

TÉLÉTRAVAIL
STOP
OU ENCORE ?

SYRIE
UN NOUVEAU
POUVOIR

SEXUALITÉ
ENQUÊTE SUR
LES JEUNES

Le Nouvel Obs

PRIX
Les bonnes
affaires
par quartier

CRÉDIT
Où vont
les taux
d'intérêt ?

DEAL
Comment
négocier

SPÉCIAL
IMMOBILIER

NOTRE GUIDE
POUR
SE LOUGER



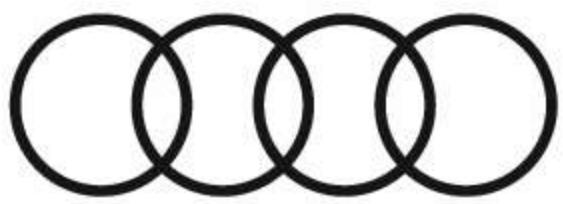
Chassez l'horizon.



A 0 g CO₂/km



*Autonomie maximale en 100 % électrique de l'Audi A6 Avant e-tron 713 km (WLTP) selon le modèle et la motorisation. A6 Avant e-tron : cycle mixte WLTP min/max - consommation (kWh/100 km) : 14,5 - 17,4. Rejets de CO₂ (g/km) : 0 en phase de roulage. Volkswagen Group France, RCS Soissons n° 832 277 370. Site : audi.fr



A6 e-tron

Grâce à ses 713 kilomètres d'autonomie*, la Nouvelle A6 Avant e-tron 100 % électrique élargit le champ des possibles. Drastiquement.

Nous sommes Audi.



Le soudard et le businessman

PAR GRÉGOIRE LEMÉNAGER,
DIRECTEUR ADJOINT DE LA RÉDACTION

Donald Trump l'avait claironné pour être élu : vingt-quatre heures lui suffiraient pour imposer la fin de la guerre en Ukraine. Puis, il a prétendu que tout serait réglé en cent jours. C'est un faiseur de deals agressif qui aimerait qu'on le prenne pour un faiseur de paix. Il veut annexer le Groenland et le Canada, il déclare la guerre commerciale à l'Europe, mais, après avoir obtenu à Gaza une interruption des bombardements israéliens qui ne règle rien du terrible conflit israélo-palestinien, il rêve qu'on l'acclame comme le shérif providentiel que le monde attendait. Vite, qu'on lui décerne le prix Nobel, et que ses courtisans puissent engranger un maximum de dollars dans la jungle techno-capitaliste.

Le problème, dans le très complexe dossier ukrainien, c'est que sa hâte a jusqu'ici principalement conduit le président américain à peser de tout son poids sur le seul Volodymyr Zelensky : avec un pistolet sur la tempe, et en voulant racketter les minerais ukrainiens au passage, il l'a contraint à accepter le principe d'un cessez-le-feu de trente jours avec des garanties de sécurité qui demeurent assez équivoques. Obtenir

à présent de Vladimir Poutine le même genre de coopération s'annonce autrement compliqué. La Maison-Blanche ne dispose évidemment pas du tout des mêmes moyens de pression sur l'autocrate russe, qui s'est accommodé des sanctions occidentales depuis 2022 en déployant sa propre économie de guerre. Poutine l'a bien signifié en faisant attendre sa

réponse. Puis en enfant un treillis de combattant, tout en prétendant accepter une « *paix durable* » à condition qu'on règle les « *causes profondes de cette crise* ». C'est-à-dire à condition que l'Ukraine soit démilitarisée, et à sa merci.

Est-ce pour tenter de l'amadouer que Trump, ces dernières semaines, est entré à ce point dans ce que le politiste Bertrand Badie appelle une « *logique de connivence* » avec Poutine ? Le président américain se vantait dès mi-février d'avoir eu avec son homologue russe une « *conversation prolongée et très productive* ». Mais la paix, ça n'est pas simple comme un coup de fil. Même quand il s'accompagne d'un vote des Etats-Unis à l'ONU, avec la Russie, la Chine et la Corée du Nord, contre une résolution condamnant l'agression russe en Ukraine. Un sidérant virage historique à 180 degrés, confirmé par de curieux effets de stéréo pour incriminer Kiev dans le déclenchement de la guerre et réécrire l'histoire avec un cynisme achevé. « *Cette guerre n'aurait jamais dû commencer et elle n'aurait pas commencé si j'avais été président* », martelait encore Trump la semaine dernière. Soit exactement ce qu'avait dit Poutine en janvier pour flatter son narcissisme surdimensionné : « *Si on ne lui avait pas volé la victoire en 2020, peut-être qu'alors la crise qui s'est déclenchée en Ukraine en 2022 n'aurait jamais eu lieu*. »

Qui manipule qui ? Le businessman pressé et bavard, ou le soudard taiseux qui fait traîner les discussions ? Une chose est sûre face à ces deux ogres : s'ils ont trouvé intérêt à se caresser mutuellement dans le sens du poil, c'est d'abord pour exclure toute autre partie de leurs tractations. A commencer par l'Europe, que Trump et Poutine ont en commun de vouloir affaiblir, sinon dépecer. Rien de bon, décidément, ne peut sortir du rapprochement de tels prédateurs, contrairement à ce qu'affirment les nationaux-populistes qui les servent ici et là. Le cessez-le-feu visé par Trump risque bien de n'être qu'un faux-semblant, une manœuvre à courte vue dont Poutine compte profiter afin de poursuivre son vieux fantasme : restaurer l'empire qui fut celui de l'URSS. Zelensky l'a compris en acceptant les conditions américaines pour démontrer, par contraste, que son agresseur veut tout sauf une vraie paix. C'est se placer avec pragmatisme et dignité du bon côté de l'Histoire. Pour reprendre pied, les pays européens n'ont pas d'autre choix que de le suivre dans sa stratégie diplomatique en continuant à s'unir et à se renforcer sur tous les plans. Car aucune issue pérenne n'est envisageable si l'Europe n'obtient pas d'être associée aux négociations en cours. Qu'on le veuille ou non, notre sécurité et notre liberté sont désormais liées à celles de l'Ukraine. ●

Le cessez-le-feu visé par Trump risque d'être un faux-semblant, dont Poutine compte profiter afin de poursuivre son vieux fantasme, restaurer l'empire que fut l'URSS.

RADO

SWITZERLAND

MAÎTRE DES MATERIAUX

*RESSENTEZ-LE / RADO.COM



RADO ANATOM

Feel it! *

En couverture



EN CAHIER CENTRAL

SPÉCIAL IMMOBILIER NOTRE GUIDE POUR SE LOGER

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. Notre guide, en France métropolitaine, pour tout connaître des tendances et des opportunités à saisir



Grands formats



- 22 **Télétravail** Stop ou encore ?
Enquête et entretien avec la sociologue Gabrielle Schütz
- 30 **Syrie** Al-Charaa à l'épreuve du pouvoir
Portrait, récit du massacre des Alaouites et analyse du chercheur Thomas Pierret
- 38 **Jean-Michel Aphatie** Le « wokiste » du PAF
- 40 **Santé** « On a intoxiqué nos enfants »
- 46 **Sexualité des jeunes** « Une multitude de nouvelles relations a émergé »
- 50 **Narcotrafic** Justice pour les repentis
- 54 **Logement** Les raisons d'une crise
- 58 **Colocation** Un toit pour tous

Idées



- 64 **Liberté d'expression**
« Il y a une confusion entre interdire et contredire »
Entretien avec le juriste Thomas Hochmann, auteur d'un essai sur le sujet
- 68 **Histoire** Une « civilisation judéo-chrétienne », vraiment ?
Dans un livre décapant, Sophie Bessis fait « l'anatomie d'une imposture »

Culture



- 70 **Sheila** « Je me fiche de la postérité »
- 74 **Décorations** Quand les refus sont légion
- 77 **Valentine Losseau** La nouvelle magicienne
- 78 **Edition** Les tontons flingueurs
- 80 **Le bloc-notes** de Jérôme Garcin
- 81 **Le guide critique** Livres, cinéma, musique, expos... Notre sélection

Tendances



- 94 **Tech** L'électroménager montre les muscles
- 98 **Automobile** Tesla, le crash-test
- 101 **L'Observatrice par Sophie Fontanel**
- 102 **Tourisme** Nos idées d'escapades
- 110 **Jeux par Gaëtan Goron**
- 112 **Le courrier des lecteurs**
Les solutions des jeux
- 113 **Par ailleurs** *La BD de Lisa Mandel*
- 114 **Un dernier mot** par David Caviglioli

Abonnez-vous au Nouvel Obs

Par téléphone au 01 40 26 86 13 - Sur nouvelobs.com/abo12

Origine du papier : Suède. Taux de fibres recyclées : 0%. Ce magazine est imprimé chez Newsprint, certifié PEFC. Eutrophisation : PTot = 0,003 kg/tomme de papier. Ouvrage imprimé avec des encres conformes à la norme « Blue Angel ». 10-31-3364 / Certifié PEFC

Ce produit est issu de forêts gérées durablement, de sources recyclées et contrôlées.
www.pefc-france.org

La publication compte 116 pages. Pour les abonnés, un cahier « Télé Obs » de 24 pages est joint. Pour les abonnés et les kiosques Province, un cahier de 40 pages Immobilier est broché au centre. Pour les abonnés et les kiosques Paris IDF, un cahier de 56 pages Immobilier est broché au centre. Une enveloppe de parrainage est posée sur les abonnés France Métropole. Chiffre de tirage : 178 200 exemplaires. Imprimeurs NEWSPRINT et HELIOPRINT. Société éditrice : Le Nouvel Observateur du Monde. Directrice de la rédaction : Cécile Prieur. Président du directoire, directeur de la publication : Sandro Martin. Numéro CPPAP : 0525 C 85 929. Numéro ISSN : 2416-8793. Dépôt légal : à parution. Abonnements : France (unan) : 160 €. Etudiants : 109 €. Etranger et entreprises : nous consulter. Relations abonnés, 67, avenue Pierre-Mendès-France 75013 Paris - Tél : 01-40-26-86-13 / abonnement@nouvelobs.com. Vous pouvez consulter nos conditions générales d'abonnement à l'adresse suivante : <https://www.nouvelobs.com/cgv>. L'Obs (ISSN 2416-8793) is published weekly by Le Nouvel Observateur and distributed in the USA by UKP Worldwide, 3390 Rand Road, South Plainfield, NJ 07080. Periodicals postage paid at Rahway, NJ. and additional mailing offices. POSTMASTER : Send address changes to L'Obs (Publisher) C/O 3390 Rand Road, South Plainfield NJ 07080.

En couverture



EN CAHIER CENTRAL

SPÉCIAL IMMOBILIER NOTRE GUIDE POUR SE LOGER

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. Notre guide, en France métropolitaine, pour tout connaître des tendances et des opportunités à saisir

Grands formats



- 22 **Télétravail** Stop ou encore ?
Enquête et entretien avec la sociologue Gabrielle Schütz
- 30 **Syrie** Al-Charaa à l'épreuve du pouvoir
Portrait, récit du massacre des Alaouites et analyse du chercheur Thomas Pierret
- 38 **Jean-Michel Aphatie** Le « wokiste » du PAF
- 40 **Santé** « On a intoxiqué nos enfants »
- 46 **Sexualité des jeunes** « Une multitude de nouvelles relations a émergé »
- 50 **Narcotrafic** Justice pour les repentis
- 54 **Logement** Les raisons d'une crise
- 58 **Colocation** Un toit pour tous

Idées



- 64 **Liberté d'expression**
« Il y a une confusion entre interdire et contredire »
Entretien avec le juriste Thomas Hochmann, auteur d'un essai sur le sujet
- 68 **Histoire** Une « civilisation judéo-chrétienne », vraiment ?
Dans un livre décapant, Sophie Bessis fait « l'anatomie d'une imposture »

Culture



- 70 **Sheila** « Je me fiche de la postérité »
- 74 **Décorations** Quand les refus sont légion
- 77 **Valentine Losseau** La nouvelle magicienne
- 78 **Edition** Les tontons flingueurs
- 80 **Le bloc-notes** de Jérôme Garcin
- 81 **Le guide critique** Livres, cinéma, musique, expos... Notre sélection

Tendances



- 94 **Tech** L'électroménager montre les muscles
- 98 **Automobile** Tesla, le crash-test
- 101 **L'Observatrice par Sophie Fontanel**
- 102 **Tourisme** Nos idées d'escapades
- 110 **Jeux par Gaëtan Goron**
- 112 **Le courrier des lecteurs**
Les solutions des jeux
- 113 **Par ailleurs** *La BD de Lisa Mandel*
- 114 **Un dernier mot** par David Caviglioli

Abonnez-vous au Nouvel Obs

Par téléphone au 01 40 26 86 13 - Sur nouvelobs.com/abo12

Origine du papier : Suède. Taux de fibres recyclées : 0%. Ce magazine est imprimé chez Newsprint, certifié PEFC. Eutrophisation : PTot = 0,003 kg/tomme de papier. Ouvrage imprimé avec des encres conformes à la norme « Blue Angel ». 10-31-3364 / Certifié PEFC

Ce produit est issu de forêts gérées durablement, de sources recyclées et contrôlées.
www.pefc-france.org



La publication compte 116 pages. Pour les abonnés, un cahier « Télé Obs » de 24 pages est joint. Pour les abonnés et les kiosques Province, un cahier de 40 pages Immobilier est broché au centre. Pour les abonnés et les kiosques Paris IDF, un cahier de 56 pages Immobilier est broché au centre. Une enveloppe de parrainage est posée sur les abonnés France Métropole. Chiffre de tirage : 178 200 exemplaires. Imprimeurs NEWSPRINT et HELIOPRINT. Société éditrice : Le Nouvel Observateur du Monde. Directrice de la rédaction : Cécile Prieur. Président du directoire, directeur de la publication : Sandro Martin. Numéro CPPAP : 0525 C 85 929. Numéro ISSN : 2416-8793. Dépôt légal : à parution. Abonnements : France (unan) : 160 €. Etudiants : 109 €. Etranger et entreprises : nous consulter. Relations abonnés, 67, avenue Pierre-Mendès-France 75013 Paris - Tél : 01-40-26-86-13 / abonnement@nouvelobs.com. Vous pouvez consulter nos conditions générales d'abonnement à l'adresse suivante : <https://www.nouvelobs.com/cgv>. L'Obs (ISSN 2416-8793) is published weekly by Le Nouvel Observateur and distributed in the USA by UKP Worldwide, 3390 Rand Road, South Plainfield, NJ 07080. Periodicals postage paid at Rahway, NJ. and additional mailing offices. POSTMASTER : Send address changes to L'Obs (Publisher) C/O 3390 Rand Road, South Plainfield NJ 07080.



Mangeons des insectes !

S

erons-nous bientôt prêts à croquer une barre énergétique aux vers de farine, à avaler des chips de grillon, à déguster un biscuit de larves de scarabée ? Acheter des aliments à base de protéines d'insectes pourrait, en tout cas, améliorer sensiblement le sort de la planète. C'était le rêve – aujourd'hui compromis – des quatre entrepreneurs qui, en 2011, ont lancé la start-up française Ynsect, spécialisée dans la transformation des larves du scarabée

Tenebrio molitor (le ténébrion meunier) en poudres et huiles à forte teneur en protéines.

Sur le papier, ce marché innovant est très prometteur. Démographie oblige, la demande mondiale en protéines devrait bondir de plus de 40 % d'ici à 2050. Or la production de protéines animales est un important facteur du réchauffement climatique, puisque l'élevage (viande et poisson) représente 14,5 % des émissions planétaires de gaz à effet de serre. Les vers de scarabée, par contraste, émettent 40 fois moins de CO₂ par tonne de produit fini que les ruminants. Car chaque cycle de production ne dure que quelques semaines, et il est possible d'élever ces scarabées de manière à la fois intensive et frugale, avec peu d'énergie et peu d'eau.

Non seulement ces bestioles sont riches en protéines, lipides, acides aminés et vitamines, mais elles peuvent s'alimenter de résidus de cultures et émettre des déjections qui servent d'engrais biologiques. Après tout, les insectes constituent déjà l'aliment naturel des poissons, des oiseaux, des reptiles et de deux millions d'humains en Afrique, en Amérique du Sud et en Asie. Pour peu que les Occidentaux deviennent entomophages, on pourrait

Pour peu que les Occidentaux deviennent entomophages, on pourrait récupérer 30 % des surfaces arables de la planète consacrées à l'élevage.

récupérer 30 % des surfaces arables de la planète consacrées à l'élevage, réduire de 18 % nos émissions de gaz à effet de serre et baisser de 33 % les prix de l'alimentation, selon la FAO (l'Organisation des Nations unies pour l'Alimentation et l'Agriculture) !

Mais voilà : les déboires d'Ynsect, placé en redressement judiciaire début mars pour faciliter une reprise totale ou partielle de son activité, prouvent à quel point l'innovation agrotechnologique est difficile. L'entreprise, qui emploie 250 collaborateurs, avait pourtant levé un total de 600 millions d'euros auprès de la banque publique BPI France et de capital-risqueurs, déposé 440 brevets, construit un démonstrateur à Dole et trouvé des débouchés dans l'alimentation animale. (Songez que la consommation de viande des 163 millions de chiens et chats des Etats-Unis émet autant de CO₂ que celle des 68 millions de Français...)

Malheureusement, inventer une toute nouvelle bio-industrie requiert beaucoup d'argent patient. Car ce qui marche dans un bac expérimental peut se révéler compliqué à reproduire à grande échelle. C'est ce qu'a découvert Ynsect, en construisant sa « gigaferme » usine verticale près d'Amiens : entre le temps de mise au point du procédé industriel, les coûts des matériaux et la flambée de l'énergie, ses dépenses ont largement dépassé les prévisions. Résultat : une farine trop chère par rapport aux concurrentes moins respectueuses de l'environnement. Cent trente millions d'euros supplémentaires auraient permis aux dirigeants d'Ynsect d'achever la construction du site de la Somme, et de réaliser d'importantes économies d'échelle. Mais les investisseurs se sont montrés frileux sur un marché 2024 très difficile, qui a vu les défaillances de start-up bondir de 48 % par rapport à 2023, année déjà noire. Une autre pionnière française du secteur, Agronutris, a d'ailleurs elle aussi placé sa holding en procédure de sauvegarde, fin janvier.

Il ne faut pas pour autant abandonner cette piste. D'une part, le troisième acteur tricolore de ce créneau, Innovafeed, s'en sort mieux, notamment parce qu'il nourrit ses larves de mouche soldat noire (*Hermetia illucens*) à meilleur coût avec les déchets de l'industrie sucrière. D'autre part, on peut espérer que l'alimentation humaine à base d'insectes – pour l'instant limitée aux barres et boissons énergétiques – décolle un jour. Simplement, il faudrait que nos mentalités évoluent. Et que l'on fasse payer aux acteurs moins vertueux leurs externalités négatives, ce qui rendrait les producteurs de protéines « vertes » compétitifs. Ynsect a sans doute eu tort d'avoir raison trop tôt. ●

ADRESSE & ARCHITECTURE

Chaque Villa Franco Suisse est une signature architecturale alliant élégance intemporelle et emplacement d'exception. Le choix des matériaux nobles et les façades en pierre de taille confèrent à nos réalisations un caractère authentique, conçu pour traverser le temps avec distinction. Nos appartements sont pensés pour offrir une expérience où lumière, harmonie des volumes et fluidité des espaces s'unissent pour sublimer votre quotidien.

Franco Suisse bâtit l'excellence pour un avenir durable.

Villa Caterina à Fontenay-aux-Roses



Nouvelle réalisation

**FRANCO
SUISSE**



NOS BELLES ADRESSES À DÉCOUVRIR EN ÎLE-DE-FRANCE

— 01 46 66 92 92 | franco-suisse.fr —

| Bâtir l'excellence

ADRESSE & ARCHITECTURE

Chaque Villa Franco Suisse est une signature architecturale alliant élégance intemporelle et emplacement d'exception. Le choix des matériaux nobles et les façades en pierre de taille confèrent à nos réalisations un caractère authentique, conçu pour traverser le temps avec distinction. Nos appartements sont pensés pour offrir une expérience où lumière, harmonie des volumes et fluidité des espaces s'unissent pour sublimer votre quotidien.

Franco Suisse bâtit l'excellence pour un avenir durable.

Villa Caterina à Fontenay-aux-Roses



NOS BELLES ADRESSES À DÉCOUVRIR EN ÎLE-DE-FRANCE

01 46 66 92 92 | franco-suisse.fr

| Bâtir l'excellence



ÉLECTIONS DES DÉLÉGUÉS MNH

QUAND ON EST LE CŒUR DE L'HÔPITAL, ON MÉRITE AUSSI D'ÊTRE SA VOIX.

En 2025, la Mutuelle Nationale des Hospitaliers organise la nouvelle élection de ses délégués. Participez pour faire entendre votre voix. Pour en savoir plus, rendez-vous sur mnh.fr



Mutuelle Nationale des Hospitaliers
**CRÉÉE PAR ET POUR
LES HOSPITALIERS**

Plus d'informations sur mnh.fr



MUTUELLE NATIONALE DES HOSPITALIERS ET DES PROFESSIONNELS DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL - 331, AVENUE D'ANTIBES - 45213 MONTARGIS. LA MNH ET MNH PRÉVOYANCE SONT DEUX MUTUELLES RÉGIES PAR LES DISPOSITIONS DU LIVRE II DU CODE DE LA MUTUALITÉ, IMMATRICULÉES AU RÉPERTOIRE SIRENE SOUS LES NUMÉROS SIREN 775 606 361 POUR LA MNH ET 484 436 811 POUR MNH PRÉVOYANCE. CRÉDIT PHOTO: JH ENGSTRÖM, AGENCE : AUSTRALIE

Fondateurs : Jean Daniel, Claude Perdriel.
67, avenue Pierre-Mendès-France, 75013 Paris.

Standard : 01.44.88.34.34.
Pour adresser un e-mail à votre correspondant, il suffit de taper l'initiale de son prénom puis son nom suivi de @nouvelobs.com

DIRECTION

Conseil de surveillance : Louis Dreyfus (président), Lou Grasser (vice-présidente), Béatrice de Clermont-Tonnerre, Frédéric Curtet, Jacques-Antoine Granjon, Violette Lazard, Xavier Niel, Claude Perdriel, Matthieu Pigasse.

Directoire : Sandro Martin (président), Cécile Prieur (directrice de la rédaction).

RÉDACTION

Directrice : Cécile Prieur.

Directeurs adjoints : Sylvain Courage, Grégoire Leménager, Flora Thomasset.

Rédacteurs en chef : Nathalie Bensahel, Guillaume Launay, Géraldine Mailles, François Sionneau.

Directeur artistique : Xavier Lucas.

Assistantes de rédaction : Catherine Rode, Catherine Coimel, Stéphanie Terreau.

Courrier des lecteurs : courrier@nouvelobs.com

Chroniqueurs : David Caviglioli, Mara Goyet, Pierre Haski.

Dessinatrice : Lisa Mandel.

France : Maël Thierry, Alexandre Le Drolec (chef adj.), Emmanuelle Anizon, Matthieu Aron, Lucas Burel, Rémy Dodet, Caroline Michel-Aguirre, Camille Vigogne Le Coat.

Etranger : Nathalie Funès, Doan Bui, Sara Daniel, Sara Diffalah, Céline Lussato, Marie Vaton, Timothée Vilars.

Correspondante : Sarah Halifa-Legrand (Washington).

Economie : Boris Manenti, Morgane Bertrand (chef adj.), Véronique Groussard, Dominique Nora, Agathe Ranc, Claude Soula.

Enquêtes : Vincent Monnier, Cécile De Fontaines (chef adj.), Mathieu Delahousse, Clément Lacombe, Violette Lazard, David Le Bailly, Céline Rastello.

Société / Rue 89 : Anna Topaloff, Elodie Lepage (chef adj.), Louise Auvitu, Sébastien Billard, Emilie Broutz, Renée Creusard, Barbara Krief, Gurvan Le Guellec, Bérénice Rocfort-Giovanni, Henri Rouiller, Natacha Tatu.

Grand reporter : Elsa Vigoureux.

Idées : Julie Clarini, Rémi Noyon (chef adj.), Eric Aeschimann, Xavier de La Porte, Nolwenn Le Blevennec, Marie Lemmonier, Véronique Radier, François Reynaert.

Responsable des Hors-série : Arnaud Gonzague.

Culture : Sophie Grassin, Julien Bordier (chef adj.), Elisabeth Philippe (chef adj.), Julien Bouisset, Anne Crignon, Sophie Delassein, Marie Guichoux, Didier Jacob, Guillaume Loison, Julien Martin, Fabrice Pliskin, Arnaud Sagnard, Nicolas Schaller, Amandine Schmitt.

Assistante : Véronique Cassarin-Grand.

Chroniqueur : Jérôme Garcin.

Tendances : Fabrice Tassel, Corinne Bouchouchi (chef adj.), Christel Brion, Magali Moulinet, Dorane Vignando.

TéléObs : Marie-Laure Michelin (chef adj.), Nebia Bendjebbour, Thierry Noisette, Hélène Riftaudoueau, Anne Sogno.

Web : Geoffrey Bonnefoy, Constance Daulon (chefs adjoints du pôle numérique), Romain Lescureux (chef des informations), Manon Bernard, Renaud Février, Marie Fiachetti, Richard Godin, Marion Lizé, Margaux Otter.

Édition web : Cécile Le Liboux, Moë Angeleri, Emmanuelle Bonneau, Bertrand Courrèges, Véronique Maon.

Pôle visuel : Mélody Locard, Cyril Bonnet (chef adj.), Emmanuelle Hirschauer, Louis Morice, Mahaut Landaz.

Maquette : Anne Guillaume (chef adj.), Yan Guillet, Carole Mullot, Elisabeth Rascol, Jean-Michel Robinet, Caroline Dupont Bonnefoy, Mehdi Benyuzzar (infographie).

Réalisation : Véronique Belluz, Miloud Bentebiba.

Secrétariat de rédaction - révision : Marie-Lou Morin (chef d'édition), Dominique Huynh (1^{re} SR), Marie-Hélène Clavel-Catteau, Pascale Fiori, Marina Hammoutène, Christine Mordret, Laurence Morvan, Isabelle Trévinal.

Photo : Véronique Rautenberg, Sylvie Duyck (chef adj.), Miloud Bentebiba, Frantz Hoez, Nathalie Lourdez, Vincent Migeat, Camille Simon.

Documentation : Muriel Godeau, Florence Malleron, Gaëlle Noujaim, Lis Tiano.

ADMINISTRATION

Directeur général : Sandro Martin.

Directrice numérique : Asmahan Souissi.

Service RH : Maxime Lefebvre (responsable : 36.64), Lucie Lardeux (36.11).

Relations extérieures : Marie Riber (35.64).

Ventes au numéro : Sabine Gude (directrice des ventes), Emily Nautin-Dulieu (chef de produits : 01.57.28.33.17), Sabine Koch (assistante commerciale : 01.57.28.33.25).

Abonnements : Sébastien Bauchaloni (directeur : 34.06), Assmaa El Baba (34.61), Lauren Laik (40.73), Sophie Mariez (35.34).

Service Abonnements : 01.40.26.86.13.

Fabrication : Nathalie Communeau (directrice), Nathalie Mounié (36.40).

Contrôle de gestion : Paul Jacob-Mathou (35.56).

Comptabilité : Blandine Leostic (directrice : 40.77), Lydie Brun (36.99),

Nicole Mahé (40.10), Fatima Mansouri, Laetitia Videgrain.

RÉGIE PUBLICITAIRE

M Publicité, 67, avenue Pierre-Mendès-France - 75013 Paris.

Standard : 01.57.28.20.00.

Directrice générale : Elisabeth Ciadella.

Directrice déléguée - Directrice de marque Nouvel Obs :

Michaëlle Goffaux (michaelle.goffaux@mpublicite.fr).

Directeur délégué - Pôle numérique :

Martin Clamar (martin.clamar@mpublicite.fr, 37.00).

Directrice déléguée - Pôle culture et éducation :

Julie Somson (julie.somson@mpublicite.fr).

Directeur délégué - Pôle opérations spéciales :

Steve Dablin (steve.dablin@mpublicite.fr, 38.84).

Numéro d'enregistrement à la commission paritaire :

0525 C 85929 (édition métropolitaine).

Diffusion : France Messagerie.

Directeur de la publication : Sandro Martin.

RELATIONS ABONNÉS : 01.40.26.86.13, abonnement@nouvelobs.com

67, AVENUE PIERRE-MENDÈS-FRANCE - 75013 PARIS.

VENTE AU NUMÉRO - RELATION DIFFUSEUR

NUMÉRO VERT : 08.05.05.01.47



Notre meilleur Allier

PAR MARA GOYET, ESSAYISTE

Si je vous dis : « *Allier, hype mondiale, centre-droit et sénat* », vous me direz qu'il y a un intrus. Eh bien, non ! Claude Malhuret a réussi l'exploit, dans le contexte anxiogène qui est le nôtre, d'avoir donné un retentissement mondial au discours d'un sénateur de centre-droit, de l'Allier, proche d'Edouard Philippe. Tout arrive. Cette personnalité politique ne correspond pas, en effet, à l'image que l'on se fait d'un tribun galvanisateur de foules : nul postillon, pas de grands gestes ni d'effets de manches... Et pourtant, l'intervention de Claude Malhuret au Sénat, le 4 mars, avait quelque chose d'exceptionnel. Elle est depuis devenue virale, et bien partie pour rester dans l'histoire.

Il faut dire que ce discours brillant et courageux, prononcé sur un ton calme et sobre, arrive à point nommé dans un moment de confusion généralisée. Depuis quelques semaines, les mots « guerre » et « paix » n'ont de cesse, chez Trump mais aussi chez nombre de commentateurs et de politiques, d'échapper à leur définition. Si bien que certains ont fini par se demander si Zelensky à qui l'on propose une paix, sur des bases inacceptables, ne serait pas, en fin de compte, un peu belliciste : il voudrait la guerre puisqu'il n'accepte pas cette « paix ». Il y a de quoi être étonné par la célérité et la contagiosité de ce retournement lexical qui tend à faire de l'agressé un va-t-en-guerre.

Claude Malhuret : « *Ils disent vouloir la paix. Ce que ni eux ni Trump ne disent, c'est que leur paix, c'est la capitulation, la paix de la défaite, le remplacement de "de Gaulle Zelensky" par un Pétain ukrainien à la botte de Poutine.* »

La paix souhaitée par Trump est à la fois louable (par principe) et infâme (dans ses

conditions). Et la cessation des combats qu'il appelle de ses voeux, qu'il nomme « *paix* » n'est pas autre chose, comme le souligne le sénateur, qu'une capitulation.

En son temps, Thucydide observait déjà de tels glissements linguistiques lors des moments de crise (« *stasis* »). L'historien Jérémie Foa, quant à lui, les analyse en détail dans son magistral ouvrage, « *Survivre. Une histoire des guerres de religion* », aux éditions du Seuil. Ainsi, par exemple, l'édit de Nemours (1585) était surnommé « *l'édit de paix* » alors qu'en réalité, il prohibait le culte protestant.

Si le style Malhuret ne ressemble en rien à celui d'un député socialiste du Tarn soutenant les mineurs de Carmaux, il a néanmoins pour immense avantage de réaliser avec talent et force le langage sur la réalité du moment.

Le style Malhuret a pour immense avantage de réaliser avec talent et force le langage sur la réalité du moment.

C'est sans doute ce dont nous avions besoin. De clarté. Ainsi que de sortir de ces jeux de boneteau linguistiques animés par deux figures de styles souvent associées, comme l'explique Foa, à la *stasis* : l'antanaclase (l'utilisation d'un même terme pour deux choses opposées) et la paradiastole (deux qualifications opposées

sont attribuées à une même réalité).

Au XVII^e siècle, Malherbe ainsi que l'Académie française luttaien contre la confusion linguistique. Au profit du pouvoir du roi de France, certes, mais aussi contre la guerre civile. Le discours limpide, implacable et sans ambiguïté du sénateur de l'Allier nous parut à son tour contribuer à « *réparer la langue* » comme le disait Boileau.

Devons-nous nous écrier, comme ce dernier, « *enfin Malhuret vint* » ? Peut-être. A condition de ne pas oublier que Trump, Poutine, l'antanaclase et la paradiastole nous menacent encore. ●



Décarboner à tout prix, oui.

Décarboner hors de prix, non.

En proposant la farine Récoltons l'Avenir, produite à partir de blé issu d'une démarche bas carbone, à prix E.Leclerc, Marque Repère fait de la décarbonation le combat de tous.

Celui des agriculteurs, que nous accompagnons dans une démarche de réduction de leur empreinte carbone en travaillant moins les sols, en alternant les cultures et en enrichissant les terres avec des plantes non récoltées.

Et bien sûr celui des consommateurs, qui profitent d'une excellente farine à prix accessible.

C'est aussi cela le sens de :
« Pour le meilleur et pour le prix ».



Pour le meilleur
et pour le prix.



0€
99
Farine de blé
1Kg



Flashez pour
en savoir plus.

E.Leclerc

 The E.Leclerc logo, consisting of the brand name in a bold, sans-serif font followed by a large, stylized letter "L" inside a circle.

Téléphone rouge



● MAIRIE DE PARIS

LES PARISIENS VEULENT PLUS D'ARBRES ET PLUS D'AMENDES

destinée à dessiner un projet pour Paris à l'horizon de 2030. « *Cette méthode est une prise de risque nécessaire*

QUATRE MOIS DE CONSULTATIONS et 6 053 Parisiens interrogés... Les socialistes dévoilent les résultats de leur « grande enquête » destinée à dessiner un projet pour Paris à l'horizon de 2030. « *Cette méthode est une prise de risque nécessaire*

pour ne pas être confrontés à des choses qu'on n'aurait pas voulu voir venir », souligne Lamia El Aaraje (photo), adjointe à la maire et première secrétaire fédérale du PS à Paris. Lancée dans la perspective des prochaines municipales, l'enquête encadrée par des chercheurs a permis de définir trois « thèmes prioritaires » sur dix proposés : « sécurité et propreté » (16,4 %), « déplacements et mobilités » (15,7 %), « environnement et climat » (14,6 %). Sur les deux derniers thèmes, les Parisiens interrogés valident la politique municipale, souhaitant même aller plus loin : planter 300 000 arbres (25,3 %), multiplier les rues piétonnes (24,6 %), élargir la gratuité des transports publics (27,5 %)... « *La radicalité est profondément parisienne, on est modérés par rapport à eux* », commente El Aaraje. Sur le premier thème, en revanche, ce sont les mots « incivilités » et « saleté » qui ressortent. Et les mesures souhaitées sont plutôt répressives : plus d'amendes (27,4 %), de moyens à la police municipale (15,1 %) et de caméras de surveillance (12,1 %). Un reproche à l'équipe sortante ? « *On doit être plus dissuasifs et provoquer une prise de conscience des Parisiens sur leur propre responsabilité* », rétorque l'adjointe d'Hidalgo. **Richard Godin**

EN BREF



● UN PROCHE DE VALLAUD RÉFLÉCHIT AU PROGRAMME

Le jeune sénateur PS de l'Oise, Alexandre Ouizille (photo), bras droit de Boris Vallaud, entend placer la question du programme au cœur du futur congrès des socialistes en juin : « *La vraie question porte sur notre doctrine. Il ne s'agit pas de rédiger un projet en trois petits mois, mais de construire une démarche approfondie, qui pourrait s'étendre jusqu'aux municipales de mars prochain.* » Fondateur du

think tank Hémisphère gauche, il déplore aussi le retard pris par son parti dans la bataille des idées par rapport aux insoumis, qui disposent d'un institut de formation, et d'outils de mobilisation puissants. Il souhaite donc que le PS investisse les espaces de socialisation de la jeunesse, comme TikTok. « *C'est aussi là, dit-il, que se joue la conscientisation politique des jeunes, nous devons être beaucoup plus présents sur ces plateformes.* »

● UN TÉMOIN RELANCE L'AFFAIRE BOULIN

Un témoignage capital pourrait relancer les investigations de l'affaire Robert Boulin, le ministre du Travail de Valéry Giscard d'Estaing retrouvé mort le 30 octobre 1979 dans

un étang de la forêt de Rambouillet. Dans « *Braqueur, Mercenaire, Aventurier* » (Nouveau Monde Editions), coécrit avec le journaliste Frédéric Ploquin qui paraît le 26 mars, Jean-Louis Rizza, ancien de la French Connection, assure avoir été sollicité pour assassiner l'ancien ministre. L'homme qui lui aurait proposé ce contrat serait son père, Robert Rizza, un tueur de l'OAS lié aux réseaux du Service d'Action civique (SAC). Mais le fils aurait décliné l'offre. Un an plus tard, le ministre décédait, une mort présentée alors comme un suicide, ce que conteste toujours la famille. Jean-Louis Rizza assure avoir été informé par son père que les hommes de main auraient incité le ministre à monter

à bord de leur voiture en présentant une carte de police, la situation aurait ensuite dégénéré : « *Mon père ne pouvait avoir reçu l'ordre que d'un homme, avec lequel il avait depuis longtemps des relations suivies : Charles Pasqua.* » Son témoignage devrait intéresser la justice, qui enquête toujours sur l'affaire.

franceinfo:
radio . web . tv canal 27

Les informés

de Jean-Rémi Baudot et Aurélie Herbemont
du lundi au jeudi à 20h

1h de décryptage et d'analyse de l'actualité

chaque jeudi avec
Nouvel Obs

LES PISCINES INTELLIGENTES MAGILINE

PRÉSERVENT VOTRE TEMPS ET LES RESSOURCES EN EAU ET ÉLECTRICITÉ

Crédit photo : PISCINES MAGILINE. Fred PLEAU



BVCFert-0030768



AVEC PISCINES MAGILINE, C'EST LE CHOIX D'UNE PISCINE NOUVELLE GÉNÉRATION, PLUS SIMPLE
À UTILISER AU QUOTIDIEN, AUTOMATIQUE, BASSE CONSOMMATION ET ÉCO RESPONSABLE.



LES PREUVES NOUS ENGAGENT...

Piscines Magiline, premier constructeur **Classe A** Norme environnementale NF EN 17 645 et labellisé **Entreprise du Patrimoine Vivant**, reconnaissance de notre savoir-faire industriel d'excellence.

PISCINES
Magiline
PISCINES PAR PASSION

Téléphone rouge / Argent

L'ŒIL DE
PATRICK
THIBERGE



Le culte de l'or

Trois mille dollars ! C'est le nouveau record atteint par l'or. La « relique barbare » flambe de 14 % cette année et de près de 40 % sur un an. Cette hausse spectaculaire s'explique par son statut de valeur refuge prisée dans un contexte d'incertitude économique et géopolitique. La crainte d'une crise financière provoquée par les mesures protectionnistes de Trump pousse les investisseurs à sécuriser leurs actifs. En outre, plusieurs banques centrales, notamment celles de Chine, Russie et Iran, renforcent leurs réserves d'or pour se prémunir contre d'éventuelles sanctions américaines et se dédollariser. Malgré l'absence de rendement intrinsèque, l'or reste attractif face aux taux d'intérêt encore relativement élevés. Pour le moment, dans le duel assez habituel qui l'oppose au bitcoin, le métal précieux semble prendre l'avantage, symbole d'une revanche des investisseurs traditionnels. Si l'or offre une protection en temps de crise, il n'est toutefois pas sans risque. Il peut en effet chuter brutalement (-35 % de 2013 à 2016). Nous recommandons d'en détenir de 2 à 3 % dans un portefeuille diversifié, comme un anxiolytique financier en période de turbulences. ●

Page réalisée avec

meilleurtaux
Placement

● LE CONSEIL

FACE À LA CHUTE DES VALEURS AMÉRICAINES



De nombreux épargnants ont cru au conte de fées vendu par les analystes vendeurs d'actions : avec Donald Trump, l'économie américaine allait repartir de plus belle. Il fallait donc investir aux Etats-Unis, et en particulier dans les fameux *Trump trades* : valeurs industrielles, bancaires, technologiques et même cryptomonnaies. Mais comme souvent, la mariée était trop belle. Les incertitudes sur les droits de douane, les taux et l'inflation ont provoqué leur chute brutale.

Que faire maintenant ? Faut-il tout vendre ou suivre les convaincus qui persistent à croire au président américain et préconisent même de réinvestir pour renforcer les positions ? La réponse est probablement : ni l'un ni l'autre. Toute

décision d'investissement doit avant tout être dictée par votre profil d'investisseur. Les autres paramètres – prévisions économiques, taux de croissance des différentes zones, niveau des indices boursiers – ne servent qu'à ajuster votre allocation, en surpondérant légèrement certains actifs jugés plus adaptés à la conjoncture : 90 % de votre allocation doit être déterminée par votre profil. Et celui-ci, notamment votre tolérance au risque, évolue rarement, bien moins vite que l'environnement économique.

Ainsi, si vous avez récemment misé sur le Nasdaq ou les cryptomonnaies, vous avez accepté une forte volatilité et ses périodes de correction brutale. Si vous paniquez après une baisse soudaine de 15 %, cela signifie que la part investie est trop importante pour votre profil et qu'il faut la réduire. En revanche, si votre placement correspond réellement à votre profil et à votre horizon à long terme, alors il n'y a aucune raison de s'inquiéter. Une correction importante peut même être une opportunité d'investissement... mais uniquement en respectant toujours les bases fondamentales de votre profil. **Gauthier Maes**

● LE CHIFFRE

200 %

C'est le taux de droits de douane que Donald Trump veut appliquer aux vins et spiritueux européens.

Sauf si l'Europe annule ses droits de douane sur le whisky américain. La France est particulièrement ciblée par ce nouveau bras de fer commercial, les Etats-Unis étant le deuxième marché export en valeur et en volume.

Téléphone rouge / Argent

L'ŒIL DE
PATRICK
THIBERGE



Le culte de l'or

Trois mille dollars ! C'est le nouveau record atteint par l'or. La « relique barbare » flambe de 14 % cette année et de près de 40 % sur un an. Cette hausse spectaculaire s'explique par son statut de valeur refuge prisée dans un contexte d'incertitude économique et géopolitique. La crainte d'une crise financière provoquée par les mesures protectionnistes de Trump pousse les investisseurs à sécuriser leurs actifs. En outre, plusieurs banques centrales, notamment celles de Chine, Russie et Iran, renforcent leurs réserves d'or pour se prémunir contre d'éventuelles sanctions américaines et se dédollariser. Malgré l'absence de rendement intrinsèque, l'or reste attractif face aux taux d'intérêt encore relativement élevés. Pour le moment, dans le duel assez habituel qui l'oppose au bitcoin, le métal précieux semble prendre l'avantage, symbole d'une revanche des investisseurs traditionnels. Si l'or offre une protection en temps de crise, il n'est toutefois pas sans risque. Il peut en effet chuter brutalement (-35 % de 2013 à 2016). Nous recommandons d'en détenir de 2 à 3 % dans un portefeuille diversifié, comme un anxiolytique financier en période de turbulences. ●

Page réalisée avec

meilleurtaux
Placement

● LE CONSEIL

FACE À LA CHUTE DES VALEURS AMÉRICAINES



De nombreux épargnants ont cru au conte de fées vendu par les analystes vendeurs d'actions : avec Donald Trump, l'économie américaine allait repartir de plus belle. Il fallait donc investir aux Etats-Unis, et en particulier dans les fameux *Trump trades* : valeurs industrielles, bancaires, technologiques et même cryptomonnaies. Mais comme souvent, la mariée était trop belle. Les incertitudes sur les droits de douane, les taux et l'inflation ont provoqué leur chute brutale.

Que faire maintenant ? Faut-il tout vendre ou suivre les convaincus qui persistent à croire au président américain et préconisent même de réinvestir pour renforcer les positions ? La réponse est probablement : ni l'un ni l'autre. Toute

décision d'investissement doit avant tout être dictée par votre profil d'investisseur. Les autres paramètres – prévisions économiques, taux de croissance des différentes zones, niveau des indices boursiers – ne servent qu'à ajuster votre allocation, en surpondérant légèrement certains actifs jugés plus adaptés à la conjoncture : 90 % de votre allocation doit être déterminée par votre profil. Et celui-ci, notamment votre tolérance au risque, évolue rarement, bien moins vite que l'environnement économique.

Ainsi, si vous avez récemment misé sur le Nasdaq ou les cryptomonnaies, vous avez accepté une forte volatilité et ses périodes de correction brutale. Si vous paniquez après une baisse soudaine de 15 %, cela signifie que la part investie est trop importante pour votre profil et qu'il faut la réduire. En revanche, si votre placement correspond réellement à votre profil et à votre horizon à long terme, alors il n'y a aucune raison de s'inquiéter. Une correction importante peut même être une opportunité d'investissement... mais uniquement en respectant toujours les bases fondamentales de votre profil. **Gauthier Maes**

● LE CHIFFRE

200 %

C'est le taux de droits de douane que Donald Trump veut appliquer aux vins et spiritueux européens.

Sauf si l'Europe annule ses droits de douane sur le whisky américain. La France est particulièrement ciblée par ce nouveau bras de fer commercial, les Etats-Unis étant le deuxième marché export en valeur et en volume.

10 CHOSES À SAVOIR SUR...

Boris Vallaud

A 49 ans, le chef des députés socialistes est candidat contre Olivier Faure pour lui succéder à la tête du PS

Par Rémy Dodet



1 CANDIDAT

Le chef des députés socialistes rêve d'incarner une « troisième voie » pour dépasser le clivage entre les partisans du premier secrétaire sortant, Olivier Faure, et ses opposants. Il plaide pour « un congrès de réconciliation et de doctrine ». Mais il devra convaincre plusieurs figures de se ranger derrière lui tant le PS compte de candidats déclarés ou potentiels : Faure, mais aussi les députés Philippe Brun et Jérôme Guedj ou le maire de Rouen, Nicolas Mayer-Rossignol.

2 LIGNE

Chez les « fauristes », on comprend mal sa candidature. « Va falloir qu'il dise ce qu'il aurait fait différemment. Au congrès, on tranche des lignes politiques, on ne fait pas un casting », lâche le député Laurent Baume. Pour l'heure, Vallaud évite de donner prise à une guerre des chefs. « Je sais ce qu'a fait Olivier Faure, j'ai été à ses côtés », dit-il. Pour mieux se poser en figure d'apaisement. « J'ai beaucoup de militants qui ne veulent pas revenir fracturés de ce congrès. »

3 ÉNARQUE

Né à Beyrouth en 1975, ce fils d'un historien et d'une mère professeure d'histoire est passé par l'ENA. Il était de la promotion Léopold-Sédar-Senghor, la même qu'un certain Emmanuel Macron. Mais les deux étudiants s'appréciaient peu. A la sortie, Vallaud, pas très bien classé, rejoint la préfecture des Landes, où il a des attaches.

4 MONTEBOURG

En 2008, Arnaud Montebourg le choisit comme directeur de cabinet au conseil général de Saône-et-Loire. « Sur un plan professionnel et intellectuel, ce sont mes meilleures années », dit Vallaud. Quand la gauche revient aux manettes, il suit Montebourg au ministère du Redressement productif, où il se passionne pour les questions industrielles. Les deux hommes se sont perdus de vue. Mais Vallaud ne lui en veut pas : « Il reste mon cousin d'Amérique ! »

5 ÉLYSÉE

En 2014, il refuse d'entrer au cabinet du ministre de l'Economie, Emmanuel Macron, et

devient secrétaire général adjoint à l'Elysée, à la demande insistante de Jean-Pierre Jouyet. Les mauvaises langues socialistes aiment raconter qu'il était là, jusqu'au bout, à avaler les couleuvres du hollandisme finissant. « Boris était un haut fonctionnaire de gauche, très engagé, mais loyal, nuance son camarade de l'ENA Gaspard Gantzer, alors communicant à l'Elysée. La vérité, c'est que Boris et moi regardions affolés la course à l'échalote libérale que se livraient Valls et Macron sur la loi travail. »

6 COUPLE

Boris Vallaud et son épouse, Najat Vallaud-Belkacem, sont parents de jumeaux. Jusqu'ici, leur couple n'a jamais pâti de leurs carrières respectives. En 2017, lorsque l'ex-ministre de l'Education est battue et part se recycler dans une ONG, lui se fait élire député.

