin, à une dizaine de minutes à pied de la gare. Par exemple, une maison de 1960, de 150 m² sur 550 m² de terrain, au cœur du village et proche de la gare, s'est vendue 470 000 €.

Argenteuil

L'attrait des maisons

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 195 €/m² ↗	3 261 €/m² ↘	18,50 €/m²

« Les prix se stabilisent, mais le marché manque encore de dynamisme », résume Loïc Gilibert, directeur de l'agence Orpi Centre Immo 95. En centre-ville, le mètre carré se vend actuellement autour de 3 500 €. Ce 3-pièces de 2002, de 62 m², avec parking et balcon, s'est négocié 220 000 €. Les maisons individuelles, quant à elles, continuent de séduire les familles en quête d'espace. Un budget de 400 000 € est le minimum pour acquérir un bien datant du début du XXe. A dix minutes de la gare, cette maison de 120 m² sur 350 m² de terrain, avec un DPE E, est partie pour 420 000 € en seulement un mois. Du côté du marché locatif, la situation est plus contrastée. Les grandes surfaces peinent à attirer les locataires. C'est particulièrement vrai pour les 4-pièces, dont les loyers avoisinent les 1 400 € par mois. Face à cette difficulté, les investisseurs visent les petites surfaces, qui offrent une rentabilité brute plus attractive, oscillant entre 6 et 7 %. Par exemple, ce 3-pièces de 1900, de 65 m², avec un DPE F, a été acquis pour 125 000 €. Après 40 000 € de travaux, il vient d'être loué pour 1 000 € par mois.

Enghien-les-Bains

Pour changer d'air

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
5 542 €/m² ↗	5 338 €/m² ↘	20,70 €/m²

A quinze minutes de Paris en train, Enghien séduit pour sa vraie qualité de vie dans un environnement très sécurisé grâce au casino – le seul en région parisienne. Et tout particulièrement les Parisiens qui veulent changer d'air. Dans le triangle d'or, autour du lac et du casino, il faut prévoir au moins 6 500 €/m². Pour autant, les transactions à plus de 1,2 million d'euros n'aboutissent plus. En fait, ici, les prix continuent de baisser : -5,2 % sur un an, selon SeLoger-MeilleursAgents. Pour les budgets plus serrés, il est possible de trouver des biens à moins de 5 000 €/m², notamment dans le nord de la ville. Rue Jules-Ferry, un T5 de 93 m² au 4e étage d'un immeuble des années 1970, affichant un DPE E, s'est récemment vendu près de 350 000 €. Sur le marché locatif, la situation reste tendue, même si la location saisonnière est très encadrée. *« La municipalité l'a limitée à quatre mois par an »*, indique Hakim Bouzidi, directeur de l'agence Immo2. **C. M.**

© JEAN-YVES LACÔTE - DR

Yvelines
A l'ouest, du renouveau

Les villes cossues ont aussi souffert de la crise. Les acheteurs reviennent doucement, à condition que les valeurs aient suffisamment baissé

Chatou
Un paysage contrasté

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
5 893 €/m² ↘	5 575 €/m² ↗	21,80 €/m²

Moins onéreuse, à 5 700 €/m² en moyenne, que Le Vésinet (à 8 000 €/m²), la commune de Chatou retrouve une activité immobilière. Jusqu'ici, la grande majorité des acheteurs cherchaient un bien près du RER (à 6 000 €/m²). A présent, la demande concerne le quartier Europe, où l'on peut trouver des logements à moins de 4 500 €/m², ainsi que les abords de la rue des Landes, proche du Vésinet. Ce secteur s'est beaucoup amélioré et demeure sous-coté, donc intéressant. *« Les maisons dans le bas de Chatou sont recherchées. Un bien de 140 m² s'y est vendu 1 million d'euros,* complète Valérie Samoyeau, de l'agence Foncia locale. *On peut trouver plus abordable dans le haut de Chatou, à 750 000 € environ. »* Dans le bas de Chatou, des programmes neufs sont implantés. Les plus récents se vendent à 7 000 €/m², contre 9 500 €/m² il y a quatre ans.