7 EMMANUELLI

Il a hérité d'une circonscription dorée, la troisième des Landes, celle de son mentor, Henri Emmanuelli. Réélu sans discontinuer, il a une hantise : être battu par

le RN, qui gagne toujours plus de terrain.

8 PROGRAMME

En 2021, il a été chargé de rédiger le programme du PS en vue de la présidentielle. Mais tout ne s'est pas déroulé comme il l'espérait. Un : il s'est senti très seul face à une tâche immense. Deux : il a peu apprécié que le PS ne fasse pas davantage la promotion du résultat.

9 GROUPE

En 2022, il est élu président du groupe socialiste d'une trentaine de députés. Après la dissolution, il est reconduit à l'unanimité. Son groupe, qui compte désormais 66 députés, parmi lesquels François Hollande, l'oblige à un certain sens de la synthèse.

10 PLUME

Dans son dernier livre, « Ces vies que je fais miennes » (Odile Jacob, 2024), il évoque les anonymes qu'il reçoit dans sa permanence de Saint-Sever. Un paysan, une chômeuse, un fromager... « Je m'accroche à leurs visages dans l'épais brouillard de l'époque », écrit-il.



HACKETT
LONDON



Carlos Sainz - Père & Fils



HACKETT
LONDON



Carlos Sainz - Père & Fils



VERSION MINI COOPER ELECTRIC.



garantie. Assurance perte financière à souscrire par l'intermédiaire de BMW Finance ou auprès de l'assureur de votre choix, sous réserve d'en justifier auprès de BMW Finance. Offre réservée et sous réserve d'acceptation par BMW Finance, SNC au capital de 87 000 000 € - RCS Versailles 343 606 448, inscrit à l'ORIAS sous le n°07 008 883. Consommation d'énergie électrique : 10,5 - en Europe sur la base de la procédure d'essai harmonisée pour les véhicules légers (WLTP), procédure d'essai permettant de mesurer la consommation de carburant et les émissions de CO₂, plus

**TÉLÉTRAVAIL
STOP OU
ENCORE ?**

Alors que le “distanciel” fait partie de la vie d’un quart des salariés, certains employeurs souhaitent renégocier les accords d’entreprise pour reprendre le contrôle de leurs troupes. Aux Etats-Unis, la plupart des cadres sont déjà priés de revenir au bureau. Est-ce la revanche du “présentéisme” ?

Par Agathe Ranc

Illustration Adrià Fruitòs

Trois courtes lignes, lues fin décembre sur un site de petites annonces, qu’on prendrait pour un haïku sur les préoccupations actuelles des cols blancs : « Suite à la suppression du télétravail dans mon entreprise/Vends bureau en parfait état/50 €. » Adieu, télétravail ? Près de cinq ans après son irruption durant la crise du Covid, ce mode d’organisation s’est taillé une place durable dans le quotidien des salariés français : 22 % d’entre eux étaient en télétravail au moins une fois par mois en 2024, contre seulement 4 % en 2019, selon l’Insee – une hausse principalement portée par les cadres.

Ces derniers mois, le vent a semblé tourner : plusieurs sociétés américaines jadis pionnières du « distanciel », comme Amazon, Zoom, Google ou Tesla, ont tour à tour annoncé à leurs salariés qu’ils seraient désormais priés de faire de nouveau acte de présence au bureau.

« Le télétravail, ça ne marche tout simplement pas », tranchait ainsi Jamie Dimon, patron du géant bancaire JP Morgan, début mars. Alors que la productivité française continue de décrocher (- 2,8 points entre 2019 et 2024) et que la conjoncture économique est incertaine, le télétravail reste associé à des soupçons de fainéantise et certains employeurs rêvent de repeupler leurs open spaces.

Pas de grand « retour au bureau » en vue toutefois : en France, où le 100 % à distance est loin d’être la norme – la formule la plus répandue est plutôt de trois jours au bureau pour deux jours en dehors – et où le droit du travail est plus protecteur, la tendance est moins spectaculaire. « En 2024, le télétravail était encore proposé pour environ 12 % des offres d’emploi, et nous n’observons pas de recul », constate Alexandre Judes, économiste pour le site de recherche d’emploi Indeed. Mais l’heure est bien au rééquilibrage : « Il ne s’agit pas de fermer les vannes, mais plutôt de restructurer le travail hybride, c'est-à-dire de revoir l'équilibre entre le bureau et le domicile. C'est le retour à la ►

► réalité », observe Benoît Serre, vice-président de l'Association nationale des DRH (ANDRH). Et pour les salariés, qui considèrent désormais le télétravail comme un acquis même s'il ne s'agit pas d'un droit en tant que tel, l'atterrissement peut être rude.

En considérant le temps qu'ils ne perdent plus dans les transports, l'autonomie retrouvée, le calme gagné dans leur journée et les minutes grappillées pour intercaler des corvées, la plupart des télétravailleurs (qu'ils soient occasionnels, réguliers ou intensifs) y trouvent désormais leur compte en matière de santé et de conditions de travail. 92 % d'entre eux souhaitent conserver ce mode d'organisation, contre 89 % en 2021, d'après la Dares (direction des statistiques du ministère du Travail), qui précise : « *Parmi les salariés qui considèrent leurs tâches compatibles avec le télétravail, ceux qui télétravaillent effectivement disposent de conditions de travail globalement meilleures que les autres.* » Et lorsque des restrictions sont annoncées, c'est parfois toute une organisation qui vole en éclats. Alice (1), 40 ans, a ainsi démissionné quand son entreprise, un grand groupe parisien, a décidé de passer de deux à trois le nombre de jours de présence sur site obligatoires. « *Après le deuxième confinement, mon conjoint et moi sommes partis vivre près d'Angers. Je faisais les allers-retours pour passer deux jours par semaine au bureau. J'étais très bonne élève* », raconte-t-elle. La nouvelle formule, en revanche, coince : « *Trois jours à Paris, pour moi, c'était impossible. Ils savaient qu'il y aurait des dégâts collatéraux, qu'ils perdraient des gens. J'ai cherché un boulot dans ma nouvelle région et j'ai posé ma démission.* » Désormais salariée d'un cabinet de conseil au sein duquel « *le télétravail fait moins partie de la culture d'entreprise* », elle reste à distance un ou deux jours par semaine, et s'y est faite. « *Cette période a fait comprendre à beaucoup de gens qu'on pouvait avoir de l'ambition, aimer son boulot, mais ne pas avoir envie de tout lui sacrifier.* »

“ACQUIS SOCIAL”

L'économiste Claudia Senik, professeure à Sorbonne Université et à l'Ecole d'économie de Paris, analyse : « *Après le choc, les télétravailleurs se sont adaptés à ce mode d'organisation. Ils y ont gagné du temps et de la flexibilité, et certains ont réaménagé leur vie. Forcément, tout retour en arrière est mal vécu.* » D'autant plus lorsque cette demande est interprétée comme un ultimatum : le bureau ou la porte, en somme. C'est ainsi que les salariés d'Ubisoft ont vécu la décision de leur direction de les faire revenir dans les locaux trois jours par semaine, ce qui a contribué à déclencher à l'automne dernier et en début d'année des mouvements de grève – un fait inhabituel dans



le secteur du jeu vidéo. « *Le télétravail a été un de nos rares acquis sociaux de ces dernières années. Les gens y sont très attachés* », explique Etienne (1), salarié du studio parisien, qui a quitté la capitale pour la santé de son fils. « *Si le choix se joue entre mon boulot et ma qualité de vie, il sera vite fait* », tranche-t-il.

Sur 750 salariés du studio à Paris, un quart serait prêt à suivre le même chemin, selon un sondage réalisé par les représentants du personnel. Dans un climat social déjà tendu et alors que les résultats économiques de l'entreprise sont en berne, la direction d'Ubisoft s'est défendue de tout plan social camouflé : « *L'objectif est d'améliorer la collaboration, la cohésion et l'innovation au sein de nos équipes* », avance-t-elle, assurant que « *cet équilibre optimisera à la fois la performance collective et la satisfaction individuelle* ».

“LES GENS NE SE VOIENT PLUS. CELA A UN IMPACT SUR LA CAPACITÉ D’INNOVATION COLLECTIVE, ET LA RELATION À L’ENTREPRISE S’EST DÉGRADÉE.”

BENOÎT SERRE, VICE-PRÉSIDENT DE L’ASSOCIATION NATIONALE DES DRH

Pas de quoi convaincre Enzo (1), qui vit à 200 kilomètres de Paris et vient au bureau deux jours par mois (avec l'accord de sa hiérarchie) : « Pourquoi remettre en question une organisation qui fonctionne ? S'il faut revenir trois jours par semaine, je n'ai plus ma place dans cette entreprise. »

Dans les centres d'appels de l'opérateur Free, le coup a été plus violent encore : les salariés ont appris que le télétravail serait tout simplement supprimé – en l'absence d'accord d'entreprise, la décision revient unilatéralement à l'employeur. Ici aussi, l'annonce a été suivie de plusieurs jours de grève. « Ce ne sont pas les salariés qui ont demandé le télétravail. Maintenant qu'ils ont réorganisé leur vie, qu'ils s'y sont habitués, on le leur retire ? Beaucoup ne peuvent pas se permettre financièrement de prendre leur voiture tous les jours. Et puis il n'y a même pas assez de place pour tout le monde dans les bureaux », souligne Olivier Neri, secrétaire de la CGT Télécoms dans les Bouches-du-Rhône. « Dans le secteur des services, le déploiement du télétravail s'est souvent accompagné de refontes immobilières », observe la sociologue Sophie Louey, du centre d'études de l'emploi et du travail du Cnam. Ce qui rend le sujet du retour sur site bien épiqueux pour les directions.

Plutôt que de payer pour des locaux à moitié vides, certaines sociétés ont ainsi choisi de passer en flex office, en prévoyant moins de postes de travail que d'employés – un mode d'organisation qui concerne désormais un quart des salariés français. « Cet enjeu-là n'a pas été pensé à long terme. Dans certaines situations, enlever ne serait-ce qu'un jour de télétravail est impossible : il n'y a pas assez de place », poursuit la chercheuse. Bonjour l'accueil... Même problématique immobilière chez Renault, où les bureaux de Guyancourt sont désormais en flex office, et où le nombre de jours de travail à distance a été réduit. « Nous avons réussi à négocier deux jours de télétravail par semaine et un supplément de 35 jours

par salarié, détaille Eric Leborgne, délégué syndical groupe pour la CFDT. De toute façon, il n'y aurait pas assez de place pour que tout le monde revienne ! »

EFFETS SUR LA PRODUCTIVITÉ

Des salariés mécontents dans des bureaux trop petits... Pourquoi s'entêter à réduire la voilure ? Des études ont pointé le risque d'isolement entraîné par le télétravail, mais aussi l'incidence qu'il peut avoir sur les inégalités de genre lorsque les femmes se retrouvent encore davantage renvoyées à la sphère domestique (*voir p. 28*). Du côté des directions, productivité, créativité et collectif font partie des arguments les plus fréquemment avancés. « Les gens ne se voient plus. Cela a un impact sur la capacité d'innovation collective, et la relation à l'entreprise s'est dégradée », estime Benoît Serre, de l'ANDRH. Pour ce qui est du collectif, cette insaisissable alchimie qui se produirait à la machine à café, difficile pourtant de tirer des conclusions qui vaudraient pour tous les secteurs, toutes les entreprises et tous les salariés. La sociologue Sophie Louey résume : « Lorsque les gens se connaissent, ont l'habitude de travailler ►



► ensemble, la coopération se fait aussi à distance. C'est plutôt lorsqu'il y a des nouveaux venus moins bien intégrés que les choses se compliquent. » Marie, une communicante de 44 ans qui a travaillé un an en 100 % à distance avant de retrouver un emploi où elle alterne bureau et télétravail, le confirme : « Malgré tout ce qui avait été mis en place pour créer une cohésion à distance, j'avais du mal à sentir que je faisais partie d'une équipe. On perd aussi tout l'informel. Il est plus difficile d'aller à la rencontre des personnes réservées, de repérer ce qui ne va pas... Et une partie de la formation en pâtit : on transmet mieux en face-à-face, au quotidien. » Au lieu de supprimer des jours de télétravail, certaines entreprises choisissent d'agir sur les jours autorisés à distance, afin que les équipes se croisent davantage et pour éviter le vide du vendredi. Elles repensent aussi leurs espaces en y ajoutant des coins pour s'isoler ou pour travailler à plusieurs.

L'effet du télétravail sur la productivité est lui aussi ambivalent, puisqu'il dépend « des tâches à réaliser, des métiers considérés, des secteurs d'activité, des caractéristiques des salariés ainsi que du lieu de

travail », soulignaient l'Anses et l'Inserm en 2023. L'augmentation de la productivité à domicile serait par exemple plus importante pour les métiers créatifs que pour les tâches urgentes et complexes. « Et il ne faut pas oublier qu'une partie du temps gagné en télétravail est réutilisée pour travailler davantage », rappelle Caroline Diard, professeure de management à TBS Education. 58 % des télétravailleurs estiment ainsi que le travail hybride améliore leur productivité, d'après une étude du cabinet de recrutement Robert Half : les télétravailleurs iront au bureau pour des réunions ou du travail en commun, et resteront chez eux pour des tâches qui nécessitent de la concentration. « Ce qui devrait nous interroger, c'est surtout le fait que beaucoup de salariés ont trouvé dans le télétravail une liberté ou une autonomie qui leur manque au bureau », estime Benoît Serre, de l'ANDRH.

LOIN DES YEUX, LOIN DU CŒUR ?

Le soupçon de paresse qui a longtemps pesé sur les télétravailleurs n'a pas tout à fait disparu. « Faire confiance à des gens qu'on n'a pas sous les yeux implique





un certain lâcher-prise quand on est manager, dit Alice. Je sais que certains, dans mon équipe, travaillent plus que d'autres. Mais cela aurait été pareil au bureau. Ce qui compte, c'est que le travail soit fait. » Julien Zakoian, directeur général d'Indy, une société qui fournit des logiciels de gestion pour les indépendants et qui compte 320 salariés dont une centaine 100 % à distance, a fait le calcul : « *Avec 5 % de "passagers clandestins", la mise en place de règles et d'outils pour les déceler et les contrôler sera plus coûteuse pour l'entreprise que de faire confiance* », détaille-t-il. Pour le reste, la société compte sur une forte culture d'entreprise et beaucoup de transparence et d'outils pour faciliter la collaboration entre les équipes à distance.

“PARCE QU’ELLES N’ARRIVENT PAS À MAINTENIR UNE ÉQUITÉ OU À CRÉER DE L’ENGAGEMENT, CERTAINES DIRECTIONS ASSURENT QUE TOUT EST LA FAUTE DU TÉLÉTRAVAIL.”

MAXIME LEGRAND, SECRÉTAIRE NATIONAL
DU SYNDICAT DE L’ENCADREMENT CFE-CGC

Dans un monde du travail encore marqué par le présentisme, la question se pose aussi de l'avancement de carrière des personnes qui télétravaillent le plus : loin des yeux, loin du cœur (et des promotions) ? Les biais de proximité sont bien connus des chercheurs en science des organisations. Sur ce point aussi, le télétravail est davantage un révélateur que la source du problème, estime Maxime Legrand, secrétaire national du syndicat de l'encadrement CFE-CGC : « *On jette le bébé avec l'eau du bain. Parce qu'elles n'arrivent pas à maintenir une équité ou à créer de l'engagement, certaines directions assurent que tout est la faute du télétravail. Sur la créativité, il y a dix autres leviers à mettre en place avant d'imposer une présence physique au bureau. Car ce que les salariés comprennent, au bout du compte, c'est qu'on ne leur fait pas confiance.* »

DIALOGUE ET AJUSTEMENTS

C'est pourquoi les syndicats, plutôt frieux face au télétravail en mode dégradé mis en place durant la crise sanitaire (il s'est traduit bien souvent par une intensification de l'activité et des horaires à rallonge), appellent désormais à analyser et à revoir l'organisation du travail plutôt que de se contenter d'ajuster à l'aveugle les curseurs du distanciel. « *Le fond du problème, c'est une désaffection pour le travail sur site, estime Emmanuelle Lavignac, de l'Ugict, le syndicat des cadres, ingénieurs et techniciens de la CGT. Or certains employeurs préfèrent revenir à une organisation très xx^e siècle, et avoir tout le monde sous les yeux, plutôt que de se poser les bonnes questions.* » Louis (1), un communicant de 40 ans, a eu un choc en reprenant le chemin du bureau après quatre ans entièrement travaillés depuis son appartement francilien : « *J'ai redécouvert les côtés absurdes du bureau : devoir rester jusqu'à 19 heures même lorsque mon travail est fini, rendre des comptes sans arrêt, jouer un rôle... Chez moi, je suis efficace. Là, je ne peux pas me poser une heure sans être interrompu. J'ai besoin de faire davantage de pauses uniquement pour me sortir de cette ambiance.* »

Signe que la question est loin d'être réglée et qu'elle nécessitera encore dialogue et ajustements, 2,2 millions de travailleurs du public et du privé qui occupent des postes télétravaillables aimeraient y avoir accès. Un « *vivier potentiel* », décrit la Dares, qui comprend « *une plus grande proportion de professions intermédiaires et d'employés, d'agents de la fonction publique et de personnes en contrat à durée limitée ; il est aussi plus féminisé, plus jeune et moins diplômé* ». Tous ceux-là aspirent à s'y mettre et le voient comme une possible conquête. Leur combat ne fait que commencer. ●

(1) Le prénom a été modifié.



un certain lâcher-prise quand on est manager, dit Alice. Je sais que certains, dans mon équipe, travaillent plus que d'autres. Mais cela aurait été pareil au bureau. Ce qui compte, c'est que le travail soit fait. » Julien Zakoian, directeur général d'Indy, une société qui fournit des logiciels de gestion pour les indépendants et qui compte 320 salariés dont une centaine 100 % à distance, a fait le calcul : « *Avec 5 % de "passagers clandestins", la mise en place de règles et d'outils pour les déceler et les contrôler sera plus coûteuse pour l'entreprise que de faire confiance* », détaille-t-il. Pour le reste, la société compte sur une forte culture d'entreprise et beaucoup de transparence et d'outils pour faciliter la collaboration entre les équipes à distance.

“PARCE QU’ELLES N’ARRIVENT PAS À MAINTENIR UNE ÉQUITÉ OU À CRÉER DE L’ENGAGEMENT, CERTAINES DIRECTIONS ASSURENT QUE TOUT EST LA FAUTE DU TÉLÉTRAVAIL.”

MAXIME LEGRAND, SECRÉTAIRE NATIONAL
DU SYNDICAT DE L’ENCADREMENT CFE-CGC

Dans un monde du travail encore marqué par le présentisme, la question se pose aussi de l'avancement de carrière des personnes qui télétravaillent le plus : loin des yeux, loin du cœur (et des promotions) ? Les biais de proximité sont bien connus des chercheurs en science des organisations. Sur ce point aussi, le télétravail est davantage un révélateur que la source du problème, estime Maxime Legrand, secrétaire national du syndicat de l'encadrement CFE-CGC : « *On jette le bébé avec l'eau du bain. Parce qu'elles n'arrivent pas à maintenir une équité ou à créer de l'engagement, certaines directions assurent que tout est la faute du télétravail. Sur la créativité, il y a dix autres leviers à mettre en place avant d'imposer une présence physique au bureau. Car ce que les salariés comprennent, au bout du compte, c'est qu'on ne leur fait pas confiance.* »

DIALOGUE ET AJUSTEMENTS

C'est pourquoi les syndicats, plutôt frieux face au télétravail en mode dégradé mis en place durant la crise sanitaire (il s'est traduit bien souvent par une intensification de l'activité et des horaires à rallonge), appellent désormais à analyser et à revoir l'organisation du travail plutôt que de se contenter d'ajuster à l'aveugle les curseurs du distanciel. « *Le fond du problème, c'est une désaffection pour le travail sur site, estime Emmanuelle Lavignac, de l'Ugict, le syndicat des cadres, ingénieurs et techniciens de la CGT. Or certains employeurs préfèrent revenir à une organisation très xx^e siècle, et avoir tout le monde sous les yeux, plutôt que de se poser les bonnes questions.* » Louis (1), un communicant de 40 ans, a eu un choc en reprenant le chemin du bureau après quatre ans entièrement travaillés depuis son appartement francilien : « *J'ai redécouvert les côtés absurdes du bureau : devoir rester jusqu'à 19 heures même lorsque mon travail est fini, rendre des comptes sans arrêt, jouer un rôle... Chez moi, je suis efficace. Là, je ne peux pas me poser une heure sans être interrompu. J'ai besoin de faire davantage de pauses uniquement pour me sortir de cette ambiance.* »

Signe que la question est loin d'être réglée et qu'elle nécessitera encore dialogue et ajustements, 2,2 millions de travailleurs du public et du privé qui occupent des postes télétravaillables aimeraient y avoir accès. Un « *vivier potentiel* », décrit la Dares, qui comprend « *une plus grande proportion de professions intermédiaires et d'employés, d'agents de la fonction publique et de personnes en contrat à durée limitée ; il est aussi plus féminisé, plus jeune et moins diplômé* ». Tous ceux-là aspirent à s'y mettre et le voient comme une possible conquête. Leur combat ne fait que commencer. ●

(1) Le prénom a été modifié.

les hommes vont avoir tendance à utiliser leur temps supplémentaire pour des loisirs personnels ou des activités parentales valorisées comme passer du temps de qualité avec leur enfant, les loisirs seront quasi absents pour les femmes. Elles vont consacrer un peu de temps à leurs enfants, et le reste aux tâches ménagères.

Il n'y a donc pas lieu d'être optimiste quant à l'impact du travail à distance sur le partage du travail domestique ?

Le télétravail ne génère pas de révolution sur ce plan. Durant la crise sanitaire, certains pensaient qu'en étant à la maison les hommes allaient s'investir davantage dans les tâches ménagères : cet espoir a été douché. La sociologue Julie Landour a montré que lorsque les deux membres du couple sont en distanciel, leur organisation

domestique reste la même. Quand la femme est la seule à télétravailler, la répartition des tâches se fait en sa défaveur : elle est, d'une certaine manière, encore plus assignée à la sphère domestique. C'est seulement lorsque l'homme est le seul à télétravailler qu'il va s'investir un peu plus, en étant plus disponible pour les imprévus, comme aller chercher un enfant malade. Mais ce sera un investissement d'appoint qui ne va pas changer la structure de la répartition.

L'idée qu'à distance on ne travaille pas - ou moins - reste répandue. Quelle est la conséquence de cette perception ?

Ce discours de méfiance et de soupçon, qui s'exprime plus ou moins ouvertement selon les organisations, stigmatise les femmes qui recourent au télétravail – notamment les

↓ Quand la femme est seule à télétravailler, elle est encore plus assignée à la sphère domestique.

mères – et pèse sur les velléités des hommes d'y recourir. Au cours d'une enquête dans une grande banque, la sociologue Marianne Le Gagneur s'est aperçue que les hommes faisaient exprès de ne pas choisir les mercredis comme jour de télétravail car il s'agissait d'un jour choisi par beaucoup de femmes. Le mercredi devient alors le meilleur jour pour se faire bien voir de sa hiérarchie, dans une stratégie de distinction. Vous me demandiez pourquoi les femmes ont plus d'appétence pour le distanciel, mais il est intéressant de renverser la perspective : pourquoi les hommes n'en font pas plus ? Parce qu'ils en ont moins besoin, étant donné que ce ne sont pas eux qui prennent prioritairement en charge les tâches domestiques, et parce que télétravailler peut encore être mal vu.

Le travail à distance, tel qu'il est désormais installé, peut-il avoir un effet négatif sur la carrière des femmes ?

Avant le télétravail, les inégalités dans la sphère domestique et le présentisme, avec ses réunions à 18h30, nuisaient déjà à la carrière des femmes, qui choisissaient souvent de passer à temps partiel pour ne plus y être confrontées. Le distanciel n'est pas une baguette magique, il ne va pas leur permettre d'être à égalité avec les hommes au travail. Je pense que ces inégalités ne vont ni s'accroître ni diminuer. Cette question dans le contexte du télétravail est très rarement pensée par les organisations, qui considèrent souvent qu'il s'agit d'un enjeu de société ou d'un sujet d'ordre privé. Elles ont pourtant un rôle à jouer : le fait que les femmes soient plus interrompues, plus contrôlées et moins autonomes dans leur travail ne relève pas de la sphère domestique. Cela a à voir avec les emplois auxquels on les assigne, et avec le rôle qu'on leur attribue sur le lieu de travail. ●



les hommes vont avoir tendance à utiliser leur temps supplémentaire pour des loisirs personnels ou des activités parentales valorisées comme passer du temps de qualité avec leur enfant, les loisirs seront quasi absents pour les femmes. Elles vont consacrer un peu de temps à leurs enfants, et le reste aux tâches ménagères.

Il n'y a donc pas lieu d'être optimiste quant à l'impact du travail à distance sur le partage du travail domestique ?

Le télétravail ne génère pas de révolution sur ce plan. Durant la crise sanitaire, certains pensaient qu'en étant à la maison les hommes allaient s'investir davantage dans les tâches ménagères : cet espoir a été douché. La sociologue Julie Landour a montré que lorsque les deux membres du couple sont en distanciel, leur organisation

domestique reste la même. Quand la femme est la seule à télétravailler, la répartition des tâches se fait en sa défaveur : elle est, d'une certaine manière, encore plus assignée à la sphère domestique. C'est seulement lorsque l'homme est le seul à télétravailler qu'il va s'investir un peu plus, en étant plus disponible pour les imprévus, comme aller chercher un enfant malade. Mais ce sera un investissement d'appoint qui ne va pas changer la structure de la répartition.

L'idée qu'à distance on ne travaille pas - ou moins - reste répandue. Quelle est la conséquence de cette perception ?

Ce discours de méfiance et de soupçon, qui s'exprime plus ou moins ouvertement selon les organisations, stigmatise les femmes qui recourent au télétravail – notamment les

↓ Quand la femme est seule à télétravailler, elle est encore plus assignée à la sphère domestique.

mères – et pèse sur les velléités des hommes d'y recourir. Au cours d'une enquête dans une grande banque, la sociologue Marianne Le Gagneur s'est aperçue que les hommes faisaient exprès de ne pas choisir les mercredis comme jour de télétravail car il s'agissait d'un jour choisi par beaucoup de femmes. Le mercredi devient alors le meilleur jour pour se faire bien voir de sa hiérarchie, dans une stratégie de distinction. Vous me demandiez pourquoi les femmes ont plus d'appétence pour le distanciel, mais il est intéressant de renverser la perspective : pourquoi les hommes n'en font pas plus ? Parce qu'ils en ont moins besoin, étant donné que ce ne sont pas eux qui prennent prioritairement en charge les tâches domestiques, et parce que télétravailler peut encore être mal vu.

Le travail à distance, tel qu'il est désormais installé, peut-il avoir un effet négatif sur la carrière des femmes ?

Avant le télétravail, les inégalités dans la sphère domestique et le présentisme, avec ses réunions à 18h30, nuisaient déjà à la carrière des femmes, qui choisissaient souvent de passer à temps partiel pour ne plus y être confrontées. Le distanciel n'est pas une baguette magique, il ne va pas leur permettre d'être à égalité avec les hommes au travail. Je pense que ces inégalités ne vont ni s'accroître ni diminuer. Cette question dans le contexte du télétravail est très rarement pensée par les organisations, qui considèrent souvent qu'il s'agit d'un enjeu de société ou d'un sujet d'ordre privé. Elles ont pourtant un rôle à jouer : le fait que les femmes soient plus interrompues, plus contrôlées et moins autonomes dans leur travail ne relève pas de la sphère domestique. Cela a à voir avec les emplois auxquels on les assigne, et avec le rôle qu'on leur attribue sur le lieu de travail. ●



SYRIE AL-CHARAA À L'ÉPREUVE DU POUVOIR

Massacres d'Alaouites, spectre de la guerre civile, économie en lambeaux... L'ex-djihadiste, qui a mis fin à la dynastie des Al-Assad, désormais installé au Palais du Peuple de Damas, est confronté à une série de défis titaniques

Par Dimitri Krier

Cette nuit-là, Suleiman n'a pas fermé l'œil. Son téléphone n'arrêtait pas de sonner. Quand il a finalement décroché et entendu les cris de joie à l'autre bout du fil, il a compris. Bachar al-Assad avait quitté la Syrie, le tyran était tombé. Aussitôt, Suleiman est sorti dans la rue avec sa famille. Durant plusieurs heures, ce 8 décembre, ils ont sauté de joie, crié « *liberté* », dansé. Fini les arrestations au milieu de la nuit, les assassinats, les taxes imposées par l'Etat... « *Tout le monde allait pouvoir enfin vivre en paix dans ce pays* », pensait alors ce Syrien de confession alaouite de 39 ans, originaire de Hmeimim, sur la côte ouest du pays.

Le 7 mars, le téléphone de Suleiman a de nouveau sonné. C'était Hassan, son ami du village voisin de Boustan al-Bacha, dans la région de Lattaquié. Paniqué, Hassan lui a décrété comment des djihadistes étaient

entrés dans son village, abattant à bout portant tous les habitants croisés. Devant chez lui, Suleiman est tombé nez à nez avec deux djihadistes. « *Ils criaient : "Alaouites, chiens, on va vous tuer."* Je suis parti en courant. » Depuis, Hassan a été assassiné et Suleiman s'est réfugié, comme des milliers d'Alaouites, sur la base aérienne russe de Hmeimim. Dans son village, trente personnes sont mortes, quatre maisons ont été incendiées, les autres pillées. A l'échelle du pays, on compte plus de 1 000 victimes civiles, essentiellement alaouites. « *L'unique responsable est Al-Charaa, ce sont ses hommes qui veulent tous nous éliminer* [la minorité alaouite, dont est issu Al-Assad, NDLR]. »

Trois mois se sont écoulés depuis qu'en décembre le monde a découvert le visage d'Ahmed al-Charaa lors de son discours à la mosquée des Ommeyyades à Damas. C'est cet ancien leader d'Al-Qaida, converti ▶

← Ahmed al-Charaa arrive pour une visite officielle à Amman, en Jordanie, le 26 février.

► au nationalisme syrien et chef d'un groupe islamiste, qui a mené l'offensive contre le régime Al-Assad. Depuis, le nouveau maître de Damas, nommé président par intérim, s'est installé dans le palais présidentiel – renommé Palais du Peuple –, a dissous le parti Baas, le Parlement et a gelé la Constitution. A la tête d'un pays meurtri par un demi-siècle de dictature, et où un tiers de la population est issu d'une minorité (alaouite, chrétienne, kurde, druze...), Ahmed al-Charaa opérait jusqu'à ces derniers jours un quasi-sans-faute. Discours favorables à l'inclusion de tous les Syriens, appel à la reconstruction du pays, séduction des chancelleries occidentales... Avec son costume-cravate, l'homme de 42 ans avait presque réussi à faire oublier son passé. Celui d'un chef djihadiste connu sous le nom d'Abou Mohammed al-Joulani, un personnage aux mille vies et un stratège hors pair qui, de la prison d'Abou Ghraib en Irak aux montagnes du nord-ouest de la Syrie jusqu'au palais présidentiel de Damas, a survécu à presque tout.

LONGUE ÉDUCATION POLITIQUE

Le pouvoir d'Al-Charaa fait face aujourd'hui à sa première épreuve d'ampleur. Les affrontements entre d'anciens fidèles du régime Al-Assad et les forces de sécurité des nouvelles autorités, comme les massacres de centaines d'Alaouites commis par des assaillants lui ayant prêté allégeance, ont ravivé le spectre redouté d'une guerre civile. « *Al-Charaa doit désormais composer avec ses soutiens radicaux qui veulent libérer des djihadistes, ses soutiens modérés qui souhaitent reconstruire la Syrie, et ceux qui veulent se venger de cinquante-quatre ans de dictature, de tueries, de gazages et d'exactions* », analyse Wassim Nasr, journaliste à France 24, spécialiste des mouvements djihadistes.

Ahmed al-Charaa, lui-même, est l'héritier d'une longue éducation politique. Né en Arabie saoudite où son père, Hussein, travaille comme ingénieur pétrolier, il passe sept ans dans le royaume wahhabite, avant que sa famille ne retourne en Syrie, à Mezzeh, un quartier cossu de Damas. Le jeune Ahmed grandit avec ses six frères et sœurs dans un bloc d'immeubles de style soviétique. La famille est sunnite conservatrice. Le père, un idéologue déçu par les promesses non tenues du socialisme arabe, transmet à ses enfants son aversion pour le clan Al-Assad. Al-Charaa a 18 ans quand la Seconde Intifada éclate dans les territoires palestiniens et provoque un éveil militant chez de nombreux jeunes de la région. Il étudie alors le journalisme à l'université de Damas mais c'est ailleurs que germent ses convictions. A la mosquée Al-Chafii, où il se rend quotidiennement. Influencé par des prédicateurs radicaux, il se laisse pousser la barbe et porte une *jalabiya*. Les attentats du 11 septembre 2001 et l'appel de l'Amé-

rique à mener la guerre contre « *la terreur* » renforcent sa radicalisation. A 20 ans, le jeune homme, déterminé à prendre les armes, monte dans un bus pour l'Irak, trois semaines avant que Washington envahisse Bagdad en mars 2003. « *Ses parents étaient opposés à ce qu'il fasse le djihad, ce n'était pas leur idéologie. Mais il fait partie d'une génération attirée par la lutte contre l'Occident* », raconte Philippe Droz-Vincent, professeur à Sciences-Po Grenoble et spécialiste de la Syrie.

Al-Charaa prend pour nom de guerre Abou Mohammed al-Joulani, en référence au Golan syrien dont sa famille a été expulsée pendant la guerre de Six-Jours, en 1967. Il rejoint à Mossoul un groupe djihadiste, gravit les échelons et participe à des attaques contre les soldats américains. Arrêté par les Etats-Unis, il passe près de six ans dans les prisons d'Abou Ghraib et de Camp Bucca, aux côtés des futurs leaders d'Al-Qaida et de l'Etat islamique. Derrière les barreaux, Al-Joulani rédige un manifeste de cinquante pages : un plan pour implanter le djihad en Syrie. A sa sortie, le futur calife de l'Etat islamique, Abou Bakr al-Baghdadi, le missionne pour fonder la branche syrienne de l'organisation djihadiste. Une nuit d'août 2011, ceinture d'explosifs autour de la poitrine, il opère son retour au pays, avec six membres d'Al-Qaida et une promesse de financement par Al-Baghdadi de 50 000 dollars mensuels pendant six mois. Sa force va bientôt compter 5 000 hommes et prendre le nom de Jabhat al-Nosra. L'organisation salafiste, classée terroriste par l'ONU et Washington, multiplie les attentats-suicides et kidnappe des citoyens étrangers, comme le journaliste américain Théo Curtis en octobre 2012, qui restera près de deux ans en captivité.

Mais en avril 2013, alors qu'Al-Baghdadi proclame la création de l'Etat islamique en Irak et au Levant, Al-Joulani entame sa première mue. Il acte le divorce avec Al-Baghdadi, qu'il considère comme un homme peu compétent à la personnalité fade, et décide de s'éloigner de l'internationalisation du djihad portée par Daech. Il prête allégeance à Al-Qaida, mais se fait discret, concentre ses efforts militaires contre le régime



↑ La ministre allemande des Affaires étrangères Annalena Baerbock et son homologue français Jean-Noël Barrot avec Ahmed al-Charaa, à Damas, le 3 janvier.

↓ Ahmed al-Charaa (nom de guerre Abou Mohammed al-Joulani), lors d'un discours sur une vidéo diffusée le 28 juillet 2016 par la chaîne Orient News, basée à Dubaï.





Al-Assad. « Il se place dans le sens de la révolution syrienne et forme des combattants disciplinés, structurés et efficaces sur le terrain », avance Philippe Droz-Vincent. Jusqu'à prendre ses distances, aussi, avec Al-Qaida, en 2016. « Le régime Al-Assad, un temps ébranlé par la révolution, a alors repris le contrôle des deux tiers de la Syrie, grâce à la Russie, tandis que la coalition internationale, menée par Washington, ciblait Daech et Jabhat al-Nosra. Al-Joulani a décrété qu'il n'était plus bénéfique pour lui d'être affilié à Al-Qaida », analyse Silvia Carenzi, chercheuse à la Scuola Normale Superiore à Pise, spécialisée sur les groupes armés en Syrie.

Libéré du label « terroriste », Al-Joulani tente d'adoucir son image. Il forme Hayat Tahrir al-Cham (HTC), une organisation qui se positionne comme un mouvement révolutionnaire national et s'implante localement. A Idlib, dans le nord-ouest du pays, où sont réunis des millions de déplacés victimes du régime Al-Assad, il fonde un mini-Etat géré par un « gouvernement de salut ». « Il y a une administration, des centres commerciaux ouverts à la mixité, la musique est autorisée et les minorités commencent à retrouver leurs droits – des églises sont même en restauration », témoigne Wassim Nasr, qui s'est rendu à Idlib en avril 2023. Les humanitaires sont autorisés à y travailler. « Contrairement aux zones du régime Al-Assad ou celles contrôlées par Daech, on peut venir en aide aux civils sans trop de contraintes, nous confirme un humanitaire français qui a travaillé dans la région. Les autorités veulent toutefois s'approprier la gloire en distribuant l'aide et il y a des sujets délicats à aborder avec eux, comme les violences domestiques ou sexuelles. » Le pouvoir reste par ailleurs autoritaire : arrestations, menaces, répression... La charia est appliquée et le groupe HTC fait taire les voix discordantes.

La blitzkrieg de décembre 2024, destinée à conquérir des territoires sous contrôle du régime et à laquelle

“AL-CHARAA PERFORME EN COMMUNICATION ET NE FAIT AUCUNE FAUTE. POUR L’INSTANT, IL A ENCORE L’AURA ET LE CHARISME DE CELUI QUI A RENVERSE BACHAR.”

PHILIPPE DROZ-VINCENT,
CHERCHEUR

@HO/SANA/AFP

personne ne croit vraiment, est préparée dans le plus grand secret. Jusqu'à ce matin glacial où Al-Joulani entre dans Damas avec une armée de rebelles, drapeaux aux trois étoiles de la révolution et fusils à la main, à bord de voitures encore boueuses. L'ex-djihadiste a réussi l'impensable en seulement douze jours, profitant de l'affaiblissement de l'armée nationale privée du soutien de l'Iran et de la Russie, occupés ailleurs. « Al-Joulani s'était sauvé politiquement en s'installant à Idlib mais savait qu'y rester n'était pas viable à terme. C'était une poche de résistance destinée à mourir sous les bombardements aveugles du régime et de ses alliés », rapporte Philippe Droz-Vincent.

OPÉRATION SÉDUCTION

Depuis son arrivée à Damas, Al-Charaa – qui a repris son nom civil – s'illustre par son pragmatisme. Il s'est entouré d'un noyau dur, ses fidèles d'Idlib, et joue la carte de l'ouverture. Conférence de dialogue nationale, nomination d'un comité électique pour écrire une nouvelle Constitution, dissolution de la formation HTC, promesse d'élections... Il est même parvenu, après plusieurs semaines de tractations, à signer un accord avec les Forces démocratiques syriennes (FDS), à majorité kurde, qui contrôlent le nord-est du pays, où la plupart des ressources naturelles en gaz et en pétrole se trouvent. Une entente avec les Druzes du Sud, qui refusaient pour l'instant de rallier le nouveau pouvoir, serait proche d'aboutir. Il soigne ses relations avec la Turquie, qui a toujours été un soutien des anti-Al-Assad, et se montre modéré à l'égard d'Israël, qui menace pourtant le pays d'invasion, bombarde les infrastructures militaires et a établi une présence qui pourrait se révéler permanente sur une zone tampon du Golan. Conciliateur et sage, Al-Charaa s'est empressé d'annoncer, après les massacres d'Alaouites, la création d'une commission d'enquête indépendante, chargée de « traduire en justice » les responsables. Deux membres de cette commission sont alaouites. « C'est un homme politique rationnel et posé. Il avait un discours très rodé pour les Occidentaux. C'était même étonnant d'entendre un ancien djihadiste évoquer une potentielle normalisation avec Israël », relève une source diplomatique française qui a rencontré Ahmed al-Charaa, « épuisé », en décembre 2024.

Signe de son opération séduction, il multiplie les rencontres avec des responsables étrangers (ministres des Affaires étrangères allemand et français, quasi-totalité des chefs d'Etat arabes), misant sur la diplomatie pour gagner la confiance de la communauté internationale. Et sur ses tenues. Fini les turbans salafistes. Place aux vestes deux boutons et aux jeans slim. L'homme accorde de l'importance ▶

► aux détails. Jusqu'à changer de cravate en fonction des couleurs nationales du pays dans lesquels il se rend : verte à Riyad, rouge en Turquie, bordeaux quand il reçoit l'émir du Qatar. « *Il sait parler, recevoir, adapter son discours. Il performe en communication et ne fait aucune faute. Pour l'instant, il a encore l'aura et le charisme de celui qui a renversé Bachar* », avance Philippe Droz-Vincent.

“ÉLARGIR SA BASE”

Jusqu'à quand ? Les défis du nouvel homme fort de Syrie sont titaniques. L'économie est en ruine, 80 % de la population vit sous le seuil de pauvreté et le coût de la reconstruction du pays s'élèverait entre 250 et 400 milliards de dollars. Pour renflouer les caisses, Al-Charaa mise sur la libéralisation économique, les privatisations des entreprises publiques, la levée des sanctions occidentales – sans laquelle aucune reconstruction ne sera possible –, le retour des investissements étrangers et la suppression de la corruption systématisée pendant un demi-siècle. Singapour et l'Arabie saoudite seraient ses modèles. L'Union européenne, en levant partiellement les sanctions contre les secteurs de l'énergie, du transport et des transactions bancaires, a ouvert cette voie. Mais la plupart des leaders occidentaux attendent encore de voir comment Al-Charaa gère la protection des minorités et les droits des femmes.

« *Il ne pourra pas gouverner la Syrie comme il a gouverné Idlib, sunnite et conservatrice. Il devra élargir sa base* », ajoute Silvia Carenzi. La majorité des Syriens attend de lui qu'il rétablisse la justice en Syrie et discipline ses partisans. Depuis trois mois, 300 000 Syriens de la diaspora sont revenus s'installer dans le pays. Mais pour quel type de pouvoir ? Celui d'Al-Charaa ou d'Al-Joulani ? « *Les deux structurent le personnage. Il s'est syrianisé, tout en gardant son idéologie islamiste* », rapporte Philippe Droz-Vincent. Au Palais du Peuple, le nouveau leader a fait aménager une pièce pour la prière et retirer les cendriers des tables basses. Des gestes anecdotiques mais qui interrogent sur ses intentions. « *Il pourrait essayer de faire avancer son idéologie tout en étant prêt à reculer si ça bloque* », poursuit le chercheur. Dans la nouvelle déclaration constitutionnelle, signée le 13 mars, qui donne beaucoup de pouvoir à Al-Charaa pendant cinq ans, la jurisprudence islamique (fiqh) devient la principale source de législation, même si le texte reconnaît des droits fondamentaux aux Syriens et aux Syriennes ainsi que la séparation des pouvoirs. Alors qu'il était en chemin pour conquérir Damas, Al-Charaa, habile, répondait déjà à la presse étrangère. « *Ne me jugez pas sur les mots, mais sur mes actions* », déclarait-il à CNN. L'homme qui s'est construit dans l'ombre, ce qui lui a permis de survivre à une décennie de guerre civile, est désormais scruté au grand jour. ●

Massacres

La mort en face

Près de 1 500 personnes, dont trois quarts de civils, essentiellement alaouites, ont été tuées dans la région de Lattaquié. Ce sont les violences les plus meurtrières depuis l'installation du nouveau régime. Anas, 29 ans, a survécu. Il raconte

Par Marie Vaton

Anas est vivant. Sa mère, son père, son frère aussi. Mais, à une minute près, ils auraient fini comme leur voisin, que les milices alliées au pouvoir en place ont traîné hors de sa maison et ont abattu, là, dans la rue, à quelques mètres de leur fenêtre. Comme un chien. Anas a tout vu, à travers les rideaux clairs du salon de la maison où toute la famille est restée cachée pendant trois jours. Depuis plusieurs jours, des affrontements avaient lieu dans la région, bastion de la minorité alaouite – branche dissidente du chiisme dont fait partie le président déchu (voir entretien p. 36) –, entre les loyalistes, restés fidèles à Bachar al-Assad, et les forces de sécurité du nouveau régime.

Vendredi 7 mars, Damas a fini par envoyer des renforts et des milliers de combattants sont arrivés pour prêter main-forte aux forces de sécurité. A Baniyas, une ville portuaire de la côte ouest de la Syrie, en majorité alaouite, Anas a d'abord entendu des coups de feu.



Mais, sur le moment, personne ne s'est inquiété. « *On a cru que c'était encore des manifestants qui tiraient en l'air pour fêter la chute du pouvoir de Bachar al-Assad* », raconte, dans un anglais parfait, le jeune homme de 29 ans, traducteur de profession. Ici, en 2011, au moment des « printemps arabes », comme à Deraa et à Alep, le sang a coulé pendant les révoltes. En 2013, près de 300 personnes, femmes et enfants compris, ont été exécutées, selon Human Rights Watch. En majorité sunnites.

La famille d'Anas n'est pas sunnite mais alaouite. Ce qui ne l'empêche pas d'être résolument opposée au régime du clan Al-Assad. Samir, son père, a été arrêté et emprisonné dix ans dans une prison à Tartous, comme opposant politique. Quand Anas a vu débouler les dizaines d'assaillants, treillis militaires, cheveux longs derrière les masques et

kalachnikovs en bandoulière, il a vite compris qu'il ne s'agissait pas de manifestants, mais de milices, résolues à mettre la ville à sac.

Le premier jour, Anas a pensé, naïvement, que les raids se limiteraient à des pillages, comme celui du magasin de son oncle. Mais, au fur et à mesure de la journée, la rumeur s'est propagée quartier par quartier : « *Ils tuent des gens*. » Méthodiquement : habitation après habitation. Famille après famille. Un mode opératoire bien rodé, ce jour-là comme les suivants. « *Ils débarquaient devant chaque immeuble, faisaient monter tout le monde sur le toit et les exécutaient* », raconte Anas. Son oncle Iskandar est mort lors de cette journée. Tué à bout portant, aux côtés de son fils de 35 ans, qui a miraculeusement été épargné par les balles. Quand le soleil s'est couché, les milices se sont retirées. « *On a retenu notre respiration*.

“ILS ONT TUÉ DES FEMMES, DES ENFANTS, DES FAMILLES ENTIERES, ET MÊME UN BÉBÉ DE 3 MOIS.”

On avait peur qu'ils reviennent nous abattre dans notre sommeil. » Cette première nuit, personne n'a dormi dans la famille d'Anas : « *On s'échangeait tous les nouvelles horribles de nos voisins et amis.* » Combien sont morts ce premier jour ? Anas ne sait pas : 100, 200 personnes ? Samedi matin, le jour s'est levé sur des rues jonchées de cadavres. Et les soldats sont revenus : « *Cette fois, dans un seul but : tous nous exécuter.* »

Le deuxième jour fut encore pire que le précédent : « *Ils ont tué des femmes, des enfants, des familles entières, et même un bébé de 3 mois.* » Quand ils se sont approchés du bâtiment de la famille d'Anas, il n'y avait aucun moyen de fuir : « *Ils avaient bouclé tout le quartier et on s'est préparés à mourir.* » C'est à ce moment-là qu'un miracle a eu lieu. Plusieurs convois de sunnites, habitant l'autre partie de la ville, sont arrivés en voiture pour secourir les habitants : « *Ils nous ont fait monter dans leur véhicule et nous ont évacués. Sans eux, nous serions morts.* »

Les membres d'une famille voisine ont eu moins de chance : au moment de sortir, ils se sont fait intercepter par quatre soldats armés : « *Etes-vous alaouites ou sunnites ?* » a demandé l'un d'eux. Le père de famille, un professeur d'anglais de 80 ans, a répondu qu'il était alaouite. Les soldats ont abattu tous les hommes de la famille, sauf un, Jamal, qui a réussi à fuir par le toit. Lundi matin, après avoir passé la nuit caché en sécurité, dans une partie de la ville sunnite, Anas et sa famille sont rentrés chez eux. « *Les rues de notre quartier étaient jonchées de corps, certains menottés, que des secouristes volontaires étaient en train d'enlever.* » Parmi eux, un autre oncle d'Anas, Rafik, 74 ans, et son fils Bahaa, 39 ans. ●

↓ Des membres de la défense civile syrienne ramassent les corps des victimes des tueries, à Baniyas le 9 mars.





Thomas Pierret

“Les Alaouites n’ont pas d’avenir dans le nouveau système”

Le sort réservé aux minorités religieuses, notamment à cette communauté, était une des craintes de l’après-Assad. Le chercheur, spécialiste de la Syrie, explique les enjeux de ces violences

Propos recueillis par Romain Sanchez

Qui sont les Alaouites ?

C'est une communauté ethno-religieuse qui constitue une branche de l'islam chiite ayant émergé au Moyen Age et qui se distingue de l'islam chiite dominant que l'on trouve aujourd'hui en Iran, en Irak et au Liban. Le nom « alaouite » est une référence à l'imam Ali, qui fait l'objet d'une vénération particulière au sein de cette communauté. Ses membres pratiquent une religion

ésotérique dont les doctrines sont supposées secrètes. A la différence des islams sunnite et chiite, qui ont une démarche de conversion et de propagation de la foi, les Alaouites constituent une communauté fermée. En Syrie, ils représentaient entre 7 % et 12 % de la population en 2011. Les foyers principaux se situent sur la zone côtière, mais il y a aussi des quartiers alaouites importants à Homs et Damas.

Quelle était leur place dans la Syrie des Assad ?

Il y avait une discrimination positive en leur faveur. Le régime des Al-Assad [eux-mêmes alaouites, NDLR] recrutait parmi eux la plus grande partie des officiers de l'armée : les Alaouites fournissaient plus de 80 % des officiers et presque 100 % des généraux divisionnaires. Un déséquilibre énorme. Dans la fonction publique de certaines régions, comme celle de la ville de Homs, la population alaouite était également surreprésentée.

← Manifestation à Qamishli, dans le nord-est de la Syrie, le 11 mars, pour dénoncer les massacres des Alaouites.

Pourquoi certains s'opposent-ils aujourd'hui au gouvernement de transition ?

Les tensions intercommunautaires se sont bâties sur des décennies, avec des épisodes extrêmement violents, qui ne se limitent pas à la guerre civile commencée en 2011, mais qui remontent à l'insurrection de 1979, réprimée d'une manière violente, avec des dizaines de milliers de morts. Nous étions dans un contexte d'affrontement communautaire avec, d'un côté, une armée nationale syrienne dominée par les Alaouites et, de l'autre, une opposition dont le centre de gravité de sa dimension armée se trouvait dans la majorité sunnite.

Ces derniers mois, d'anciens combattants alaouites de l'armée de Bachar al-Assad se sont cachés dans les montagnes de la côte, sachant qu'ils étaient recherchés et pourraient être jugés pour les crimes commis sous l'ancien régime. Ce sont des gens qui n'ont rien à

perdre : ils n'ont pas d'avenir dans le nouveau système. Le 6 mars, ils ont lancé une attaque de grande envergure contre les forces de sécurité et le pouvoir, qui a eu peur de perdre le contrôle de la région de Lattaquié, s'est mobilisé. Des troupes ont été appelées à travers tout le pays pour mener une riposte. Puis cela a complètement dérapé, avec des représailles collectives contre les civils alaouites.

Un des objectifs de ces combattants rebelles était de mobiliser des soutiens au sein de la communauté alaouite. C'est une stratégie qu'on a déjà vue dans la région. Abou Moussab al-Zarqaoui, fondateur d'Al-Qaida en Irak, l'a par exemple employée au début des années 2000 : il menait des opérations en sachant qu'elles allaient entraîner des représailles contre la population sunnite, qu'il jugeait insuffisamment mobilisée à ses côtés. Une des conséquences pourrait être que davantage d'Alaouites, craignant pour leur existence, soient disposés à rejoindre ces groupes armés.

Quel avenir pour eux dans cette Syrie en reconstruction ?

Cela dépend de la capacité du gouvernement à faire deux choses :



Bio express

Politiste, chargé de recherche à l'Institut de Recherches et d'Etudes sur les Mondes arabes et musulmans (Iremam), Thomas Pierret est notamment l'auteur de « Baas et Islam en Syrie » (2011, PUF).

éliminer les insurgés et contrôler les éléments qui lui sont loyaux pour éviter de nouveaux massacres. La surreprésentation des Alaouites dans la fonction publique va être corrigée, dans une certaine mesure, par le nouveau pouvoir, notamment parce qu'il a des gens à placer. Ces licenciements doivent-ils être considérés comme des discriminations à leur égard ? Ou est-ce une correction des discriminations pratiquées par le passé et subies par le reste de la population ? C'est une question complexe.

Au niveau militaire, la situation n'est pas plus simple. Il est peu probable qu'on se retrouve de nouveau avec des officiers alaouites haut placés. On risque d'assister à la création d'un plafond de verre pour eux. Là où il peut y avoir une marge de manœuvre, c'est au niveau de la sécurité locale. Dans la région de Soueïda, il semblerait que les autorités aient accepté que certains groupes armés druzes jouent le rôle de relais sécuritaire. Ce modèle est-il applicable aux Alaouites ? J'en doute, parce que, s'ils en nomment à des positions militaires sur la côte, il y aura toujours l'angoisse qu'ils puissent collaborer avec des anciens de l'armée d'Al-Assad.●

Jean-Marc Dumontet présente

THÉÂTRE
RÉCITS
RENCONTRES

PAROLES CITOYENNES

france-tv Nouvel Obs le Monde Radio L'Obs Figaro

UN FESTIVAL
10 SPECTACLES

18 MARS - 12 MAI
2025
8^e ÉDITION

DES THÈMES
ENGAGÉS

DES TÉMOIGNAGES
POIGNANTS

DES DÉBATS
PASSIONNANTS

Jean-Michel Aphatie

Le “wokiste” du PAF

#MeToo, crimes de la colonisation, zemmourisation des esprits... Les prises de position de l'éditorialiste vedette détonnent dans le paysage audiovisuel

Par Rémy Dodet

Je ne veux pas avoir l'air d'exploiter un filon. Un peu de discréption ne nuira pas», nous éconduit poliment Jean-Michel Aphatie. Etonnant non, venant d'un homme dont la tête est partout? En déclarant sur RTL le 25 février que la France avait commis «des centaines d'Oradour-sur-Glane en Algérie» et que «les nazis se sont comportés comme nous l'avons fait en Algérie», l'éditorialiste a déclenché une polémique nationale et exacerbé les passions autour d'un sujet brûlant. Secouée par les réactions indignées de nombreux auditeurs et plusieurs saisies de l'Arcom, RTL a suspendu son chroniqueur une semaine. Au départ, Aphatie comptait reprendre l'antenne, mais après quelques jours de réflexion, il s'est dit que cela revenait à accepter la sanction et donc admettre ses torts. Or le journaliste ne mange pas de ce pain-là. Il estime n'avoir fait aucune faute. Sur «Quotidien», émission de TMC, où il continue d'officier tous les soirs, il en a remis une couche en pointant ce qui rapproche nazisme et colonisation : «la supériorité de la race». «En Algérie, à Madagascar, en Afrique occidentale, nous avons été les meurtriers de l'histoire et il faut le dire, plus

calmement que je ne le fais peut-être, mais il faut le dire», scande-t-il tel un vieux sage au milieu des chroniqueurs de la bande à Barthès, qui l'écoutent religieusement.

Depuis son «point Godwin» matinal, le voilà récupéré à toutes les sauces par un champ politique toujours plus polarisé. Tout le Rassemblement national l'accuse d'être un traître à la patrie et de servir la propagande de la dictature algérienne. Le chef du RN Jordan Bardeau a vu dans sa déclaration «une odieuse falsification de l'histoire et une insulte à tous les rapatriés d'Algérie». Sur les plateaux télé des chaînes de Vincent Bolloré, Hanouna et Praud en ont fait leurs choux gras des heures durant. «J'ai été roulé dans le mépris et l'injure par le Bolloréland», note Aphatie sur son compte X, pas mécontent d'être ainsi ciblé. A gauche, on l'érige presque en héros. «Bienvenue au club des gens pourchassés par la meute médiatico-politique de la fachosphère», écrit en soutien Jean-Luc Mélenchon. Dans toute la presse, les historiens sondés sur la polémique se gardent d'avaliser la comparaison mais rappellent la réalité factuelle: oui, l'armée française a commis des massacres de masse en Algérie.



Qu'elle paraît loin l'époque où Eva Joly accusait le journaliste de «mettre sa plume au service des puissants». C'était il y a plus de dix ans. Jean-Michel Aphatie, ce fils d'épicier de Mauléon-Licharre (Pyrénées-Atlantiques) qui décroche de l'école à 14 ans, était déjà une grande gueule cathodique. Mais il avait d'autres combats. Pour beaucoup, il n'était qu'un éditocrate obsédé par les déficits, un gars à l'accent chantant qui «préfère ramener sa fraise plutôt qu'enquêter» - comme il l'écrivait lui-même dans son autobiographie -, l'homme qui avait pourfendu Mediapart pendant des mois, celui qui avait exigé avec aplomb d'Edwy Plenel la preuve du compte en Suisse de Jérôme Cahuzac...

Mais ça, c'était avant. Jean-Michel Aphatie, 66 ans, semble s'épanouir dans un nouveau rôle: le «wokiste» du PAF. Est-ce lui qui s'est éveillé au sort des minorités ou juste le débat public qui a dérivé sous les



coups de boutoir du lepénisme ? Au téléphone, il finasse. « Un virage woke ? Oh non, je ne crois pas. Et puis le côté "le vieux qui a un coup de jeunisme", ça m'agace un peu. Cela dit, il est vrai que je vais sur d'autres thèmes que la plupart des éditorialistes. On a parfois l'impression que seules les femmes peuvent parler de féminisme, seuls les musulmans et les pieds-noirs de l'Algérie française. C'est quand même étrange... »

Depuis quelques années, il faut bien lui reconnaître quelques intuitions. Et d'aller là où ses pairs ne s'aventurent plus guère. Il s'est très vite opposé à Eric Zemmour version polémiste d'extrême droite. « A RTL, j'ai toujours refusé de lui serrer la main. Je ne l'ai pas crié sur les toits à l'époque, mais c'est sa présence à l'antenne qui m'a poussé à quitter cette radio une première fois en 2015 », assure-t-il dans un entretien à La Revue des médias. En 2019, il s'étranglait même devant le deux poids,

"LE CÔTÉ 'LE VIEUX QUI A UN COUP DE JEUNISME', ÇA M'AGACE UN PEU. CELA DIT, IL EST VRAI QUE JE VAIS SUR D'AUTRES THÈMES QUE LA PLUPART DES ÉDITORIALISTES."

deux mesures entre Dieudonné et Zemmour, deux hommes condamnés pour « provocation à la haine » mais aux destins contraires.

Autre exemple : l'affaire Hulot. En septembre 2021, Aphantie ne ménage pas ses efforts pour la remettre dans le débat. Trois ans plus tôt, le très éphémère magazine « Ebdo » a révélé qu'une plainte pour viol visait l'animateur, alors ministre de l'Ecologie. Mais le scoop fait pschitt. Dans son livre, « les Amateurs », Aphantie consacre quatre chapitres à l'affaire. Il raconte notamment qu'un mois après la parution d'« Ebdo », la biographie

de Nicolas Hulot, Bérengère Bonte, confie lors d'une conférence avoir eu vent de l'histoire d'une jeune photographe envoyée, plusieurs années auparavant, faire des photos dans la villa corse de l'animateur – c'est elle qui portera plainte pour viol. Lors de la promo de son livre, Aphantie insiste pour parler du sujet. Souvent en vain. « *Le nombre de gens qui me disaient "ça n'a rien à faire dans ton bouquin"...* » raconte-t-il. Deux mois plus tard, « Envoyé spécial » diffuse les témoignages de six femmes accusant Nicolas Hulot de viols et agressions sexuelles.

Sur la colonisation de l'Afrique, sa conviction est ancienne. C'est en s'intéressant à de Gaulle qu'il s'est penché sur l'histoire de la présence française en Algérie. « *Ce que j'ai lu m'a submergé émotionnellement. Je l'ai vécu comme une injustice* », confie-t-il. De la conquête sanglante du pays, dans les années 1830, aux massacres de Sétif en 1945, du statut de musulman aux enfumades du maréchal Bugeaud qui ordonnait à ses troupes « *si ces gredins se retirent dans leurs cavernes, fumez-les à outrance comme des renards* », Aphantie est devenu incollable sur le sujet. A la télé, il a longtemps prêché dans le désert et multiplié les comparaisons entre colonisation et nazisme sans que personne ne s'en émeuve. Un jour, dans « C ce soir », il évoque le général Louis Juchault de Lamoricière : « *Il a théorisé, comme l'ont fait plus tard des SS, le meurtre de masse des Algériens.* » Un autre jour, il est encore plus cash. « *Bugeaud est un salopard, il a inventé les chambres à gaz* », balance-t-il. Indigné qu'une avenue porte son nom dans le 16^e arrondissement de Paris, il rue dans les brancards, écrit à Anne Hidalgo, signe une tribune dans « le Monde »... Nouvelle petite victoire : en octobre dernier, la mairie de Paris a fini par la débaptiser. L'ex-avenue Bugeaud porte désormais le nom du résistant Hubert Germain. ●



coups de boutoir du lepénisme ? Au téléphone, il finasse. « Un virage woke ? Oh non, je ne crois pas. Et puis le côté "le vieux qui a un coup de jeunisme", ça m'agace un peu. Cela dit, il est vrai que je vais sur d'autres thèmes que la plupart des éditorialistes. On a parfois l'impression que seules les femmes peuvent parler de féminisme, seuls les musulmans et les pieds-noirs de l'Algérie française. C'est quand même étrange... »

Depuis quelques années, il faut bien lui reconnaître quelques intuitions. Et d'aller là où ses pairs ne s'aventurent plus guère. Il s'est très vite opposé à Eric Zemmour version polémiste d'extrême droite. « A RTL, j'ai toujours refusé de lui serrer la main. Je ne l'ai pas crié sur les toits à l'époque, mais c'est sa présence à l'antenne qui m'a poussé à quitter cette radio une première fois en 2015 », assure-t-il dans un entretien à La Revue des médias. En 2019, il s'étranglait même devant le deux poids,

"LE CÔTÉ 'LE VIEUX QUI A UN COUP DE JEUNISME', ÇA M'AGACE UN PEU. CELA DIT, IL EST VRAI QUE JE VAIS SUR D'AUTRES THÈMES QUE LA PLUPART DES ÉDITORIALISTES."

deux mesures entre Dieudonné et Zemmour, deux hommes condamnés pour « provocation à la haine » mais aux destins contraires.

Autre exemple: l'affaire Hulot. En septembre 2021, Aphantie ne ménage pas ses efforts pour la remettre dans le débat. Trois ans plus tôt, le très éphémère magazine « Ebdo » a révélé qu'une plainte pour viol visait l'animateur, alors ministre de l'Ecologie. Mais le scoop fait pschitt. Dans son livre, « les Amateurs », Aphantie consacre quatre chapitres à l'affaire. Il raconte notamment qu'un mois après la parution d'« Ebdo », la biographie

de Nicolas Hulot, Bérangère Bonte, confie lors d'une conférence avoir eu vent de l'histoire d'une jeune photographe envoyée, plusieurs années auparavant, faire des photos dans la villa corse de l'animateur – c'est elle qui portera plainte pour viol. Lors de la promo de son livre, Aphantie insiste pour parler du sujet. Souvent en vain. « *Le nombre de gens qui me disaient "ça n'a rien à faire dans ton bouquin"...* » raconte-t-il. Deux mois plus tard, « Envoyé spécial » diffuse les témoignages de six femmes accusant Nicolas Hulot de viols et agressions sexuelles.

Sur la colonisation de l'Afrique, sa conviction est ancienne. C'est en s'intéressant à de Gaulle qu'il s'est penché sur l'histoire de la présence française en Algérie. « *Ce que j'ai lu m'a submergé émotionnellement. Je l'ai vécu comme une injustice* », confie-t-il. De la conquête sanglante du pays, dans les années 1830, aux massacres de Sétif en 1945, du statut de musulman aux enfumades du maréchal Bugeaud qui ordonnait à ses troupes « *si ces gredins se retirent dans leurs cavernes, fumez-les à outrance comme des renards* », Aphantie est devenu incollable sur le sujet. A la télé, il a longtemps prêché dans le désert et multiplié les comparaisons entre colonisation et nazisme sans que personne ne s'en émeuve. Un jour, dans « C ce soir », il évoque le général Louis Juchault de Lamoricière: « *Il a théorisé, comme l'ont fait plus tard des SS, le meurtre de masse des Algériens.* » Un autre jour, il est encore plus cash. « *Bugeaud est un salopard, il a inventé les chambres à gaz* », balance-t-il. Indigné qu'une avenue porte son nom dans le 16^e arrondissement de Paris, il rue dans les brancards, écrit à Anne Hidalgo, signe une tribune dans « le Monde »... Nouvelle petite victoire: en octobre dernier, la mairie de Paris a fini par la débaptiser. L'ex-avenue Bugeaud porte désormais le nom du résistant Hubert Germain. ●

Santé

“On a intoxiqué nos enfants”

Pendant des années, les employés du laboratoire Tetra Medical ont travaillé au contact de l'oxyde d'éthylène, un gaz toxique. Trois enfants souffrant de graves pathologies liées à l'exposition de leurs parents vont être dédommagés par le Fonds d'Indemnisation des Victimes de Pesticides

Par Sébastien Billard

Photos Alexa Brunet

← Aurélie à Annonay (Ardèche), le 28 février. Son fils, atteint de malformation congénitale, a été empoisonné *in utero*, alors qu'elle travaillait à Tetra Medical.

Une blouse blanche et une charlotte sur la tête : c'est vêtue de ce seul équipement qu'Aurélie Piot a travaillé pendant un peu plus d'un an au sein du laboratoire Tetra Medical d'Annonay (Ardèche). A aucun moment un masque ou des gants ne lui ont été proposés. Pour la direction de l'entreprise, rien ne le justifiait : agent de contrôle, la jeune femme, aujourd'hui âgée de 39 ans, avait pour mission de vérifier la conformité du matériel fabriqué, un poste considéré sans risque. Sauf qu'il ne l'était pas.

Pendant ces quinze mois, à partir de 2020, Aurélie, comme la plupart de ses collègues, a été exposée à une substance invisible mais ultra-dangereuse : l'oxyde d'éthylène. Ce gaz toxique, utilisé dans l'industrie ou comme pesticide, est interdit en agriculture depuis 1991 en raison de sa nocivité. Il est désormais classé CMR pour cancérogène (C), mutagène (M) – qui provoque une mutation des cellules – et reprotoxique (R) – toxique pour la reproduction. Cela signifie qu'à la différence de l'amiante, qui ne concerne que les personnes directement exposées, lui peut entraîner des conséquences graves sur leur descendance... Son usage demeure cependant autorisé pour certaines opérations industrielles comme la stérilisation de matériel médical – Tetra l'utilisait comme tel.

Une analyse de sang, effectuée juste avant la fermeture de la société, en février 2022, atteste de l'ampleur de la contamination d'Aurélie par le gaz : un taux d'oxyde d'éthylène dans le sang de 353 pmol/gG a été relevé chez la trentenaire, quand la valeur maximale autorisée est de 60. Chez d'autres salariés, ce taux dépassait les 1 000 pmol/gG... Si Aurélie ne souffre d'aucun problème de santé, son fils de 2 ans n'a pas cette chance. Né avec une malformation congénitale, il a déjà subi deux lourdes opérations chirurgicales. « *Une troisième n'est pas à exclure...* », précise, inquiète, la mère du petit garçon.

Evoquer cette maladie a longtemps été une épreuve pour Aurélie. Si elle a décidé de se faire violence, c'est pour dénoncer ce qu'elle estime être un véritable scandale sanitaire. La jeune femme est depuis longtemps convaincue que la malformation de son enfant est liée à l'oxyde d'éthylène. Elle n'est, enfin, plus la seule à l'estimer. Le Fonds d'Indemnisation des Victimes de Pesticides (FIVP) vient de reconnaître officiellement un lien possible entre l'infirmité de son fils et son exposition *in utero* à ce gaz, ouvrant la voie à une indemnisation. Une décision rare.

Depuis sa création en 2020, l'organisme voit surtout défiler des dossiers déposés par des agriculteurs atteints de cancers de la prostate ou de la maladie de Parkinson (*voir encadré page 44*). Sur les 681 demandes reçues en 2023, dont quelque 640 instruites, 91 % concernaient des travailleurs agricoles. Mais l'agriculture n'est pas le seul secteur exposé aux pesticides. Dans l'industrie du bois, les métiers de la fleur, du paysage et de l'environnement, des travailleurs utilisent parfois ou manipulent quotidiennement ces substances, souvent sans en connaître les dangers. Avec des conséquences dramatiques sur leur santé et celle de leurs enfants, comme l'a révélé le récent témoignage de Laure Marivain, fleuriste jusqu'en 2011, dont la fille, Emmy, est morte à 11 ans d'une leucémie, après une exposition *in utero* aux pesticides.

UN TRAITEMENT LOURD

A Annonay, Aurélie n'est pas l'unique ex-salariée de Tetra Medical dont la vie a été bouleversée par l'oxyde d'éthylène. Celle de Sabine et Eric Bonnefoy, tous deux employés par l'entreprise, a basculé il y a vingt-quatre ans. Une leucémie a été diagnostiquée chez leur fils Romain, né en 2000 et porteur d'une trisomie 21, peu avant son premier anniversaire. Il s'en ►

► est sorti, mais au prix d'un traitement extrêmement lourd : quatre chimios et six mois d'hospitalisation en chambre stérile à l'hôpital Debrousse de Lyon, à 75 kilomètres de la maison familiale... « *Notre fils est encore en vie, on a cette chance, mais on est inquiets en permanence* », confie avec pudore Sabine, conductrice machine à Tetra pendant trente-quatre ans. Comme pour le fils d'Aurélie, le FIVP a validé le dossier de Romain. « *Ça renforce encore un peu plus notre colère contre Tetra Medical car on sait maintenant qu'elle était pleinement justifiée* », lâche Eric, que cette reconnaissance ne vient pas soulager.

Pendant des années, le couple a mis la maladie de Romain sur le compte du hasard, « *de la faute à pas de chance* ». Apprendre que leur travail était le véritable responsable doit beaucoup au combat acharné de leur ancienne collègue, Catherine Guironnet. Entrée à Tetra à l'âge de 19 ans, « *Cathy* » s'est muée en lanceuse d'alerte après avoir été frappée par deux cancers, l'un en 2003, l'autre en 2019. « *Deux en seize ans, j'ai trouvé ça bizarre. D'autant que d'autres collègues tombaient malades autour de moi* », se souvient la quinquagénaire, en nous conduisant aux abords de l'ancien site de production, aujourd'hui à l'abandon.

Inquiète, « *Cathy* » se documente sur l'oxyde d'éthylène, en découvre les dangers, puis dépose un dossier pour obtenir la reconnaissance de maladie professionnelle, qu'elle finit par arracher à force de ténacité. Mais c'est à partir d'octobre 2022 que l'affaire va prendre une ampleur inattendue. Abasourdie par les résultats des prises de sang d'anciens collègues, Catherine Guironnet décide de se tourner vers la CGT. Avec Guy Roussel, délégué syndical et militant local très investi dans la défense des victimes de l'amiante, ils organisent des réunions pour rassembler les ex-salariés, isolés depuis la fermeture de l'entreprise. Ces rendez-vous font vite salle pleine. Les anciens de Tetra confrontent leurs expériences et repèrent qu'ils sont nombreux à avoir des problèmes de santé similaires. Aurélie a rencontré Sabine et Eric au cours de l'une de ces réunions. « *En se parlant, on a compris que ce qu'on vivait, d'autres le vivaient aussi. Et cela faisait beaucoup trop de coïncidences* », explique la première, très remontée contre Tetra Medical mais aussi contre la médecine du travail, « *qui n'a pas fait son boulot* ».

UNE QUINZAINE D'ENFANTS PRÉSENTENT DES MALFORMATIONS OU ONT DÉVELOPPÉ DES MALADIES GRAVES – TROIS CAS SONT RECONNUS PAR LE FIVP ET DIX PROCÉDURES SONT EN COURS.



← Sabine et Eric Bonnefoy, anciens employés de Tetra Medical, à Annonay, le 28 février. Leur fils Romain a été atteint d'une leucémie, diagnostiquée avant ses 1 an. Le FIVP a reconnu le lien entre sa maladie et son exposition *in utero* au gaz toxique.

Malgré la multiplication des témoignages, certains doutent ou refusent de croire à une exposition toxique. « *Les autorités disaient qu'on fabulait*, se remémore Aurélie. *On a été humiliés, rabaissés.* » Le choc est tel que plusieurs anciens employés se réfugient d'abord dans le déni. Jusqu'à la venue d'Annie Thébaud-Mony à Annonay, en février 2023. Directrice de recherche honoraire à l'Institut national de la Santé et de la Recherche médicale (Inserm) et présidente de l'association Henri-Pézerat, mobilisée sur les questions de santé au travail, la sociologue détaille devant les ex-salariés les propriétés de l'oxyde d'éthylène, et en particulier son caractère mutagène, qui en fait un gaz susceptible d'affecter plusieurs générations. Dans la salle, les visages se décomposent. « *C'est ce jour-là que tout le monde a vraiment compris que nous avions été intoxiqués, et que nous avons aussi intoxiqué nos enfants* », poursuit Aurélie, rongée, depuis, par la culpabilité.

À PLEINS POUMONS

Combien sont-ils, comme elle, comme Sabine et Eric, à avoir donné naissance à un « bébé Tetra » ? Ou, comme Cathy, à être tombé malade en raison de l'oxyde d'éthylène ? Selon le décompte réalisé par Annie Thébaud-Mony, 24 anciens salariés (sur 190) ont pour l'heure développé un cancer, avec une moyenne d'âge de 49,6 ans au moment du diagnostic. Quatre d'entre eux ont obtenu une reconnaissance de maladie professionnelle et les dossiers de cinq autres sont en cours d'instruction. Concernant les enfants, une quinzaine présente des malformations ou a développé des maladies graves – trois cas sont reconnus par le FIVP et dix procédures sont en cours pour une demande d'indemnisation. ►



Pour que demain les plus fragiles aient toujours leurs médecins

BED

Les jumelles Heba et Malath ont été soignées dans l'unité mère-enfant de l'hôpital Al Jamhouri que nous soutenons au Yémen. Les legs et assurances-vie nous permettent d'être aux côtés des plus fragiles, où qu'ils soient. Et grâce à votre générosité, nous pouvons, sans relâche, continuer de les soigner, comme nous le faisons depuis plus de 50 ans.



© adfinitas / Nasir Chafee/MSF

OBTENEZ UNE BROCHURE legs et assurance-vie gratuite et confidentielle

en scannant ce code ou en renvoyant ce coupon, sans affranchir votre enveloppe,
à Médecins Sans Frontières Libre réponse - Autorisation 10617 75884 - Paris Cedex 18



MES COORDONNÉES

M Mme

Prénom :

Nom :

Adresse :

.....

Code postal : | Ville :

E-mail : @

Téléphone : |



Catherine Béchereau,
chargée des relations
testateurs, répond à vos
questions en toute discréetion.

TÉL : 01 40 21 29 09

E-MAIL : relations.testateurs@paris.msf.org

14-34 avenue Jean-Jaurès 75019 Paris

leguez.msf.fr

Reconnue d'utilité publique, Médecins Sans Frontières est habilitée à recevoir des legs, donations, assurances-vie exonérés de droits de succession.



← Le 18 février, au conseil des prud'hommes d'Annonay, devant lequel l'avocat des anciens salariés de Tetra Medical a demandé la reconnaissance d'un préjudice d'anxiété pour 152 d'entre eux.

► Pour tous les autres, la crainte de tomber malade est omniprésente. Le 18 février, au cours d'une audience devant les prud'hommes d'Annonay qui rendront leur décision en mai, M^e François Lafforgue, l'avocat des anciens salariés, a demandé la reconnaissance d'un préjudice d'anxiété pour 152 d'entre eux : « *Ceux qui ne sont pas encore malades vivent avec une épée de Damoclès au-dessus de la tête.* » Selon ce spécialiste des scandales sanitaires, l'oxyde d'éthylène circulait dans l'entreprise. « *La période de désorption des compresses stérilisées [durant laquelle le gaz appliqué sur les produits finit par s'échapper dans l'air, NDLR] doit se faire dans un local fermé. Or il n'y avait pas de pièce étanche. Les cartons étaient stockés un peu partout, y compris à côté de la machine à café.* » Autrement dit, tout le monde a respiré à pleins poumons les effluves du gaz. Les avocats des liquidateurs judiciaires de l'entreprise ont contesté cette description, expliquant avoir « *un doute sur la présence de ces cartons partout dans l'entreprise.* ». L'ancienne présidente de Tetra Medical, Valérie Tanchou, n'a pas répondu à nos sollicitations.

L'affaire est également entre les mains de la justice pénale. Le pôle de santé publique du parquet de Marseille (Bouches-du-Rhône) a ouvert une information judiciaire pour mise en danger de la vie d'autrui. L'enquête, démarrée en mars 2023, est en cours. Un procès aura-t-il lieu un jour ? Guy Rousset l'espère. L'ancien ouvrier, exposé durant sa carrière à l'amiante, parle de Tetra Medical comme de l'un des dossiers les plus lourds, émotionnellement, qu'il ait eu à gérer au cours de sa vie syndicale. « *Un crime industriel* », dont les femmes – 95 % de l'effectif de l'entreprise – sont les premières victimes. « *La plupart y sont entrées très jeunes et y ont donc travaillé pendant leur grossesse.* » Le syndicaliste craint que les dommages de l'oxyde d'éthylène soient « *pires* » que ceux de l'amiante, car plus durables, à cause des mutations génétiques induites. Catherine Guironnet en perçoit déjà les retombées psychologiques. Sa fille, âgée de 29 ans, a renoncé à avoir un second enfant, par peur qu'il soit affecté par l'une de ces maladies. « *C'est un risque qu'elle refuse de prendre. Il est bien trop élevé... ●*

UN FONDS D'INDEMNISATION MÉCONNNU

Créé en 2020 pour « faciliter la réparation des préjudices subis par les personnes atteintes de maladies consécutives à l'utilisation des pesticides dans le cadre d'une activité professionnelle », le Fonds d'Indemnisation des Victimes de Pesticides (FIVP) peut aussi bénéficier, dans certains cas, à des enfants, quand au moins un de leurs parents a été exposé à ces substances pendant son travail. Les experts du FIVP considèrent qu'une « présomption de lien forte » existe entre l'exposition

à ces substances chimiques et les fentes labio-palatines (becs-de-lièvre), les hypospadias (des anomalies génitales qui touchent les garçons), les tumeurs cérébrales, les leucémies et les troubles du neuro-développement. Mais le dispositif reste pour l'instant peu utilisé : au 31 décembre 2023, date du dernier rapport d'activité, seuls 22 dossiers concernant des enfants contaminés *in utero* ont été déposés. Ce chiffre s'explique par le déficit de communication autour du fonds, dont beaucoup ignorent encore l'existence,

y compris au sein du monde agricole. S'il connaît une croissance continue de son activité, l'organisme n'a instruit que 1 970 dossiers, bien loin du nombre de victimes estimées. Selon un rapport de l'Inspection générale des Affaires sociales (IGAS), le risque d'exposition aux produits chimiques de la population agricole concerne 100 000 personnes, et le nombre de victimes pour lesquelles il y a une présomption forte de causalité entre une maladie et une exposition avérée est de l'ordre de 10 000 personnes.

Le Monde

HORS-SÉRIE

LA RÉPUBLIQUE SOUS TENSIONS

1870 – 2025
ANATOMIE DES CRISES POLITIQUES



La France traverse, depuis la dissolution de l'Assemblée nationale décidée le 9 juin 2024 par Emmanuel Macron, une crise inédite sous la Ve République. S'agit-il d'une crise politique ou d'une crise du politique ? Cette nouvelle poussée de «fièvre hexagonale» est au cœur d'un hors-série du *Monde* qui propose enquêtes, entretiens, portraits, histoires, analyses et infographies, tout pour décrypter ce long film d'une singularité française parmi les démocraties libérales depuis plus de cent cinquante ans de vie politique.

LA RÉPUBLIQUE SOUS TENSIONS

Un hors-série du «Monde»

100 pages - 12,50 €

Chez votre marchand de journaux et sur lemonde.fr/boutique

Sexualité des jeunes

“Une multitude de nouvelles relations a émergé”

Comment les jeunes Français s'aiment-ils à l'ère post-#MeToo ? Une grande enquête nationale de l'Ined esquisse le portrait d'une génération en pleine mutation. La sociologue Marie Bergström, qui l'a coordonnée, nous en présente les résultats

Propos recueillis par Barbara Krief

Savez-vous que les jeunes Français emploient au moins 300 termes différents pour décrire une relation intime, autre que le mot « couple » ? Qu'il n'y a pas à proprement parler de génération #MeToo, mais que ce sont, à l'inverse, « *les changements de l'exercice de la sexualité* » qui ont permis ce mouvement ? Ou encore qu'il y a, chez les jeunes, une remise en question générale des binarités (homme/femme, homo/hétéro, en couple/célibataire) qui se traduit par une grande créativité et une ouverture du champ des possibles ? Pour comprendre comment la jeunesse vit son intimité, des chercheurs de l'Institut national d'Etudes démographiques (Ined) ont mené une enquête nationale baptisée Envie,

sur la vie affective des jeunes adultes, auprès de 10 000 personnes âgées de 18 à 29 ans.

Il en ressort une fascinante – et surprenante – photographie des sexualités des jeunesse de France. Loin des clichés véhiculés par une presse soucieuse de décrypter de nouvelles tendances ou cultivés par des aînés inquiets de la pornographie en ligne, cette étude nous apprend comment cette génération invente de nouvelles façons de nouer et d'entretenir des relations. Elle rend compte de la sexualité des femmes, des hommes mais aussi – fait rare – des personnes non binaires. Condensé dans un livre accessible – « *La sexualité qui vient. Jeunesse et relations intimes après #MeToo* » –, ce travail collectif

signé par vingt-deux contributeurs est coordonné par la sociologue Marie Bergström. La chercheuse nous a reçus dans son bureau de l'Ined. Entretien.

Le mouvement #MeToo a-t-il chamboulé la sexualité des jeunes ?

On se trompe quand on se demande si #MeToo a rendu la drague hétérosexuelle impossible, idée que j'en-tends souvent. #MeToo n'est pas cet événement exogène qui percute l'hétérosexualité : c'est un catalyseur.

Les débats récents sur le genre et la sexualité s'ancrent dans une évolution historique plus générale : ce n'est pas #MeToo qui a permis cette évolution, c'est cette dernière qui a permis #MeToo. C'est parce que la sexualité jouissive et libre de domination est apparue aux femmes comme accessible, et même due, que la question des violences et celle du consentement se sont imposées dans le débat public. Le mouvement social a, lui, notamment participé à une forte politisation de la sexualité, qui ne concerne pas tout le monde en revanche. Il n'y a donc pas, à proprement parler, de « génération #MeToo ».



Il se dégage trois grandes tendances de votre très riche enquête collective. Quelles sont-elles ?

D'abord, les jeunes ne croient plus tellement qu'en matière de sexualité il y ait une différence naturelle entre les hommes et les femmes : comparé aux générations plus anciennes, ils adhèrent moins à l'idée selon laquelle les hommes ont des besoins sexuels supérieurs. Cette remise en question n'est ni théorique ni réservée à une élite intellectuelle : en 2023, 29 % des femmes âgées de 25 à 29 ans avaient déjà eu plus de dix partenaires hommes, contre seulement 8 % en 2006. Les femmes

vivent désormais une sexualité individuelle, centrée sur soi plutôt qu'au service de la conjugalité. Ce qui était traditionnellement associé au masculin. En fait, les pratiques et les opinions des femmes et des hommes se rapprochent en matière de sexualité, au contraire de l'idée d'une polarisation croissante.

Ensuite, l'opposition traditionnelle entre hétérosexualité – qui reste largement majoritaire – et homosexualité est remise en question. Il existe désormais des « plurisexualités », notamment la bisexualité et la pansexualité [*le fait d'être attiré sexuellement par quelqu'un indépendamment de son sexe, de son genre ou de son*

“LES PRATIQUES ET LES OPINIONS DES FEMMES ET DES HOMMES SE RAPPROCHENT EN MATIÈRE DE SEXUALITÉ, AU CONTRAIRE DE L'IDÉE D'UNE POLARISATION CROISSANTE.”

orientation sexuelle, NDRL], comme les définissent Tania Lejbowicz et Wilfried Rault. 5 % des femmes se disent ainsi pansexuelles, contre 1 % des hommes. Elles sont aussi 10 % de bisexuelles, contre seulement 3 % des hommes. Cet essor peut se lire comme une critique de l'hétérosexualité, qui a perdu de son attrait aux yeux de certaines femmes. Mais aussi comme un refus de considérer le désir comme figé.

Enfin, et c'est ce qui nous a le plus marqué, la binarité relationnelle a elle aussi été dynamisée. Le couple et son contraire, la sexualité sans lendemain, ne sont plus les deux seuls modèles possibles.

En effet, les 10 000 répondants de votre enquête ont évoqué 300 termes pour définir tout ce qui n'était pas le couple. Est-ce simplement une question de sémantique ?

Nous avons regroupé les plus cités : « *sexfriend* », « *plan cul* », « *plan cul régulier* », ou encore « *amitié avec un plus* ». Ce ne sont pas juste de nouveaux mots. Ils recouvrent des réalités intimes. Jusque dans les années 2000, les relations non conjugales étaient qualifiées de ►

Bio express

Née en 1982, Marie Bergström est une sociologue suédoise chargée de recherche à l'Institut national d'Etudes démographiques (Ined). Elle s'intéresse à la sexualité, la conjugalité et au célibat et a publié, en 2019, une enquête sur l'usage des applications de rencontres, « Sexualité, couple et rencontres au temps du numérique » (La Découverte).



- **La sexualité qui vient. Jeunesse et relations intimes après #MeToo,** sous la direction de Marie Bergström, La Découverte, 384 p., en librairie.

► façon relativement vague, comme des relations « sans lendemain », « fun » ou « sans prise de tête ». Depuis, une multitude de termes ont émergé. Ces nouvelles relations ont des spécificités, une existence propre : ce ne sont pas des moitiés de couples, des avant-couples ou des célibats mal vécus. Les définitions ne sont pas toujours partagées, ni immuables, mais elles proposent une nouvelle carte relationnelle. Ainsi, on n'attendra pas d'un « plan cul régulier » qu'il nous présente à ses parents et on ne sera pas surpris qu'un « sexfriend » nous propose un cinéma. Cela dit, les définitions étant floues et mouvantes, il faut parfois discuter de la relation pour se mettre d'accord sur ses termes et son script relationnel (les actes

et positionnements attendus). Par ailleurs, elles peuvent varier d'une personne à l'autre.

Si l'on peut faire l'amour ET aller au cinéma avec son « sexfriend », qu'est-ce qui fait le « couple » ?

Le baiser, le premier rendez-vous ou la première relation sexuelle ne suffisent plus à établir le couple, puisque ces pratiques se retrouvent dans différentes situations relationnelles. Alors comment les jeunes savent-ils qu'ils sont en couple ? Cela passe désormais par la conversation et le fait de « se dire » en couple, mutuellement et à l'entourage. L'entrée dans la conjugalité passe désormais moins par les pratiques, elle est devenue un acte de langage.

Les jeunes vont-ils vers la fin du couple ?

Au contraire, la norme conjugale n'a jamais été aussi forte, y compris parmi les lesbiennes et les gays. Généralement, plus on se rapproche de la trentaine, plus elle pèse sur les jeunes et plus le célibat est mal vécu. 65 % des 26-29 ans sont en couple, contre 41 % des 18-21 ans. Cependant, la trentaine n'est pas un cap universel. Les parcours varient selon le milieu social et les jeunes qui sont en études souhaitent moins être en couple que celles et ceux en emploi. L'écart est particulièrement fort pour les femmes : 50 % des étudiantes sont célibataires, contre 29 % des femmes en emploi.

Des études fiables (1) ont affirmé que les jeunes « font de moins en moins l'amour ». Votre enquête démontre l'inverse. D'où vient cette contradiction ?

L'activité sexuelle est mesurée par la fréquence des rapports. Or, les célibataires ont des rapports moins fréquents que les personnes en couple, et les jeunes sont plus souvent célibataires. Mais, du fait de ce célibat, ils ont davantage de partenaires : 35 % des 25-29 ans ont eu dix partenaires ou plus. La diffusion du célibat a donc pour conséquences deux évolutions qui ne sont pas du tout contradictoires : moins de rapports sexuels mais plus de partenaires sexuels. Par ailleurs, si l'asexualité est très populaire dans les médias, elle ne correspond qu'à une extrême minorité des jeunes. Il est donc faux d'affirmer qu'il y a un retrait de la sexualité dans cette population.

Votre enquête déboulonne de nombreux mythes, notamment sur l'usage de la pornographie. Qu'avez-vous découvert ?

Contrairement à ce que beaucoup d'adultes craignent, la pornographie n'est pas la principale source

d'information en matière de sexualité. Les jeunes consomment des fictions ou des documentaires et se rendent sur les réseaux sociaux, à la recherche d'informations et de conseils concernant certaines pratiques. Dans l'ouvrage, Delphine Rahib et Yaëlle Amsellem-Mainguy démontrent comment les jeunes ont bénéficié de la multiplication d'applications dédiées à la santé sexuelle.

Votre enquête montre aussi que la vie intime des jeunes n'est pas exempte de racisme. Comment se manifeste-t-il ?

Le racisme est nettement perceptible sur les applications de rencontres. Le chercheur Damien Trawalé explique qu'il se manifeste d'au moins deux manières. D'abord, par une exclusion, fondée sur une préférence pour les per-

sonnes blanches et sur une aversion pour les personnes non blanches. Mais aussi par la fétichisation ou l'exotisation des personnes non blanches, soit un fantasme dirigé vers un certain « type racial ».

Grande originalité de votre enquête, vous avez cherché à comprendre ce que les « crushs », les « râteaux », les fantasmes, bref « les relations envisagées », disent des 18-29 ans. Pourquoi s'intéresser à ce qui n'advient pas ?

Nous avons fait un constat assez simple : lorsqu'on aborde la sexualité par le prisme des relations, ce que nous avons fait, il n'est pas possible d'ignorer tout ce qui n'advient pas mais existe quand même, au moins dans les têtes. Dans la vie de

tous les jeunes, il existe des amours impossibles et des désirs non réalisés. La recherche s'y est très peu intéressée. Or, c'est une expérience constitutive de la vie intime. Près d'un tiers des jeunes adultes disent avoir été amoureux ou intéressé par quelqu'un avec qui il ne s'est rien passé physiquement. Dans nos biographies intimes, nous opposons les personnes avec qui « *il ne s'est rien passé* » aux autres. Mais ces personnes sont-elles très différentes ? Dans l'ouvrage, Florence Maillochon démontre que ce n'est pas le cas. Les normes sociales imprègnent les pensées autant que les actes. Les relations que les jeunes vivent dans leur tête correspondent à une galerie de portraits de partenaires socialement acceptables. ●

(1) « La "sex recession". Les Français font-ils moins l'amour », étude Ifop, 2024.

JE LÈGUE AU
GRET



Je confie mon dernier projet à celles et ceux qui sauront prendre soin du monde.

Depuis près de cinquante ans, les équipes du Gret agissent dans une trentaine de pays à travers le monde sur tous les terrains de la solidarité, pour lutter contre la pauvreté, réduire les inégalités et préserver l'environnement. Les legs et assurances-vie sont des ressources formidables pour nous permettre de construire, avec et pour les personnes les plus vulnérables, des sociétés plus justes et plus durables.

adina © Maya Palma



**POUR OBTENIR UNE BROCHURE GRATUITE,
CONFIDENTIELLE ET SANS AUCUN ENGAGEMENT :**

- vous pouvez vous rendre sur TRANSMETTRE.GRET.ORG ou scanner le QR code ci-dessus
- ou renvoyer ce coupon à : Fonds d'appui du Gret, Service libéralités, Campus du jardin d'agronomie tropicale de Paris, 45 bis avenue de la Belle Gabrielle, 94736 Nogent-sur-Marne cedex.

Mme M.

Nom : Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Téléphone :

“RÉFLÉCHIR À CE QU'IL ADVIENDRA DE SON PATRIMOINE APRÈS SA DISPARITION EST UNE ÉTAPE FONDAMENTALE DE LA VIE, qui demande du temps.

N'hésitez pas à vous faire accompagner par un notaire pour vous assurer que vos volontés seront respectées. Je suis également là pour vous écouter et vous accompagner dans votre projet, en toute confidentialité.”

AGATHE COUSIN, Responsable libéralités

legs@gret.org

01 70 91 92 23

Le fonds d'appui du Gret est exonéré des frais et droits de succession. En le désignant comme bénéficiaire d'un legs ou d'une assurance-vie, vous avez la garantie que 100 % de votre don sera utilisé pour les missions de solidarité du Gret. Mention légale RGD : Les données recueillies vous concernant nous sont nécessaires pour assurer le suivi de votre demande et vous tenir au courant de nos activités. Vos données personnelles collectées resteront strictement confidentielles. Elles ne seront ni vendues, ni échangées. Conformément à la loi informatique et libertés modifiée et au Règlement général sur la protection des données, vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de rectification, d'effacement et d'opposition, de limitation et de portabilité de vos données personnelles, en vous adressant à notre Délégué à la protection des données par courrier postal ou par e-mail à dpo@gret.fr

LEG25LN0AP



Narcotrafic

Justice pour les repentis

Alors que la lutte contre le trafic de stupéfiants est affichée comme une priorité du gouvernement, et que les débats sur le projet de loi ont débuté à l'Assemblée, le "Nouvel Obs" a rencontré le juge qui préside la très secrète commission en charge des "collaborateurs de justice". Il alerte sur les risques d'une réforme inaboutie et donc inefficace

Par Mathieu Delahousse et Violette Lazard

I est à la tête depuis deux ans de l'un des dispositifs les plus secrets et complexes de la lutte contre la criminalité organisée. Depuis mars 2023, le juge Marc Sommerer veille sur une quarantaine d'hommes et de femmes, interpellés dans des dossiers judiciaires et qui ont accepté de parler et de révéler des informations à la police. Des « repentis » dans le langage commun, des « collaborateurs de justice » selon les termes de la loi. Leur nombre exact n'est pas connu et leurs trajectoires sont destinées à rester dans l'ombre. « *C'est un outil pour vaincre la loi du silence, l'omerta, la crainte des représailles* », résume le président de la Commission nationale de Protection et de Réinsertion (CNPR), qui partage son temps entre cette fonction et la présidence de cours d'assises,

Narcotrafic

Justice pour les repentis

Alors que la lutte contre le trafic de stupéfiants est affichée comme une priorité du gouvernement, et que les débats sur le projet de loi ont débuté à l'Assemblée, le "Nouvel Obs" a rencontré le juge qui préside la très secrète commission en charge des "collaborateurs de justice". Il alerte sur les risques d'une réforme inaboutie et donc inefficace

Par Mathieu Delahousse et Violette Lazard

I est à la tête depuis deux ans de l'un des dispositifs les plus secrets et complexes de la lutte contre la criminalité organisée. Depuis mars 2023, le juge Marc Sommerer veille sur une quarantaine d'hommes et de femmes, interpellés dans des dossiers judiciaires et qui ont accepté de parler et de révéler des informations à la police. Des « repentis » dans le langage commun, des « collaborateurs de justice » selon les termes de la loi. Leur nombre exact n'est pas connu et leurs trajectoires sont destinées à rester dans l'ombre. « *C'est un outil pour vaincre la loi du silence, l'omerta, la crainte des représailles* », résume le président de la Commission nationale de Protection et de Réinsertion (CNPR), qui partage son temps entre cette fonction et la présidence de cours d'assises,

“QUE LA JUSTICE PRENNE UN ENGAGEMENT ENVERS EUX REPRÉSENTE UN ENJEU D'EFFICACITÉ, AUJOURD'HUI, LES REPENTIS N'ONT PAS LA CERTITUDE DE BÉNÉFICIER DE CETTE RÉDUCTION DE PEINE.”