Maisons-Laffitte
Des biens à rénover

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
6 947 €/m² ↗	5 515 €/m² ↘	20,30 €/m²

Les acheteurs, qui sont de retour, s'engagent rapidement, avec un apport personnel plus important qu'auparavant. Aux alentours du parc, à moins de dix minutes du RER, les prix s'affichent à partir de 6 000 €/m². Cependant, nombreux sont les appartements à rénover pour lesquels on peut obtenir une décote de 10 à 15 %. *« Les prix commencent à baisser vers les quartiers Foch et Saint-Nicolas, derrière la gare, où le mètre carré tourne autour de 5 500 € »*, indique Sandrine Lopes, de l'agence Real 31. Le neuf est rare et se vend à 8 300 €/m².

↑ A Rambouillet, les ménages au budget contraint se tournent vers les appartements.

© JEAN-YVES LACÔTE - SOURCE PRIX : SELOGER 03/2025

↑ Les tarifs sont encore élevés à Versailles.

Le Vésinet
Prix record

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
8 287 €/m² ↘	5 618 €/m² ↘	20,70 €/m²

Bourgeoise et familiale, la ville du Vésinet reste cotée, les prix y battent des records. Comptez entre 4 200 et 8 100 €/m² pour les appartements, voire 10 000 €/m² pour ceux en bon état et situés au centre-ville. Concernant les maisons, le mètre carré se vend entre 5 200 et 12 700 €. Les belles et grandes demeures coûtent souvent entre 2,5 et 3 millions d'euros. Près du haut Chatou et de la rue des Landes, les maisons se négocient entre 1,3 et 1,6 million. On y trouve aussi des appartements bon marché. Route de Montesson, un appartement de 94 m², de 5 pièces, en rez-de-jardin, avec un extérieur d'une cinquantaine de mètres carrés, s'est vendu près de 600 000 €. Les prix sont plus abordables aux Charmettes, sur les hauteurs de la ville. Les appartements s'y vendent autour de 6 000 €/m² en moyenne, et les maisons à partir de 800 000 €. Le neuf dispose de peu d'offres, à 8 700 €/m² en moyenne.

Rambouillet
Marché de report

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 329 €/m² ↘	4 198 €/m² ↗	17 €/m²

Les amateurs d'espaces verts privilégient les quartiers de la Clairière et de Beausoleil, où les maisons sont proposées à partir de 700 000 €. Mais, pour un bien de 200 m² habitables, il faut compter 1 million d'euros. *« En deux ans, ces biens ont subi plus de 10 % de baisse,* précise Audrey Morvan, de Morvan Immobilier. *Les acquéreurs sont nombreux, notamment des familles qui visaient Versailles mais ont renoncé en raison de prix trop élevés. »* Pour les budgets contraints, mieux vaut opter pour les appartements à rénover. Dans le secteur Bel-Air, près du centre commercial, le mètre carré se négocie autour de 3 600 €. Pour une maison à un prix équivalent, il faut regarder vers le quartier de la Louvière et ses petites maisons de 70 m² à partir de 300 000 € avec travaux à prévoir.

Saint-Germain-en-Laye
Toujours plus convoité

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
7 058 €/m² ↗	7 971 €/m² ↘	21,10 €/m²