MARC SOMMERER, PRÉSIDENT DE LA COMMISSION NATIONALE DE PROTECTION ET DE RÉINSERTION

► architecture clarifiée qui respecte des droits des candidats. On ne le retrouve pas dans la proposition de loi, déplore le magistrat. Par exemple, nous avions voulu donner à des magistrats de la chambre de l'instruction, donc n'ayant pas à instruire des dossiers, le pouvoir de déterminer qui pouvait bénéficier du statut de repenti. C'était un gage de recul, d'indépendance. Cette partie ne figure plus dans le texte... » C'est le juge ou le procureur en charge d'un dossier qui alerte de la présence possible d'un repenti, puis il appartient au Siat (Service interministériel d'Assistance technique), l'un des services les plus pointus de la police judiciaire, spécialisée notamment dans les infiltrations, d'évaluer la candidature.

Autre mesure à reprendre, selon lui, lors des débats parlementaires : le quantum des peines encourues par le repenti à l'issue du procès. En principe, le collaborateur de justice encourt la moitié de la peine prévue par le Code pénal – une peine maximale de vingt ans passe à dix ans, une peine de réclusion criminelle à perpétuité, à trente ans. Mais il n'en a pas la garantie. « Que la justice prenne un engagement envers eux représente un enjeu d'efficacité, plaide le magistrat. Aujourd'hui, le repenti n'a pas la certitude de bénéficier de cette réduction de peine. Nous voudrions que les choses soient claires, et qu'il sache ce dont il peut bénéficier en ayant parlé, tant au niveau judiciaire qu'en termes de protection. »

↓ Audition du garde des Sceaux et du ministre de l'Intérieur, le 4 mars, par la commission des Lois à l'Assemblée nationale, sur les propositions de loi contre la criminalité organisée.

Pourquoi y a-t-il eu un tel affaiblissement du texte ? « En dix jours, la commission des lois n'a pas pu faire le travail que nous avons effectué, explique Jérôme Durain, le sénateur (PS) et rapporteur de la loi après avoir mené la commission d'enquête sur le narcotrafic qui a rendu ses conclusions en mai dernier. Nous avons travaillé sur ce sujet pendant un an et demi et avons pris l'avis de tous les acteurs. L'Assemblée, elle, voit débarquer ce texte extrêmement touffu, il va donc falloir être pédagogique, le statut de repenti aurait presque mérité une loi à lui tout seul. »

“QUESTION MORALE”

Chez Gérald Darmanin, on sait cette bataille aussi technique que glissante. Des députés peuvent voir d'un mauvais œil ce système de donnant-donnant entre l'Etat et des hommes qui ont trempé dans le crime. « Aucune information ne saurait justifier un tel cadeau judiciaire », a par exemple écrit dans un amendement le député LR Eric Pauget à propos de l'hypothèse d'une immunité totale qui aurait été accordée aux repentis bavards. Ce parlementaire, rapporteur du texte, propose donc de muscler le dispositif mais sous contrôle strict des juges de la chambre de l'instruction.

« Il est vrai que se pose une véritable question morale : qu'est-ce que l'on pardonne pour obtenir une justice qui offre des résultats ? » admet-on au ministère de la Justice mais « en Italie, sur quinze ans, 1 000 collaborateurs de justice sont passés aux aveux ! ». La Place-Vendôme veut aller vite. Elle est décidée à actionner tous les leviers. Comme les prisons de haute sécurité portées par Gérald Darmanin viennent d'être validées par le Conseil d'Etat, elle souhaite sans attendre les intégrer dans le débat sur les repentis. « On peut dire au délinquant qu'il n'ira pas dans cette prison-là s'il parle ! S'il accepte, il n'aura pas le régime restrictif : il pourra téléphoner, voir sa famille... Toutes choses que ne pourront pas faire ceux qui seront incarcérés à Vendin-le-Vieil ou à Condé-sur-Sarthe. » D'accord pour ce deal ? Dans un premier temps, c'est aux députés de le voter ou non. ●



Abonnez-vous !



Offre spéciale
+50%
de réduction!



+ Consultez gratuitement tous les articles payants du site nouvelobs.com



Nouvel Obs

BULLETIN D'ABONNEMENT Offre spéciale

à compléter et à renvoyer à : Le *Nouvel Obs* – Relations Abonnés 67/69 av. Pierre Mendès-France CS 51402, 75647 Paris cedex 13

17929

Oui, je m'abonne pour 52 N°s du *Nouvel Obs* + 52 N°s de *TéléObs* + 3 hors-séries + nouvelobs.com pour 169€ au lieu de ~~378€60*~~ soit **plus de 50 % de réduction.**

- Je règle par chèque bancaire à l'ordre du *Nouvel Obs*
- Je règle par carte bancaire sur www.nouvelobs.com/aboHS

Mme M.

Nom _____

Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____ Ville _____

Réception du magazine: 2 semaines maximum après enregistrement de votre règlement. *Prix de vente au numéro. Vous pouvez acquérir séparément *Le Nouvel Obs* au prix de 6,50 €. En retournant ce formulaire, vous acceptez que *Le Nouvel Obs*, responsable de traitement, utilise vos données personnelles pour les besoins de votre commande, de la relation Client et d'actions marketing de la part du *Nouvel Obs* et/ou de ses partenaires. En cochant cette case je m'oppose à l'utilisation de mon adresse postale à des fins marketing. Pour connaître les modalités de traitement de vos données ainsi que les droits dont vous disposez (accès, rectification, effacement, opposition, portabilité, limitation des traitements, sort des données après décès), consultez notre politique de confidentialité à l'adresse <http://www.nouvelobs.com/donnees-personnelles.php> ou écrivez à notre Délégué à la protection des données - 67/69 av. Pierre Mendès-France - 75647 Paris cedex 13 ou <https://dpo.nouvelobs.com/contact>. Les conditions générales de vente applicables à votre abonnement sont consultables sur notre site www.nouvelobs.com

Nouvel Obs

52 numéros



TéléObs

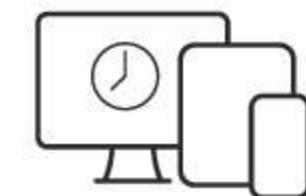
52 numéros réservé aux abonnés



Nouvel Obs

HORS SÉRIE

3 numéros



Accès illimité
à nouvelobs.com



~~378€60*~~

169€
seulement

Logement

Les raisons d'une crise

→ Les villes sont plus enclines à construire des immeubles de standing que des HLM, plus recherchés.





Pénurie de foncier, prix et taux d'intérêt élevés, manque de soutien de l'Etat... Le secteur de la construction se trouve confronté à sa crise la plus sévère depuis un demi-siècle. Comment relancer la machine ?

Par Claude Soula

On n'avait pas vu une crise aussi profonde dans la construction depuis les années 1950 ! assure Bernard Chanteux, le directeur général adjoint de Bouygues immobilier. Cette crise est à la fois structurelle – car on ne construit pas assez de logements pour répondre aux besoins – et conjoncturelle – car les Français n'achètent plus, faute de moyens. » Ce constat, tout le monde le partage dans le secteur de l'immobilier, à tous les échelons. Les agences, qui ne vendent plus assez, les artisans, qui font faillite, les vendeurs de matériel pour la construction, qui lancent des plans sociaux, les promoteurs, qui tournent au ralenti, et des ministres du Logement, passés ou actuels, qui ne peuvent que constater les dégâts.

Un chiffre résume le problème : « On est tombé de 400 000 nouveaux logements par an à seulement 260 000 en 2024, ce qui est un point bas historique », constate Olivier Sichel, le directeur général délégué de la Caisse des Dépôts, principal acteur du logement social en France. L'organisme public, qui se finance à partir des dépôts du livret A, a été à l'origine l'an dernier de quatre logements sur dix dans le pays, alors qu'il ne dépasse pas un quart du marché quand les particuliers et gros investisseurs sont en forme. Autant dire que sans « la Caisse » le massacre aurait été bien pire, l'ensemble du secteur privé étant à l'arrêt. Le dernier bilan de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) donne un aperçu de la catastrophe : les mises en vente de ses adhérents (50 600 logements neufs en 2024) ont été divisées par deux par rapport

à 2022 ou 2021. Du jamais-vu là aussi, et cette chute de la construction dans le résidentiel haut et moyen de gamme a bloqué les autres secteurs. « Il y a un effet domino car le marché est concurrentiel. Tout se tient, de l'urgence jusqu'au haut de gamme », dit Christophe Robert, délégué général de la Fondation pour le Logement des Défavorisés (ex-Fondation Abbé-Pierre).

SE TASSER À PRIX D'OR

Quand tout se passe bien en France, il se construit environ 400 000 nouveaux logements par an, dont un quart de HLM. L'ensemble constitue une chaîne solidaire : en passant dans le parc privé, les locataires des HLM laissent leur place à ceux qui étaient abrités dans les hébergements d'urgence. Aujourd'hui, la chaîne, qui était déjà plus que tendue puisqu'il y a 2,7 millions de demandes de HLM en attente, se bloque et entraîne des changements sociologiques : « La baisse du taux de rotation du social (7,9 % en 2022 contre 10,3 % en 2010) se traduit par un vieillissement des habitants des HLM », note le dernier rapport de la fondation. Et donc, par l'impossibilité de loger les jeunes familles avec enfants, obligées de se tasser ailleurs à prix d'or. Les effets de ces immobilisations forcées sont socialement préoccupants : ce sont des ménages qui restent dans un logement mal adapté à leurs besoins, qu'il soit devenu trop grand ou trop petit ; ce sont des salariés qui ne peuvent pas déménager vers une zone où il y aurait plus d'emplois, même s'ils sont au chômage, car c'est dans les villes et les zones les plus attractives qu'il manque le plus de logements.

Comment s'est-on retrouvé dans cette situation, où on ne construit pas assez et où même ce qui est bâti est devenu trop cher pour ceux qui veulent acheter ? C'est avant tout une question d'évolution du pouvoir d'achat. « La crise du logement, on la voit mûrir depuis longtemps. Sur quarante ans, les salaires ont été ►

“SUR QUARANTE ANS, LES SALAIRES ONT ÉTÉ MULTIPLIÉS PAR CINQ ET LE PRIX DU LOGEMENT PAR DOUZE. C'EST CET ÉCART QUI CRÉE DES DIFFICULTÉS.”

OLIVIER SICHEL, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE LA CAISSE DES DÉPÔTS

→ Une des pistes pour pallier le manque de foncier est la transformation de sites existants. Ici, la construction de nouveaux logements sur l'ancien Centre d'Essais aéronautiques de Toulouse, fin 2023.

→ Rassemblement pour le droit au logement à Lyon, le 13 mars dernier.

► multipliés par cinq et le prix du logement par douze. C'est cet écart qui crée des difficultés », affirme Olivier Sichel. Pendant une vingtaine d'années, cette envolée régulière a été supportée par les acheteurs car, parallèlement à la hausse du prix du mètre carré, les taux d'intérêt sur les emprunts sont restés très bas, bénéficiant de la création de l'euro et de l'inflation, quasi nulle. Quand les capacités d'emprunt, encadrées par la Banque de France, qui limite le taux d'endettement maximal à 35 % des revenus de l'acheteur, n'ont plus suffi à financer les achats, la durée des crédits a été allongée. Elle est passée de vingt à trente ans.

Mais depuis deux ans, avec la remontée des taux d'intérêt, les ménages ne peuvent plus rien financer, même en s'endettant pour une vie entière. Et comme les promoteurs ne lancent leurs programmes qu'après les avoir prévendus, la construction s'est figée. Terminé, le grand boom immobilier démarré à la fin des années 1990. Ce coup d'arrêt est en réalité un classique du secteur : « *Cette crise était prévisible car les cycles immobiliers sont réguliers. Le secteur subit une petite crise tous les dix ans, une grosse tous les trente ans, et la dernière remonte à 1995* », rappelle Stephan de Faÿ, directeur général de Grand Paris Aménagement, l'établissement public qui coordonne la construction en Ile-de-France.

GRAND BLOCAGE

Pour relancer le marché, il faut comprendre pourquoi ces prix ont été multipliés par douze. « *Le foncier est de plus en plus rare du fait de l'encadrement de l'artificialisation des sols, lié à l'objectif de "zéro artificialisation nette", d'ici à 2050*, dit Olivier Sichel. Et, par ailleurs, les nouvelles normes ont augmenté le coût de la construction, de même que l'inflation qui impacte fortement le prix des



matériaux. » Non seulement les terrains libres sont rares, mais, en plus, beaucoup de maires hésitent à délivrer des permis de construire, surtout quand approchent les élections municipales : leurs électeurs ne veulent pas forcément voir surgir de nouveaux immeubles sur les communes. Et quand ils le font, c'est plutôt pour de grands logements de standing, qui ne correspondent pas aux demandes les plus fréquentes, que pour du HLM.

Mécaniquement, la raréfaction du foncier a fait grimper les prix : « *On a fait un sondage chez des promoteurs : le terrain à lui seul pèse pour 35 % du coût final d'un logement. L'Etat a d'ailleurs encouragé la hausse en vendant ses terrains aux enchères. Il faut donc changer cette pratique. Nous, nous avons arrêté d'acheter ainsi depuis 2020 et, désormais, le foncier ne pèse plus que de 15 % à 20 % du coût final de nos opérations* », explique Stephan de Faÿ. Pour l'Etat ou les collectivités locales, vendre les terrains aux enchères, c'était de la bonne gestion publique, qui allait dans l'intérêt des contribuables, mais qui a fini par participer au grand blocage. Les nouvelles normes de construction (confort, isolation, accessibilité...) ont également joué un rôle, mais la plupart des professionnels sont d'accord pour ne pas les remettre en question : elles constituent un vrai progrès, utile à tous.

L'Etat est aussi mis en cause. Motif : depuis son élection en 2017, Emmanuel Macron n'a promulgué aucune mesure emblématique de soutien à la construction, comme le furent les exonérations fiscales dites « Périssol » ou « Robien » dans le passé. Nombre de professionnels enragent du manque d'intérêt de l'exécutif pour un secteur qu'ils considèrent comme majeur. « *C'est à l'Etat de planifier et d'agir*

“EMMANUEL MACRON PENSE QUE L’IMMOBILIER MARCHE SEUL, SANS SOUTIEN PUBLIC. C’EST POUR CELA QU’IL N’EN A JAMAIS FAIT UNE PRIORITÉ.”

SYLVIA PINEL, ANCIENNE MINISTRE DU LOGEMENT



pour éviter l'explosion sociale ! Les maires se font réélire en construisant le moins possible. Le gouvernement a découragé l'investissement immobilier avec ses taxes ou la création de l'IFI [l'impôt sur la fortune immobilière, NDLR], qui a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune », tonne un responsable du groupe Vinci. « Bercy part du principe que les aides publiques ont contribué à faire monter les prix sans réduire pour autant le nombre de mal-logés », dit Christophe Robert. « Emmanuel Macron pense que l'immobilier marche seul, sans soutien public. C'est pour cela qu'il n'en a jamais fait une priorité », note l'ancienne ministre du Logement de François Hollande Sylvia Pinel, dont le nom reste associé au mécanisme de défiscalisation qu'elle avait créé pour relancer le secteur en 2015.

NOUVELLES FORMES DE PROPRIÉTÉ

Tout le monde n'est pas aussi sévère avec les politiques publiques : « *Le dispositif Pinel ne s'est arrêté qu'à la fin de l'an dernier, donc ce n'est pas la disparition de cet outil fiscal qui a causé la crise !* », s'exclame Stephan de Faÿ, qui s'attache plutôt à faire baisser les prix à la construction. « *Nous devons trouver comment bâtir différemment. On incite à la fabrication des éléments de construction hors site, en usine, avant leur assemblage sur place. Les Suédois ont réduit les coûts de 15 % ainsi. D'ici à 2031, 80 % de nos immeubles seront construits avec cette méthode. Il est aussi possible de réduire la taille du logement, mais avec une meilleure conception* », explique-t-il. Quant au coût du foncier, être imaginatif pourra le réduire : « *Nous devons passer à un urbanisme de transformation, celle des immeubles de bureaux vides, ou des zones d'entrées des villes.* » Et de nouvelles

formes de propriété peuvent apparaître : « *Il faut dissocier le foncier et le bâti : si on achète seulement l'appartement, sans le terrain, on peut fortement réduire le prix final. Nous travaillons aussi avec des fonds, pour proposer un produit financier innovant : la propriété serait partagée entre les fonds et les acquéreurs, afin de respecter les ratios d'endettement. Les acquéreurs rembourseraient au fil de leurs augmentations de salaires* », explique Olivier Sichel. Encore une autre solution ? « *Produire plus, mais au bon endroit, là où il y a des emplois et des transports. Il faut donc construire avec plus de hauteur dans les villes* », affirme Bernard Chanteux.

Grâce à la baisse du prix du mètre carré depuis deux ans, et désormais celle des taux, qui redonne du pouvoir d'achat aux emprunteurs, le marché a cessé de reculer : « *Le secteur du bâtiment a désormais touché son point bas* », assure Olivier Garnier, responsable des prévisions à la Banque de France. Maintenant il faut le relancer. MaPrimeRénov, créée par l'ancienne ministre du Logement Emmanuelle Wargon, joue toujours son rôle de soutien dans l'ancien. La nouvelle ministre, Valérie Létard, a obtenu le retour du PTZ, le prêt à taux zéro, et la création d'un don défiscalisé maximal de 300 000 euros, provenant des parents et des grands-parents, qui facilitera le financement d'un premier achat en dehors des villes les plus chères. Elle promet désormais d'assouplir le cadre réglementaire : les règles d'urbanisme seront simplifiées ou les permis de construire prolongés plus facilement. Il s'agit de lever toutes les embûches qui bloquent régulièrement les programmes.

Reste à savoir si un nouveau « Pinel » ouvrant droit à une réduction d'impôt sur le prix d'achat d'un logement mis en location va voir le jour. « *Le logement est un service indispensable pour tous, il est donc normal qu'il bénéficie d'une fiscalité favorable* », estime Emmanuelle Wargon. Mais comment financer un nouveau coup de pouce fiscal dans le cadre des restrictions budgétaires actuelles ? Quoi qu'il en soit, les résultats ne seront pas immédiats. « *Entre l'annonce d'une mesure d'aide et la fin de construction d'un immeuble, il se passe entre quatre et six ans* », souligne Bernard Chanteux. Il va donc, hélas, falloir patienter pour trouver des logements neufs disponibles... ●

Colocation

Un toit pour tous

Dans un contexte immobilier tendu, de plus en plus de Français partagent un logement ou bien optent pour le coliving. Par choix ou nécessité ? Un peu des deux...

Par Natacha Tatu · Photos Guillaume Belvèze

Ce sont deux grandes maisons en meulière reliées entre elles, entourées d'un jardin, à dix minutes de RER de la gare de Lyon, au sud de Paris. L'atmosphère, chaleureuse et bohème, évoque un épisode de « Friends », version intergénérationnelle. Autour de la table en bois de la cuisine, ils sont cinq, ce samedi matin, à partager un café – sur dix habitants. Clara, 27 ans, orthophoniste, est la benjamine. Aliette, 72 ans, psychiatre à la retraite, la doyenne. Il y a aussi Antoine, 65 ans, ancien chercheur en épidémiologie qui s'est installé ici il y a un peu plus d'un an, après avoir passé l'essentiel de sa carrière aux Etats-Unis. Victor, 30 ans, acrobate au Parc Astérix, qui est le compagnon de Clara ; et puis Christian, 70 ans, blagueur, le pilier du groupe. Ce sont les filles de ce retraité qui lui ont trouvé cette colocation, inquiètes de ses troubles de la mémoire depuis son AVC. Désormais, ses coloca-



← Clara, orthophoniste, son compagnon Victor, acrobate, et Antoine, ancien chercheur en épidémiologie échangent avec Aliette et Christian, tous deux retraités, dans le jardin de la maison où ils vivent ensemble en banlieue parisienne.

← Christian, heureux de vivre entouré dans un endroit serein, apprend aux autres à jouer de la guitare.

← Moment de détente en commun, mais chacun peut aussi vivre à son rythme.

→ S'installer en coloc, c'est bénéficier de plus d'espace, d'une atmosphère chaleureuse et bienveillante.

taires lui rappellent ses rendez-vous et veillent discrètement sur lui. Christian bricole, apprend aux autres à jouer de la guitare et répète combien il est heureux de vivre dans cette maison « où on rigole bien ». Dans un éclat de rire, Clara confirme : « On est une petite famille, finalement. » A cet instant, une quadragénaire, casque sur les oreilles, entre dans la cuisine pour se préparer un casse-croûte avant de retourner dans sa chambre, après un rapide « bonne journée »... Chacun ici vit à son rythme.

C'est désormais un mouvement de fond : la colocation (un appartement partagé à plusieurs) et le coliving (un espace organisé avec des services intégrés) ne sont plus réservés aux étudiants. A 30, 40, 50 ans, parfois plus, ils sont de plus en plus nombreux à partager un toit. Après les pays scandinaves, Londres ou Bruxelles, la France adopte à son tour ce mode de vie. A Paris, Marseille, Lyon, où le marché immobilier est cher et tendu, mais aussi désormais dans les villes moyennes, les offres se multiplient. Qui est concerné ? Tout le monde, ou presque. En 2018, l'architecte Sabri Bendimérad publiait avec la sociologue Monique Eleb, « Ensemble et séparément » (éditions Mardaga), résultat de cinq ans de recherche sur le sujet. Leur conclusion ? La colocation n'a ni âge ni classe sociale. Jeunes travailleurs s'installant chez des seniors ; personnes ayant déjà expérimenté la coloc pendant leurs études et souhaitant continuer à l'âge adulte ; parents solos... Les profils sont variés. « Depuis les béniguiages, ces communautés religieuses de femmes qui se sont développées au Moyen Age, l'idée d'habitat communautaire revient régulièrement, sous différentes formes », explique Sabri Bendimérad. Petite surprise contre-intuitive : les seniors, premier public potentiel, ne sont pas les plus nombreux. « Sur le papier, ils acceptent. Mais au pied du mur, tant qu'ils sont autonomes, ils ont du mal à faire le pas. Il leur est souvent difficile de rompre avec leurs habitudes, leur environnement », résume Victor Augais, qui, en 2017, a fondé le concept La Casa, l'un des leaders du marché français de l'habitat partagé.

EXPÉRIENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Séparation, mobilité professionnelle, changement de vie, peur de la solitude... Les raisons d'adopter cette vie communautaire sont nombreuses. Quand l'offre est rare et les loyers exorbitants, cela peut-être, bien sûr, un choix contraint, voire une obligation. Mais pas si souvent. Ainsi, Aliette s'est installée en coliving pour se rapprocher de ses enfants et petits-enfants, mais aussi pour avoir des relations sociales tout en gardant son indépendance : « Je ne me sentais pas prête pour la résidence senior », glisse-t-elle. Antoine apprécie les services, l'espace et la

“DEPUIS LES BÉGUINAGES, CES COMMUNAUTÉS RELIGIEUSES DE FEMMES AU MOYEN ÂGE, L’IDÉE D’HABITAT COMMUNAUTAIRE REVIENT RÉGULIÈREMENT, SOUS DIFFÉRENTES FORMES.”

SABRI BENDIMÉRAD, ARCHITECTE

convivialité. Victor et Clara, qui venaient d'arriver en région parisienne, ont été attirés à la fois par le partage, l'espace, qui permet à Victor de s'entraîner, et l'expérience intergénérationnelle.

Au départ, le marché est resté cantonné aux appartements de particuliers. Des propriétaires, ou des locataires, qui proposent une chambre ou deux dans leur logement. Comme Régine, prof à la retraite, qui s'est retrouvée seule dans une grande maison à Saint-Germain-en-Laye. Ses deux chambres sont occupées en permanence, plutôt par des jeunes : « J'ai toujours vécu dans des maisons où il y avait du monde. J'aime bien être un peu bousculée », raconte-t-elle. Pour Serge, 64 ans, qui s'est endetté sur le tard pour acheter son trois-pièces, la colocation l'aide à rembourser son emprunt. Il a partagé son appartement avec une ▶



► chanteuse de jazz, puis un Italien, qui lui a appris à faire de vraies pâtes, « *des gens que je n'aurais jamais croisés* », se félicite-t-il.

A côté de ce marché informel, des sociétés spécialisées, promoteurs et institutionnels, se sont engouffrées dans la brèche. Le créneau est porteur : les rentabilités, de l'ordre de 5 ou 6 %, sont attractives. « *De nombreux investisseurs, déçus par le marché des résidences seniors, trop chères pour beaucoup de retraités, se sont reportés sur le coliving* », résume Adrien Sautet, responsable des ventes chez Colonies, qui gère 3 000 chambres dans une vingtaine de villes. Taux d'occupation ? 95 %. Le marché aurait doublé en deux ans, et avec neuf demandes en moyenne pour chaque offre, il est loin d'être saturé. Mais le turnover reste important.



Bon nombre d'adultes considèrent souvent la cohabitation comme une solution temporaire. Pour l'instant, les baux courts sont la règle. Mais cela pourrait changer, tant le concept se développe.

“DIVERSITÉ DES PROFILS”

Aliette, Clara, Christian et les autres partagent ainsi une maison fondée par La Casa. Les conditions pour postuler sont les mêmes que pour n'importe quelle location : avoir un dossier solide et des revenus suffisants. « *Mais il faut quand même avoir envie de rencontrer du monde et être prêt à faire des compromis* », précise Victor Augais. Certaines sociétés de coliving essaient de « matcher » les colocataires selon leurs désirs et leurs affinités. Pour d'autres, comme Colonies, c'est « *premier arrivé, premier servi* ». Au début, des acteurs du marché ont tenté de regrouper les locataires par affinités, autour de thématiques fédératrices : sport, écoresponsabilité, féminisme... Ça n'a pas vraiment décollé : trop lourd, trop compliqué et pas forcément attractif pour les locataires. « *Ce qui nous plaisait, c'était justement la diversité des profils. On n'avait pas envie de se retrouver enfermés dans une secte, en se demandant si on était assez écolo ou assez vegan, pour être accepté par la communauté* », lance Clara.

Ici, chacun à sa chambre, sa salle de bains, un placard dans la cuisine, son étagère dans le frigo. Les locataires partagent les trois salons, la bibliothèque, la buanderie, l'atelier et le garage. Ceux qui le souhaitent prennent des repas en commun, achètent ensemble des paniers de légumes, organisent des barbecues... Un planning de tâches ménagères est aimanté sur le frigo. Tous paient peu ou prou 1 200 euros selon la taille des chambres, l'équivalent d'un 30 mètres carrés à Paris. Mais tous les services – eau, électricité, internet, chauffage, ménage hebdomadaire et service de maintenance – sont compris. « *Pour le prix d'un studio, je peux stocker mes affaires à la cave, faire du piano, profiter du jardin...* » résume Antoine. Et la maison est meublée : il suffit d'apporter ses draps et sa valise pour s'installer.

Bien sûr, ce mode de vie charrie son lot de tensions, qu'il faut apprendre à gérer collectivement – et dans le respect des individualités. Une AG mensuelle est censée mettre à plat les conflits. « *Combien de temps une tasse sale peut-elle rester sur la table, avant que ça dérange tout le monde ? Une heure, une journée, une semaine ? Voilà le genre de défi auquel on est confrontés* », plaisante Antoine. Qui ajoute, plus sérieusement : « *L'essentiel, c'est d'être ouvert, respectueux, et de vouloir que ça se passe bien. Et on apprend au fond beaucoup sur nous-mêmes.* » ●

**“POUR LE PRIX
D'UN STUDIO, JE PEUX
STOCKER MES AFFAIRES
À LA CAVE, FAIRE
DU PIANO, PROFITER
DU JARDIN...”**

ANTOINE

← Chacun a sa place dans les placards et les étagères. Mais les achats peuvent être mutualisés.

← Cinq des dix colocataires réunis dans la cuisine.

Les pensions de famille, des logements pour celles et ceux qui n'en ont plus.

350.000 personnes en France sont sans domicile.

Ce chiffre publié début 2025 par la fondation pour le Logement des défavorisés est alarmant.

Dans un échange croisé, Lotfi Ouanezar, directeur général d'Emmaüs Solidarité et Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat abordent les pensions de famille, moyens efficaces de la lutte contre le sans-abrisme... mais trop peu nombreuses sur le territoire.



Lotfi Ouanezar © Emmaüs Solidarité



Emmanuelle Cosse, USH © Mathieu Delmestre

Comment définir les pensions de famille et leur rôle ?

Lotfi Ouanezar : C'est un type de logement très social, solidaire, pensé pour celles et ceux qui ont connu la rue. Il se caractérise par son échelle humaine et la présence d'un soutien social qui permet aux personnes de retrouver une autonomie et une vie professionnelle, sociale, affective...

Emmaüs Solidarité accompagne, sans distinction, 7 000 personnes au quotidien. Et souvent parmi elles, des personnes oubliées par notre société qui ont besoin de se reconstruire. Pour elles, accéder à ce type de logement c'est la possibilité d'un nouveau départ. C'est à mon sens un précieux outil de lutte contre l'exclusion.

Emmanuelle Cosse : La mission des Hlm, c'est de loger la France dans sa diversité (jeunes, travailleurs, retraités...). Les pensions de famille proposent des logements autonomes très abordables, destinés à des personnes ayant connu des parcours de vie complexes, dans un cadre collectif et avec une présence humaine quotidienne.

L'atout principal, c'est de favoriser les échanges et la sociabilité grâce à l'accompagnement d'un hôte. Avec ces pensions, nous pouvons répondre aux besoins des territoires qui cherchent des réponses adaptées pour des personnes en grande difficulté.

1 Et quelles perspectives pour ce modèle de logements, trop peu répandus ?

Emmanuelle Cosse : Les pensions de famille se sont beaucoup développées ces dernières années (on a triplé la production annuelle) parce qu'elles répondent à de vrais besoins et qu'elles ont été bien soutenues par l'Etat au travers du plan Logement d'abord. Nous allons donc poursuivre leur développement, parfois comme un « produit » complémentaire au sein d'opérations plus larges (logement familial, résidence étudiante...).

Mais il faut sans doute penser à leur évolution. Par exemple, le vieillissement des résidents nous interroge. Il faudra sans doute adapter l'accompagnement. Je crois aussi que ce modèle bas-loyer/accompagnement peut s'adapter à bien d'autres publics encore.

Lotfi Ouanezar : Crée il y a 30 ans, ce modèle de logements a fait ses preuves mais il est encore trop peu connu.

Emmaüs Solidarité en gère 22 et prévoit d'en ouvrir 7 autres d'ici 2030. Nous participerons comme chaque année à la Semaine Nationale des Pensions de famille (la prochaine se déroulera du 19 au 25 mai 2025), et accueillerons élus et riverains pour convaincre encore de leur nécessité, car les besoins sont importants, malgré les efforts de l'Etat.

Alors que le nombre de personnes à la rue atteint de nouveaux records, il y a urgence à agir pour soutenir l'humanité de notre société. Chacun doit pouvoir vivre dignement, sous un toit.



Mobilité

“On a trop négligé la question des usages”

Comment concilier l’impératif, pour les Français, de se déplacer et celui de sauvegarder la planète ? Des chercheurs et des professionnels ont réfléchi ensemble, à l’occasion de la soirée Le Labo des possibles animée par “le Nouvel Obs”

Par Arnaud Gonzague, photos Arthur Gau

Bien sûr, le droit de se déplacer est un droit élémentaire. « Mais quand on sait que les transports représentent plus de 30 % des émissions francaises de gaz à effet de serre, la question majeure reste celle de décarboner les mobilités », a rappelé Dominique Méda en préambule de notre Labo des possibles dédié à la mobilité. Animée par « le Nouvel Obs », en partenariat avec l'université Paris Dauphine-PSL (Dominique Méda y est professeure de sociologie) et HEC, cette soirée avait l'ambition, le 13 mars dernier, de tracer quelques pistes pour conserver le droit de se déplacer, sans cesser de jouir d'un environnement sain. « Le problème, c'est que la mobilité concentre énormément d'enjeux sociaux, a pointé François Gemenne. On touche aux questions d'accès aux centres-villes, d'accès à l'emploi, d'équité territoriale... » Autant de problématiques qui, a rappelé ce spécialiste des questions de géopolitique de l'environnement à HEC, ont contribué à enflammer la crise des « gilets jaunes » en 2018.

“SE LIBÉRER DE LA VOITURE”

Car comment s'attaquer à l'emprise de la voiture – qui couvre toujours plus de 80 % des déplacements quotidiens en France – sans stigmatiser les habitants des zones péri-urbaines ou rurales ? Le sociologue Jean Viard, spécialiste du temps et des déplacements, auteur de très nombreux ouvrages, dont « l'Individu écologique, naissance d'une civilisation » (Ed. de l'Aube), a évoqué une solution iconoclaste : celle du « double vote ». Autrement dit, le droit pour un citoyen de voter deux fois – une fois là où il réside, l'autre, là où il travaille. « Si le million de salariés qui travaillent à Paris [sans y habiter] votait à Paris, est-ce que nous aurions la même politique de mobilité ? Certainement pas », a tranché le chercheur. Qui a fustigé « des discours sur la mobilité quand même extrêmement urbains » – pensés donc



par des élus des centres-villes – et rappelé que la France a récemment eu, symbole édifiant à ses yeux, un Premier ministre, Gabriel Attal, « qui n'avait pas le permis de conduire ».

Le monde politique, et ses difficultés à embrasser la question des déplacements, a également fait l'objet d'une analyse de la part de Clément Beaune. L'actuel haut-commissaire au Plan et auteur d'un essai, « Je dirai malgré tout que la politique est belle » (Stock), a en effet évoqué, lors d'une table ronde, son passé de ministre délégué chargé des Transports entre 2022 et 2024 : « En France, on est très obsédé par les infrastructures – les autoroutes, les lignes ferroviaires... – et le politique a une passion pour construire du neuf », qui donne souvent lieu à de valorisantes inaugurations a-t-il analysé. « Mais on a trop négligé la question des usages. Si, sur une portion d'autoroute, vous faites rouler un car express ou installez des péages qui encouragent la voiture électrique, est-ce la même chose que d'y faire rouler les seules voitures individuelles ? »

Sylvie Landriève, directrice de l'institut de recherche Forum Vies Mobiles, n'y est pas allée par quatre chemins : « Il faut se libérer de la voiture », qu'elle soit, ou non, électrique. Elle a ainsi prôné de « prendre une partie du réseau routier existant » pour le consacrer aux mobilités douces (vélos, cars, covoiturage...) et donner « plus de lisibilité » aux lignes de cars, permettant notamment de desservir les habitants des zones les plus enclavées. Une vision contredite par Thierry Mallet : le président

directeur général de Transdev, grand groupe français de transports, a ainsi rappelé que la mobilité « est d'abord une question de cohésion sociale, sans laquelle il n'est pas de transition écologique possible. Près de 25 % des Français sont ainsi amenés à refuser une offre d'emploi faute de pouvoir s'y rendre. En zone périphérique, ce chiffre atteint 40 %. La voiture, nous n'allons pas pouvoir nous en passer, mais nous pouvons en limiter l'usage ». Et Thierry Mallet de revenir sur une grande étude que Transdev a commandée au géographe Jacques Lévy et à l'université Gustave-Eiffel pour connaître, avec précision, les besoins en mobilité des Français. En cernant finement les attentes des salariés du Cotentin et de la métropole du Grand Reims, Transdev a ainsi pu mettre sur pied une offre intelligente de transports collectifs, qui permet concrètement de limiter l'usage de l'auto. Car pour que les décisions soient moins pensées depuis les centres-villes, le PDG a martelé la nécessité de baser une offre « sur les bassins de vie » – englobant donc le grand périurbain et le rural.

L'HEURE DE LA DÉCARBONATION

De son côté, Jean-Pierre Paseri, président de Routes de France, l'organisation représentative des professionnels de l'industrie routière, a redit combien son secteur, celui de la construction routière et autoroutière, s'est mis à l'heure de la décarbonation. « A l'horizon 2030, nous pourrons réduire de 55 % nos émissions de gaz à effet de serre,

et en 2050, nous serons à 85 % de réduction. » Comment au juste atteindre ces objectifs ? Il a détaillé les usages concrets des professionnels pour alléger leur poids carbone. « Par exemple, aujourd'hui, pour rénover une autoroute, nous sommes capables de réutiliser 99 % de matériaux recyclés – nous nous basons vraiment sur le matériau disponible sur place. » Il a ensuite évoqué quelques autres bonnes pratiques : développement des matériaux biosourcés, usage du bitume « vert », limitation des transports, pratique de l'éco-conduite, économies d'énergie...

La soirée s'est achevée sur une note hyper-innovante, puisque Valéry Prunier, directeur général France de la start-up suédoise Elon-road, a présenté au public son étonnante solution : un rail électrique, fixé au sol, qui recharge facilement les véhicules passant dessus. « Cela permettra d'éviter la construction de bornes de recharge puissantes et de réduire de deux à trois fois le poids des batteries des camions, des cars ou des voitures roulant à l'électrique », a expliqué Valéry Prunier, qui se réjouit d'avoir signé « des dizaines de contrats avec des entreprises de logistique ou de transports collectifs ». La preuve que les bonnes idées, elles aussi, peuvent nous transporter ! ●

↑ De gauche à droite : le chercheur François Gemenne, professeur à HEC, Dominique Méda, professeure de sociologie à l'université Paris Dauphine-PSL, Jean-Pierre Paseri, président de Routes de France, et Thierry Mallet, président-directeur général de Transdev.



Liberté d'expression

“IL Y A UNE CONFUSION ENTRE INTERDIRE ET CONTREDIRE”

Crier à la censure parce que certains propos sont contestés est une stratégie pour déréguler le débat public, démontre le juriste Thomas Hochmann dans un essai clair et accessible

*Propos recueillis par Nolwenn Le Blevennec
Photos Mathias Benguigui*

Idées



C'est un petit livre de combat dont la taille même témoigne de la puissance des idées. Je ne peux faire mal à personne en le lui jetant dessus », dit en souriant Thomas Hochmann, juriste et professeur à Paris Nanterre. « On ne peut plus rien dire » (Anamosa) est effectivement un court texte qui tient dans la poche arrière d'un jean, mais il est d'un court ciselé et pédagogique, et pas cher, qui remet les idées en place concernant la liberté d'expression, notion la plus manipulée du moment.

En tant que spécialiste du régime juridique de la liberté d'expression, il est très difficile de voir ce droit caricaturé, écrivez-vous.

Cela vous met en colère ?

Depuis presque vingt ans, je travaille sur la liberté d'expression. Je la traite comme un objet juridique, un objet d'étude, mais ce n'est pas un objet comme un autre. C'est quelque chose de positif, quelque chose qu'on aime. La voir devenir, depuis dix ans, une valeur d'extrême droite, revendiquée par

Bio express

Thomas Hochmann est professeur de droit public à l'université Paris Nanterre. Ses recherches portent sur les droits fondamentaux, en particulier la liberté d'expression, ainsi que la théorie du droit.

certaines journaux et certaines personnalités, me révolte, oui. « *Vive la liberté d'expression !* » est le slogan choisi par « le JDNews », média du groupe Bolloré. invoquer la liberté d'expression est une stratégie efficace parce que tout le monde est pour, mais il s'agit dans ce cas-là d'un grand détournement.

Pourquoi ?

Parce que nous avons en France une définition de la liberté à l'article 4 de la « Déclaration des droits de l'homme et du citoyen », de 1789, et celle-ci consiste à faire tout ce qui ne nuit pas à autrui. Dans notre pays, la liberté ne donne pas le droit de dire publiquement tout et absolument n'importe quoi. Elle ne consiste pas à tromper les gens ni à insulter les plus faibles. Nos lois régulent, d'une part, la diffusion de discours de haine et, d'autre part, les campagnes de désinformation qui violent l'exigence d'honnêteté de l'information.

C'est la différence avec la conception américaine de la liberté d'expression ?

Aux Etats-Unis, la provocation à la violence est interdite, mais le risque doit être démontré et imminent. Quant à la haine, c'est une opinion comme une autre et l'Etat n'a pas à s'en mêler. A l'inverse, la position européenne considère que le racisme est une limite parfaitement acceptable de la liberté d'expression. Les démocraties européennes sont militantes, morales, antiracistes. Elles se protègent des discours visant à leur destruction.

En quoi ces restrictions sont-elles vitales pour la démocratie ?

Idées



C'est un petit livre de combat dont la taille même témoigne de la puissance des idées. Je ne peux faire mal à personne en le lui jetant dessus », dit en souriant Thomas Hochmann, juriste et professeur à Paris Nanterre. « On ne peut plus rien dire » (Anamosa) est effectivement un court texte qui tient dans la poche arrière d'un jean, mais il est d'un court ciselé et pédagogique, et pas cher, qui remet les idées en place concernant la liberté d'expression, notion la plus manipulée du moment.

En tant que spécialiste du régime juridique de la liberté d'expression, il est très difficile de voir ce droit caricaturé, écrivez-vous.

Cela vous met en colère ?

Depuis presque vingt ans, je travaille sur la liberté d'expression. Je la traite comme un objet juridique, un objet d'étude, mais ce n'est pas un objet comme un autre. C'est quelque chose de positif, quelque chose qu'on aime. La voir devenir, depuis dix ans, une valeur d'extrême droite, revendiquée par

Bio express

Thomas Hochmann est professeur de droit public à l'université Paris Nanterre. Ses recherches portent sur les droits fondamentaux, en particulier la liberté d'expression, ainsi que la théorie du droit.

certaines journaux et certaines personnalités, me révolte, oui. « *Vive la liberté d'expression !* » est le slogan choisi par « le JDNews », média du groupe Bolloré. invoquer la liberté d'expression est une stratégie efficace parce que tout le monde est pour, mais il s'agit dans ce cas-là d'un grand détournement.

Pourquoi ?

Parce que nous avons en France une définition de la liberté à l'article 4 de la « Déclaration des droits de l'homme et du citoyen », de 1789, et celle-ci consiste à faire tout ce qui ne nuit pas à autrui. Dans notre pays, la liberté ne donne pas le droit de dire publiquement tout et absolument n'importe quoi. Elle ne consiste pas à tromper les gens ni à insulter les plus faibles. Nos lois régulent, d'une part, la diffusion de discours de haine et, d'autre part, les campagnes de désinformation qui violent l'exigence d'honnêteté de l'information.

C'est la différence avec la conception américaine de la liberté d'expression ?

Aux Etats-Unis, la provocation à la violence est interdite, mais le risque doit être démontré et imminent. Quant à la haine, c'est une opinion comme une autre et l'Etat n'a pas à s'en mêler. A l'inverse, la position européenne considère que le racisme est une limite parfaitement acceptable de la liberté d'expression. Les démocraties européennes sont militantes, morales, antiracistes. Elles se protègent des discours visant à leur destruction.

En quoi ces restrictions sont-elles vitales pour la démocratie ?

pas aller le voir, tandis que Harlan criait à la censure. Dans un premier temps, la boîte de production de Harlan a obtenu une injonction judiciaire forçant Lüth au silence, puis la Cour constitutionnelle allemande a annulé cette décision, estimant que ce que faisait Lüth était le parfait exercice de sa liberté d'expression. Ce n'est pas la même chose d'appeler au boycott et d'empêcher physiquement quelqu'un de parler.

Car envahir une salle ou envoyer des œufs sur Philippe de Villiers n'est pas légal...

En 1996, à l'IEP de Strasbourg, Philippe de Villiers a reçu des œufs sur la tête. La justice a condamné les militants. En droit français, il existe un délit d'entrave à la liberté d'expression ou de création. Dans les cas où il risque d'y avoir du chahut, l'Etat doit assurer le maintien de l'ordre pour garantir la liberté d'expression. Ces derniers mois, les juges ont plutôt veillé à ce qu'on ne la restreigne pas concernant le Proche-Orient. Par exemple, l'université Paris Dauphine n'a pas pu annuler la venue de Rima Hassan dans ses locaux, contrairement à Sciences-Po, où le danger a été jugé plus grand. La liberté d'expression n'est pas menacée en France.

Vous trouvez que les affaires de restriction sont grossies ?

Prenons la représentation des « Suppliantes » d'Eschyle, bloquée à la Sorbonne en mars 2019. Cet exemple est dupliqué dans toute la littérature antiwoke, répété à l'infini. Tout cela est monté en épingle pour donner l'impression qu'une terreur règne à l'université. Je suis professeur à Nanterre, université en théorie assez bien placée pour être exposée à ce genre de phénomène, et je peux vous dire qu'il n'existe pas. Par exemple, l'idée qu'on ne puisse pas prononcer le mot « nègre » est fausse : les étudiants ne sont pas des imbéciles, ils ont parfaitement conscience de

la différence qu'il y a entre utiliser un mot et le mentionner pour en dire quelque chose. La lutte contre les discours de haine ne menace pas davantage la liberté d'expression que l'interdiction du négafricanisme n'a gêné le travail des historiens.

Cette propagande antiwoke atteint les juges, dites-vous, qui ont parfois la main qui tremble devant Eric Zemmour ou Cyril Hanouna ?

Je n'ai pas fait d'entretiens avec les juges, mais je pressens qu'il y a, d'une part, un intérêt, un attachement réel à la liberté d'expression et une volonté d'être attentif lorsqu'elle est en jeu, et, d'autre part, un certain succès des campagnes d'intimidation qui sont menées contre eux. Le cas le plus flagrant étant les critiques extrêmement violentes qui ont récemment été adressées au Conseil d'Etat lorsqu'il a appelé l'Arcom à veiller au pluralisme sur CNews.

Le délit de provocation à la haine raciale donne lieu à deux acceptations jurisprudentielles, et c'est la plus favorable aux discours de haine qui a pris le dessus ces dernières années. Pouvez-vous expliquer ?

Le délit de provocation à la haine, à la violence ou à la discrimination est entendu de deux manières par les tribunaux, qui se fondent sur l'ambiguïté du mot « provocation ». Une première manière consiste à se demander si les propos sont susceptibles de faire naître des sentiments d'hostilité, de haine à l'égard des personnes visées, et celle-ci permet de réprimer assez largement les propos haineux et racistes. Et puis il y en a une autre, plus restreinte et de plus en plus dominante, qui exige que les propos contiennent un réel appel ou une exhortation littérale à la haine, à la violence et à la discrimination. C'est la raison pour laquelle, de nos jours, on peut dire en France

qu'il y a trop de Noirs en équipe de France ou trop d'enfants musulmans dans les écoles. S'il y en a trop, c'est qu'il faudrait les faire partir... Mais les tribunaux ne condamnent pas. Je trouve que cette ligne jurisprudentielle témoigne d'une fétichisation de la liberté d'expression, elle désarme les tribunaux et conduit à une libération de la parole raciste.

L'autre caractère prudent que vous dénoncez est celui de l'Arcom ?

L'Arcom s'est montrée timide avec des chaînes comme CNews et C8 qui violent, de manière systématique, l'interdiction des discours de haine et l'exigence d'honnêteté de l'information. Récemment, elle a réagi un peu plus fermement en retirant l'autorisation d'émettre de C8, mais c'est un simple non-renouvellement à échéance alors qu'elle aurait pu suspendre ou retirer l'autorisation d'émettre depuis longtemps, compte tenu des propos échangés chez Hanouna.

Dernier fait en date, Jordan Bardella s'est plaint de censure parce qu'une société d'affichage, privée, a refusé de faire la publicité de son livre. Comment est-ce possible ?

C'est toujours cette idée qu'on n'a pas le droit de critiquer au point qu'on doit même promouvoir, sinon c'est de la censure... Il faut les mettre en évidence dans la vitrine des librairies et partout dans le métro, sinon c'est une atteinte à leur liberté d'expression ! On voit bien que c'est de l'instrumentalisation et ce que ces gens veulent, c'est avoir le champ libre. J'aimerais, d'ici à 2027, qu'il y ait une prise de conscience que des lois existent et qu'on n'est pas démunis face à l'extrême droite. Le pire n'est pas certain. Je ne prétends pas que ces lois soient le remède magique, mais c'est un outil parmi d'autres pour apaiser le débat public. Appliquons-les avec plus de fermeté. ●

● « On ne peut plus rien dire... ». Liberté d'expression : le grand détournement, Anamosa, 96 p., 5 euros.

Histoire

Une “civilisation judéo-chrétienne”, vraiment ?

Dans un livre décapant, l'historienne Sophie Bessis fait “l'anatomie d'une imposture” qui s'est imposée dans le débat public et sert surtout à exclure

Par Xavier de La Porte



Bio express

Sophie Bessis est spécialiste du Maghreb et de l'Afrique subsaharienne. Elle est l'autrice de nombreux ouvrages, dont « Bourguiba » (1998, Elyzad), une biographie de l'homme d'Etat tunisien.

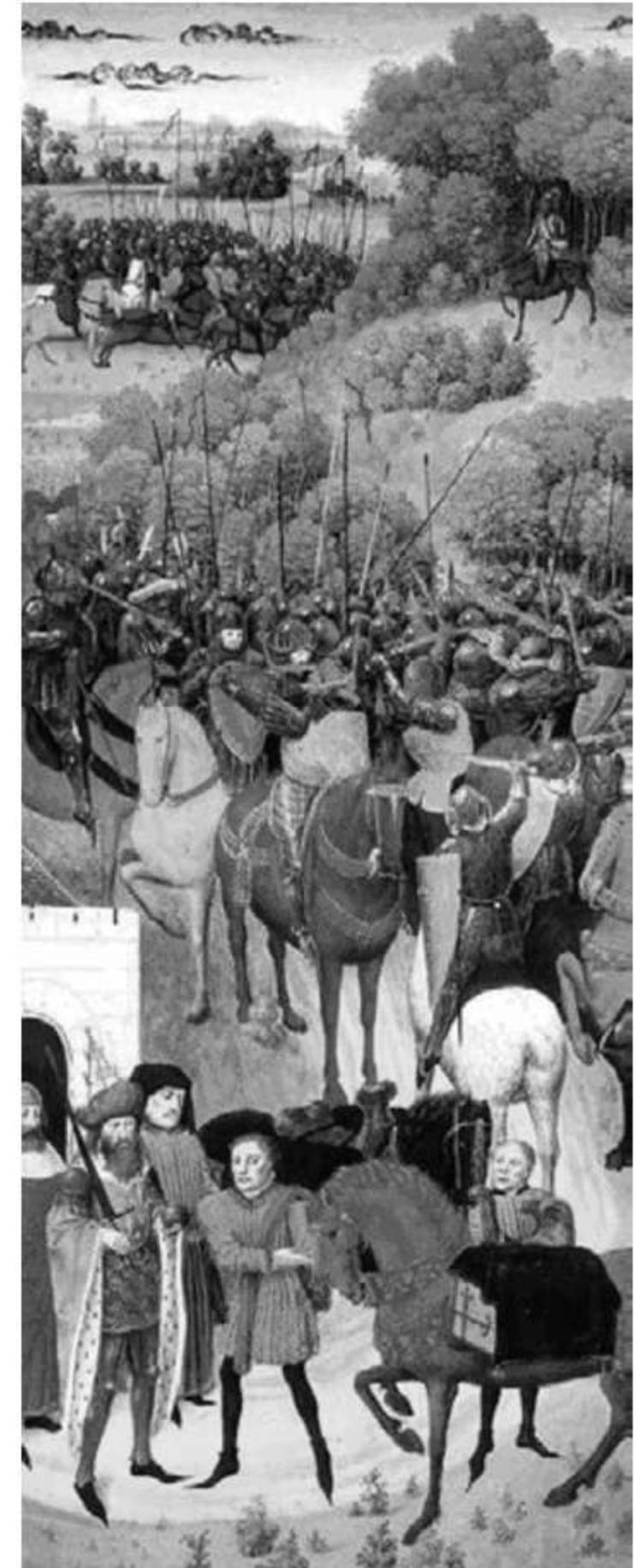
Dans les années 1960, on enseignait que la civilisation européenne était « gréco-latine ». C'était déjà une simplification. Mais la dire « judéo-chrétienne », comme on le fait couramment aujourd'hui, relève selon Sophie Bessis d'une erreur aux conséquences désastreuses.

Pour le comprendre, il faut remonter en arrière. La notion de « civilisation judéo-chrétienne » – pour parler en gros de l'Europe et de l'Amérique du Nord – s'impose dans les années 1980, à mesure que la Shoah prend « une place centrale dans les mémoires collectives et les narrations publiques occidentales ». Affirmer une racine commune et instituer les juifs en partie intégrante de la civilisation de l'Occident : l'intention est louable. Sauf que ce que Sophie Bessis appelle avec malice un « grand remplacement » ne va pas de soi. D'abord passer de « gréco-latine » à « judéo-chrétien » « signe l'avènement

spectaculaire du recours au registre religieux pour qualifier tout fait de culture ». Ensuite, cela « permet de jeter un voile sur près de deux millénaires de haine antijuive » en Europe, en oubliant que la Shoah ne fut pas une exception, mais un aboutissement.

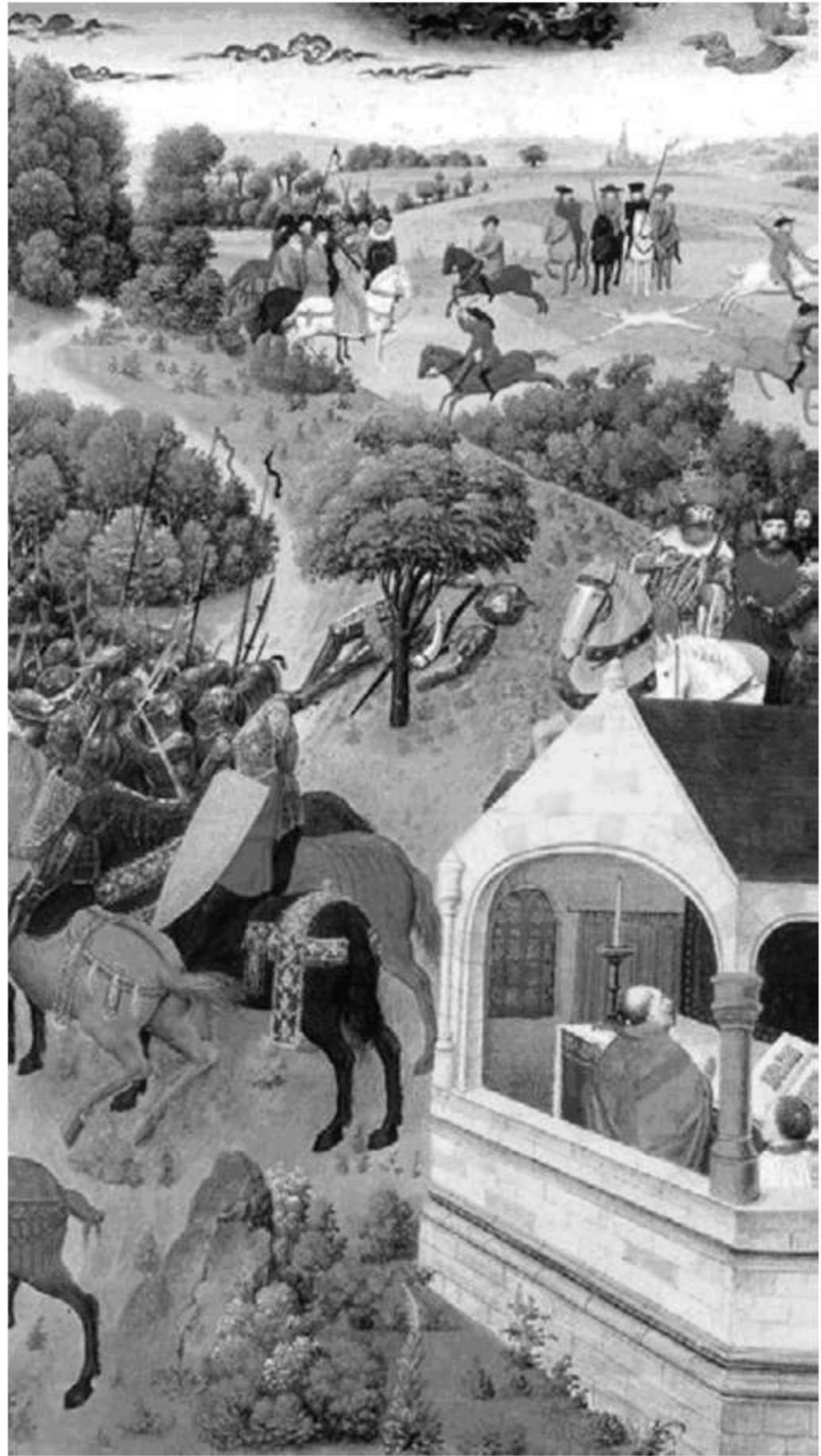
EXPULSION CIVILISATIONNELLE

Au diable les précautions, le grand chamboulement de valeurs s'impose et engendre deux stratégies de la part de l'Occident : l'une consiste à soutenir la création de l'Etat d'Israël et, au-delà, à « *en défendre quasi inconditionnellement la politique expansionniste jusqu'à cautionner sans états d'âme la colonisation systématique de ce qui restait de Palestine* » ; ainsi le crime du génocide est-il lavé en assurant l'innocence éternelle d'Israël. L'autre stratégie consiste à s'assurer « *la propriété exclusive* » d'une certaine idée de l'humanité : « *L'avènement d'un “judéo-chrétien” indifférencié fait apparaître l'Occident comme l'inventeur unique de*



l'universel, toutes ses racines étant, par ce procédé, rapatriées. »

Et tout cela se fait en premier lieu aux frais de l'islam, qu'il ne viendrait à l'idée de personne d'associer à cette histoire. Quitte à oublier que par ses règles de vie, l'islam se rapproche plus du judaïsme que du christianisme ; que la référence à Abraham est constante dans le Coran (son nom y est plus souvent cité que celui du prophète Mohammed) ; que l'Arabie du VII^e siècle faisait partie intégrante du monde de l'Antiquité tardive héritée de Rome ; que l'Empire



musulman s'est édifié en empruntant au droit chrétien pour administrer ses nouveaux territoires; qu'à partir du XII^e siècle, les universités chrétiennes sont profondément influencées par la pensée d'Averroès, etc. Bref, «au lieu de l'intégrer à la longue histoire des avatars successifs du monothéisme, l'universel judéo-chrétien [...] renvoie donc l'islam à une altérité politiquement construite et lui désigne son territoire, celui de la spécificité.» Et depuis le 11 septembre 2001, déplore Sophie Bessis, on assiste même à une expulsion civilisationnelle.

↑ Enluminure du XV^e siècle illustrant «la Chanson de Roland».

● **La Civilisation judéo-chrétienne. Anatomie d'une imposture**, par Sophie Bessis, Les Liens qui libèrent, 124 p., 10 euros.

L'historienne rappelle que les origines de ce processus s'ancrent dans le temps lointain: le christianisme a tout de suite vu dans l'islam – contrairement à un judaïsme peu prosélyte – un concurrent. Depuis «la Chanson de Roland» – qui, souvenons-nous-en, transforme des Basques en Sarrasins –, la culture chrétienne construit les musulmans en ennemis. Ce dont nous ne sommes manifestement pas sortis – sauf lors de brèves incursions orientalistes inversement caricaturales. D'autant qu'au XIX^e siècle, de vraies césures apparaissent entre les mondes chrétien et musulman qui jusque-là rivalisaient sur le terrain de la religion: alors que les sociétés «occidentales» se sécularisent, celles du Sud restent gouvernées par la loi divine; ce sont désormais deux régimes de vérité qui s'affrontent et que la période coloniale va encore séparer en abaissant l'islam au rang de «mentalité primitive». Puis, à partir des années 1970, une immigration à majorité musulmane, venue temporairement pour reconstruire l'Europe, finit par s'installer tout en étant «considérée par une partie de sa population comme ontologiquement étrangère», encore plus quand l'expansion d'un islam radical – et parfois terroriste – produit un amalgame délétère qui constitue les musulmans d'Europe et d'Amérique en «ennemis de l'intérieur».

Plus étonnant, parler de «civilisation judéo-chrétienne» ne fait pas forcément l'affaire des juifs eux-mêmes. D'abord, cela ne les empêche pas d'être maintenus dans une position d'exceptionnalité que Sophie Bessis voit comme le miroir du vieil antisémitisme européen. Ainsi quand en 2017, pour le 75^e anniversaire de la rafle du Vel'd'Hiv, Emmanuel Macron a invité le président israélien Netanyahu, il a fait d'Israël le

«représentant légitime» des juifs français «et par là même il a dénié [à ces derniers] leur qualité de Français à part entière en les assignant à une double identité.» Ensuite, la notion est un «mensonge commode» que tout le monde instrumentalise à sa guise. Les nationalistes arabes pour dénoncer le «complot judéo-chrétien» qui a abouti à la création de l'Etat d'Israël, les islamistes pour désigner les forces ayant pour but d'affaiblir la religion du Prophète. Elle a aussi autorisé une partie du monde arabe à exclure sa part juive, niant des périodes de coexistence plus pacifiques et plus fréquentes que sous la chrétienté.

PIÈGE DE L'ASSIMILATION

Et puis, cela aboutit à scinder le monde juif lui-même: «L'Etat d'Israël n'a cessé de se vouloir occidental, de se définir en fonction de cette seule appartenance, s'attachant avec constance à conjurer tout risque d'orientalisation.» Cela engendre notamment des pratiques discriminatoires à l'égard des juifs venus d'Orient et d'Afrique s'établir dans l'Etat hébreu. On en arrive à la situation où Netanyahu cherche à Gaza, selon ses mots, «la victoire de la civilisation judéo-chrétienne contre la barbarie». Avec deux conséquences douloureusement paradoxales. La première: «Aujourd'hui, Israël a des affinités bien plus profondes avec [...] nombre de partis néofascistes dont l'antisémitisme est une composante originale qu'avec une large partie du monde juif déchiré par ses contradictions.» La seconde: tous les juifs se trouvent pris au piège de leur assimilation sans nuance à un pays «qui n'est le leur que pour une petite moitié d'entre eux», en devenant par là même comptables de tout ce qui peut être reproché à Israël, et en subissant les premiers un antisémitisme en pleine croissance.

Sion avait su, on aurait peut-être gardé «gréco-latine»... ●



Culture

Sheila

“JE ME FICHE DE LA POSTÉRITÉ”

**Un nouvel album, une tournée...
A 80 ans, la chanteuse demeure l'idole
des jeunes, et des moins jeunes**

*Propos
recueillis
par Sophie
Delassein*

*Photo
Julien Lienard*

← Le 13 mars
au Théâtre
Marigny, lors
de l'enregistrement
d'une émission
spéciale
« Carpentier »,
prochainement
diffusée sur
France 3.

Elle lève son verre « A l'avenir ». C'est le titre de l'album qui arrive avec le printemps et le ton donné à la tournée anniversaire à suivre, « 8.0 » – comme les 80 ans que la chanteuse fête cette année. Sheila *is back*, avec de jeunes plumes pour traduire ses préoccupations. Pierre-Yves Lebert, Amaury Salmon ou l'écrivaine Rachel Khan évoquent l'amour, la résilience, les mauvaises langues, le racisme, et Dieu au milieu de tout cela. Elle est l'une des dernières idoles – le groupe électro Justice vénère sa période disco –, elle est intelligente, vive, drôle, directe. Ses yeux pétillent, notre enfance aussi. Rencontre.

Vous sortez votre 28^e album !
Avec le précédent, « Venue d'ailleurs », je pensais que la boucle était bouclée. Je n'écris pas mes

textes, mais j'apporte mes idées à mes auteurs, des thèmes qui me concernent aujourd'hui, et que je n'aurais pas chantés à 20 ans : « Et Dieu dans tout ça », « Gossip », « Racée ». L'album a failli s'intituler « Dilemme » parce qu'il y en a partout dans le disque. Il s'appelle « A l'avenir », comme la chanson, ouverte, positive, qui porte ce titre. Le seul sujet que je n'ai pas choisi, c'est « Simone ». Je voulais une chanson sur ma grand-mère, mais Amaury Salmon a proposé de parler de Simone Veil.

Et vous avez dit oui.
Evidemment. Cette femme est tout un symbole et un modèle de courage, d'obstination. C'est à elle que nous devons en grande partie notre émancipation. Après avoir vécu l'horreur des camps, elle n'a pas baissé les bras, elle a affronté les ►

→ Au Zenith de Paris, le 26 juin 2024, lors du concert de Nile Rodgers où Sheila a été invitée sur scène pour chanter « Spacer », single qu'il a écrit et composé pour elle en 1979.

↓ En combi Azzaro créée pour le clip « Spacer ».

● **A l'avenir,**
par Sheila
(New Chance/
Warner),
sortie le 4 avril.

● **8.0** Au Dôme de Paris, le 18 novembre, et en tournée dans toute la France.



▶ hommes. Si je devais me positionner dans le débat sur le féminisme, je dirais que je trouve que les femmes méritent le même salaire que les hommes, vu qu'elles sont aussi brillantes, voire plus. Mais ça m'attriste de constater que les hommes ont parfois peur d'aborder les femmes. C'est si agréable de se faire courtiser et d'être accompagnée par un homme... bien. S'il y a des porcs, c'est un problème d'éducation : il faut poser des interdits, des limites, sans quoi ils deviennent des chiens fous.

Sylvie Vartan a fait ses adieux à la scène et elle a reçu une Victoire d'honneur en même temps qu'Eddy Mitchell. Ce début d'année est très « souvenirs, souvenirs ».

Oui. Moi, j'ai perdu Françoise [Hardy], mon âme sœur. Sur mon album, « Une petite âme blanche » parle des disparus, c'est à elle que je pense. Dans mes concerts, il y



a quatre générations dans la salle, des hétéros, des homos, des enfants de 5-6 ans capables de chanter une de mes chansons parce qu'ils l'ont apprise à l'école. Ça m'émeut tellement. Au moins, pendant deux heures, ils oublient la violence du monde, ils kiffent, ils font le vide.

Et votre enfance à vous ? C'est l'histoire d'une petite fille qui... ... qui rêve d'être dans la lumière en dansant, en chantant ou sur un trapèze, et qui croit fort en son étoile. Je voulais devenir première danseuse de l'Opéra. Vers 10-12 ans, j'étais dans le même cours que Françoise Dorléac et Catherine Deneuve. Je rêvais aussi de faire du cirque, d'appartenir à une troupe. Ça me vient de mes parents qui faisaient les marchés. Et puis, sur les conseils d'un professeur, j'ai passé un concours pour entrer à la maîtrise de la chanson française. J'ai monté un groupe, et Claude Carrère m'a repérée.

Est-ce une bonne idée de débuter à 16 ans ?

Il n'y a pas d'âge pour commencer à chanter. Merci à mes parents d'avoir accompagné mon désir, ce n'est pas simple de laisser partir une gamine de 16 ans. Et merci à ces hommes, Jacques Plait et Claude Carrère, qui sont venus me chercher. Avec Carrère, nous avons réalisé un rêve commun. Il était un chanteur raté qui écrivait des chansons. Pendant des années, il a fait bouillir la mar-

mite, et s'il a bouffé tout seul ce qu'il y avait dedans, peu importe : nous avons vécu une histoire incroyable. Avec quelques regrets.

Que désirait votre génération ?

Exister, chanter. Les journaux écrivaient que nous faisions trop de bruit, même mon père le disait. Lerock ? C'est quoi cette musique ? Dans la chanson populaire, il n'y avait rien avant nous, c'étaient Patachou, Tino Rossi. Nous, on se fichait de tout, nous n'avions aucun sens du ridicule. Si on écoute bien les chansons, elles n'étaient pas bien calées, ça sonne un peu faux. Mais c'était hypermoderne.

Etpuis il y avait le rêve américain. Pas du tout. Vous n'avez rien compris : c'était nous les Américains [rires] !

Avez-vous pensé que vous étiez des produits ?

Non. On ne parlait pas de « produits », de « marketing ». Carrère avite compris qu'il pouvait faire fortune sur mon dos quand il a vu que les petites filles s'appelaient Sheila et portaient des couettes. Jean-Marie Périer a créé notre image, et les radios ont passé notre musique. Ensuite, se sont montés des journaux. Aujourd'hui, les jeunes arrivent avec leurs hommes d'affaires, une image, un univers. C'est le monde à l'envers. S'ils peuvent faire ce métier tel qu'il existe, c'est

grâce à nous. Nous avons tout débroussaillé. Malheureusement, et c'est très difficile à vivre, nous ne sommes plus très nombreux. Claude François, Dalida, Joe Dassin, Johnny Hallyday, Françoise Hardy... Il ne reste plus grand monde sur la photo de « Salut les Copains ».

Il reste la postérité.

Je me fiche de la postérité. Je peux quand même revendiquer « Spacer », un succès mondial. Avec Nile Rodgers, on s'est souvent dit qu'il nous survivra.

Avez-vous vu venir la fin du yéyé ?

Nous l'avons tous vue, avec l'arrivée des hippies. On a essayé de suivre le mouvement. En 1969, je chantais « la Colline de Santa Maria » en combinaison verte. Je vous interdis de rire ! Et Johnny est arrivé avec son collier à fleurs et ses tatouages. Heureusement que j'ai eu « les Rois mages » !

Et le disco...

J'étais au bout de ma vie. Quand j'ai entendu « Love Me Baby » chez Carrère, j'ai dit que c'était pour moi. Je me suis mise en short, j'ai pris trois danseurs, et nous avons décidé de taire mon identité en créant le groupe S. B. Devotion. Sinon, je savais que ça partait direct à la poubelle vu mon image.

Vous vous émancipez ?

Totalement. Avec mon groupe, on voyage dans le monde entier, on fait des télés, il y a des maquilleurs, des coiffeurs, je rencontre les plus grands, je suis une reine, je kiffe ma race. Après « Love Me Baby », j'ai chanté « Singin' in the Rain » qui m'a ouvert les Etats-Unis. Et « Spacer » en 1979. La plus belle période de ma vie, ma véritable adolescence.

Avez-vous eu des moments de découragement ?

En 1989, j'ai tout arrêté pendant huit ans. Ras-le-bol d'être un objet.

J'avais quitté Carrère, or une femme ne quitte pas son producteur, surtout si c'est un homme. J'en ai pris plein la tête : comme par hasard, mes disques tombaient des camions, les camions tombaient dans les ravins, plus rien ne passait en radio. J'étais devenue infréquentable. Quand je voulais sortir une chanson, on me demandait des maquettes ! C'était tellement irrespectueux. Je pensais arrêter d'enregistrer des disques, mais pas de chanter. Je pensais faire des duos avec des potes. Quelle naïveté ! J'ai compris que quand on n'est plus monnayable, tout s'arrête. C'est ça la grande famille du show-business : quand il n'y a plus de business, il n'y a plus de show. Je me suis retrouvée seule face à moi-même, ça a été très dur, mais quel apprentissage de la vie !

Il y a aussi eu la rumeur

« Sheila est un homme ». Ce serait possible aujourd'hui ?

Ce qu'on fait à Brigitte Macron, c'est la même histoire et elle me révolte. Sur le genre, je respecte les choix de chacun. Un homme, une femme, les couleurs, les religions, je m'en fiche. Je ne supporte aucune discrimination. Ces rumeurs existeront toujours parce qu'elles enrichissent une certaine presse et des réseaux sociaux d'une cruauté absolue. Pour moi, la seule différence, c'est qu'aujourd'hui, enceinte, j'aurais posé nue pour la faire taire. A l'époque, ça ne se faisait pas.

Et l'époque dans laquelle nous vivons, que vous inspire-t-elle ?

Le monde est vaste, allons le parcourir tant que nous pouvons marcher, avancer, penser. Vivons. Nourrissons-nous des êtres, des gens, des cultures. Aux gamins de 20 ans, je dis qu'il faut vivre maintenant. Dans dix ans, vous aurez une famille, un costume, un bureau, des factures. Partez immédiatement visiter le monde parce que après vous allez vous faire chier ! ●

BANDE À PART FILMS RED LION ET LES FILMS DU POISSON



UNE CHRONIQUE FAMILIALE DRÔLE ET LUMINEUSE

TÉLÉRAMA

LE LIVRE ÉTAIT MAGNIFIQUE LE FILM EST VIRTUOSE

LE NOUVEL OBS

DES COMÉDIENS TOUS ATTACHANTS COUP DE CŒUR

TROIS COULEURS

LA CACHE

DOMINIQUE MICHEL WILLIAM AURÉLIEN LILIANE
REYMOND BLANC LEBGHIL GABRIELLI ROVERE

UN FILM DE
LIONEL BAIER



**AU CINÉMA
LE 19 MARS**

Télérama Nouvel Obs Babelio CINE+ OCS



Décorations

Quand les refus sont légion

Marjane Satrapi, Joël Pommerat ont dit non à la Légion d'honneur, Alice Zeniter, à l'Ordre du Mérite. Si le phénomène n'est pas nouveau, rejeter ces médailles républicaines a une connotation très politique aujourd'hui

Par Julien Martin

Cedimanche 19 janvier, le père d'Alice Zeniter feuillette « Ouest-France » lorsqu'il tombe sur un article recensant les quelque 1 600 personnalités nouvellement nommées pour recevoir la Légion d'honneur et l'Ordre national du Mérite. L'ancienne ministre Marlène Schiappa, le navigateur Charlie Dalin, le chanteur Etienne Daho... mais aussi sa fille romancière ! Il l'appelle et découvre qu'elle n'est pas moins surprise que lui. L'autrice de « Frapper l'épopée » (Flammarion) – son dernier livre qui revient sur l'histoire coloniale de la Nouvelle-Calédonie – est mal à l'aise. Cette distinction, elle n'en veut pas. Quatre jours plus tard, elle s'en ouvre sur le réseau social Bluesky : « Vous vous êtes déjà demandé comment on fait annuler une décoration donnée sans votre

→ Marjane Satrapi, Cyril Dion, Joël Pommerat et Alice Zeniter ont refusé les distinctions pour lesquelles ils ont été nommés sous la présidence d'Emmanuel Macron.



accord par Rachida Dati ? Moi non plus jusqu'à la semaine dernière. Mais bon, là je suis sur le dos.

Entre la multiplication des contestations et un antimacronisme grandissant, chaque nouvelle promotion apporte son lot de défections. « C'est le reflet de la société », décrypte Bertrand Galimard Flavigny, auteur de « la Légion d'honneur » (Nane Editions, 2024). Depuis quelques années, nous sommes entrés dans

une ère d'idéologie. Le refus devient politique, alors qu'il était auparavant une question d'éthique personnelle. Mais l'impopularité du président joue également. D'autant qu'il a fait des décorations un instrument politique dont il use et abuse. Il suffit de voir le nombre d'anciens ministres décorés lors de la dernière promotion, qui n'ont pourtant pas brillé par leur mérite éminent. » Le monde de la culture n'échappe pas à ce phénomène. « Personne n'a refusé de décoration quand j'étais ministre », relève Fleur Pellerin, locataire de la Rue-de-Valois entre 2014 et 2016. Mais François Hollande hérisait moins les artistes qu'Emmanuel Macron et ses gouvernements successifs... »

De fait, Alice Zeniter est déjà la troisième du monde des arts à refuser les honneurs de la République en ce début d'année. Nommé chevalier de la Légion d'honneur, également dans le contingent de Rachida Dati, le metteur en scène Joël Pommerat s'est immédiatement

refus dans un courrier adressé à la ministre de la Culture, déplorant que « de jeunes Iraniens épris de liberté, des dissidents, des artistes se voient refuser des visas ».

“DÉNONCER LE CYNISME”

Pour Emmanuel Macron, le spectre de l'année 2019 se profile. Plombé par la crise des « gilets jaunes », il avait multiplié les fins de non-recevoir du milieu culturel. Au premier rang duquel Blanche Gardin. L'humoriste avait vertement fait savoir son opposition à être décernée dans l'ordre des Arts et des Lettres. « C'était une façon de dénoncer l'extrême cynisme d'un discours promettant la fin du sans-abri, persiste-t-elle aujourd'hui. Macron savait qu'il ne risquait rien à ne pas tenir sa promesse. Les personnes sans-abri n'ont pas la capacité de s'organiser politiquement puisque tout leur temps est employé à survivre. »

Autre cause, même effet : c'est pour dénoncer l'utilisation de

“VOUS VOUS ÊTES DÉJÀ DEMANDÉ COMMENT ON FAIT ANNULER UNE DÉCORATION DONNÉE SANS VOTRE ACCORD PAR RACHIDA DATI ? MOI NON PLUS JUSQU'À LA SEMAINE DERNIÈRE. MAIS BON, LÀ JE SUIS SUR LE DOSS.”

Alice Zeniter, sur Bluesky

ment fendu d'un communiqué qui a le mérite de la clarté : « Je crois au besoin de recul de ceux et celles dont le métier est d'écrire sur la société et le monde d'aujourd'hui. Cette forme d'honneur se pose symboliquement comme une récompense individuelle de l'Etat et n'est pas compatible, selon moi, avec cette recherche d'indépendance. » Présente dans la même promotion, la bédéiste franco-iranienne Marjane Satrapi s'en est, elle, directement prise à « l'attitude hypocrite de la France vis-à-vis de l'Iran », pour justifier son

gaz lacrymogènes par les forces de l'ordre lors de l'évacuation du pont de Sully, à Paris, occupé par des militants écologistes d'Extinction Rebellion, en juin 2019, que le réalisateur Cyril Dion avait refusé d'être décoré. Nommé au grade de chevalier dans l'Ordre national du Mérite au tout début du premier quinquennat d'Emmanuel Macron, il hésitait à accepter depuis deux ans, en mémoire d'un grand-père militaire lui-même distingué. Mais il a préféré « saisir l'occasion de dénoncer les violences ►

► policières », dit-il. Ce qui lui a valu, au passage, un appel courroucé d'un conseiller de l'Elysée.

Cyril Dion répondra d'ailleurs le premier à la question d'Alice Zeniter : comment refuser ? La règle est la même qu'il s'agisse des récompenses dans les deux ordres nationaux, la Légion d'honneur et le Mérite, décernées par décret du président de la République, ou dans l'ordre ministériel des Arts et des Lettres, attribuées par arrêté du ministre de la Culture : il suffit de ne rien faire. Tant que la personne désignée n'organise pas de cérémonie de remise d'insigne, elle demeurera nommée dans l'ordre mais n'en deviendra pas membre.

Blanc-Sec » s'en était expliqué au micro de RTL : « *J'ai l'impression qu'on n'a pas lu mes livres, dans lesquels je brocarde depuis des années les institutions. Je ne veux recevoir aucune récompense du pouvoir politique quel qu'il soit. Apartir du moment où on vous donne la médaille, vous êtes compromis, vous allez éprouver le besoin de mettre de l'eau dans votre vin et je veux boire mon vin pur.* »

UNE FORME DE BANALISATION

La grande chancellerie de la Légion d'honneur estime le nombre de refus à cinq par an en moyenne, sur 2 000 nominations. Mais c'est sans compter les refus dans l'Ordre du Mérite et dans les ordres minis-

de Beauvoir, Albert Camus, Jacques Prévert ou Jean-Paul Sartre. Mais pas Catherine Deneuve, contrairement à une rumeur tenace.

Si Roselyne Bachelot se souvient plutôt d'un « océan de demandes » au ministère de la Culture, l'épinglage inventé par Napoléon Bonaparte en 1802 et codifié par le général de Gaulle en 1962 court le risque de tomber en désuétude. La faute à une institution jugée par trop conservatrice. L'ancien grand chancelier de la Légion d'honneur, le général Jean-Louis Georgelin, n'avait-il pas jugé Bob Dylan indigne d'être honoré en 2013, avant de finir par accéder à la demande de la ministre de la Culture d'alors, Aurélie Filippetti ? Le grand nombre de récompenses attribuées chaque année, quand ce n'est pas le manque de mérite des récipiendaires, conduit aussi à une forme de banalisation. « *Certains artistes estiment que la Légion d'honneur n'est pas à la hauteur de leur notoriété* », rapporte un autre ancien occupant de la Rue-de-Valois, Jean-Jacques Aillagon.

La légèreté gagne même les remettants. « *On ne riait jamais autant que lorsqu'on écrivait les discours de décoration* », se souvient Camille Pascal, ex-plume de Nicolas Sarkozy puis de Jean Castex. Ce n'est pas compliqué : il faut commencer par dire que la personne distinguée incarne la méritocratie républicaine, puis qu'elle est formidable parce qu'elle n'hésite jamais à aider les autres et, enfin, qu'elle ne serait rien sans sa famille même si elle en est à son quatrième mariage. » En 2018, Emmanuel Macron a bien tenté de remédier à cet effet de dilution, en réformant les ordres nationaux et en supprimant notamment la promotion de Pâques de la Légion d'honneur, mais les critiques n'ont pas cessé. N'ont-elles toutefois pas toujours existé ? Une célèbre citation est attribuée à Erik Satie, compositeur disparu en 1925 : « *Il ne suffit pas de refuser la Légion d'honneur, encore faut-il ne pas la mériter !* » ●

“MONSIEUR LE PRÉSIDENT, JE SUIS FLATTÉE. MERCI. MAIS JE NE POURRAI ACCEPTER UNE RÉCOMPENSE QUE SOUS UN GOUVERNEMENT QUI TIENT SES PROMESSES ET QUI MET TOUT EN ŒUVRE POUR SORTIR LES PERSONNES SANS DOMICILE DE LA RUE.”

BLANCHE GARDIN, DANS UNE LETTRE PUBLIÉE SUR SON COMPTE FACEBOOK



Une seule personnalité ira jusqu'à exiger et obtenir un décret d'annulation de sa nomination : le compositeur Maurice Ravel en 1920. Les autres récalcitrants sont restés nommés à vie, malgré des réactions parfois épidermiques, à l'image de Jacques Tardi en 2013. L'auteur des « Aventures extraordinaires d'Adèle

tériels. Surtout, ne sont pas comptabilisés non plus les refus a priori. Il est fréquent qu'une personnalité soit sondée en amont de sa nomination par un conseiller. Et lorsqu'elle décline la proposition, elle n'hésite pas à le clamer haut et fort. En 1950, le dramaturge Marcel Aymé se lâchait ainsi dans la revue satirique « le Crapouillot » : « *Je les prie qu'ils voulussent bien, leur Légion d'honneur, se la casser dans le train comme aussi leurs plaisirs élyséens.* »

La romancière George Sand ne voulait pas, elle, « *avoir l'air d'une vieille cantinière* ». Léo Ferré avait brocardé en chanson « *ce ruban malheureux et rouge comme la honte* » et Georges Brassens « *ce petit hochet à la boutonnière [qui] vous condamne à de bonnes manières* ». Liste non exhaustive à laquelle on peut ajouter les noms de Simone



Valentine Losseau

La nouvelle magicienne

Anthropologue de formation, elle a élevé l'illusion au rang d'art. Son spectacle explore le traitement de l'hystérie au siècle dernier

Par Nedjma Van Egmond · Photo Julien Lienard

● **On m'a trouvée grandie,**
mis en scène par Valentine Losseau et Raphaël Navarro. La Villette, Paris-19^e. Du 26 au 29 mars.

La boîte noire du théâtre est son cocon. Parce que le champ des possibles qu'elle offre passionne la magicienne, dramaturge et metteuse en scène Valentine Losseau, mais aussi parce que l'éclat du soleil ou d'un ciel incandescent lui est douloureux. La faute à une kératoconjonctivite contractée en 2007, qui a brûlé sa cornée et la conduit peu à peu vers la cécité. Sa vision est aujourd'hui diffractée, ce qui l'a contrainte à développer ses autres sens, mais ne l'empêche pas de créer et d'inventer des

mondes vertigineux. Quand Valentine Losseau, 40 ans, se présente comme magicienne, certains l'imaginent en cartomancienne ou coiffée d'un chapeau, lapin à la main. Dans un milieu où les femmes ont souvent été les cobayes qu'on faisait mine de découper en petits morceaux dans des coffres, elle a renouvelé le genre.

Avec ses complices Raphaël Navarro et Clément Debailleul, également créateurs de la compagnie 14:20, elle fondaient en 2006, le mouvement de la magie nouvelle. Illusionnisme, cirque, danse, musique, arts plastiques, un foisonnant mélange des genres, en quête du sentiment magique. « *La magie recouvre de nombreuses choses. C'est d'abord une émotion, la sensation que la réalité bascule, que tout ce qu'on connaît s'effrite, se fissure. C'est l'expérience du doute qui s'imisce dans le cours normal du réel. Elle peut être inquiétante, étrange, absurde, surréaliste, mais elle ouvre toujours des portes, des horizons infinis* », confie-t-elle, visage poupin, voix douce, chevelure de soie. Dans les spectacles de magie nouvelle, les danseuses lévitent, les créatures fantomatiques apparaissent et disparaissent, les hologrammes, jongleurs ou prestidigitateurs se partagent la vedette, les frontières entre réel et illusion se brouillent.

Grâce au trio, la magie nouvelle est ajoutée au programme de formation du Centre national des Arts du Cirque en 2006, attirant des disciples du monde entier. En 2018, le genre s'invite à la Comédie-Française avec le spectacle « *Faust* », création de Valentine et Raphaël. Et voilà qu'en novembre, « *Alizé* », premier spectacle permanent du Cirque du Soleil dont ils signent la mise en scène, prendra ses quartiers au Theater am Potsdamer Platz de Berlin. Avant cela, Valentine Losseau présentera à Paris son spectacle « *On m'a trouvée grandie* », inspiré des premiers travaux sur l'hystérie à la fin du XIX^e siècle, dans le huis clos de la Pitié-Salpêtrière. Pour évoquer l'invisibilisation des femmes, Valentine Losseau y déploie notamment un dispositif d'effacement du personnage.

Grandie dans un milieu modeste, loin du monde de l'art, biberonnée aux spectacles de l'illusionniste américain David Copperfield, Valentine s'est tôt imaginée magicienne et ethnologue. « *D'une curiosité sans bornes* », elle rêvait d'ailleurs plus vastes. Devenue anthropologue, elle étudie la dernière tribu maya vivant dans la forêt tropicale Lacandone entre Mexique, Guatemala et Belize, ou les magiciens de rue en Inde. Des rencontres qui continuent de l'habiter, des travaux qui nourrissent son art. A la croisée des disciplines, qu'elle observe, cherche, écrit, mette en scène, sa quête perpétuelle bâtit des ponts entre pratiques traditionnelles et modernité, magie et anthropologie. Tour à tour, elle explore le réel et repousse ses limites. Et c'est très beau. ●



Edition

Les tontons flingueurs

Ancien patron du groupe Hachette, Arnaud Nourry vient de créer sa maison, Les Nouveaux Editeurs, avec son vieil ami Ronald Blunden, et un moral de vainqueur

Par Didier Jacob
Photo Louise Desnos

In'y a pas si longtemps, Arnaud Nourry avait deux assistantes et un chauffeur. A la tête du groupe Hachette (qu'il avait hissé au premier rang des éditeurs français, et au second mondial), il était le mogul le plus respecté du métier. Mais voilà, il y avait un calife au-dessus du calife : Arnaud Lagardère, le patron de Vivendi dont Hachette était le fleuron. Bien qu'ils eussent le même pré-

nom, les deux Arnaud n'avaient rien pour s'entendre. Et quand Lagardère, à la suite d'une opération capitaliste dont l'historique se trouve sur internet, décida de se vendre à Bolloré, Nourry, qui s'y était opposé, fut instantanément mis à pied. C'était en mars 2021, et le vent souffla, sinon de la révolte, de la consternation générale.

Quatre ans plus tard, Arnaud Nourry repart de zéro. Il vient de

créer Les Nouveaux Editeurs et, forcément, il ne sait pas sur quel bouton appuyer pour faire marcher la photocopieuse. C'est avec son fils, Ugo Nourry, et une poignée de copains (dont Ronald Blunden, plus que fidèle lieutenant, un ami de longue date) qu'il s'est installé rue Séguier, anciennement fief d'Actes Sud, dans 70 mètres carrés. « *On s'est accrochés assez rapidement, avec mon fils, quand je lui ai dit que je n'allais pas perdre mon temps à prendre les billets pour la Foire de Francfort, trouver un hôtel, ou simplement chercher un document que j'ai égaré dans mon ordi. Je lui ai dit qu'on allait prendre une assistante.* » Niet d'Ugo. A l'image des jeunes patrons de start-up, qui savent plus ou moins tout faire, le fiston allait donc apprendre au père comment se débrouiller avec les moyens du bord.

FAIRE TAIRE LES MALVEILLANTS

Des moyens pas si maigrichons, au demeurant. Car Artémis, la holding de François Pinault, a annoncé, début février, qu'elle entrait au capital (qui reste contrôlé par Nourry) de la société. « *Quand j'ai rencontré François Pinault, au bout d'une demi-heure il avait décidé qu'il avait envie de participer à cette aventure* », dit Nourry. De quoi faire taire les malveillants. Car, au début, ça faisait un peu rire dans le milieu, cette nouvelle maison. On se disait que l'ancien patron de Hachette avait voulu se faire plaisir en montant sa boîte avec des potes, histoire d'occuper les heures en attendant le week-end. Il y avait bien cet accord de premier regard (une priorité d'achat, en quelque sorte) avec Simon & Schuster, le mastodonte américain. Mais Pinault, c'est autre chose. Et dans le milieu, d'un coup, ça rigole moins : on se dit que Nourry est en train de créer un nouveau groupe qui risque de largement se servir dans le camembert des parts de marché.

“QUAND J’AI RENCONTRÉ FRANÇOIS PINAULT, AU BOUT D’UNE DEMI-HEURE IL AVAIT DÉCIDÉ QU’IL AVAIT ENVIE DE PARTICIPER À CETTE AVENTURE.”

ARNAUD NOURRY

← Arnaud Nourry (à gauche) et Ronald Blunden à Paris, en février dernier.

Alors que les premiers titres viennent de sortir (trois romans dont « *le Secret de Thycée* » d'Aline Desarzens et « *Aveu de tendresse* » de Cécile Cayrel), Nourry insiste sur l'aspect « *disruptif* » de son projet. Son idée, c'est d'inviter des éditeurs de 40/50 ans à le rejoindre, et de créer leur structure dans le giron de son groupe, moyennant une part au capital et une logistique tip top dont, chez Hachette déjà, il connaît tous les rouages. « *J'ai observé qu'à cet âge il est difficile de monter une maison d'édition. Parce que quand on a 50 ans, on n'accepte pas facilement de ne pas se payer pendant un an. Deuxièmement, on a des auteurs qui sont déjà arrivés à un certain niveau de maturité et qui demandent 20 000, 30 000 ou 40 000 euros d'à-valoir. Si vous embarquez dix auteurs qui sont dans cet ordre de grandeur, ça fait un investissement important. Et puis ensuite, ces auteurs, même s'il y a un lien amical avec leur éditeur, ils ont envie de savoir qui sera leur diffuseur, qui sera leur distributeur, qui sera leur attaché de presse.* »

Le message de Nourry ? Editez, je m'occupe du reste. Il a ainsi persuadé Julia Pavlowitch, ancienne Phébus, de le rejoindre avec son label La Tribu. Bientôt, Virginie Fuertes et Damien Naddeo lanceront Maison Pop, un label de littérature populaire, au sein des Nouveaux Editeurs, suivis par Dana Burlac (qui vient des Editions de L'Observatoire), Pauline Miel (ancienne de Flammarion), Clément

Ribes (passé par L'Olivier, Christian Bourgois) et Diana Filippova, une autrice de chez Albin Michel. Sans oublier un éditeur de BD, mangas et comics et un éditeur pratique/non-fiction avec la publication d'une bio d'Einstein par Walter Isaacson à la rentrée.

DÉZINGUER SON ANCIEN PATRON

Ronald Blunden, actionnaire de la boîte mais intervenant « *bénévole* », est quant à lui à la retraite. Il vit d'ailleurs à la campagne, dans le Berry. Mais pour avoir dirigé la com de Schlumberger et de TF1, travaillé avec Nourry chez Hachette et œuvré comme éditeur chez Mazarine et Calmann-Lévy, il connaît lui aussi la musique. Sur le site de la maison, on lit qu'il aime « *les vieilles Mercedes, les livres anciens, la sculpture sur bois et les cigares* ». Quant à Nourry, « *outre sa passion pour le rugby, il est grand amateur de vins fins et de musique classique* ». Voyez, ce ne sont pas des punks. Mais des tontons flingueurs, certainement. « *J'ai l'air sympathique mais j'ai mauvais caractère. Quand on m'emmène, je le dis* », confie Nourry, moitié pour rire, moitié non.

S'il se garde bien de raconter les dessous de son éviction du groupe Hachette, il ne faut, de fait, pas le forcer beaucoup pour l'entendre dézinguer son ancien patron « *façon puzzle* ». « *Je n'avais aucun lien avec Arnaud Lagardère, daucune sorte. J'ai bossé dix-huit ans pour lui, je n'ai jamais pris un petit déjeuner, un déjeuner ou un dîner ni fait un voyage avec lui.* » Mais le vent a tourné, comme souvent dans les affaires. Et, même si Nourry s'en défend, sa porte reste ouverte aux éditeurs du groupe Hachette que Bolloré, un jour, fera peut-être fuir. Si le profil des éditeurs qu'il recherche ne correspond pas à ceux de ces fringants soixantenaires, rien n'empêcherait Nourry de leur réservé une place à part. Disruptif, quand on vous dit disruptif... ●

Le bloc-notes DE JÉRÔME GARCIN



LA FAMILLE BOLTANSKI

Le dernier rôle de Michel Blanc, mort le 3 octobre dernier après un cédème de Quincke et six arrêts cardiaques, aura été celui d'un grand médecin des hôpitaux, qui n'aimait pas faire une piqûre et ne supportait pas la vue du sang. Six mois avant de disparaître, l'acteur portait donc, croyant qu'elle aurait raison de sa vieille hypocondrie, la blouse blanche du professeur Etienne Boltanski, qui gouvernait, dans un hôtel particulier de la rue de Grenelle, une manière de café-théâtre du Splendid, aux allures de kibbutz, où « *la tristesse était interdite* ». C'est là que vivaient, en communauté, inséparables, unis par la peur diffuse de l'extérieur, désocialisés et déscolarisés, les « *Bolt* » : Marie-Elise, alias Myriam, la femme d'Etienne et romancière sous le pseudo d'Annie Lauran, Jean-Elie, le linguiste, Luc, le sociologue, Christian, le peintre et plasticien, tous promis à la notoriété. Aux membres de cette famille bohème et fusionnelle, qui « *habitaient un palais et vivaient comme des clochards* », Christophe Boltanski, le fils de Luc, a consacré un roman mémorable, « *la Cache* » (prix Femina 2015), sorte de Cluedo dont Georges Perec eût dessiné les plans et rédigé les cartes. Il y racontait l'histoire

des siens en progressant, pièce après pièce, dans l'appartement organique de la rue de Grenelle, jusqu'au cagibi secret, appelé « *l'entre-deux* », où son grand-père Etienne, juif converti au catholicisme, dont les parents étaient originaires d'Odessa, se cacha sous l'Occupation, pendant deux interminables années, afin d'échapper aux rafles. Ce vertigineux récit autobiographique, que l'on pensait inadaptable, le cinéaste suisse Lionel Baier est pourtant parvenu, avec brio, à le porter à l'écran. En faisant le choix de concentrer l'action sur la seule période de Mai-68 (quelques lignes seulement d'un livre qui traverse le xx^e siècle), il donne une version tragi-comique à cette folle histoire vraie. Et tant pis si la Fiat 500 Lusso, où s'entasse la tribu, est remplacée par une Citroën Ami-6 et si le général de Gaulle, qu'on croyait à Baden-Baden, y fait une surprise apparition, l'esprit clanique, énergique, excentrique, atypique, euphorique des « *Bolt* » illumine l'écran de bout en bout. Mention particulière pour Dominique Raymond dans le rôle de la matriarche communiste et claudicante, handicapée par la polio, mais étayée par ses fils, qui sont ses plus sûres cannes, et pour le garçonnet, ravi de jouer le petit Christophe Boltanski, « *jamais aussi libre et heureux que dans cette maison* ». Christophe, dont, après avoir vu le film, j'ai relu « *la Cache* » avec le merveilleux et illusoire sentiment de faire un peu partie de la famille.