« Les tarifs, qui avaient grimpé de 20 % après le Covid, sont revenus à leur niveau d'avant la crise », observe Sophie Cardon, de Paris Ouest Sotheby's International Realty. Il faut tout de même débourser plus de 8 000 €/m² pour s'installer dans les quartiers les plus prisés : autour du château et dans le triangle d'or, près de la forêt. Moins cher, le quartier Péreire attire grâce au tram, qui dessert les villes alentour. Rue du Président-Roosevelt, un T4 de 62 m² refait à neuf s'est vendu près de 350 000 €. *« Les maisons ont la cote »,* note Bénédicte Montoro, de Michel Montoro Immobilier. Un atelier d'artiste de 130 m² s'est vendu 1,3 million d'euros, alors que tout est à refaire… Les locations fonctionnent bien : vers Péreire, une maison de 190 m² vient de se louer à 5 600 € par mois. Pour trouver des appartements à l'achat à moins de 5 000 €/m², il faut chercher dans le quartier du Bel-Air, de l'autre côté de la nationale 13. Un jeune couple de trentenaires y a fait l'acquisition, rue Saint-Léger, d'un T3 de 59 m², sans vis-à-vis, au 3e étage, pour 280 000 €.

Versailles
Des acquéreurs motivés

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
8 426 €/m² ↗	7 312 €/m² ↘	20,20 €/m²

Le marché repart depuis fin 2024. Les acquéreurs sont motivés mais les prix restent élevés : 7 400 €/m² pour un appartement et 8 600 €/m² pour une maison, malgré une baisse de 4,4 % sur un an. *« Les vendeurs doivent prendre en compte les nouveaux prix, sous peine de ne pas faire affaire,* alerte Catherine Boche, de Laforêt Versailles. *Des appartements en vente depuis un an ne se sont vendus qu'après une baisse de 15 %. »* Près du château, le mètre carré monte à plus de 9 000 €. Les quartiers Montreuil et Pershing disposent d'une offre qui mêle biens récents et produits des années 1970 à environ 5 000 €/m². Avenue du Général-Pershing, sous les combles d'un petit immeuble récent de 4 étages, un T3 de 74 m² avec terrasse et vue sur le Parc forestier de Picardie s'est vendu 550 000 €. **F. P.-B.**

"Saint-Germain défie la crise"

RICHARD TZIPINE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BARNES

« Saint-Germain-en-Laye est une ville à part en région parisienne, un véritable îlot qui cumule de nombreux atouts : propreté, sécurité, écoles de renom et vastes espaces verts. Quand vous vivez à Saint-Germain-en-Laye, vous ne dépendez pas de Paris, vous avez tout sur place. Cette autonomie, combinée à une qualité de vie exceptionnelle, a permis à la ville de tirer son épingle du jeu dans un contexte de crise. Contrairement à d'autres secteurs, l'activité y a presque doublé en 2024. Plus largement, l'Ouest parisien, incluant des communes prisées comme Garches, Saint-Cloud, Vaucresson ou Versailles, a connu une flambée des prix après le Covid, portée par la quête d'espace et de verdure des citadins. Mais le marché se rééquilibre : les propriétaires doivent aujourd'hui consentir à des baisses de l'ordre de 10 % pour vendre. Cette correction des prix, conjuguée à la détente des taux d'intérêt, permet au marché de retrouver une dynamique plus fluide et réaliste. » **A. A.**

© JEAN-YVES LACÔTE - DR

↑ Bien située et recherchée, la ville de Melun ne connaît pas la crise.

Seine-et-Marne Des éclaircies

Dans ce "poumon vert" de l'Ile-de-France se trouvent des logements pour tous les profils d'acheteurs. Mais, attention, ils ont tendance à devenir un peu plus chers

Coulommiers
Prisé des retraités

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 077 €/m² ↗	2 900 €/m² ↗	14,20 €/m²

Au cœur de la Brie, à une heure de Paris, Coulommiers retrouve sa clientèle. *« Les acquéreurs sont là, l'offre de biens s'étoffe,* se réjouit Enrique Martins, d'Orpi Mondial Gestion. *Depuis le début de l'année, 30 % des estimations aboutissent à la vente d'un bien ne dépassant pas 400000 €. »* En un an, le prix des maisons, entre 1 100 et 4 200 €/m², a regagné 1 %, et celui des appartements, entre 1 670 et 5 500 €/m², a progressé de 6 %. Les retraités – un acheteur sur quatre – s'intéressent aux biens neufs ou récents du centre-ville, avec parking, balcon et ascenseur. Un couple de sexagénaires vient d'acheter un 60-m² dans un immeuble de 2010 pour 200 000 €. Les primo-accédants visent les maisons de 3 chambres avec jardin autour de 320 000 €. Ceux qui ne peuvent pas dépasser 250000 € se reportent sur les villages limitrophes : Chailly-en-Bière, Montigny-sur-Loing…

Champs-sur-Marne
Des biens disponibles

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 447 €/m² ↗	3 615 €/m² ↘	18 €/m²

Facilement accessible, Champs-sur-Marne est moins chère que ses voisines Bry-sur-Marne et Noisy-le-Grand : un appartement se vend entre 2 600 et 5 700 €/m², et une maison entre 2 300 et 5 100 €/m². *« La baisse des prix, de 7 % en un an, s'est calmée, la clientèle est de retour, et le portefeuille de mandats s'étoffe »,* observe Yannick Sanssouci, de Century 21 Agence du Val. Les biens les plus convoités, à moins de dix minutes de la gare, sont proposés autour de 3 300 €/m². Il faut prévoir au moins 400 000 € pour une maison de 100 m² en bord de Marne. La présence d'une université attire les investisseurs. Une chambre se loue 300 € par mois dans un grand appartement, un studio, 650 € par mois.

Meaux
Pour budgets contraints

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 608 €/m² ↗	3 423 €/m² ↗	16,30 €/m²

Meaux séduit les familles et les primo-accédants au budget contraint. Un choix qui tient compte d'atouts : proximité de Roissy, de Disneyland Paris… *« L'activité repart à la hausse, et les vendeurs se montrent plus raisonnables »,* constate Lubin Legendre, d'Orpi Actif Transaction. Les appartements de 3 pièces, très recherchés, se négocient autour de 180 000 €. Les maisons avec 3 chambres sont à moins de 350 000 €. Les investisseurs recherchent des immeubles de rapport à moins de 500 000 € ou des petits biens autour de 120000 € offrant un rendement entre 6 et 7 %. Dans le neuf, il faut compter 4 000 €/m².

Melun
Plus de demande que d'offre

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 465 €/m² ↗	2 927 €/m² ↗	15,50 €/m²

En bordure de la forêt de Fontainebleau, *« les acquéreurs reviennent, mais les vendeurs ne sont pas au rendez-vous »,* regrette Christophe Happart, de Happart Immobilier à Vaux-le-Pesnil. Cette pénurie d'offre soutient les prix : +0,2 % sur un an pour les maisons (à 2 500 €/m²) et +11,5 % pour les appartements (à 3000 €/m²). Vers le nord, plus urbanisé, les prix chutent à 1 500 €/m²… mais pour combien de temps ? Le réaménagement du pôle de la gare augmentera de 30 % le nombre de voyageurs vers Paris d'ici à 2030. Melun va devenir ainsi une ville incontournable. En attendant, les maisons mitoyennes de 100 m², excentrées, sont autour de 250000 €. Quant aux biens classés F ou G, ils se vendent en résidence principale. Un 75-m² de 1970, au DPE F, a été acheté 158 000 €. Il aurait été vendu 185 000 € avec un bon DPE. **C. M.**

© JEAN-YVES LACÔTE - SOURCE PRIX : SELOGER 03/2025

Oise
Le succès des maisons

Ce département invite à l'évasion et profite encore du coup de projecteur apporté par le déconfinement. Les prix y ont bondi de près de 9 % en an

↑ A Beauvais, l'activité reprend depuis janvier.