Lionel Baier porte à l'écran le roman familial de Christophe Boltanski, Zabou Breitman et Florent Vassault, celui d'un garçon inconnu

LA FAMILLE DU "GARÇON"

C'est parce que sa famille ne conservait rien, pas même des albums de photos, que Christophe Boltanski a voulu, en écrivant, laisser une trace de ce qu'elle a vécu, dans l'endroit où elle a vécu. Et c'est parce qu'ils ne savaient rien de l'histoire d'un garçon blond, au regard tendre et triste, dont ils ont trouvé la photo, et celles de sa famille, chez un brocanteur, que Zabou Breitman et Florent Vassault (on n'a pas oublié « Honk », son reportage dans les couloirs de la mort aux Etats-Unis) ont réalisé le film le plus singulier qu'on puisse voir actuellement. Tandis que le documentariste Florent Vassault, au terme d'une enquête itinérante à la Raymond Depardon qui passe par la Bourgogne et la Normandie, réussit à identifier l'inconnu et recomposer toutes les étapes de sa vie jusqu'à un épilogue terrible qu'on ne révélera pas, Zabou Breitman imagine un film de fiction, avec Isabelle Nanty et François Berléand dans les rôles des parents. Des parents modestes, ruraux et bienveillants, qui peinent à suivre, dans la France des Trente Glorieuses, l'évolution de la société et la révolution des mœurs. Remarquablement construit et monté, entre-mêlant avec art le vrai et le faux, « *le Garçon* » est un film indéfinissable, qui déborde d'émotion et a la grâce. ●

● **La Cache**, par Lionel Baier, en salle le 19 mars.

● **La Cache**, par Christophe Boltanski, Folio, 332 p., 9 euros.

● **Le Garçon**, par Zabou Breitman et Florent Vassault, en salle le 26 mars.

Le guide

Les choix culturels du **Nouvel Obs**



FESTIVAL

Gros Mythos

Plus de vingt-cinq ans après sa sortie, l'album culte « Moon Safari » du groupe Air se déploie sur scène, en préambule au festival rennais Mythos (le 20 mars). Programme joyeusement éclectique, cette année encore, qui essaime aux quatre coins de la ville, de péniche en parc, de théâtres en cabarets. Au menu des concerts, notamment, Yseult, Miossec, Cerrone, Waxx, Louis Chedid, Alain Chamfort... Côté spectacles, l'Iranienne Mina Kavani conte son parcours chahuté dans « I'm Deranged », Béatrice Dalle, Youv Dee et Bastien Burger (*photo*) rendent hommage à Kurt Cobain avec « Come as You Are », la journaliste Elodie Emery livre un seul en scène adapté de son édifiante enquête sur le bouddhisme... Nedjma Van Egmond

Festival Mythos, du 28 mars au 6 avril, Rennes.



← Eva Ionesco et le journaliste Alain Pacadis, habitués des nuits du Palace, ici en 1978.

Le bal des enfants perdus

ROMAN **Grand Amour**, par Eva Ionesco, Robert Laffont, 320 p., 22 euros.

●●●●● Le jour et la nuit. Le jour, Eva, 13 ans, dérive d'un collège de Vincennes au bureau d'un juge pour enfants, flanquée d'une assistante sociale et de sa mère Irène. Irène, la mère-araignée qui l'a photographiée depuis son plus jeune âge dans des poses suggestives, pornographiques. Qui l'a vendue à

des hommes qui voulaient se repaître de la nudité d'une enfant, comme l'a déjà raconté Eva Ionesco dans « *Innocence* » ou dans son film « *My Little Princess* ». Dans l'appartement sombre, enveloppé d'une « *odeur épaisse et grasse de haschich* », on pouvait croiser Gabriel Matzneff, qui aimait affubler Eva d'un doucereux « *Blondinette* » et, dans les placards en désordre, trouver « *une petite photo découpée de [sa] vulve* » à côté d'un de ses chaussons de bébé et de ses dessins de maternelle. Elle se souvient aussi des mains de Polanski sur son sexe. Des visites de Robbe-Grillet. La nuit, Eva oublie et s'oublie sur la piste du Palace, dans des robes en taffetas, immaculées ou rose poussiére, avec sa bande, Christian, Farida, Vincent, Paquita, et des figurants de luxe comme Yves Saint Laurent ou Andy Warhol. « *Petite Bijou* » modianesque à choucroute platine, elle danse jusqu'à l'extase sur les rythmes disco, un soupçon d'héroïne dans les veines. Une vie en noir et blanc, comme le manteau à damiers qu'elle aime porter et qui couvre son cœur tout prêt à palper. Avec Charles, fils d'un rescapé des camps, elle découvre « *la pureté de l'enfance* » et surtout un amour tendre, constant, protecteur. Le couple traverse Paris à bord d'une 404 blanche décapotable, s'aime dans des hôtels ou des chambres de bonne – « *Je regorge d'impudeurs voluptueuses* ». Mais voilà l'adolescente rattrapée par une réalité moins enchantée : l'internement dans un centre de la Ddass. C'est d'ailleurs aux « *filles de la Ddass* » qu'Eva Ionesco dédie ce « *Grand Amour* ». Elle fut l'une d'elles, sauvée sans aucun doute par son attrait irrévocabile pour la beauté, celui qui lui donnait envie de contempler, à l'aube, le lever du soleil depuis l'aéroport d'Orly, et qui éclate ici avec grâce dans chacun de ses mots, scintillants et précieux. **Elisabeth Philippe**

Retrouvez l'actualité littéraire vue par nos critiques sur [BibliObs.com](#)



Confinée, dérangée

ÉTRANGER **Un bout de chemin**, par Ali Smith, traduit de l'anglais par Laetitia Devaux, Grasset, 240 p., 22 euros.

●●●●● C'est l'histoire de Sandy Gray, dont le père (en pleine pandémie de Covid, particulièrement marquée au Royaume-Uni) est entre la vie et la mort. Sandy s'installe chez lui pour s'occuper de son chien pendant qu'il est à l'hôpital. Une ancienne camarade d'école, Martina Inglis, l'appelle un jour pour lui soumettre une énigme qui se met à trotter dans

la tête de Sandy, et qui va bientôt emporter le livre dans un tourbillon socio-historique – les romans d'Ali Smith (*photo*) racontent l'Angleterre d'aujourd'hui comme aucun autre – et ludico-linguistique. Mais le roman raconte aussi l'histoire, au sens propre, d'une femme dérangée. Par la mort imminente du père, par les importuns qui envahissent sa maison (les filles de Martina, légèrement dérangées elles aussi, qui accusent Sandy d'être amoureuse de leur mère). Et Ali Smith ? Elle fait preuve d'une liberté narrative unique, allant même jusqu'à situer la dernière partie de son roman dans l'Angleterre médiévale. Un roman exigeant mais unique. **Didier Jacob**

●●●●● **Rien n'est plus grand que la mère des hommes**, par Diana Filippova, Albin Michel, 298 p., 20,90 euros.

Défaite des mères

Les romans judiciaires séduisent par leur théâtralité, leur promesse d'une révélation. C'est pourquoi on s'engouffre dans le livre de Diana Filippova. La journaliste Emmanuelle Borgia arrive au palais de justice de Chambéry pour y couvrir le procès d'Alexandre Bataille, accusé du meurtre d'un SDF. Tandis qu'elle enquête sur la personnalité du suspect, l'héroïne fait face à ses propres angoisses. Mariée à Diane, elle s'aperçoit en effet qu'elle

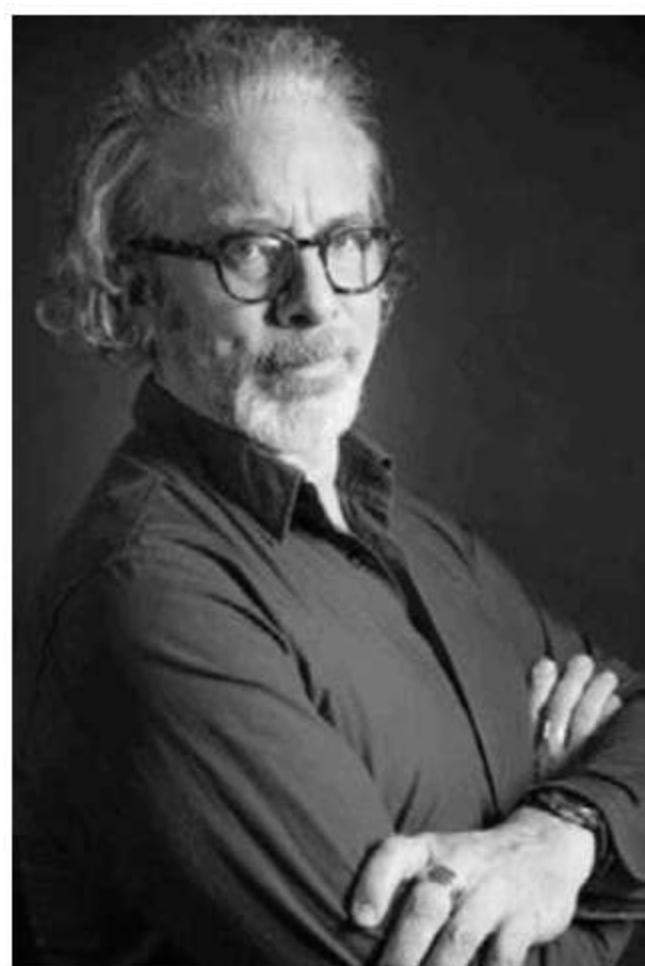
est enceinte, à la suite d'une PMA. Bientôt son introspection prend le pas sur le procès. La vie d'Emmanuelle se délite, le roman aussi. Diana Filippova s'engage dans une réflexion hasardeuse sur la maternité. Quel rapport entre son désir d'avorter et la passion aveugle que la mère d'Alexandre voue à son fils ? Lorsqu'Emmanuelle Borgia (pourquoi ce nom ?) tombe amoureuse de Lucrèce, on soupire. Ce livre mal structuré aurait pour le moins mérité d'être retravaillé. **Claire Julliard**

C'EST RATÉ

Rire reptilien

POLAR **Python**, par Sébastien Gendron, Gallimard/La Noire, 336 p., 20 euros.

●●●●● Pour dix polars qui s'aventurent sur le terrain de l'humour noir, combien réussissent ? Très peu. Voilà pourquoi « Python » nous a sauté au visage, comme « Chevreuil », le premier volet de la trilogie « le Grand Livre des animaux ». Sébastien Gendron (*photo*) mêle l'univers absurde de Iain Levison et des personnages déjantés à la Harry Crews. Pourtant, le point de départ est assez banal (si ce n'est ce gigantesque python qui se balade de toilettes en toilettes), Washington, une zone pavillonnaire baignant dans ses mesquineries de voisinage. Pour pimenter ce décor, Gendron nous présente Hippolyte, 5 ans, un gamin parfaitement odieux, hurlant en permanence devant une gigantesque télé. Sa mère, Constance Deltheil, le déteste, mais alors vraiment très fort, logique. Elle n'attend qu'une chose : fuir à Bangalore, en Inde. Elle achète son billet mais, paf, Damien, son mari, meurt d'un AVC. Il ne reste pour Constance qu'à tenir le choc à l'aide de Lucas Daux, dont le niveau de stabilité est... très relatif, et l'imagination débordante. **Fabrice Tassel**





L'enfant sauvage

Il y a près de trente ans, Jean Hegland publiait aux Etats-Unis « Dans la forêt », chronique de la survie de deux adolescentes après l'effondrement de la civilisation. Guerre mondiale ? Catastrophe écologique ? Epidémie foudroyante ? Peu importe, c'est la vie d'après, sans électricité, sans essence, sans supermarchés, sans code moral qui intéressait l'autrice. Devenu culte, ce roman écoféministe, arrivé sous nos latitudes en 2017, connaît aujourd'hui un pro-

longement, avec pour narrateur Burl, fils de 15 ans d'Eva.

Pureté. Né dans une souche de séquoia, le doux Burl n'a jamais été corrompu par la société et maîtrise la moindre parcelle de la forêt. Il reconnaît les sons des « *inhalants* » (les animaux), sait trouver des sources d'eau et distingue la ciguë de la carotte. Burl se languit d'explorer le monde et de rencontrer d'autres êtres humains. Ses mères, qui ne lui ont jamais avoué qu'il est issu d'un viol, renâclent.

Langage. Burl a façonné son propre dialecte, fait de mots enseignés par ses mères qu'il déforme parfois (« *tracemis* » pour « *transmis* », « *chutchuter* » pour « *chuchoter* ») et de néologismes (« *noutroi* », « *souvenances* »...). Lui pour qui les distinctions de genre sont inutiles utilise des pronoms mixtes dans la

LES RAISONS D'UN SUCCÈS



En chiffres

Née en 1956 dans l'Etat de Washington, Jean Hegland est l'autrice de « Dans la forêt » (Gallmeister, 2017), qui s'est écoulé à 500 000 ex. et a été adapté au cinéma. Elle a aussi publié « Apaiser nos tempêtes » (Phébus, 2021). « Le Temps d'après » a été tiré à 50 000 ex.

version originale, que la traduction (excellente) n'a pas pu rendre, comme l'explique Jean Hegland dans une postface éclairante.

Dette. « Le Temps d'après » est aussi une réflexion sur le temps d'avant. Et sur l'aveuglement du peuple d'« *ordinateurés* » inconscients de « *précipiter la fin du monde* ». Jean Hegland y oppose une vie en osmose avec l'environnement. Comme le dit Burl, « *ma vie ne me paraît pas étrange. Au contraire, je trouve que c'est le monde d'Avant qui était étrange. [...] J'ai été élevé dans une Forêt vivante avec des arbres et des étoiles et des histoires, qu'est-ce qu'il ya d'étrange à cela ?* » **Amandine Schmitt**

ROMAN **Le Temps d'après**, par Jean Hegland, traduit de l'anglais (EU) par Josette Chicheportiche, Gallmeister, 352 p., 23,90 euros.

PALMARÈS LIVRES

Semaine du 3 au 9 mars 2025

↓ ROMANS/FICTION*		AUTEURS	ÉDITEURS
1	LA TRÈS CATASTROPHIQUE VISITE DU ZOO	JOËL DICKER	ROSIE & WOLFE
2	LA FEMME DE MÉNAGE VOIT TOUT	FREIDA MCFADDEN	CITY
3	LES RENAISSANCES	AGNÈS MARTIN-LUGAND	M. LAFON
4	PLUS NOIR QUE NOIR	STEPHEN KING	ALBIN MICHEL
5	UN AVENIR RADIEUX	PIERRE LEMAÎTRE	CALMANN-LÉVY
6	LA GUERRE PAR D'AUTRES MOYENS	KARINE TUIL	GALLIMARD
7	TOUT LE MONDE AIME CLARA	DAVID FOENKINOS	GALLIMARD
8	LE PAYS DES AUTRES. VOL. 3. J'EMPORTERAI LE FEU	LEÏLA SLIMANI	GALLIMARD
9	VALENTINA. VOL. 2	AZRA REED	HUGO ROMAN
10	GIOVANNI FALCONE	ROBERTO SAVIANO	GALLIMARD

↓ ESSAIS/DOCUMENTS		AUTEURS	ÉDITEURS
1	JE PRÉPARE MA MÉNOPOAUSE ET JE LA VIS BIEN !	BÉRENÈRE PHILIPPON	LAROUSSE
2	QUAND ON TOMBE AMOUREUX, ON SE RELÈVE ATTACHÉ	BORIS CYRULNIK	ODILE JACOB
3	JE MANGE BIEN, JE VAIS BIEN	JIMMY MOHAMED	FLAMMARION
4	LES MORTS ONT LA PAROLE	PHILIPPE BOXHO	KENNES ÉDITIONS
5	LES IRRESPONSABLES	JOHANN CHAPOUTOT	GALLIMARD
6	L'AUTRE COLLABORATION	MICHEL ONFRAY	PLON
7	LA MORT EN FACE	PHILIPPE BOXHO	KENNES ÉDITIONS
8	CARNETS D'UKRAINE	MICHEL HAZANAVICIUS	ALLARY ÉDITIONS
9	LE PRÉSIDENT TOXIQUE	ÉTIENNE CAMPION	R. LAFFONT
10	VOTRE SANTÉ OPTIMISÉE	ÉMILIE STEINBACH	MARABOUT

Classement réalisé par l'institut GfK à partir d'un échantillon de 5 000 points de vente (librairies, grandes surfaces spécialisées, super et hypermarchés, internet) en France métropolitaine. (*) Hors livres jeunesse.

Nouvel Obs 



ENFANTS

Mimi le Sumo

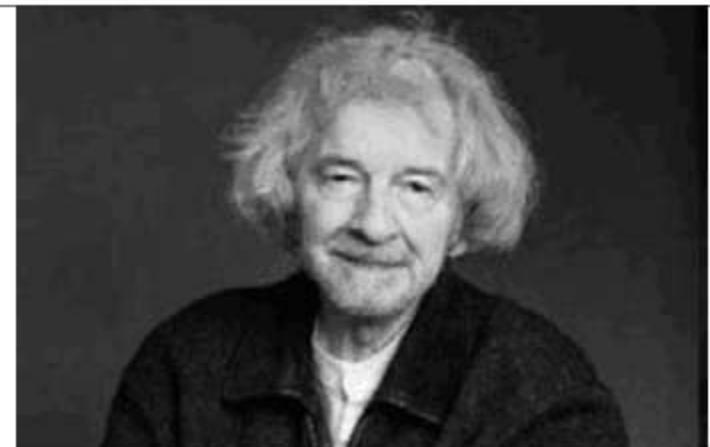
Par Naoko Machida, traduit du japonais par Alice Hureau. Le Cosmographe, 40 p., 16,50 euros.

●●●●● Naoko Machida dessine admirablement les chats, au point d'avoir gagné depuis son Japon natal une audience internationale avec « Seul à la maison » sur leur vie secrète en l'absence des maîtres. Sa créature, cette fois, a d'inoubliables yeux verts, travaille comme boulanger et enfourne ses pains avec l'ardeur du grand sumo qu'il rêve de devenir un jour. La dernière page, à l'heure où s'ouvre sa petite boutique, à la grâce d'un « Caroline et ses amis ». Dès 4 ans. Anne Crignon

Jouer avec le deuil

ROMAN **La Joie malgré**, par Michel Rostain, Calmann-Lévy, 160 p., 18 euros.

●●●●● « *Le onzième jour après ma mort, papa est allé porter ma couette à la teinturerie.* » En 2011, dans « le Fils », la parole est donnée à l'enfant de Michel Rostain (photo), emporté à 21 ans par une méningite foudroyante. Il regarde tendrement ses parents se débattre, le livre remporte le Goncourt du premier roman. Quatorze ans plus tard, Michel Rostain continue d'incarner son fils Lion et publie « *la Joie malgré* », livre dans lequel on apprend que le deuil n'a pas besoin d'être en cinq étapes infernales. C'est à un programme d'improvisation joyeuse que l'auteur nous invite. Comment faire ? Faites du monde une scène. De la présence de l'absent, le thème de la pièce. Attrapez tous les signes de cette présence, à l'arrache, comme au théâtre on rebondit sur un trou de mémoire



ou on intègre au jeu une échelle qui tombe. Restez à l'affût. Ces statues de lion dans la rue, n'est-ce pas le fils qui nous dit bonjour ? Mais si, bien sûr ! Bonjour ! Et que dire de l'éruption de l'Eyjafjallajökull (où les cendres du fils ont été déposées, des années plus tôt) ? Ces « *nuages stratosphériques* » ne sont-ils pas un énorme câlin du fils ? Oh là là, mais oui. Les parents dansent de joie sur leur terrasse. Ainsi, Michel Rostain revient nous raconter sa vie de « *drogué aux coïncidences* » et nous pousse à communiquer avec nos morts. Ouvrez les yeux, les oreilles, ils nous parlent. Et après tout, a-t-on besoin d'un corps pour exister ? Nolwenn Le Blevennec

Marion Fayolle**Du même bois**

DE LA
LUMIÈRE
ET DE LA
TENDRESSE

« UNE FERME,
DES ANIMAUX,
DES CHAGRINS:
UN PREMIER ROMAN
SENSIBLE ET BEAU
SUR CE QU'ON
TRANSMET,
OU PAS. »
ELLE

folio
Terre
des
livres

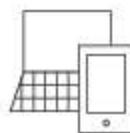


L'imagination au pouvoir

DRAME **La Cache**, par Lionel Baier, avec Michel Blanc, Dominique Reymond, Liliane Rovère, Ethan Chimienti (France, 1h30).

Tout commence par un livre feuilleté en gros plan. Puis la voix du narrateur introduit cette adaptation éponyme du prix Femina de 2015 signé Christophe Boltanski (éd. Stock) en nous recommandant, tel un accord complice, de mettre en pause notre cartésianisme pour faire « semblant de croire » à ce qui va nous être narré. Ce savoureux pacte de crédulité innervé le nouveau long-métrage du Suisse Lionel Baier dont le cinéma, découvert au début des années 2000, ne cesse depuis de nous enchanter par son insolence. S'il fallait résumer (crime de lèse-majesté tant son style est d'une rare diversité d'inspiration) en quelques mots son cinéma, il serait tentant d'affirmer que l'auteur de « la Dérive des continents (au sud) » (2022) cultive l'art de la facétie mélancolique. Cette élégance trouve parfaitement sa place

dans cette histoire qui se déroule en Mai-68 dans l'intimité d'un appartement de la rue du Bac où le jeune Christophe vit avec sa grand-mère (mais il lui est interdit de l'appeler ainsi devant les autres), interprétée par l'immense Dominique Reymond (*photo*), femme solidaire des revendications des étudiants, son grand-père, médecin trop discret pour faire carrière (bouleversant Michel Blanc, *photo, à gauche, en arrière-plan*) et une arrière-grand-mère russe (Liliane Rovère) ressassant en boucle ses souvenirs sexuels et mélomanes. Deux parents absents et deux oncles indolents complètent la famille. Christophe est un rêveur gourmand, convaincu qu'un chat vit sous les lattes du parquet. Tous le contredisent mais la suite du récit (et quelle suite) lui donnera raison. Repoussant sans cesse les attaques d'une tristesse tapie dans l'ombre (elle n'a pas sa place chez nous ! affirme la mamie), Baier orchestre une mise en scène respirant à pleins poumons l'esprit effronté, pop et graphique de son époque. Ses trouvailles visuelles ne sont jamais de simples gimmicks tape-à-l'œil. Elles cristallisent les émotions faussement insouciantes et délicatement étranglées de ce magnifique film sur la fin de l'enfance et l'éveil à la conscience. (*Lire aussi le bloc-notes de Jérôme Garcin, p. 80*) **Xavier Leherpeur**



Retrouvez l'actualité du cinéma vue par nos critiques sur NouvelObs.com

Monts et vermeil

DRAME **Vermiglio ou la mariée des montagnes**, de Maura Delpino, avec Tommaso Ragno, Giuseppe De Domenico, Roberta Rovelli (Italie-France-Belgique, 1h59).

●●●●● Une poignée d'âmes peuple Vermiglio, village du Trentin, dans les Alpes italiennes, dont la famille Graziadei et leurs huit enfants. Au loin sévit la guerre d'où reviennent un cousin et le soldat sicilien qui lui a sauvé la vie. Ce dernier attire Lucia, l'une des filles Graziadei, qui l'épouse et en tombe enceinte... C'est un film murmure. Un voyage feutré dans la vie d'une famille de paysans en 1944-45, loin du conflit mondial mais que ses répercussions ébranlent. Dans ce microcosme régi par les traditions religieuses et les rumeurs de clocher, les hommes, détruits ou ignorés



par le devoir militaire, sont K.-O. La vie se trouve du côté des jeunes femmes qui apprennent, s'entraînent et composent avec ce que le patriarcat leur laisse, sous le regard des petits garçons. Maura Delpino, inspirée par la vie de ses grands-parents, raconte tout cela avec une sagesse, une maîtrise

formelle et, oui, une humilité qui évoquent Ermanno Olmi ou les frères Taviani. Sans concession aucune à la modernité, « Vermiglio », lion d'argent à la Mostra de Venise 2024, se mérite, mais sous son austérité de façade bat un cœur grand.

Nicolas Schaller



Aux sources du film

DOCUMENTAIRE **Lumière, l'aventure continue !**, par Thierry Frémaux (France, 1h44).

●●●●● Huit ans après « Lumière ! L'aventure commence », Thierry Frémaux, grand manitou du Festival de Cannes et de l'Institut Lumière, poursuit son exploration des premiers films de l'histoire avec ce nouveau documentaire de montage. S'enchaînent devant nos yeux écarquillés, commentées par lui et accompagnées par la musique de Gabriel Fauré qu'on aimeraît parfois mettre en sourdine (on le pourra sur le DVD), plus de 120 vues Lumière à l'origine de tout. Western, comédie, suspense, drame... Tout est déjà en germe dans ces plans-séquences de 50 secondes qui saisissent la réalité de l'époque et la mettent parfois en scène avec une innocence – la beauté des premières fois – par nature inégalable. Si les captations de numéros de music-hall (magiciens, acrobates) transpirent un amateurisme pittoresque, les images de la France d'alors ou ramenées des quatre coins du monde foudroient par leur picturalité, leurs vertus anthropologiques et les fantômes qu'elles maintiennent en vie. Grâce au cinéma, écrivait un journaliste après la toute première projection de 1895, « la mort cessera d'être absolue ». Pas mieux. N.S.

ET AUSSI...

**Magma**

DRAME par Cyprien Val, avec Marina Foïs, Théo Christine (France, 1h25).

●● En Guadeloupe, la menace de l'éruption d'un volcan exacerbé les tensions locales. Malgré ce bel enjeu, le film s'emboîte dans un suspense fichtrement mal dosé et taille ses personnages à la serpe. Même Marina Foïs (photo), dans la peau d'une vulcanologue inquiète, semble un peu perdue. **G.L.**

Radio Prague, les ondes de la révolte

DRAME par Jirí Madl, avec Vojtech Vodochodsky, Tatiana Pauhofová (République tchèque, 1h56).

●● Difficile de partager l'enthousiasme soulevé en Tchéquie par ce flash-back de la répression du printemps de Prague. De l'abnégation d'une bande de résistants inventifs aux clins d'œil à l'actualité ukrainienne, tout ici est joué d'avance, figé sous un glacis des plus académiques. **G.L.**

Aïcha

DRAME par Mehdi M. Barsaoui, avec Fatma Sfar, Yassmine Dimassi (Tunisie, 2h03).

●● Donnée pour disparue après un accident, Aya devient Aïcha. Séduisante idée de départ pour l'histoire d'une renaissance dans la très phallocrate Tunisie. Mais pourquoi donc le scénario, résolument intrusif, prive-t-il également son héroïne de sa liberté d'action ? **X.L.**

**Crocodile dandy**

COMÉDIE **Prosper**, par Yohann Gloaguen, avec Jean-Pascal Zadi, Cindy Bruna, Mamadou Minté (France, 1h32).

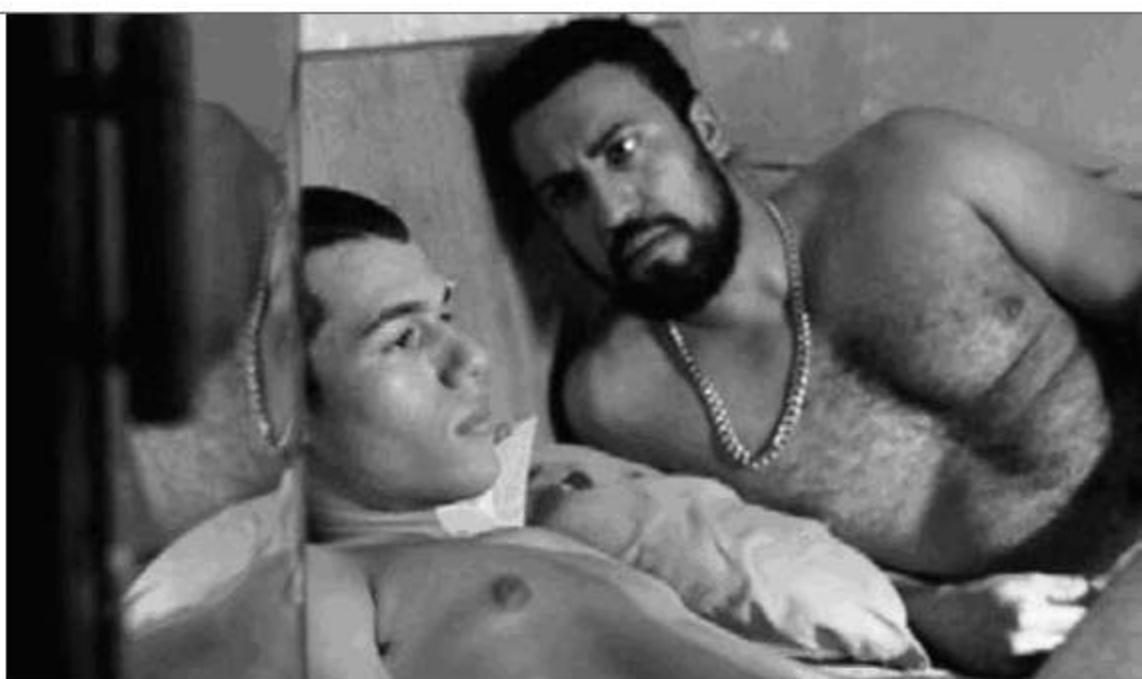
●●●● Un chauffeur de VTC dans la mouise se transfigure lorsqu'il enfile les bottines envoûtées d'un roi de la sape du quartier congolais de Château d'Eau, à Paris, qui a rendu l'âme sur sa banquette arrière. Le postulat fantastique de « Prosper » s'avère moins

délirant qu'il n'en a l'air puisqu'il s'inscrit dans une certaine tradition de la comédie française, des « Visiteurs » à « Didier » en passant par le très bon « Seuls two », d'Eric et Ramzy. Et sert ici à lier un fond de sauce sociologique, autre grande marotte bien de chez nous. Avec ses grappes de petits milords cravatés de frais, sa mystique du style et ses protocoles cérémonieux, la communauté des « sapeurs » africains possède un indéniable potentiel que le film déploie sans peine. A cela s'ajoute Jean-Pascal Zadi (photo, à droite), bon pro sur lequel le cinéma français s'appuie à raison, une fois de plus : son art exquis du relâchement, sa capacité à incarner de film en film la précarité dans la bonne humeur en font une tête d'affiche solide et précieuse. **Guillaume Loison**

**Play it again, Bob**

POLAR **The Alto Knights**, par Barry Levinson, avec Robert De Niro, Debra Messing, Cosmo Jarvis (Etats-Unis, 2h03).

●●●● « Les Affranchis » a non seulement relancé la carrière de Martin Scorsese à Hollywood, mais a aussi inventé un sous-genre très codifié de fresque mafieuse (« Casino », « The Irishman ») nourri par ses acteurs d'origine. « The Alto Knights » ressemble à un succédané pavlovien plutôt sympathique quoique singulièrement décati. Revenant aux origines du mythe (l'histoire vraie de l'affrontement de deux pointures du crime organisé, amis d'enfance aux tempéraments opposés), le film, écrit une fois de plus par le journaliste new-yorkais Nicholas Pileggi, renonce néanmoins à reconduire le principe fondateur du *mano a mano* Joe Pesci-Robert De Niro, ce dernier prenant en charge les deux rôles. Quand bien même l'acteur est à son aise dans ce numéro bicéphale et carnavalesque, difficile d'y voir là une authentique plus-value. **G.L.**



Ceci est mon corps...

DRAME **Baby**, par Marcelo Caetano, avec João Pedro Mariano, Ricardo Teodoro (Brésil, 1h47).

●●●● C'est le récit d'une rencontre, d'une dépendance et d'un envol. Une histoire de corps fiévreux et de coeurs fébriles ancrée dans les rues sombres et colorées de São Paulo, métropole bourdonnante et protectrice des amours du jeune Wellington (ou Baby, comme le rebaptise

son amant) et de Ronaldo, beau quadra venimeux. « Corpo elétrico », le premier film de Marcelo Caetano, nous avait déjà électrisés. Son nouveau long-métrage, immersion nocturne et solaire dans les trafics de drogue et de sexe, confirme le talent sensuel et engagé d'un auteur dont la mise en scène enivre les sens. En arrière-plan de cette bouleversante passion, à la fois irrépressible et impossible, se dessine le portrait social et politique d'une société tiraillée entre l'autocratie au pouvoir et l'ivresse d'une liberté (entre autres) de genre revendiquée. **X.L.**

Et moi, et moi, émois

COMÉDIE DRAMATIQUE

Ma mère, Dieu et Sylvie Vartan, par Ken Scott, avec Leïla Bekhti, Jonathan Cohen, Sylvie Vartan (France, 1h42).

●●●● Avec son titre en forme de pitch à l'américaine, ses déluges de pittoresque et sa success story bien rodée, « Ma mère, Dieu et Sylvie Vartan » est moins un film qu'une formule marketing, un agrégat de trucs et astuces chatoyant. Inspiré de la biographie éponyme de l'avocat médiatique Roland Perez (il est chroniqueur sur Europe 1), il démarre comme un conte vintage au cœur des années yé-yé pour se conclure façon LinkedIn en CV animé grandeure nature, compilation de petites fiertés et de gros chagrins. Un étrange effet de mise à plat opère ici : le miracle d'une vie est traité avec la même légèreté qu'un faisceau d'anecdotes dont on doute fondamentalement de l'intérêt – en dehors d'émouvoir sincèrement le seul Roland Perez ou son idole de toujours, Sylvie Vartan. Reste l'abattage cartoonesque de Leïla Bekhti, toujours au top quand elle flirte avec l'outrance. **G.L.**

PALME D'OR
FESTIVAL DE CANNES 2024

5 OSCARS^{DONT}
MEILLEUR FILM
MEILLEUR REALISATEUR
MEILLEURE ACTRICE

Mikey Madison est
Anora
Un film de Sean Baker

DE RETOUR AU CINÉMA

FILMATION

Le Pacte

VIA MYCANAL OU VOD.CANALPLUS.COM, VIA BOUYGUES TELECOM, FREE OU SFR SELON VOTRE BOX (CONDITIONS SELON OPÉRATEUR)

DISPONIBLE
EN DVD,
BLU-RAY
ET SUR
CANAL VOD

Ecouter

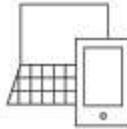


Make America Gaga Again

POP **Mayhem**, par Lady Gaga (Interscope/Universal).

On n'est pas certain d'en être gaga. Après cinq ans de silence pop et de « Truc en plumes » (la chanson de Zizi Jeanmaire qu'elle a chantée aux JO), l'artiste de « Bad Romance », histrionne d'elle-même, semble avoir pour ambition de thésauriser plutôt que d'explorer. Ce n'est pas la fête à la saucisse, c'est la fête au synthé. Coulées de Moog, cataractes de Korg MS-20, trombes de Roland TR-808, etc. Bienvenue au gros bruit *overdressed* de l'*electronic dance music*. Du moins, telle est la pénible impression qui vous traverse à la première écoute de « Mayhem ».

A la troisième, c'est presque un autre album. Au milieu des titres interminablement pompiers comme « Don't Call Tonight », difficile de ne pas goûter la joyeuseté *camp* d'« Abracadabra ». Lady Gaga, on s'en réjouit, n'a pas augmenté les droits de douane sur la French Touch. De là, le funky « Killah » avec le Français Gesaffelstein. Ou « Shadow of a Man » qui débute gauloisiement comme un titre de Justice, avant de sombrer dans un bourbeux refrain à la Jenifer (un nouvel hommage à notre civilisation ?). Autre plaisir interlude, la résurrection de Blondie, période « Rapture », sur « Zombieboy », où Lady Gaga rappe comme on rappe, non sur « Not Like Us » de Kendrick Lamar, mais sur « Chacun fait (c'qui lui plaît) » de Chagrin d'amour. Citons enfin « Die With a Smile », son duo délicieusement romantique avec Bruno Mars. Charmant leur truc en plumes. **Fabrice Pliskin**



Retrouvez l'actualité musicale vue par nos critiques sur **NouvelObs.com**

Hola Cuba !

LATIN/FOLK **Guajiro Chic**,

par Raúl Paz (Coloma Production).
Le 20 novembre à l'Alhambra,
Paris-10^e.

« Personne chez vous ne vous connaît... » Lors de son Olympia à guichets fermés, en 2005, la remarque percuta le Cubain Raúl Paz, exilé en France depuis une dizaine d'années. Quatre ans plus tard, il repartait vivre dans sa province natale de Pinar del Río, la plus occidentale de l'île. Un retour aux sources près des *guajiros* (« paysans »), musiciens et poètes qui, après leur labeur, s'emparent de leur *tres* (la guitare typique) et improvisent en alexandrins : la « *Vida perfecta* ».

« J'avais besoin de revenir à la musique de mon enfance, vivante dans le patrimoine du pays mais pas assez diffusée. C'est notre country. » Depuis sa ferme de Viñales, Raúl Paz redécouvre le patrimoine de la campagne cubaine et compose son 14^e album, « Guajiro chic ». Une *guajira* (musique rurale) personnelle, métissée de musique brésilienne et de fado, matinée de discrètes sonorités modernes. On chaloupe avec langueur sur « Bailar », « Asi no » pousse au déhanchement délié... Le tempo enjôleur des chansons, la voix chaude de Paz : « Otra vez » ! (« Encore » !). **Marie-Hélène Clavel-Catteau**





Pastorale américaine

FOLK **Arcadia**, par Alison Krauss & Union Station (Down The Road Records).

●●●●● Malgré le succès de ses duos avec Robert Plant, on mesure mal ici la célébrité d'Alison Krauss dans son pays. Violoniste prodige, l'Américaine remporte à l'âge de 18 ans son premier Grammy Award – elle en compte 27 aujourd'hui, seule

Beyoncé en a un de plus – et devient, à 21 ans, la plus jeune membre du Grand Ole Opry à Nashville. La princesse du hillbilly – cette musique country qui puise sa source dans les Appalaches – joue de son instrument à l'égal de Byron Berline quand sa voix intense balance entre Dolly Parton et Sandy Denny.

Avec Union Station, son groupe de pur bluegrass (banjo, violon, mandoline, guitare, basse, voire guitare Dobro, lap steel et accordéon), Alison Krauss retrouve son Arcadie idyllique. Ballades tragiques, mélodies nostalgiques, rayons de soleil. « *Chaque chanson a une fin et chaque fin, une chanson.* » Derniers songes d'un soldat au temps de la guerre de Sécession, une jeune fille se jette par la fenêtre pour échapper à un incendie, au loin une étoile brille pour réchauffer les cœurs glacés.

François Armanet



TERRENOIRE

En campagne

Ça commence à se savoir que les frères Herreras, Théo et Raphaël, ont du talent. On l'avait constaté avec leur premier album, « les Forces contraires » (2020), écouté sur les conseils de Bernard Lavilliers, leur ainé stéphanois – leur guide. Le duo Terrenoire tient son nom du quartier ouvrier de Saint-Etienne, là où il a grandi. Dans « Protégé.e », son deuxième album, inégal (trop

LA CONFIRMATION

long, surtout) et engagé, on entend une urgence émotionnelle et une gravité sociale qui passent avant tout par les arrangements. Des moments époustouflants de justesse et de modernité, où l'on perçoit dans le flow des mots des messages anticonsuméristes, d'autres, politiques, des questions sur ce que nous voulons vraiment faire de nos vies. *Big up* au « Fou dans la voiture », compris comme une métaphore de la présidence de la République, qui dangereusement, « tourne à droite dure » au volant du bolide France. Ils sont bons les Terrenoire.

Sophie Delassein

CHANSON ●●●●● **Protégé.e**, par Terrenoire (Black Paradiso/Virgin). En tournée.

“UNE FABLE SENSUELLE ET FASCINANTE”
Nouvel Obs

“D’UNE VITALITÉ ÉPOUSTOUFLANTE”
La Septième Obsession



NADIA TERESZKIEWICZ

DALI BENSSALAH

DAPHNÉ PATAKIA

PATRICK CHESNAIS

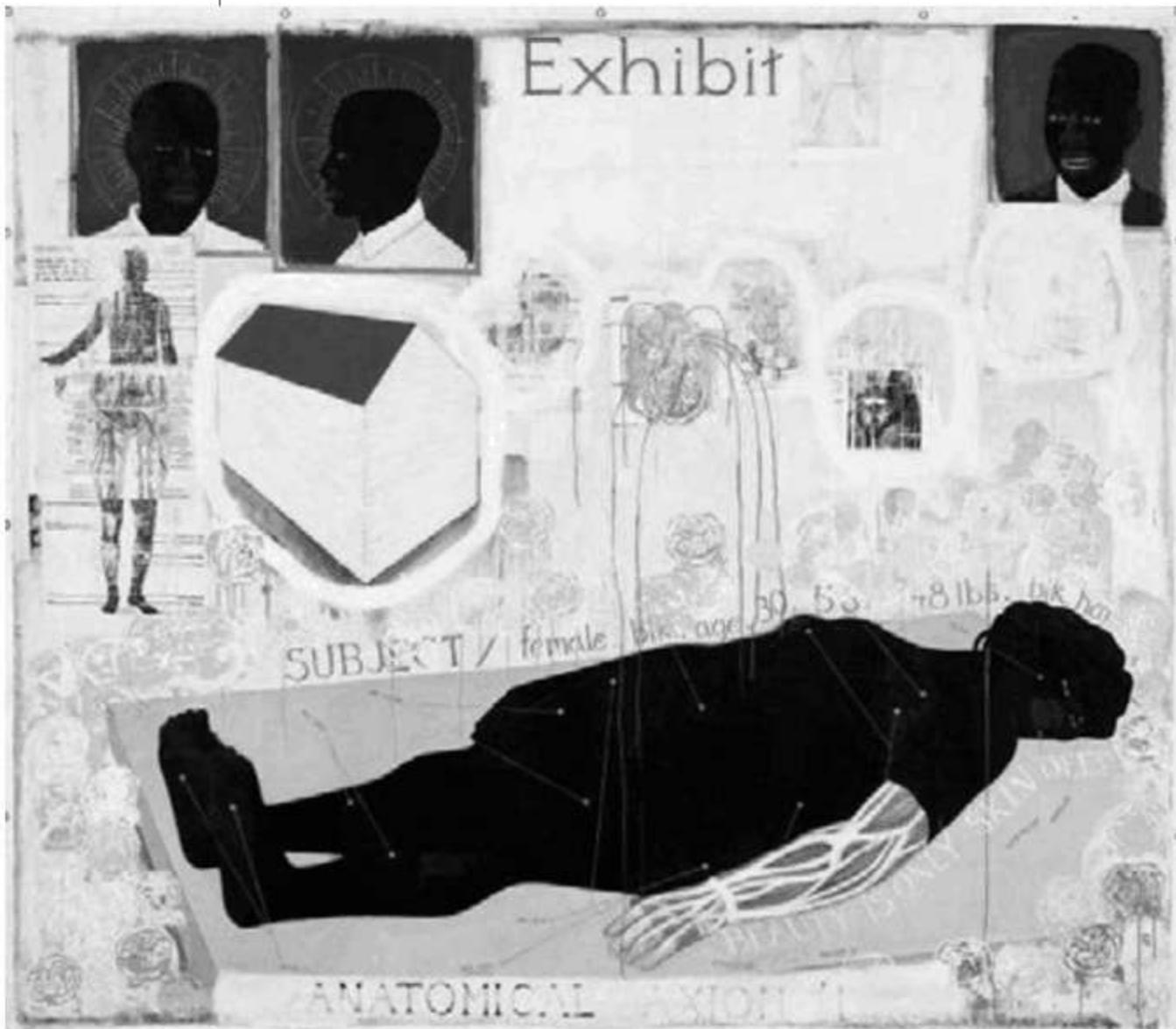
BELLADONE

UN FILM DE ALANTÉ KAVAÏTÉ

MIDU-MIU, FÉODOR ATKINE, JEAN-CLAUDE DRUDOT, CLAIRE MAGNIN MÉRYL BERGOZ LONY, JOËL CUDENNEC ET ALEXANDRA STEWART

AU CINÉMA LE 26 MARS

Sortir



Anatomie d'une collection

EXPO **Corps et âmes.** Bourse de Commerce-Pinault Collection, Paris-1^{er}. Jusqu'au 25 août.

Meurtre, viol, lynchage... Le dessin en grand format de Kara Walker traduit la violence de l'esclavage et de la ségrégation. Cette œuvre choc, qui avait suscité la polémique en 2010, est présentée à la Bourse de Commerce, au milieu d'une centaine d'autres pièces de la Pinault Collection. L'exposition « Corps et âmes » scrute le corps sous toutes ses formes et interpelle les esprits. Du portrait de Malcolm X (1963) par Richard Avedon, aux récentes peintures de Mira Schor, le parcours balaye quatre-vingts ans de représentations qui sont autant de vibrations intimes, sociales ou spirituelles.

Le visiteur assiste à une danse aussi vitale que macabre, à l'image du cycle de tableaux « Avignon » (2014) de Baselitz, théâtre monumental d'individus vieillissants à la nudité flasque. Ce panorama de la création contemporaine se penche sur la notion de « corps témoin », proie du temps et des hommes. L'artiste afro-américain Kerry James Marshall peint dans « Beauty Examined » la dépouille de Saartjie Baartman, dite « la Vénus hottentote », exhibée comme phénomène de foire en Europe au XIX^e siècle. Le film d'Arthur Jafa, « Love Is the Message, the Message Is Death », magnétise les regards. Scènes de prêches, vidéos de concerts, exploits sportifs, actes racistes... Le montage est un concentré de l'Amérique. Entre ferveur et angoisse. **Julien Bordier**

↑ « Beauty Examined » (1993), de Kerry James Marshall, la dépouille de « la Vénus hottentote » exhibée en Europe au XIX^e siècle.

Sois sage, ma douleur...

THÉÂTRE **Dolorosa**, de Rebekka Kricheldorf, mis en scène par Marcial Di Fonzo Bo. Théâtre national de Bretagne, Rennes (35). Jusqu'au 27 mars. A Caen en novembre, Le Havre en décembre.

Que reste-t-il des « Trois Sœurs » de Tchekhov, dans cette variation signée de l'Allemande Rebekka Kricheldorf et mise en scène par Marcial Di Fonzo Bo ? Un samovar (pour le clin d'œil), un regard désabusé sur l'existence, l'immobilité et l'ennui, des espoirs inassouvis. Si ces trois sœurs se prénomment Macha, Olga et Irina, c'est parce que leurs parents, intellos snobs, disparus dans un accident de voiture, étaient férus de littérature russe.

Dans le décor contemporain et glacial de leur Villa Dolorosa qui tombe en ruine, elles s'apprêtent à célébrer les 28 ans d'Irina, puis bientôt ses 29 et ses 30 ans. Inlassablement, le rituel se répète et rien ne change. Tout ce petit monde « *salope le vide en parlant* ». Leur trop-plein de paroles se déploie, entre cynisme cruel et humour noir qui n'empêchent pas qu'on s'attache à ces personnages, et qu'on se prend à rêver avec eux d'un avenir meilleur. Marie-Sophie Ferdane est la sublime interprète d'Olga (photo), aux côtés d'une brillante distribution. A elle les mots de la fin : « *Oh mes sœurs, mes chéries, notre vie n'est pas encore terminée. La musique est si gaie, si joyeuse ; encore un peu, on croirait savoir pourquoi l'on vit...* » **Nedjma Van Egmond**



Télérama'

Week

Les 22
et 23 mars

Dans 200
musées partout
en France

week museum

Toutes
les infos





Tendances

Réfrigérateurs massifs dotés d'écrans géants, fours intelligents, lave-linges à reconnaissance visuelle, aspirateurs autonomes et surpuissants...

Nos outils domestiques s'enrichissent d'IA, communiquent entre eux et s'habillent de noir. Pour séduire l'homme nouveau ?

Par Corinne Bouchouchi

TECH

L'ÉLECTROMÉNAGER MONTRÉ LES MUSCLES

C'est un peu avant Noël que Mathilde a perdu le contrôle de la cuisson du poulet. Avec son compagnon, elle venait tout juste de remplacer sa cuisinière hors d'âge par un four multifonction. Un investissement qu'ils avaient naturellement mis un peu de temps à faire. Enfin, lui, surtout, qu'elle a vu scrollé le soir pendant des heures sur de nombreux sites tech pour comparer les performances des différents modèles. Leur (son ?) choix s'est finalement porté vers un Samsung, le leader coréen du smartphone. Un détail qui aurait dû mettre la puce à l'oreille de la jeune mère de famille. Mais qu'à cela ne tienne. Le bel engin – façade de verre noire et panneau de commande digital – a trouvé sa place dans la cuisine du F4. C'était un samedi, ils sont allés faire les courses et ont rapporté un poulet.

← Barbe de trois jours, habits d'intérieur, l'homme moderne est désormais la cible des marques, comme ici avec cet aspirateur Dreame.

Innocemment, Mathilde a commencé à badigeonner d'huile et d'ail le volatile quand elle a vu débouler son cher et tendre... furieux. L'œil rivé sur l'écran de son téléphone, Thomas venait tout juste de terminer l'appariement du four à son appli et il était bien décidé à prendre en main cette recette... à distance, et de A à Z. Pas mécontente, Mathilde a lâché l'affaire, en croisant les doigts pour que ça dure. Une exception ? Loin de là.

S'il est difficile d'affirmer que le « ménager » de moins de 50 ans soit devenu la nouvelle cible des industriels, il est certain que le virage high-tech de nos appareils domestiques séduit d'abord les jeunes générations, et particulièrement les hommes. Côté Gifam (Groupeement des Marques d'Appareils pour la Maison), le constat est net : « *Dans un marché atone, voire en ▶*

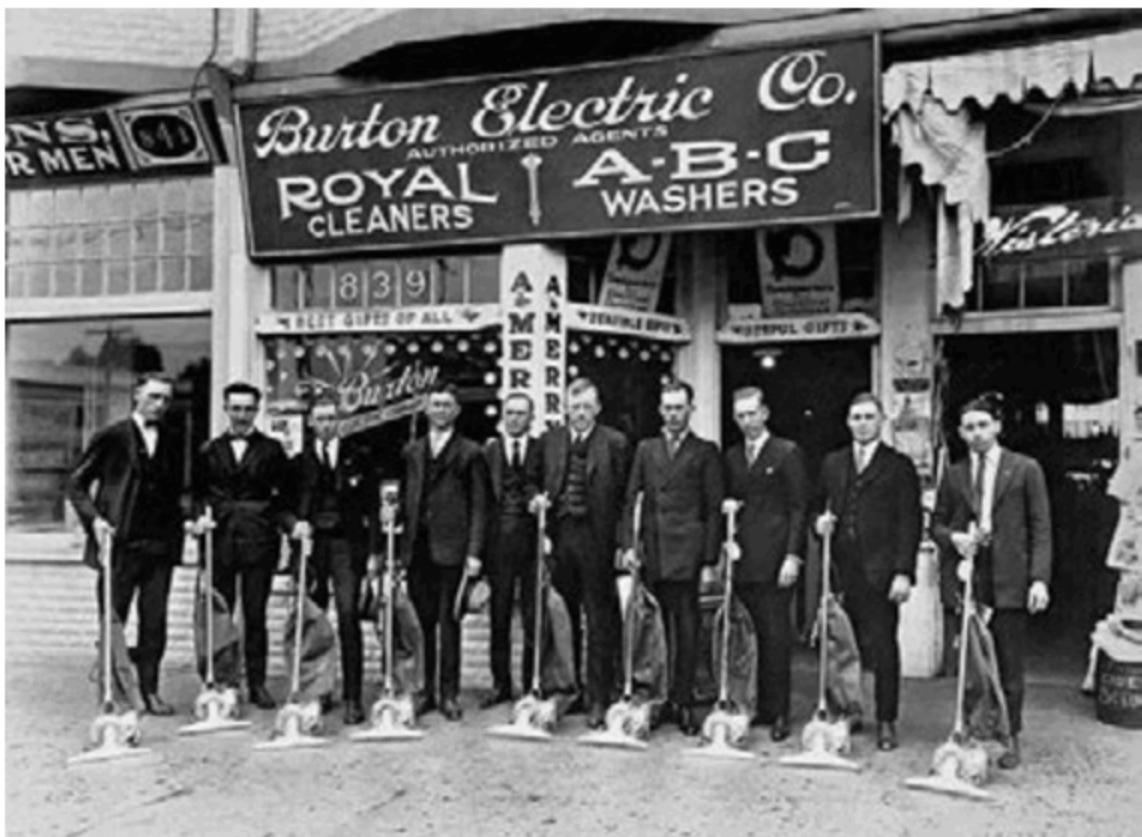
► *repli dans le gros électroménager, les appareils intelligents affichent une croissance de plus de 16 % ! Il s'agit d'une niche souvent très dynamique* », note Laurent Cours, directeur statistiques et études, en relevant que la part d'équipements connectés est d'abord détenue par les jeunes ménages avec enfant(s).

Et dans le détail ? Notons que c'est le « froid » qui remporte la timbale. En décroissance de 7,7 % au global, ce segment grimpe à +56 % pour les appareils connectés. Qui l'eût cru ? Lorsque Samsung présente au Consumer Electronics Show (CES) de Las Vegas son premier réfrigérateur intelligent, on est en 2016, et l'innovation intrigue autant qu'elle fait sourire. Mais le constructeur coréen ne lâche pas le morceau. Son tout récent Family Hub™AI Vision, commercialisé en France fin 2024, embarque comme il se doit l'IA générative et trois caméras internes capables d'identifier – pour l'instant – trente produits frais, mais aussi d'alerter sur d'éventuelles dates de péremption ou de proposer des recettes adaptées à son contenu... Mieux, il peut communiquer avec le lave-linge d'à côté (« *le cycle coton vient de se terminer, il est temps de lancer le séchage* »). Ou, plus judicieux, échanger des conseils avec son ami le four... l'internet des objets, ou IoT, n'étant pas un mot barbare dans la grande famille de l'électroménager.

MASTODONTES CONNECTÉS

Côté chinois, Hisense, deuxième fabricant mondial de téléviseurs, envoie aussi du lourd. Dans leur frigo, pas de reconnaissance visuelle mais un écran intégré connecté à une appli *dish designer* (disponible en mai) qui utilise l'IA pour créer « *des millions* » de recettes personnalisées en fonction de ses courses, ses goûts, ses allergies... et les génér-

↓ Début des années 1910. Des vendeurs de Burton Electric Company posent avec leurs aspirateurs devant la devanture de la société à San Diego (Californie).



“Plus l'objet est complexe, plus l'homme est appelé à la rescoussse pour le vendre.”

MANUEL CHARPY,
HISTORIEN

rer sous forme de vidéos. Et le design ? Ces mastodontes connectés déclinent, on s'en doute, toute une panoplie de tons qu'on aurait qualifiés à une autre époque de « virils », Hisense allant jusqu'à habiller l'intérieur de son appareil d'un revêtement entièrement noir. Intégrée dans la masse, cette finition antibactérienne permet, nous dit-on, d'éviter la prolifération de moisissure. Et de tourner définitivement la page des Frigidaire des Trente Glorieuses, avec leurs bords arrondis et leur émail immaculé propre à séduire une femme d'intérieur ?

« *A ce prix, ce sont des achats de couple, très anticipés. Mais il est clair que les hommes sont beaucoup plus impliqués qu'avant. Il y a aussi cette appétence pour la technologie* », reconnaît Matthieu Nevicato, directeur produit France chez Hisense. De fait, de Labo-Maison aux Numériques en passant par 01net, on ne compte plus sur la Toile les comparatifs et tests de fours, frigos, aspis... aussi fouillés que s'il s'agissait du dernier smartphone ou d'une TV 8K.

Prenez la catégorie des aspirateurs, un marché qui explose. Les constructeurs s'y livrent une concurrence féroce sur l'air de « c'est qui le plus fort ? ». Au rayon balai vapeur, par exemple, vous avez le dernier modèle du chinois Dreame, le H15 Pro et son AI DescendReach GapFree™, « *le premier bras robotique IA de l'industrie pour un nettoyage sans faille* ». Doté d'une puissance d'aspiration de 21 000 Pa (mesure de pression en pascals), l'engin embarque un ThermoTub™ 100 °C Hot Water Brush Wash, un racleur résilient à dents de peigne TangleCut™ et une batterie 6 x 5 000 milliampères-heure... Vous êtes perdus ? Vous n'avez rien vu. Voici les robots aspirateurs laveurs autonomes boostés à l'IA qui aspirent, lavent, grimpent de petites marches, retournent seuls à leur station de charge pour vider leur eau sale... et sont même capables d'attraper les chaussettes pour les ranger dans un coin. A l'instar du Saros Z70 de Roborock, dont le bras robotisé a fait la joie des geeks du monde entier au dernier CES de Las Vegas.



↑ L'aspirateur de Roborock tout comme le réfrigérateur et le lave-linge du constructeur Hisense sont boostés à l'IA.

Faut-il y voir les prémisses d'une révolution domestique dont la porte d'entrée serait, enfin, la gent masculine ? Pas si vite. Sur les plaquettes et dans les campagnes publicitaires, pas de doute, l'homme nouveau est bien là : barbe de trois jours, l'élégant trentenaire manie avec nonchalance (comme dans la dernière campagne Dreame) un appareil prêt à engloutir un plat de spaghetti renversé sur le parquet. Mais la réalité est un peu plus nuancée. Les historiens Gil Bartholeyns et Manuel Charpy, auteurs de « l'Etrange et Folle Aventure du grille-pain, de la machine à coudre et des gens qui s'en servent » (éditions Carnets parallèles, 2021), ne se font pas trop d'illusions sur l'implication masculine en matière

d'arts ménagers. Il faut dire qu'ils en ont vu passer des produits révolutionnaires censés libérer la femme et séduire son compagnon... Sauf qu'à chaque fois c'est la même histoire : « *Plus l'objet est complexe, plus l'homme est appelé à la rescoufle pour le vendre. Dans les salons des arts ménagers des années 1960, ce sont eux qui le démontent et détaillent sa technicité. Mais dès qu'on passe du côté de l'usage, de la démonstration, ce sont les femmes qui entrent en scène* », rappelle Manuel Charpy. Pire, si ces appareils dernier cri font gagner du temps à la ménagère, un argument choc, c'est pour lui permettre de mieux s'occuper de son mari. D'où un foisonnement de réclames mettant en scène de pimpantes femmes au foyer en escarpins, penchées au-dessus d'un frigo comme si elles se rendaient au spectacle. Une vision d'un autre temps que pas un constructeur, aujourd'hui, n'oserait mettre en scène.

RISQUE DE RÉGRESSION

Et pourtant... Selon les données 2022 de l'Institut européen pour l'Egalité entre les Hommes et les Femmes (EIGE), 68 % des femmes indiquent consacrer du temps à la cuisine et/ou au ménage tous les jours, contre seulement 43 % des hommes. Un écart qui se creuse lorsqu'un couple se forme, mais tend à diminuer chez les plus jeunes. « *En matière de partage des tâches, les progrès sont incontestables. Mais il faut dire qu'on partait de loin* », positive Christine Castelain-Meunier, auteure des « Hommes aussi viennent de Vénus » (Larousse). Ce qui chagrine en revanche la sociologue du CNRS, c'est cette omniprésence de la tech, loin d'être facteur d'égalité à ses yeux : « *Il y a même un risque de régression face au partage des tâches, s'inquiète-t-elle. A partir du moment où les femmes se tiennent encore très à l'écart de l'univers de la tech, cette surtechnicité risque de les marginaliser et de renforcer le pouvoir de l'homme, seul détenteur du savoir... Mais, surtout, qu'adviendra-t-il de cette relation qui se crée dans le couple face au pragmatisme de la vie quotidienne ? Se répartir les tâches de la semaine, dire qui fait quoi, cela ne passe pas par la robotique mais par le souci de l'autre, de son bien-être.* » Un mantra qui n'est pas pour déplaire au constructeur allemand Miele. « *Un lave-linge, c'est fait pour laver du linge* », s'amuse à rappeler Thomas Bourgeois, directeur du marketing France, en dévoilant Nova Editon, son dernier modèle au design épuré, doté, ça ne s'invente pas, « *d'un programme doudou* » et d'un InfinityCare, un tambour sans aube « *permettant au linge de glisser en douceur* ». En avril, la marque qui vient de fêter ses 125 ans dévoilera une nouvelle campagne centrée autour du mariage, du temps qui passe et de la durabilité. Une tout autre histoire. ●

TESLA

Le crash-test

La marque, qui fut l'emblème de la transition électrique, n'a plus la cote. Des ventes en berne, qui s'expliquent par le comportement d'Elon Musk, mais pas seulement...

Par Nicolas Valeano

Mes parents m'ont toujours dit que l'on est à l'image de ceux que l'on fréquente. Il y a un moment où il faut décider avec qui on est en phase. Au revoir Tesla », écrit dans un post Instagram la chanteuse Sheryl Crow au moment de se débarrasser de sa berline. Ce rejet de la marque d'Elon Musk est un phénomène qui ne touche pas seulement le showbiz. Certains propriétaires, ne souhaitant pas se séparer de l'encombrant véhicule, appliquent des *bumper stickers* (des autocollants pour pare-chocs) un mode d'expression très commun aux Etats-Unis. On peut lire comme pour se dédouaner : « *I bought this before Elon went crazy* » (« Je l'ai achetée avant qu'Elon ne devienne dingue ») ou bien « *Anti Elon Tesla Club* »... D'autres n'hésitent pas à changer le logo pour maquiller leur Tesla en Honda ou Mazda ! Une manière de protéger leur véhicule tout en exprimant leur désaveu envers Musk. Bornes de recharge et showrooms sont en effet régulièrement attaqués. En

France, dans le sud, plusieurs Tesla ont aussi été incendiées sur le parking d'une concession, un acte revendiqué par un collectif anarchiste.

Mais qu'arrive-t-il donc au héros des geeks et des fans de voiture électrique ? Nul n'ignore désormais les turpitudes du nouvel ami de Donald Trump... Depuis son soutien à des partis d'extrême droite et ses fameux « saluts nazis », certains de ses opposants font preuve d'une créativité peu commune. A Londres, des affiches indiquent comme « *performance* » une accélération de 0 à 1939 – l'année de l'invasion de la Pologne par l'Allemagne – en 3 secondes tout en montrant Musk et son bras levé sortant du toit d'une Tesla appelée « *The Swasticar* ». Projétée sur la Gigafactory, son usine de voitures à Berlin, l'image était accompagnée d'un « *Heil Tesla* » pour le moins explicite. Cela ne se passe pas mieux sur le continent américain où est née la marque. Surtout sur les côtes, où se trouvent les acheteurs de ces gros modèles écolos, là où l'on vote démocrate. Les électeurs

de Trump, eux, se trouvent plutôt dans le centre du pays... et préfèrent le pick-up thermique. Alors, pourquoi l'homme d'affaires a-t-il décidé de rouler pour un président anti-voiture électrique ? S'est-il volontairement tiré une balle dans le pied pour se concentrer sur d'autres activités telles que Space X et ses juteux contrats d'Etat ? A moins que, dans sa folie, le spécialiste du *bad buzz* n'ait tout simplement pas imaginé l'ampleur de la réaction des consommateurs.

VARIATIONS DE PRIX

Moins 44 % : telle est en effet la baisse des immatriculations de Tesla en France sur les deux premiers mois de l'année, selon le Comité des Constructeurs français d'Automobiles (CCFA). Une chute observée à peu près dans les mêmes proportions au niveau européen en janvier, d'après Jato Dynamics, le cabinet spécialisé de l'analyse du marché de l'automobile. Même en Norvège, où les voitures électriques frôlent 80 % de part de marché, la marque est en





↑ Elon Musk et l'un de ses fils aux côtés du président américain devant trois Tesla, dont le nouveau Model Y, le 11 mars à la Maison-Blanche.

grosse perte de vitesse. Un moment délicat pour le constructeur, dont l'action a plongé de 15 % à Wall Street le 10 mars. Donald Trump a volé au secours de son *buddy* le lendemain en transformant la Maison-Blanche en concession Tesla éphémère. « Je vais acheter un Model S » parce que c'est « un très bon produit » et parce qu'Elon Musk a été « traité de manière très injuste », a déclaré le président.

“Je vais acheter un Model S, parce que c'est un très bon produit et parce qu'Elon Musk a été traité de manière très injuste.”

DONALD TRUMP

Ces mauvais résultats ne sont pas uniquement dus aux prises de position extrêmes d'Elon Musk. Ils s'expliquent aussi par des spécificités propres à l'entreprise texane, comme une stratégie de distribution des voitures qui induit des fluctuations de trésorerie importantes, des variations de prix spectaculaires et la promesse de nouvelles versions moins chères pour des modèles existants, qui conduit les acheteurs potentiels à attendre la baisse de prix ou la nouveauté.

CONCURRENCE FÉROCE

Le SUV Tesla Model Y, une des voitures les plus vendues sur la planète, vient de subir un lifting après cinq ans sans changement majeur, c'est peu dire qu'il était attendu. Chez Jato Dynamics, l'optimisme est de mise : « Il n'est pas rare que les ventes chutent juste avant l'introduction d'une nouvelle génération ou d'un modèle actualisé sur le marché, car la marque réduit la production du modèle existant en prévision de la

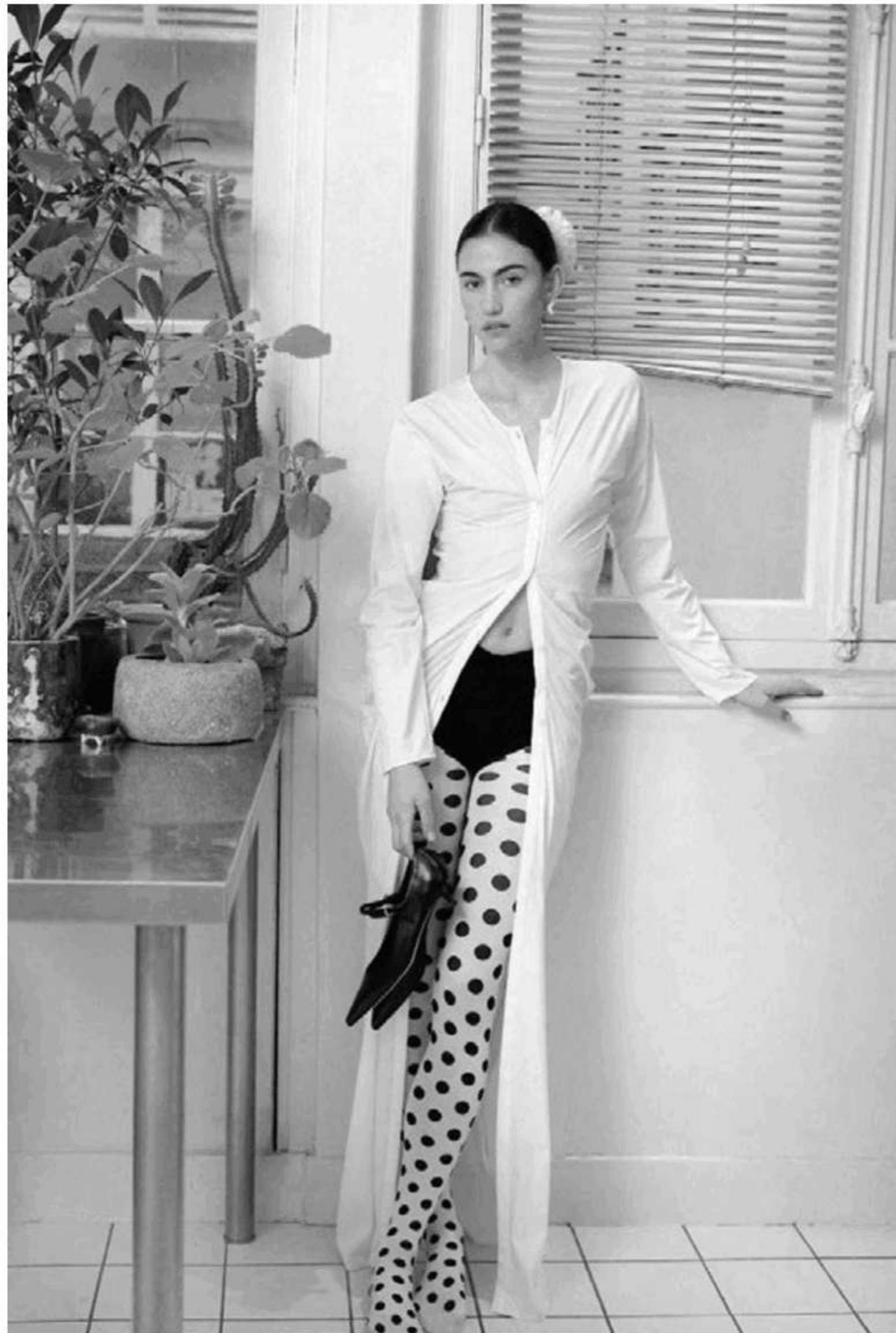
nouvelle version. C'est probablement ce que Tesla est en train de vivre avant de lancer la version rafraîchie du Model Y, après quoi elle peut s'attendre à voir ses ventes repartir à la hausse », tempore l'analyste Felipe Munoz. S'il est vrai que cette version remaniée présente des atouts – un tarif compétitif, un look plus moderne et des prestations améliorées, notamment côté confort – elle va devoir faire face à une concurrence de plus en plus féroce. Les constructeurs européens proposent désormais des gammes électriques très compétitives tandis que les marques chinoises fleurissent, chacune essayant de proposer son *Tesla killer*. Aux Etats-Unis, le sino-suédois Polestar n'hésite pas à profiter de la situation en offrant un bonus de 5 000 dollars (4 580 euros) aux propriétaires de Tesla. En 2023, cette dernière – la meilleure valorisation boursière de l'industrie automobile – s'est fait voler sa place de numéro un mondial de l'électrique par le chinois BYD.

Au-delà des dérapages d'Elon Musk, c'est le marché global de l'électrique, pas assez gros pour nourrir tout le monde, qui pourrait accélérer la chute de Tesla. En Europe, les ventes stagnent autour de 20 % du marché (17 % en France) en janvier. Une sorte de plafond de verre bien loin de l'ambition de décarboner toutes les voitures neuves en Europe dans dix ans... De nombreux consommateurs hésitent à passer à l'électrique. Par défiance, mais aussi à cause d'un contexte international peu propice aux grandes décisions d'achat. Des incertitudes dues en partie à la situation géopolitique mondiale, à laquelle un certain M. Musk n'est pas étranger... ●



→ Manifestation contre Musk devant un showroom Tesla, le 1^{er} mars à New York.

Princesse aux petits pois



On pourrait croire à une tenue de soirée sage et chic, avec ces codes classiques et ces belles chaussures en cuir. Et puis surgissent ces pois noirs sur fond blanc, qui nous emmènent ailleurs.

← Cardigan en coton
Ruohan
ruohan.com

Short en coton
Sia Arnika
siaarnika.com

Boucles d'oreilles en laiton
Soeur
soeur.fr

Chaussures en cuir
Aeyde
aeyde.com

Collants et pince à cheveux
vintage

Photographe Thomas Marroni
Styliste Evelyne Kuoch
Assistant styliste Ayrton Mouamba
Mannequin Aina @ Premium Models
Coiffeuse et maquilleuse Chiaki Morimoto



Elévation du débat

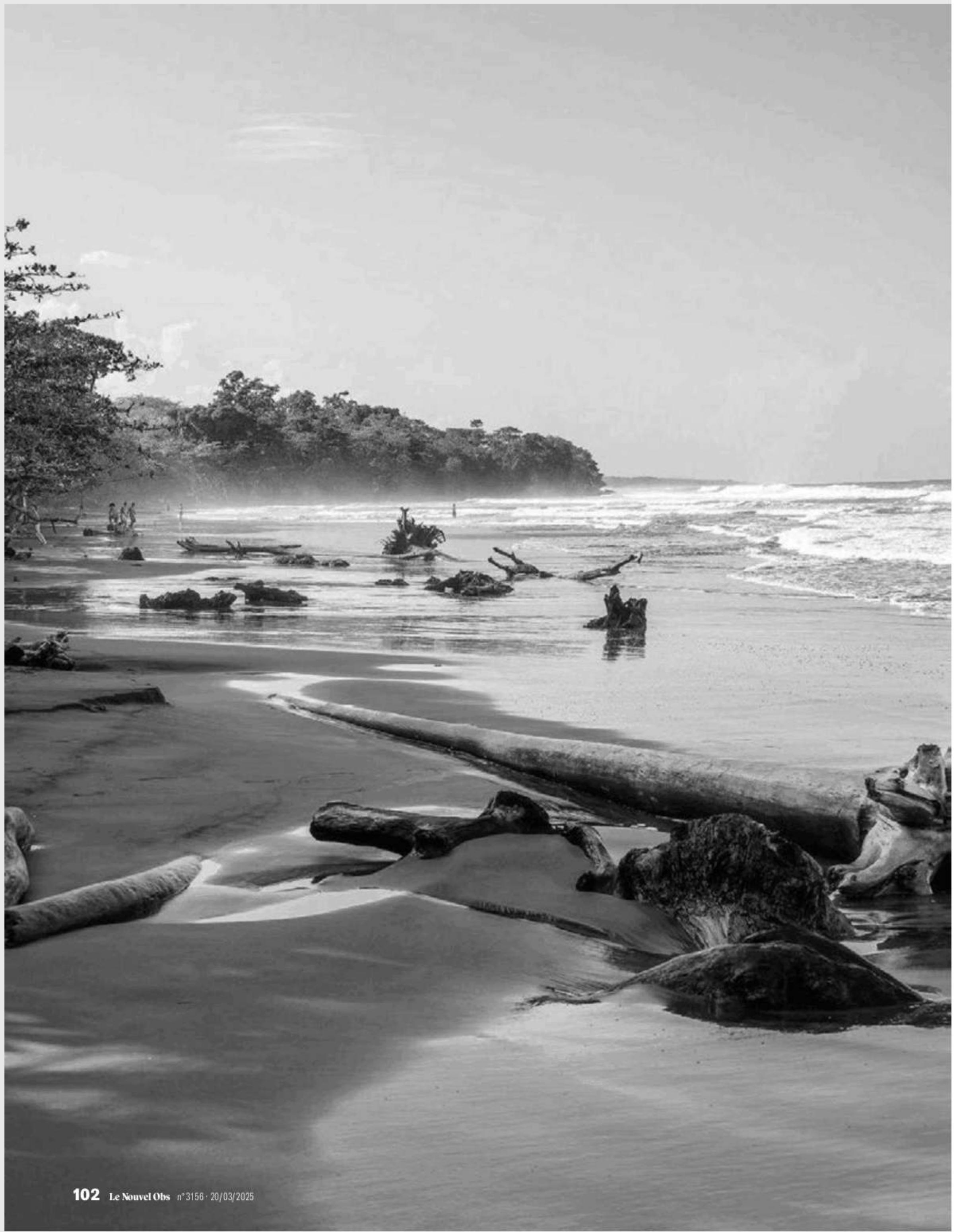
La journée internationale des droits des femmes a soudainement disparu d'Apple et de Google aux Etats-Unis. Je lis cette funeste information sur mon écran de téléphone (Apple) en attendant un show. Cela pourrait sembler hors-sol, non ? Ça l'est un peu mais pas tant qu'il n'y paraît. Car la mode, bien sûr, est concernée. Et elle se bat toujours, à sa manière, pour les droits des femmes, très efficacement d'ailleurs.

J'ai vu, chez Christian Dior, un hymne à Orlando, le héros du fameux roman de Virginia Woolf. Orlando devient une femme au détour d'une phrase, se donne tous les droits. J'ai vu des voyageuses libres en tous points, chez Louis Vuitton, dans un hall de gare international. J'ai vu, chez Alaïa, des femmes aux tenues inspirées du monde entier, du Pérou comme du Grand Nord, invincibles, des femmes que l'on n'est pas près de détrôner, héroïnes textiles instruites et créatives. J'ai vu, chez Balenciaga, des femmes qui « sortent ce soir », dans des robes fendues jusqu'à l'âme et avec une assurance qui ne demande la permission à personne. Leur uniforme, c'est leur refus de l'uniformité.

J'ai vu, chez Valentino, des oiseilles de nuit qui n'en font qu'à leur tête, des êtres étranges qui font un bras d'honneur aux réactionnaires. J'ai vu, chez Chanel, dans la dernière collection du studio avant l'arrivée de Matthieu Blazy, des voiles au bas des pantalons qui, loin de dissimuler, montraient tout. J'ai vu, chez Miu Miu, une fille qui a transformé l'air discipliné de ses aînées en une subversion tranquille, mais radicale. J'ai vu, chez Dries Van Noten, des femmes corolles en rien décoratives, prouvant plutôt que la légèreté est une manière d'appréhender le monde. Voire, de l'emporter sur l'adversité. J'ai vu, chez Saint Laurent, une femme qui annonce la couleur, par les tons de ses habits et sa désinvolture contagieuse.

Et pour finir, j'ai même vu une femme – la designer Sarah Burton – prendre sur elle de « désinvisibiliser » Hubert de Givenchy, quelque peu (et très injustement) passé à la trappe de la renommée. Parce que les femmes, en plus, sont généreuses. Et bien sûr, ce n'est pas tout. Mais le reste, je vous le montrerai semaine après semaine, au gré des occasions. On a du pain sur la planche. ●





COSTA RICA NATURE ET DÉCOUVERTE

De Tortuguero à Puerto Viejo, entre jungle et plages sauvages de la côte caribéenne, une lente exploration du petit pays d'Amérique centrale

Par Dorane Vignando

La nuit est d'encre et la route chaotique. La pluie tombe dru et la jungle dense laisse à peine passer un rayon de lune. Après quinze minutes de piste, les arbres laissent place aux flots d'une rivière déchainée qu'il va falloir passer à guet pour rejoindre l'autre rive. L'aventure commence. Le 4×4 cahote, recule, s'embourbe, avant d'arriver à destination. On sort, on ne voit rien, il drache, on est fatigué et il faut encore traîner sa valise dans l'obscurité jusqu'au chalet en déchets de bois recyclés, lampe frontale entre les dents (l'élastique était cassé) avant de s'effondrer sous la moustiquaire après avoir éteint les bougies. « Vous verrez demain matin au réveil, vous serez ébloui par la beauté du site », nous prévient Jürgen Stein, le propriétaire des lieux, avant de s'enfoncer dans la nuit avec ses chiens.

Sept heures plus tard, premier matin du monde. Terrasse sur pilotis, allongée dans un hamac, on regarde le lever du soleil émerveillée par ce qui nous entoure : 850 hectares de forêt tropicale, des oiseaux, des papillons multicolores, des singes-araignées qui bondissent d'arbre en arbre...



← La plage de Cahuita, village de pêcheurs sur la mer des Caraïbes, à l'est du Costa Rica.

→ La jungle costaricaine regorge d'une faune riche et singulière, comme ici le singe-araignée.

Le long de la côte caribéenne, l'écolodge et la réserve de Selva Bananito forment le royaume préservé de Jürgen Stein. Installé au Costa Rica depuis 1974, cet entrepreneur germano-colombien est connu pour son engagement en faveur d'un tourisme durable. Au petit déjeuner, devant du pain grillé et un mug de café, Jürgen, né en Colombie en 1966, raconte son projet : « *Toutes ces terres boisées acquises par mon père étaient destinées à l'exploitation forestière et à l'agriculture. Mais face à l'impact environnemental de la déforestation, nous l'avons convaincu de préserver la forêt primaire. C'est ainsi que nous avons créé, en 1994, la réserve biologique privée Selva Bananito. Elle joue un rôle essentiel dans la conservation de la biodiversité et fait partie du corridor biologique de la forêt Talamanca, qui relie plusieurs zones protégées du pays, y compris le parc international La Amistad.* »

Jürgen Stein est un personnage investi et sa réserve un modèle de protection des écosystèmes tropicaux avec des initiatives de reforestation et de surveillance anti-bracognage. Pour laisser vivre en paix le jaguar, le paresseux, le tapir de Baird, le grandjacamar... Il n'est pas rare que l'homme propose à ses hôtes de monter à bord de son gyroptère pour survoler le corridor de la Bosque de las Madres, et admirer la richesse écologique de la région vu du ciel. ▶



► Depuis des années, le Costa Rica, ce petit pays de 5 millions d'habitants coincé entre le Nicaragua et le Panama, est célébré comme la Mecque des destinations nature : un réseau de 200 parcs nationaux, pléthore d'activités de plein air (équitation, randonnée, rafting, tyrolienne en forêt), et des spots de surf à gogo. A l'ouest, la côte Pacifique, à l'est, celle des Caraïbes, séparées par les hauts plateaux du Monteverde, le territoire permet de vivre des expériences variées : prendre la vague sur le Pacifique (la côte la plus américanisée), monter en altitude dans les hautes terres centrales pour voir les plantations de café ou bifurquer sur la côte caribéenne, son âme afro et sa mer turquoise.

Un seul problème dans ce paradis tropical : les prix. Tout y coûte relativement cher. Et tout est payant (réserve, parcs nationaux...). La devise du Costa Rica « *Pura vida* », littéralement « vie pure », est parfois un slogan qui agace : « *Pura vida... pura vida tes poches !* » s'exclame, sur place, Clément, un Français un brin

↑ Dans le parc national de Tortuguero, la « terre des tortues », une petite Amazonie abreuée par un réseau de voies navigables.

mécontent. Quant au mantra écologique, il ne résiste ni à la junk food américaine, dont raffolent les Costaricains, ni aux énormes pick-up et camions – à moteur thermique – que l'on croise en grand nombre sur les routes.

Mais ne soyons pas rabat-joie, si le principal moteur de l'économie locale reste le tourisme, c'est que la destination en vaut vraiment la peine. Les visiteurs n'ont ainsi rien abîmé de l'atmosphère isolée et sauvage du parc national de Tortuguero. Au nord de la côte sur la mer des Caraïbes, ce joyau est une petite Amazonie, accessible uniquement en bateau et connue pour être le refuge des tortues marines, qui viennent pondre sur ses plages. Tout autour, un réseau de voies navigables parcourt une jungle abritant un écosystème qui vibre, croasse, cymbalise, crisse, grogne. Depuis l'un des écolodges sur la lagune, on embarque à la fraîche, glissant sur les eaux marécageuses où s'alignent quelques caïmans, alors que des racines et branches sculpturales accueillent une innombrable variété d'oiseaux, aras, toucans, colibris, martins-pêcheurs, grands hérons verts et bleus...

En descendant vers le sud, se succèdent des forêts tropicales, des plages de carte postale et des récifs coralliens. Les villages de pêcheurs de Cahuita, Puerto Viejo et Manzanillo, à la frontière panaméenne, sont devenus des stations balnéaires cool et bohèmes. Le matin, sur Playa Chiquita, des filles en short à franges font leur yoga, des surfeurs tâtent la fameuse vague Salsa Brava, tandis que des rastas émergent de leur nuit vaporeuse. Ici, le sablier du temps s'écoule lentement, entre petits bars de reggae, maisons colorées, cuisine créole et snorkeling autour des massifs coralliens. La jungle et la mangrove tatouent d'un vert dense toute la zone. A l'instar des parcs nationaux de Cahuita et Manzanillo en

bordure de la mer cristalline. On enfile ses chaussures de rando tout en emportant masque et tuba ! En fin de journée, de retour sur la plage, reste à profiter d'un cocktail sous les palmes d'une cabane de Playa Negra où les cris des singes hurleurs se mêlent aux rythmes du calypso. ●

EN PRATIQUE

Y aller

Vols directs Paris-CDG-San José avec Air France.

► A partir de 830 € l'aller-retour
airfrance.fr

La côte caribéenne se rejoint en bus (compter 4h30) à partir de San José.
fr.visitcostarica.com

Y dormir

Hôtel Grano de Oro (à San José). Très jolie maison coloniale (de luxe) avec restaurant gastronomique.

► A partir de 230 € la chambre double.
hotelgranodeoro.com

Ecolodge Selva Bananito
Des chambres d'hôtes au cœur d'une réserve privée (*photo*).

► A partir de 65 € par personne la nuit avec petit déjeuner.
selvabananito.com



Alby Lodge

Dans un beau jardin tropical de 2 hectares, quatre cabanes traditionnelles sur pilotis.

► A partir de 55 € la chambre double.
albylodge.com

RESTER AU TOP

Eric, 18 jours pour soulager ses douleurs articulaires et réduire sa consommation de médicaments



Ines, 18 soirées après le travail pour mieux vivre sa fibromyalgie



Isabelle, en rémission du cancer du sein, 18 jours pour accompagner sa reconstruction



Cynthia, reprend le sport en cure, 9 jours pour perdre du poids



Samira, amoureuse de la nature, 6 jours pour rendre ses jambes plus légères



Theo, sportif, 5 jours pour soulager ses douleurs musculaires et récupérer ses capacités pulmonaires



CHAÎNE THERMALE DU SOLEIL

Le n°1 des cures thermales

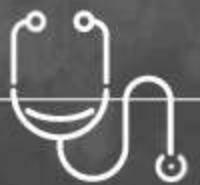
chainethermale.fr | 01 88 32 86 36



165 000 curistes nous font confiance chaque année



19 centres en France, hébergements intégrés



850 soignants, médecins, éducateurs, diététiciens ...



recevoir une brochure



NORVÈGE TRANSPORT BORÉAL

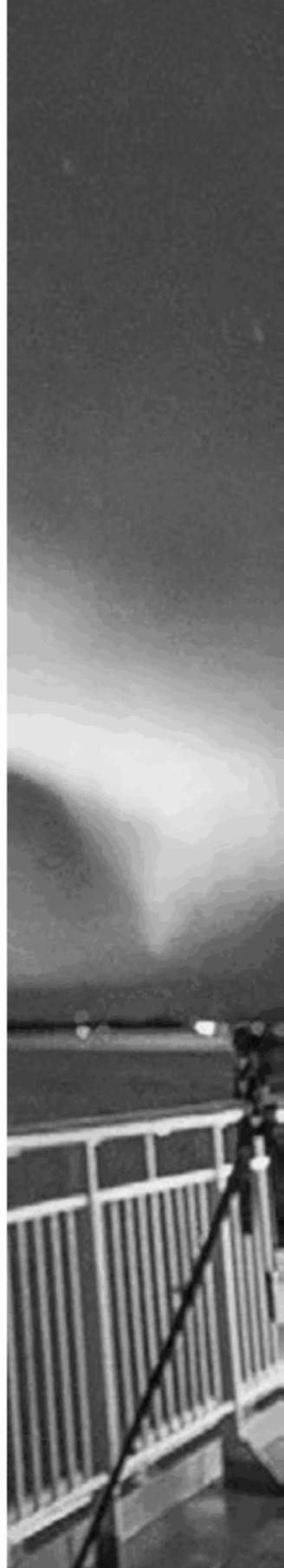
De Tromso au cap Nord, embarquement à bord de l'Express côtier Hurtigruten. Le long des fjords et dans les petits ports de pêche, le spectacle n'est pas que dans le ciel

Par Dorane Vignando

Tom Kerss nous l'affirme avec sérénité : « *Ce soir, le spectacle sera grandiose.* » L'astronome, qui accompagne et anime certaines croisières à bord de l'Express côtier de la flotte Hurtigruten, sait de quoi il parle. Cela fait plus de vingt ans qu'il traque les aurores boréales en Alaska, en Finlande, en Islande... et en Norvège. « *Actuellement, et jusqu'en 2026, nous vivons un pic dans le cycle d'activité solaire de onze ans, avec des années exceptionnelles. Il faut en profiter. Et la Norvège offre les aurores boréales les plus éblouissantes que j'aie jamais vues* », ajoute cet Ecossais qui peut parler durant des heures de ces phénomènes magnétiques qui passionnent depuis l'Antiquité.

A peine débarqué dans la petite ville de Tromso, « porte du Grand Nord », on rejoint le sommet de l'île de Tromsoya raquettes aux pieds. Il est 16h30 et il fait déjà nuit. Comme promis, des vagues vertes dansent dans le ciel d'encre, hypnotisant les petits veinards que nous sommes, surexcités comme des gosses. Durant ces quatre jours de cabotage à bord de l'Express côtier, la farandole lumineuse va se poursuivre. Pas de quoi épater l'équipage, qui en a vu d'autres. Depuis 1893, cette ligne historique permet d'acheminer marchandises et passagers jour et nuit entre les fjords majestueux et pas moins d'une trentaine de petits ports, de Bergen, au sud, à Kirkenes, au nord. Mais

Depuis 1893, cette ligne historique permet d'acheminer marchandises et passagers jour et nuit entre les fjords majestueux.



↑ L'astronome Tom Kerss, à bord du bateau.

pour les voyageurs amateurs, c'est une autre affaire. Ce soir encore, à bâbord, les mains engourdis par le froid, des dizaines de silhouettes emmitouflées dans leur parka posent leur appareil photo sur un trépied afin d'immortaliser le ciel étoilé coloré de bandes mouvantes vertes et rouges.

Le lendemain, direction Skjervoy, ancien comptoir de négoce fondé en 1622. Les Alpes de Lyngen se dressent au-dessus des flots. Après une escale très matinale à Hammerfest, petite ville coincée dans le froid polaire, on poursuit jusqu'à Honningsvag, sur l'île de Mageroya, où se trouve le célèbre cap Nord. Quelle fantaisie géographique se cache derrière ce toponyme du bout du monde ? Est-ce la falaise de 307 mètres de haut qui marque son extrémité, souvent décrite comme le point le plus septentrional d'Europe ? A moins que cela ne soit ce vent si cinglant qui vous empêche d'avancer et d'admirer les flots déchaînés de l'océan Arctique ? Le paysage de toundrarappelle qu'à cette latitude le jour polaire dure deux mois et demi chaque été et que si le soleil de minuit est visible de mai à fin juillet, il ne se lève plus de novembre à janvier.

Retour sur le bateau. Après avoir mangé une saucisse de renne 100 % locale, on joue aux cartes, on fait des puzzles, on papote au bar, on tangue sur sa couchette dans le creux des vagues... A l'aube, l'Express côtier jette l'ancre dans l'extrême Nord oriental, à Kirkenes. Per Anders, l'homme qui s'occupe

du fret, transporte dans les cales d'énormes caisses de harengs, cabillauds, crabes, saumons pêchés dans les eaux de l'Arctique. Pas de temps mort. Quatre heures à quai. Si un passager s'égare ou est en retard, l'Express côtier partira sans lui. Mais difficile de se perdre à Kirkenes, 3 500 âmes, ancienne cité minière et ville frontalière de la Russie. Depuis la guerre en Ukraine, les habitants ont vu leur quotidien chamboulé. « *C'est le retour du rideau de fer après trente ans de cohabitation et d'échanges commerciaux avec les Russes* », remarque le tenancier du pub Aurora, situé sur le port.

Les visiteurs, eux, découvrent l'hôtel de glace (reconstruit chaque année avec ses sculptures géantes), pêchent et dégustent du crabe royal, s'aventurent en motoneige (de nuit c'est encore plus rigolo) ou papouillent les beaux chiens de traîneau lors d'une virée sur les lacs gelés. Après d'autres escales dans d'autres petits ports de pêche aux noms imprononçables (Kjollefjord, Havoysund), le navire reprend le chemin du sud. A Tromso, un monument dédié à l'explorateur Roald Amundsen (1872-1928) rappelle que la cité servit de base de départ aux grandes expéditions polaires. Mais pas que. Avec sa Cathédrale arctique, ses boutiques, ses petits kiosques à vins chauds, ses maisonnnettes aux airs de Lego et aux fenêtres illuminées de petites bougies, Tromso garde en permanence un esprit de Noël. Ce soir, un concert de minuit a lieu dans l'autre cathédrale de la ville – rare exemple d'architecture néogothique en bois –

où un ténor à la carrure de Viking entame d'une voix gutturale des chants folkloriques et des œuvres du compositeur norvégien Edvard Grieg. Des mélodies nordiques qui réchauffent avant de reprendre la mer, pour admirer une dernière aurore boréale. ●

EN PRATIQUE

Y aller

La compagnie Hurtigruten propose différentes formules dont la croisière complète A/R Bergen-Kirkenes-Bergen en 12 jours et 34 escales. A partir de 2 217 euros par personne en pension complète (hors excursions). Possibilité aussi de monter sur le bateau pour une durée « à la carte » en fonction de votre itinéraire. Le bateau compte 250 cabines très confortables pour une capacité totale de 500 passagers.



A savoir

La saison des aurores boréales dure de septembre à mars. La compagnie affirme sur son site que, si elles ne sont pas visibles pendant votre croisière de 11 jours ou plus, elle vous offrira un voyage de 6 ou 7 jours à bord de l'Express côtier. Valable pour les départs du 20 septembre au 31 mars.

► Rens : Hurtigruten.com et 01-84-88-31-48.



CANADA MONTRÉAL À LA COULE

Au sud-ouest de la ville, le quartier ouvrier Saint-Henri est devenu discrètement branché, déroulant une série de très bonnes adresses sur la rue Notre-Dame et des pistes cyclables en bord de canal

Par Stéphanie Condis

Au pied du mont Royal et le long du canal de Lachine, Saint-Henri, faubourg tranquille et verdoyant de Montréal se parcourt à pied ou à vélo, et surtout au fil de l'eau : aux beaux jours, la voie creusée il y a cent ans pour contourner les rapides du Saint-Laurent se prête aux balades en kayak, canoë ou petit bateau électrique. Escales conseillées de la rive nord, les terrasses éphémères Riverside et Saint-Ambroise, attenantes à la brasserie McAuslan, sont séparées par une usine désaffectée dont les énormes silos conservaient le malt. Perché à 45 mètres, son poste de contrôle a été peint en rose en 2019 par une main anonyme.

La cabane se voit de loin et fait écho aux maisons ouvrières en bois,

disséminées dans un secteur autrefois industriel. Les manufactures de textile ou de tabac ont été converties en logements et bureaux, avec, parfois, des adresses cachées. Comme Savsav – contraction de « *ceux qui savent, savent* » –, à la pointe nord du quartier, installé dans une ancienne fabrique de bière dominée par une cheminée en brique : on accède à ce lumineux café haut de plafond guidé par les bonnes odeurs de cuisine.