Senlis
Tout en contrastes

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 962 €/m² ↗	2 820 €/m² ↘	15,50 €/m²

Dans la ville de Senlis, les prix s'affichent tout en contrastes. D'un côté, ils s'envolent de plus de 13 % pour les maisons, en moyenne à 2 820 €/m². De l'autre, ils chutent de 7,7 % pour les appartements, à 2 770 €/m². Plusieurs explications à ces chiffres. Dans cette ville située à vingt-cinq minutes de Paris en TER, et de Roissy par l'A1, les acheteurs recherchent avant tout une maison, comme résidence principale ou secondaire. Et Senlis ne manque pas de grandes superficies au milieu de la verdure. A dix minutes du centre historique, un bien de 250 m² habitables sur 1 200 m² de terrain se vend autour de 700 000 €. Plus loin, une maison construite en 2000, de 170 m² sur une parcelle de 2 000 m², s'est négociée 680 000 €. Les investisseurs ne sont pas en reste. En fin d'année, l'un d'eux a déboursé 350 000 € pour acquérir un T3 de 73 m² dans un immeuble du XIXe siècle en centre-ville. Depuis, il le loue 1 100 € par mois.

Beauvais
L'espoir d'un envol

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 191 €/m² ↗	1 757 €/m² ↘	12,60 €/m²

A Beauvais l'activité n'a repris que depuis janvier. Les prix des appartements se stabilisent enfin, après plus de 10 % de baisse en un an. Il faut compter entre 1 300 et 2 600 €/m² pour un appartement, et entre 1 650 et 3 300 €/m² pour une maison. « *L'agrandissement de l'aéroport Paris-Beauvais, à Tillé, d'ici à 2029, va renforcer son attractivité* », assure Vanessa Eugène, d'Orpi Agence normande. Si la ville n'est plus en zone tendue depuis 2023, le marché locatif reste difficile. Les investisseurs, qui représentent près de 40 % des acquéreurs, privilégient les quartiers populaires de Saint-Jean et Argentine pour un meilleur rendement, avec un mètre carré à moins de 1 500 €.

Compiègne
Une forêt d'atouts

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
3 361 €/m² ↗	2 143 €/m² ↘	13,60 €/m²

Une forêt domaniale, des bus gratuits dans toute l'agglomération, une école d'ingénieurs réputée et, d'ici à 2026, un train direct pour Roissy… Compiègne soigne ses atouts. Dans le centre historique, le mètre carré tourne autour de 4 000 €. « *Les investisseurs privilégient la colocation* », observe Isabelle Pain, d'Orpi Cegit Immo. Un T6 de 111 m², construit en 1972, s'est vendu 165 000 €, travaux compris, il y a un mois. Avec 5 chambres louées 450 € chacune, il offre un rendement de 13,6 % !

Chantilly
La crème du département

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
4 434 €/m² ↘	3 861 €/m² ↘	17,90 €/m²

L'offre et la demande s'équilibrent dans la ville royale. « *Chantilly attire une clientèle parisienne et de personnel navigant* », constate Nicolas Minot, de L'Agence Immo. La vue sur l'hippodrome, très demandée, se négocie entre 6 200 et 7 200 €/m² dans l'ancien, soit le prix du neuf dans l'hypercentre. Ainsi, un T3 de 68 m² livré en 2024 avec un box vient d'être revendu pour 480 000 €. Mais ce que recherchent les acheteurs, ce sont les maisons. En ville, pour 100 m², sans jardin, elles démarrent à 400 000 €. Il faut compter le double si on veut un jardin. Près des rues commerçantes, une maison de 140 m² avec 200 m² de jardin a ainsi trouvé preneur pour 950 000 €. **C. M.**

© BERTRAND GARDEL/HEMIS.FR - SOURCE PRIX : SELOGER 03/2025

DÉCOUVREZ NOTRE **SÉLECTION DE RÉSIDENCES**
EN ÎLE-DE-FRANCE

PLAISIR LE DOMAINE DU PARC MANSART

MEAUX 49ÈME AVENUE

L'ÎLE-SAINT-DENIS L'ÎLE EN SEINE

LOUVRES LE HAMEAU DE LUVERA

01 42 24 00 00
pichet.fr

PICHET