En limite ouest du district, d'autres surprises encore. Et notamment les tables italiennes chics, Estelle, dans un ex-garage en bord de voie ferrée, et Gia, dans un entrepôt au bout de l'impasse Lenoir, installées juste à côté du studio RCA Victor, où Roch Voisine et les Cowboys fringants enregistrent leurs tubes, avant la fermeture en 2016. Quant au groupe Barroco, qui possède plusieurs restaurants dans Montréal, il a dissimulé deux bars dans le coin, dont le speakeasy Atwater Cocktail Club, planqué derrière une porte taguée, dans une arrière-cour de l'avenue Atwater qui marque la frontière nord-est de Saint-Henri, près du grand marché ouvert depuis 1933.

A l'autre extrémité du quartier, parallèlement au canal sur la rue Notre-Dame, le bar Bon Délire affiche en vitrine « *Ouifi gratuit, réparation d'ordinateurs, service de fax* » et dévoile un décor kitch avec billard au tapis léopard. Pour le visiteur curieux et

gastronome, la « Dame » (pour la rue Notre-Dame) propose un véritable tour du monde culinaire avec, d'ouest en est : pastas et pizzas chez Elena ; soupe pho et banh mi dans la cantine vietnamienne Tran ; spécialités juives ashkénazes d'Arthurs, mexicaines de Tacos Frida ou asiatiques de Satay Brothers, keftas et falafels chez Sumac... Saint-Henri ou le summum de la coolitude à Montréal. ●



EN PRATIQUE

Y dormir

Hôtel Particulier

Dans le quartier de Griffintown, 2 km à l'est de Saint-Henri, un petit immeuble ancien, avec jardin, rassemble deux suites, un studio, un appartement et un duplex épurés et cosy.

► Chambre double avec petit déjeuner à partir de 80 €.
hpgmontreal.com

Se restaurer

Bonheur d'occasion

Son nom célèbre le roman de Gabrielle Roy, prix Femina en 1947, qui se passe à Saint-Henri. Sa carte, sous influence franco-italienne, privilégie produits frais de saison et légumes oubliés.

► Plats à partir de 10 €.
bonheurdoccasion.net

Avoir

Exposition à Pointe-à-Callière

Le musée historique du Vieux-Montréal, 4 km à l'est de Saint-Henri, consacre une exposition au quartier jusqu'au 11 mai. Eclairante sur son passé et ses mutations récentes.

↑ La terrasse de la brasserie McAuslan du quartier Saint-Henri, installée à côté d'une ancienne usine.

「 VIVRE NU ET
VOIR GRAND 」



FRANCE4NATURISME.COM

RÉSERVEZ MAINTENANT
7 VILLAGES NATURISTES EN FRANCE



SCAN ME



Jeux

L'EXPRESSION-PHOTO

PAR GAËTAN GORON



Une photo, des figurines, à vous de trouver l'expression cachée. Par L'Aphofol



LE SUDO-QUIZ

Sudoku :
dans chaque ligne, chaque colonne, chaque carré de 9 cases, les chiffres de 1 à 9 apparaissent tous une seule fois.

Quiz :
reportez le numéro de la bonne réponse dans la case indiquée.

A	8	9	7					C
	2			4		7	5	
	7	1		2				6
	9		3	6		1		
6	2	4			3	8		
		1		8		5		
			4	3				
5		8				9		
B			9	8	7			D

A De quelle année date la construction du mur de Berlin ?

- 1 1946
- 2 1948
- 3 1961
- 4 1963

B De quel groupe de musique « The Wall » (« le mur »), sorti en 1979, est-il le onzième album ?

- 1 Led Zeppelin
- 2 Pink Floyd
- 3 The Who
- 4 AC/DC

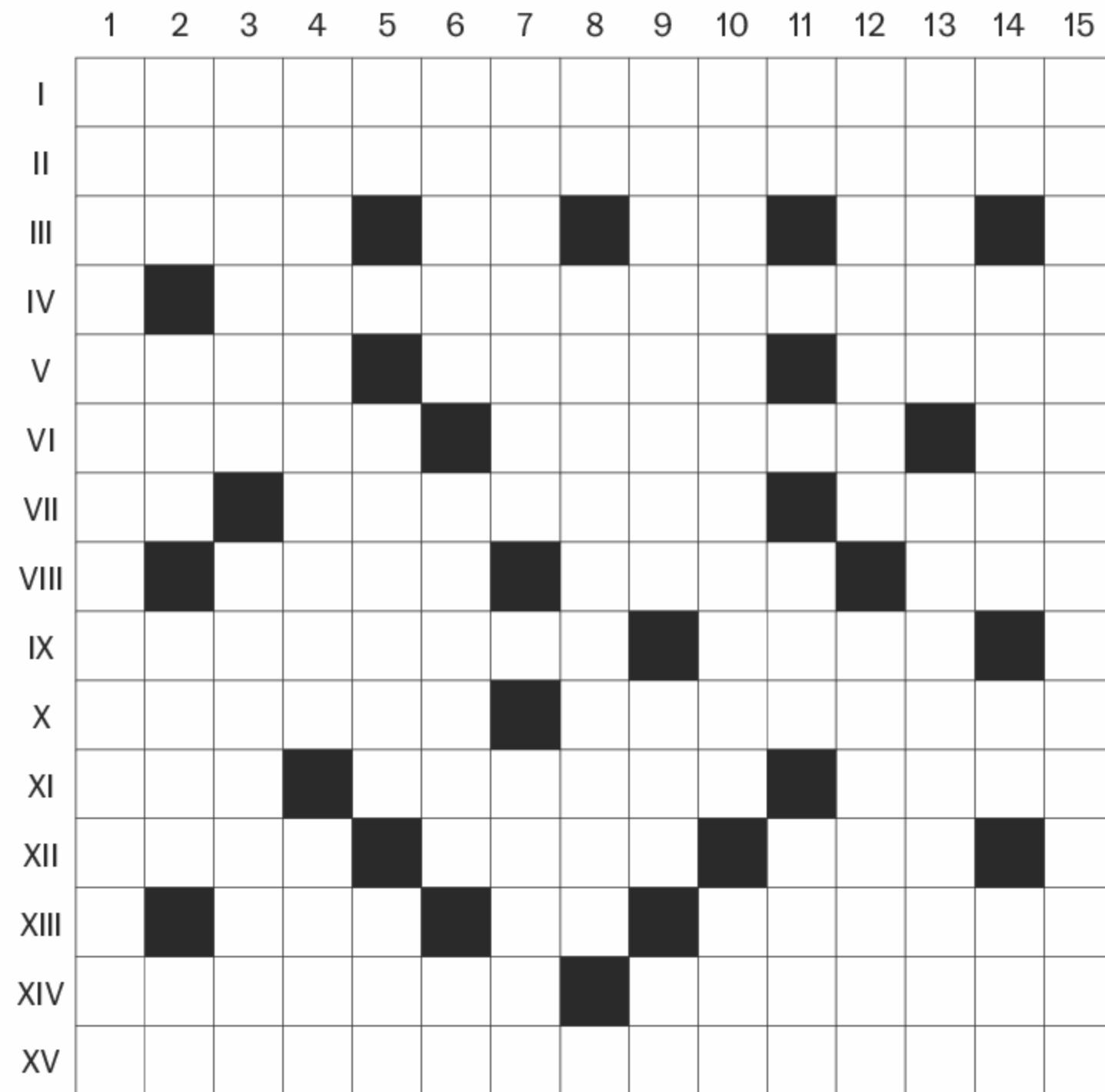
C Le mur d'Hadrien, construit entre 122 et 127, dans les îles Britanniques, délimite aujourd'hui, à peuprès, la frontière entre...

- 1 Angleterre et Ecosse
- 2 Ecosse et pays de Galles
- 3 Pays de Galles et Angleterre
- 4 Irlande et Irlande du Nord

D Quelle autrice française a écrit les « Mémoires d'Hadrien » ?

- 1 George Sand
- 2 Françoise Sagan
- 3 Marguerite Duras
- 4 Marguerite Yourcenar

LES MOTS CROISÉS



Horizontalement

- I. On met du cœur à cet ouvrage.
- II. Qui ferait ruisseler jusqu'aux plus pauvres (en fait, non).
- III. Après mi pour les romantiques. Article de journal. Arrivé par la droite. Initiales d'un homme de BD, cela s'entend.
- IV. Ils facilitent aux hautes églises l'accueil de la colère divine.
- V. Ensemble de cordes. Auxiliaire de vie future. Voyagea de nuit.
- VI. Liée aux grappes. Passer à la casserole. Bord de lait.
- VII. Ergocalciférol. Sa voix a de quoi vous faire chavirer. Comme le poulet du dimanche.
- VIII. Quand ça se voit qu'on se fait voir. 1806, victoire napoléonienne. Pain vapeur.
- IX. Danses et musiques des Antilles. Plus le neuf est loin de lui, mieux il se porte.
- X. Elles éloignent du neuf. Elle fait taches.
- XI. Carabine d'un policier. Pronom possessif. En feu.
- XII. Ils cachent les paysages anglais. Prénom du linguiste Chomsky. Un de l'autre côté du tunnel.
- XIII. Membre d'une réserve dans le Colorado. Quand Spielberg s'intéressait à l'intelligence artificielle. Animaux de ferme.
- XIV. Entre feu et couvre-feu. Telle avide.
- XV. Elles sont à ménager.

Verticalement

1. Avec leur venin, ces amphibiens font le mal.
2. Cette ville près de Lille fait le bruit de sa dernière lettre. On la choisit quand on passe en cinquième. De l'eau à l'est de Bergame. Pas nu mais pas loin.
3. Trouva un mec sur un site. Ce que trop de mecs montrent sur des sites.
4. En première ligne, il est mort pour la France. Sa ressemblance avec lui laisse de marbre.
5. C'est la fin des vacances. D'aucuns sont vent debout contre son développement. Deuxième parmi quatre.
6. Chaîne visible dans le livre du même nom. Cet ex-député macroniste est mis en examen pour trafic d'influence dans une affaire autour du PSG. Initiales du premier Premier ministre sous Macron.
7. Canal d'évacuation. On le porte lors d'une cérémonie.
8. Syllabe présente tous les jours. Lirai fort.
9. Arbre au bois dur, souvent noir. Groupe de rock alternatif des années 1980. Initiales du dernier (en date) Premier ministre sous Macron.
10. Pratique délicate d'une langue étrangère. Corps de police.
11. Dernier morceau de chocolat. Bleu d'Auvergne. De quoi voir venir.
12. Film à l'âge de pierre où presque tous les personnages s'appellent Pierre (et où il est question de meurtre et de shampooing). Parai au plus oppressant.
13. S'il est à côté de vous et qu'il fait le bruit du mot à sa gauche, bon courage. Qui rend service.
14. Echec privé d'école privée. Ne rencontra pas. De quoi introduire une ou plusieurs personnes. Joli poisson de bassin.
15. Qui dépassent tout ce qu'on a pu imaginer.

- 8. Syllabe présente tous les jours. Lirai fort.** **9. Arbre au bois dur, souvent noir. Groupe de rock alternatif des années 1980. Initiales du dernier (en date) Premier ministre sous Macron.** **10. Pratique délicate d'une langue étrangère. Corps de police.** **11. Dernier morceau de chocolat. Bleu d'Auvergne. De quoi voir venir.** **12. Film à l'âge de pierre où presque tous les personnages s'appellent Pierre (et où il est question de meurtre et de shampooing). Parai au plus oppressant.** **13. S'il est à côté de vous et qu'il fait le bruit du mot à sa gauche, bon courage. Qui rend service.** **14. Echec privé d'école privée. Ne rencontra pas. De quoi introduire une ou plusieurs personnes. Joli poisson de bassin.** **15. Qui dépassent tout ce qu'on a pu imaginer.**

LES SOLUTIONS
sont à retrouver dans la page Courrier de la semaine prochaine. Et dès maintenant avec explications détaillées via le QR Code ci-dessous ou sur <https://qrco.de/SolutionDesJeux>



Ecrivez-moi,
je réponds !
ggoron@nouvelobs.com

Le courrier des lecteurs

Ecrivez-nous par mail à courrier@nouvelobs.com
ou par lettre à : Le Nouvel Obs / Courrier des lecteurs
67, avenue Pierre-Mendès-France - 75013 Paris

Boycott

Les délires de Trump nous accablent, nous citoyens de bonne volonté et impuissants quant à la folie de quelques hommes de pouvoir. L'idée du boycott est complexe, certes, car il faut préserver les emplois des travailleurs qui manufacturent en France des produits américains. Serait-il possible qu'une liste de ceux qui sont fabriqués 100 % aux Etats-Unis soit diffusée de manière à permettre aux colibris que nous sommes de verser une goutte d'eau sur cet incendie dévastateur ? **SOLANGE CAUHÉPÉ**

Censure

A près les saluts nazis d'Elon Musk et de Steve Bannon, l'administration Trump vient de donner le feu vert pour des « campagnes d'intimidation » visant librairies et bibliothèques dans lesquelles les *banned books* (les livres bannis) commencent à peser lourd sur les rayons : parmi ces derniers, des ouvrages sur la sexualité et la lutte contre les discriminations, mais pas seulement ! Une « chasse aux sorcières » qui n'est

pas sans rappeler les autodafés de mai 1933, à Berlin et dans d'autres villes allemandes... Et dire qu'il y a moins d'un mois, à Munich, le vice-président américain J. D. Vance tançait l'Europe, l'accusant de mettre à mal la liberté religieuse et la liberté d'expression ! Cette nouvelle administration, atypique et dangereuse, se méfie des livres à juste titre car ils délivrent des vérités qui ne sont pas toujours bonnes à dire ! **CLAUDE GISSELBRECHT**

Guerre

L'Ukraine outragée, l'Ukraine martyrisée, l'Ukraine brisée... L'Ukraine libérée ? Dans sa volonté de mettre fin au conflit tout en donnant satisfaction à Vladimir Poutine, l'imprévisible président américain laisse en vérité peu d'espoir à une Ukraine épuisée par trois ans de guerre. Les cartes sont malheureusement entre les mains de l'Amérique et de la Russie. Le pire jeu du moment. **PATRICK DAVID**

Solutions des jeux

L'expression-photo de la semaine

Raser les murs

Le sudo-quiz de la semaine

- A. 3. 1961
- B. 2. Pink Floyd
- C. 1. Angleterre et Ecosse
- D. 4. Marguerite Yourcenar

3	8	9	7	5	6	4	2	1
1	6	2	8	3	4	9	7	5
4	5	7	1	9	2	8	3	6
8	9	5	3	6	7	1	4	2
6	2	4	5	1	9	3	8	7
7	3	1	4	2	8	6	5	9
9	7	6	2	4	3	5	1	8
5	4	8	6	7	1	2	9	3
2	1	3	9	8	5	7	6	4

Les mots croisés du n° 3155



SUR LE WEB

Retrouvez trois fois par semaine une petite grille de mots croisés inédite sur Jeux.nouvelobs.com



Par ailleurs

aux larmes citoyens





Dossier locatif : les pièces à fournir

Cher Monsieur,

Nous vous remercions pour l'intérêt que vous avez porté à notre annonce. Si vous souhaitez être candidat, merci de nous faire parvenir :

- Vos trente derniers bulletins de paie. Votre salaire net doit être au moins égal à douze fois le montant du loyer. Le loyer demandé pour ce studio de 25 mètres carrés étant de 4 100 euros mensuels (charges non comprises), vous devez donc au minimum percevoir un salaire net de 49 200 euros par mois.
- Une copie de votre contrat de travail à durée indéterminée, ainsi qu'une attestation de votre employeur garantissant que vous ne serez jamais licencié, quoi que vous fassiez, parce que vous êtes le fils ou la fille du patron.
- Au moins cinq attestations d'entreprises rivales de la vôtre garantissant que, si vous veniez tout de même à perdre votre emploi, elles vous engageraient sur-le-champ, tant vous êtes demandé dans votre secteur professionnel.
- Une preuve que vous ne risquez pas d'être remplacé par une IA dans les quarante prochaines années.
- Une preuve que, si vous perdiez subitement toute source de revenus, vous pourriez tout de même payer le loyer jusqu'à la fin de vos jours grâce à votre fortune personnelle colossale.
- Si vous êtes marié : une preuve que votre conjoint est encore plus riche que vous et qu'il

vous aimera inconditionnellement jusqu'à la fin de vos jours.

- Une caution solidaire, émanant d'un garant qui figure dans le classement « Challenges » des 500 plus grosses fortunes françaises depuis au moins dix ans.
- Une caution solidaire pour votre garant, émanant d'un second garant qui figure dans le classement « Forbes » des 100 plus grosses fortunes mondiales depuis au moins vingt ans.
- Une caution solidaire pour le garant de votre garant, émanant de Bernard Arnault.
- Une photo de vous posant à côté d'une importante somme d'argent liquide ou d'un important tas d'or.
- Cinquante témoignages de moralité rédigés par des proches, attestant de votre honnêteté et de l'opulence indécente dans laquelle vous vivez.
- L'affiche ou le tract d'un parti politique d'extrême gauche montrant votre visage, assorti du slogan : « *A lui seul, il possède autant que la moitié des Français !* »
- Une vidéo venue du futur dans laquelle on vous voit, sur votre lit de mort, murmurer d'une voix sépulcrale : « *Je meurs avec la satisfaction d'avoir toujours payé mon loyer* », tout en montrant, d'une main tremblante, l'intégralité de vos quittances.
- Votre RIB.

Tout dossier incomplet sera refusé d'office. ●

Propriétés et Châteaux

Ecrivez-nous à
immo@nouvelobs.com

IMMOPOLIS



PARIS XVIII^e

Caulaincourt/Jun ot. Appartement 3P de 55,65m², 3^e étage sans ascenseur. Vue dégagée sur les toits de Paris, refait par architecte. Séjour de 33m², une cuisine, WC, une chambre avec une douche.

Une cave. Calme absolu. DPE : E/E.

Prix : 720 000 €

01 42 51 05 00 - gestion@immopolis.fr

PARIS XVIII^e

Proche place du Tertre, 3P de 72,03 m² traversant entièrement rénové avec matériaux de qualité, 3^e ét. asc. Séjour sans vis à vis (SUD), vue panoramique sur Paris et ses monuments, cuisine équipée, vue Sacré-Cœur. Chambre avec rangements sur mesure, 2^e chambre avec s. de douche/WC. DPE : E/B.

Prix : 1 500 000 € HAI

01 42 51 05 00 - gestion@immopolis.fr

PARIS XVIII^e

Vue Sacré-Cœur et Butte Montmartre, comme une maison sur le toit, app de 135m² refait, terrasse 73 m². 8^e et dernier ét. asc., triple exposition, salon climatisé, cuisine séparée par verrière jouxtant la s. à manger, véranda accessible par de larges baies vitrées. Cave, double box. DPE : C. Exclusivité.

Prix : 1 690 000 €

01 42 23 84 05 - ramey@immopolis.fr



PARIS XVI^e

Entre le village d'Autueil et la Muette, en étage élevé, un appartement familial et de réception de 210 m², avec ses quatre chambres. Un décor classique avec de beaux éléments anciens soigneusement conservés et une grande luminosité. Vente en exclusivité. DPE : E. Réf. 738884.

Prix : 2 850 000 €

01 42 84 80 85 - www.patrice-besse.com

PARIS XVI^e

À l'angle des rues de la Tour et de la Pompe, un appartement de 50 m² entièrement meublé et soigneusement rénové par un architecte, avec des matériaux luxueux. Le décor intérieur, porteur d'une ambiance chaleureuse et intimiste, est d'une grande élégance. DPE : E. Réf. 270789.

Prix : 750 000 €

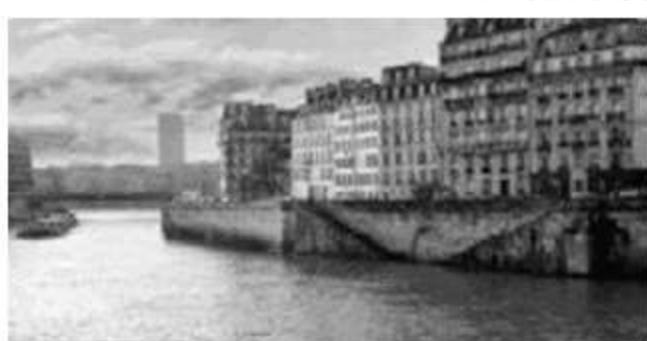
01 42 84 80 85 - www.patrice-besse.com

PARIS XVI^e

Proche du Trocadéro, Avenue Georges-Mandel, en étage élevé, un appartement familial de 125 m² et ses 3 chambres, à rénover. Sa qualité architecturale, son adresse convoitée, la réputation des écoles avoisinantes ainsi que le calme ambiant en font un bien très recherché. DPE : F. Réf. 525817.

Prix : 1 890 000 €

01 42 84 80 85 - www.patrice-besse.com



PARIS IV^e

Quai aux fleurs, avec une vue sur l'Hôtel de ville et la cathédrale Notre-Dame de Paris, un appartement de 29 m² au 5^e étage avec ascenseur. Sans vis-à-vis et traversant, il bénéficie d'un emplacement exceptionnel dans le cœur historique de Paris. DPE : E. Réf. 740453.

Prix : 570 000 €

01 42 84 80 85 - www.patrice-besse.com

PARIS VI^e

Aucœur de Saint-Germain-des-Prés, à deux pas de la Seine, dans un hôtel du XVIII^e s. inscrit MH, un appartement de 50 m² aux volumes amples. Un lieu de vie idéal, calme et lumineux, rare opportunité pour un investisseur ou un primo-accédant. DPE : E. Réf. 595232.

Prix : 840 000 €

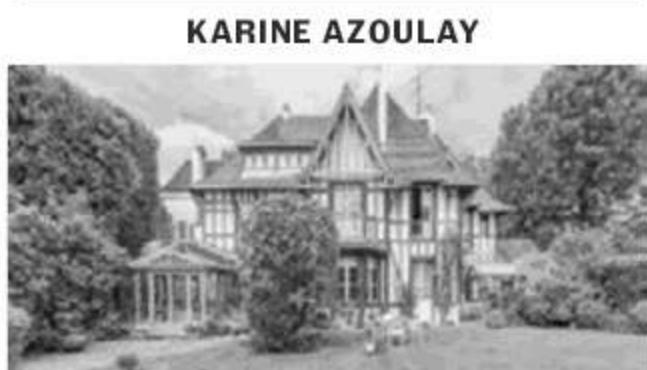
01 42 84 80 85 - www.patrice-besse.com

SAINT DENIS CENTRE-VILLE

Bel F3 lumineux. 63 m² refait à neuf. Grand séjour sud avec balcon de 11 m², salon, 2 chambres et cuisine aménagée pouvant être ouverte sur le séjour (38 m²). Salle de bain, WC séparés, parking. Cave. 4^e étage. 2 ascenseurs. Copropriété sécurisée. DPE : E.

Prix : 315 000 €

06 72 08 03 57 - hamdiaexperts@gmail.com



VILLE D'AVRAY

Quartier THIERRY ST CLOUD, maison familiale style Anglo-Normand de 350m². Composée de 11 pièces, 5 chambres, 4 Salles de bains, sous-sol. Jardin d'hiver, atelier, volières, garages. Terrain 1618m² divisible (possible construction). DPE : F/F. (dossier et photos sur demande)

Prix : 2 180 000 €

06 07 73 87 11 - karine@karineazoulay.com

YVELINES

À Jouy-en-Josas, à une demi-heure de Paris, une maison de maître de 1904 de plus de 500m² et son parc de châtaigniers sans vis-à-vis de 7000 m². Plus qu'une demeure, la maison forme un refuge, un lieu où écrire, peindre ou laisser libre cours à ses rêveries. DPE : E. Réf. 201366.

Prix : 3 200 000 €

01 42 84 80 85 - www.patrice-besse.com

YVELINES

À 40 km de Paris, une villa emblématique de l'architecte Mallet-Stevens, sa maison de gardien et son parc de plus de 5 ha. Avec ses atours d'une architecture avant-gardiste et audacieuse, elle dévoile un panorama imprenable sur la vallée de la Seine. Réf. 788073.

Prix : 4 000 000 €

01 42 84 80 85 - www.patrice-besse.com

(Les honoraires des agences immobilières et les commissions pour chaque bien sont consultables sur les sites des agences)



Pourquoi choisir Caisse d'Epargne pour épargner ? La réponse est dans la question.

Parce que l'épargne est notre métier, nous avons forcément une solution de placement qui vous convient : Assurance vie, Plan d'Epargne Retraite, Diversification Financière.



**CAISSE
D'EPARGNE**

Vous êtes utile.

Banque & Assurances

Investir sur les produits financiers vous expose à un risque de perte en capital.

Communication à caractère publicitaire.

BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 207 603 030 euros - Siège social : 7, promenade Germaine Sablon 75013 PARIS - RCS PARIS N° 493 455 042, intermédiaire d'assurance immatriculé à l'Orias sous le N° 08 045 100 www.orias.fr - Contrat d'assurance distribué par votre Caisse d'Epargne - ALTMANN + PARTNERS - Crédit Photo : Coco Amardeil.

Le Nouvel Obs

SPÉCIAL IMMOBILIER



DOSSIER COORDONNÉ PAR ARIANE ARTINIAN AVEC BAPTISTE JULIEN BLANDET

Le Nouvel Obs

SPÉCIAL IMMOBILIER



DOSSIER COORDONNÉ PAR ARIANE ARTINIAN AVEC BAPTISTE JULIEN BLANDET



↑ Le jardin des Vallons, à Grenoble.

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

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

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 frayeure 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 Fran-



↑ Caen, en Normandie.

çais 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.

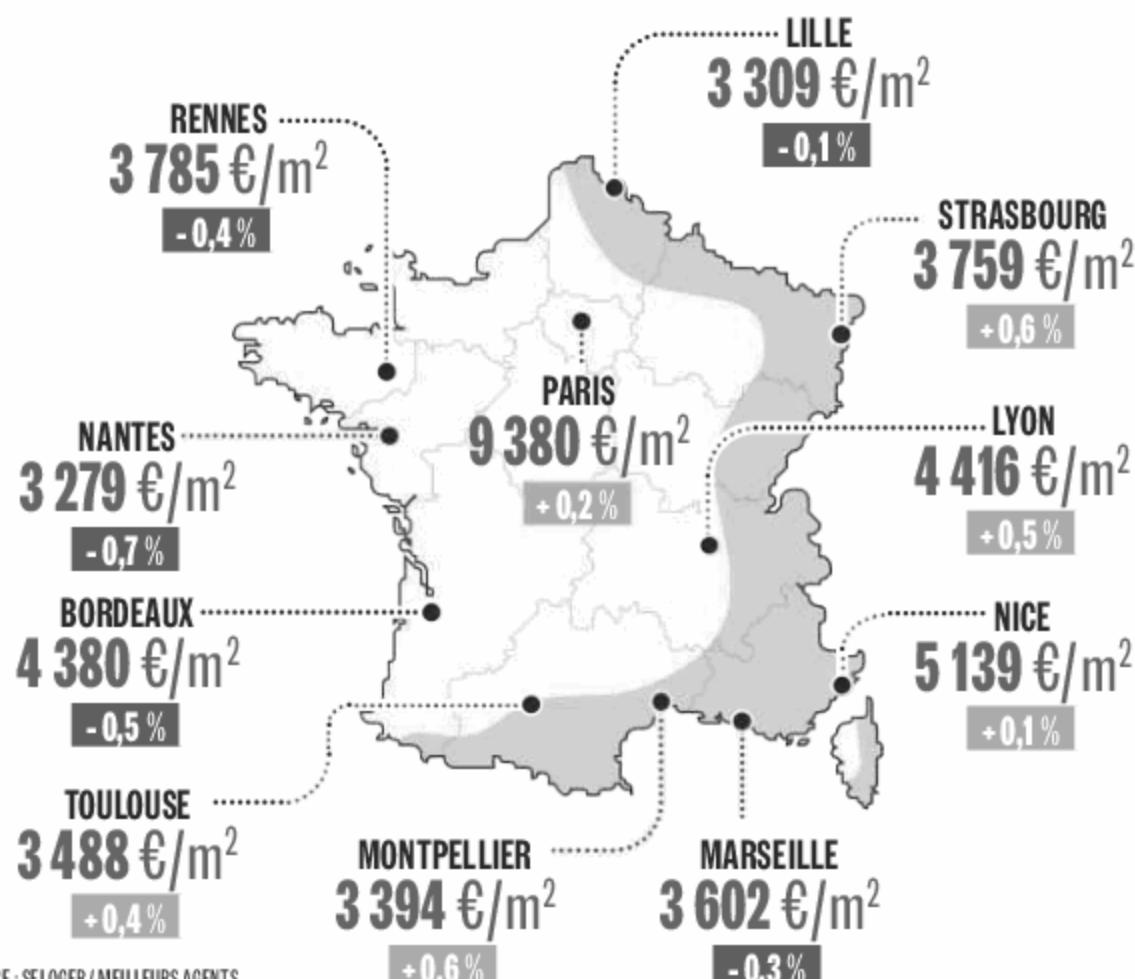
S'il est encore prématué de parler d'une véritable sortie de crise, les signaux positifs s'accumulent néanmoins depuis le dernier trimestre 2024. « Le téléphone sonne à nouveau, les prises de mandats augmentent, et, surtout, les compromis et les offres acceptées repartent à la hausse », constate David 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.

UN ABATTEMENT EXCEPTIONNEL SUR LES DONATIONS FAMILIALES

Dès le 1^{er} 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

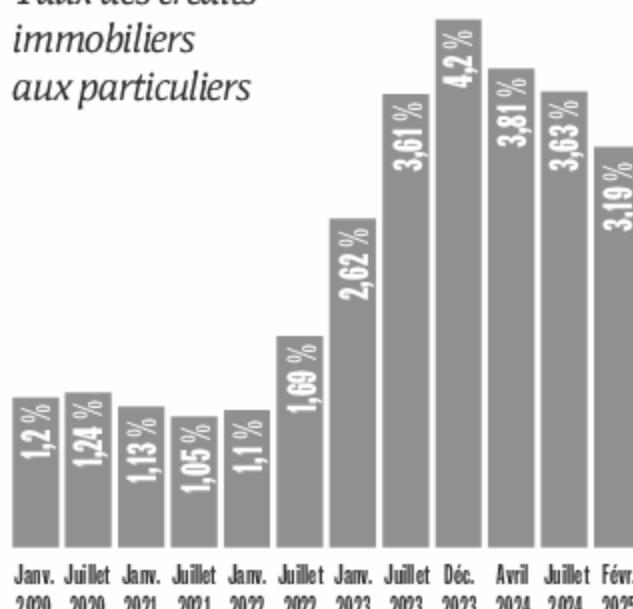
Evolution des prix du marché

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



Taux d'intérêt

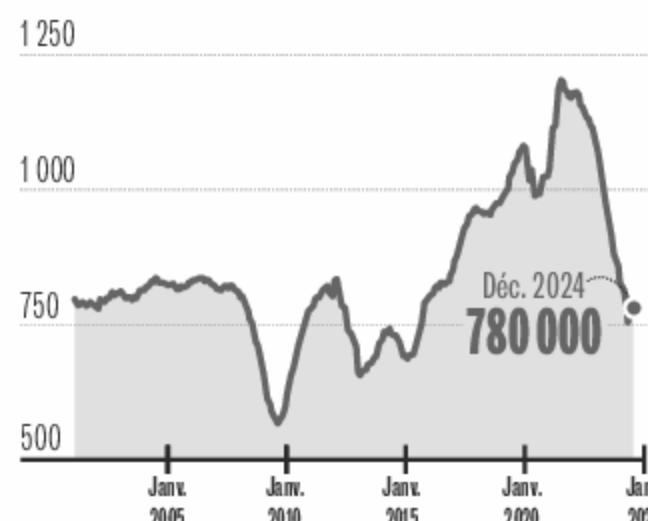
Taux des crédits immobiliers aux particuliers



SOURCE : CRÉDIT LOGEMENT

Nombre de ventes en France

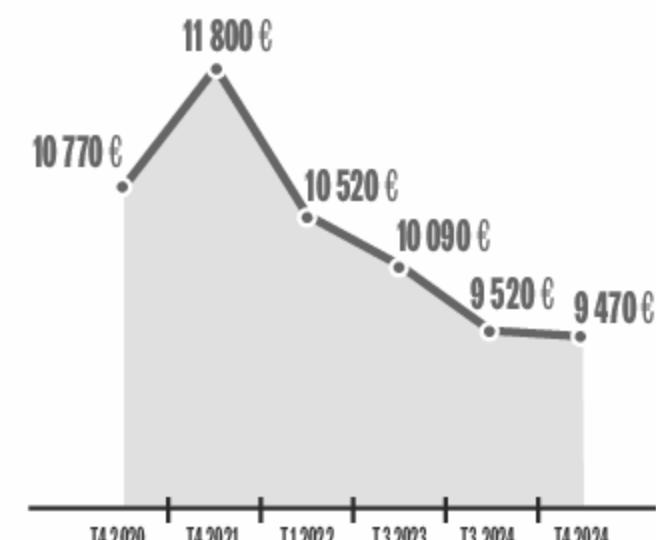
Logements anciens
(en milliers sur douze mois)



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 1^{er} 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 BAISSE LEURS PRÉTENSIONS

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 réservent 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. À 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).

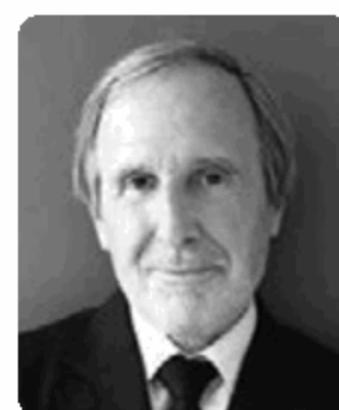
Le neuf n'échappe pas aux ajustements. « Les prix ont reculé de 10 à 20 %, selon les localisations, rétablissant une certaine cohérence entre les biens, note Thierry Laroue-Pont, président du directoire de BNP Paribas Real Estate. Autrefois, l'écart de prix entre un rez-de-chaussée et un dernier étage 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”

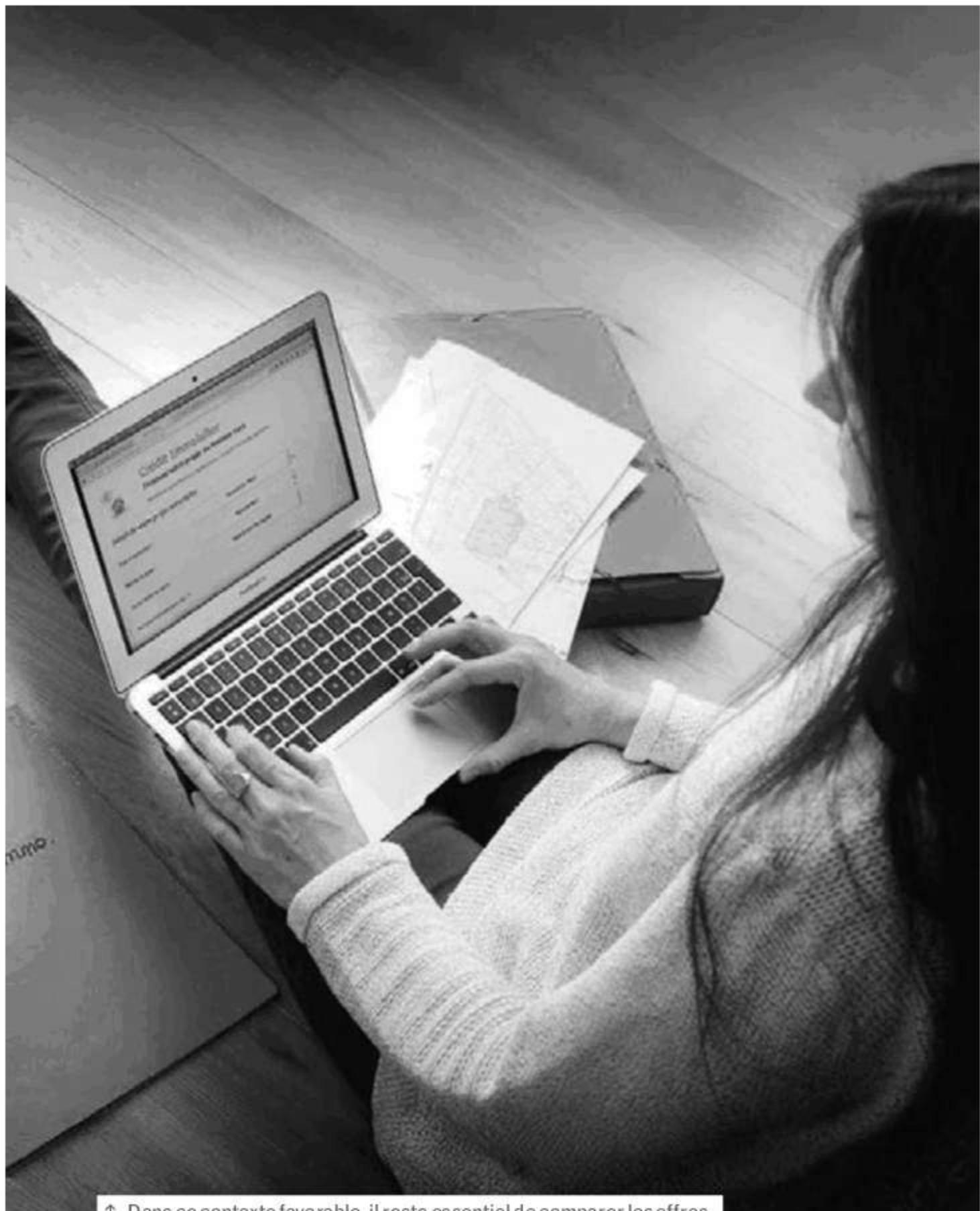
ALAIN TARAVELLA, PRÉSIDENT D'ALTAREA COGEDIM



« 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'accès reste possible, même avec un budget contraint. »



↑ 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 ►

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.*



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 100 000 €. 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-Larolphe, 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 26855 €. 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 ?

Banques	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		
	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*

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

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'in-

térêt, 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 fournit 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. ●

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 2261621342€ - 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.

Chercher, Visiter, VIVRE



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

**BELLES
DEMEURES**

Finest properties only.

Chercher, Visiter, VIVRE



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

**BELLES
DEMEURES**

Finest properties only.

Chercher, Visiter, VIVRE



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

**BELLES
DEMEURES**

Finest properties only.



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

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,

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.

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. «Ces sont pas des pratiques fréquentes dans l'immobilier, mais cela peut arriver», observe le président de Gambetta. ●



OGIC une nouvelle
nature de ville

**VOTRE APPARTEMENT NEUF DE 2, 3 OU 5 PIÈCES
LIVRÉ AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025**

Jusqu'à **50 000 € DE REMISE***



**AUSSITÔT VISITÉ,
AUSSITÔT INSTALLÉ !**



À CHATILLON



À VANVES

OGIC.FR

01 87 64 40 00

Les résidences OLLINDA à CHATILLON 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 rétractation selon l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. La date de livraison prévisionnelle est prévue au 3^{ème} 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. OGICILE DE FRANCE OUEST SUD, SASU au capital 2250000€, RCS Nanterre 824 622 914, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N° 92012018000024825. OGIC SERVICES, SAS au capital 38 112,25€, RCS 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » sans engagement de recevoir des fonds délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N° 92012018000024808. OGIC COMMERCIALISATION, SASU au capital 1000€, RCS 892 508 904, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » 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 « Ollinda » 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 : Kreation et Virtual Building - Architectes ; M-A Architectes - Laurence Maury. Crédit photo : istock. Conception : markus - 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 1^{er} 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 Lefèvre, 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. »

**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.

BIENVENDRE SON BIEN
www.century21.fr





↑ 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 8^e, 16^e et 17^e 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 9^e et 18^e 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 plate-forme 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. ●



↑ 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 8^e, 16^e et 17^e 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 9^e et 18^e 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 plate-forme 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. ●

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 com-

merce 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 économique) 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 montrez trop gourmand. **C.S.**



Bouygues
Immobilier

LA VIE COMMENCE ICI



**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



Bouygues
Immobilier

LA VIE COMMENCE ICI



**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

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



* 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°1922852492

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 « Problèmes » (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 rescoufle 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 Elmosino, 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 ?

Entout 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



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.

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 « Anti-disturbios », 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...

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



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 XX^e 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. J'en ai jamais 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 éléver la peinture figurative à un niveau inédit au XX^e siècle. HÉLÈNE RIFFAUDEAU

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. 1^{re} 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** Télatête(s) □ **12.10** L'hebd'Hollywood □ **12.25** Le cercle □ **13.15** The Fall Guy. Action (2024). VM. **15.20** Laure Bouleau - « Pionnières au Japon ». **16.10** Avant-match. **16.25** Rugby : Top 14. 19^e journée, multi rugby. DIRECT. **18.45** Canal Sports Club □ **19.50** Canal Rugby Club □

►21.05 Rugby : Top 14

« Toulon - Perpignan ». 19^e journée. Au stade Mayol, à Toulon. DIRECT. Sur une bonne dynamique, Toulon (3e) a l'occasion de mettre la pression sur Toulouse (1^{er}) et Bordeaux-Bègles (2^{er}). **►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** Pla- nète 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, val- lée 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 Le- vantal. 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).

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.

CSTAR

17 93

21.10 Au cœur de l'enquête

Magazine. Présenté par Shana Lustau. 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.

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.

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.

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.

PLANÈTE+

111

20.55 American Pickers - La brocante Made in USA

Télé-réalité. Hollywood Hot Rods. Les chineurs Mike Wolfe et Frank Fritz effectuent une nouvelle traversée des Etats-Unis. 21.40 Bombshells and Silk.

L'ÉQUIPE

21 79

20.00 Football : Qualifications Coupe du monde 2026

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

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 jalouse : le feu de l'amour» ; «Meurtre en pleine pandémie».

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.

RMC STORY

23 96

21.10 Retour à l'instinct primaire : seul au monde

Télé-réalité. 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.

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.

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.

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.

CANAL+ SPORT

12

21.10 Formule 1 : Grand Prix de Chine

Qualifs (2025). 1h20.

22.30 Voile : Sail GP 1^{re} journée. À San Francisco. 0.00 Golf : Valspar Championship. PGA Tour. 3^e tour.

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.

TF1 SERIES FILMS

20 59

21.05 Joséphine, ange gardien

Série. Profession menteur. (Saison 11, 2/6). Avec Mimie Maty. 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.

RMC DÉCOUVERTE

24 128

21.10 Alaska : seuls au monde

Télé-réalité. 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.

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).

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

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.

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.

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'invincible Court-métrage. En parallèle du lycée, Marcus s'occupe au quotidien d'Oumar, un père fantasque atteint d'une sclérose en plaques.

GTER

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.

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.

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 - 10^e édition Spectacle. Avec ses compères Baptiste Lecaplain et Arnaud Tsamère, Jérémie Ferrari célèbre les dix ans de ses Duos impossibles.

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.

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.

BEIN SPORTS 1

66

19.55 Handball : Starligue

«Nantes - Dunkerque». 20^e journée. DIRECT. 21.45 CSP NBA.

22.00 Basket-ball : Championnat de la NBA «Indiana Pacers - Brooklyn Nets». DIRECT.

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 Daaaaaaali ! ★★ Comédie dramatique de Quentin Dupieux (2022). 1h18. Avec Anaïs Demoustier. **23.30** Steak. Comédie de Quentin Dupieux (2007).

GINÉ+ FRISSTON [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).

GINÉ+ 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 Camé (1953), NB. 1h40. Avec Jean Gabin. **0.00** Le plaisir. Comédie dramatique de Max Ophüls (1951, NB). Avec Jean Gabin.

CANAL+ SÉRIES [16]

21.00 Marie-Antoinette : l'affaire du collier ★

Série. Haie, honnie, humiliée. (Saison 2, 6/8). Avec Emilia Schüle. Au terme de son procès, Rohan est disculpé mais un faux témoignage temtit 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 Jérémie Gillet.

0.10 Soupçons. En quête d'une résolution.

GINÉ+ 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).

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).

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'sallo en Côte d'Ivoire.

GINÉ+ 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.

DGS [33]

► 20.50 Ma vie ma gueule ★★

Comédie dramatique de Sophie Filières (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).

GINÉ+ 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.

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 juges ne sont jamais identifiés, façon de rendre le spectateur dépositaire de leur rôle. Et le procès, d'abord filmé séchement, 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

DIMANCHE 23 MARS

9

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 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).

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.

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).

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.

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.

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.

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.

GULLI 18 148

21.05 Tiny House Nation

Télé réalité. 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** Télé réalité. Mini-arche de 30 m². **23.35** Tiny House Nation. Chelsea et Jeff, Tennessee - Tim et Shannon, New York.

RMC STORY 23 96

21.10 Habitations en péril

Télé réalité. 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).

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.

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** Cache-singes, 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.

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 Séoudy (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.

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, Séléna, Bétramèche et leurs amis affrontent l'affreux Malazard.

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

21.10 Maléfique : le pouvoir du Mal Film fantastique de Joachim Ronning (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 Télé réalité. Amélie a troqué sa citerne contre un conteneur de film plastique.

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 Hennedicks. Comédie (2024). **19.55** Sport □ **20.25** Canal Rugby Club □

► 21.05 Rugby : Top 14

«Bordeaux-Bègles - Toulouse». 19^e 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.

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 ficolles mais un vrai succès à l'arrivée.

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.

6TER 22 95

21.10 Maléfique : le pouvoir du Mal Film fantastique de Joachim Ronning (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 Télé réalité. Amélie a troqué sa citerne contre un conteneur de film plastique.

POLAR +	51	SÉRIE CLUB	52	TV BREIZH	54	COMÉDIE+	80
20.55 Kidnapping		21.00 FBI		20.50 Les experts : Miami		21.10 Révélations	
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.		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.		Série. <i>La mort au bout du fil</i> . (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.		Spectacle. INÉDIT. Alice a convoqué son frère Sébastien et ses parents dans leur bel appartement parisien pour une révélation de la plus haute importance.	
22.20 Black Sands Les sables noirs. (Saison 1, 1/8). Avec Aldis Amah Hamilton.						22.35 Bas les masques Théâtre (2023). 1h37. Avec Dominique de Lacoste.	
TEVA	84	PARIS PREMIÈRE	83	RTL9	55	TV5 MONDE	98
21.00 Médium ★		21.00 Bullet Head		20.55 Prisonniers du temps		21.00 Quelle époque !	
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.		Thriller de Paul Solet (2017). VM. 1h33. Avec Adrien Brody. Trois braqueurs se retrouvent pris au piège dans un entrepôt.		Film fantastique de Richard Donner (2002). 1h55. Avec Gerard Butler. Un archéologue est téléporté au XIV ^e siècle au beau milieu d'une guerre.		Divertissement. Présenté par Léa Salamé. Une émission de société et de divertissement qui raconte notre époque et interroge notre société.	
PLANÈTE+	111	USHUAIA TV	117	HISTOIRE TV	118	MEZZO	200
20.55 L'Europe des merveilles		20.50 Météo Alerte		20.50 1996, Hold-up à Moscou		►21.35 Orchestre philharmonique Royal de Liège, Gergely Madaras : Ravel, Jongen	
Série documentaire d'Anne-Sophie Chaumier Le Conte et Nicolas Bozino (2022). Le Panthéon de Rome, une ode à l'Empire.		Série doc. de Isler Seth (2021). Tsunamis : comment se protéger face aux cataclysmes ? 21.40 Foudre : vaut-elle frapper plus souvent ?		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 ?		Concert. Classique (2023).	
L'ÉQUIPE	21 79	CANAL+ SPORT	12	EUROSPORT 1	72	22.45 Richter, l'éénigme Doc. (1997).	
►20.45 Football : Ligue des nations		20.10 IndyCar : The Thermal Club Challenge		20.30 Snooker : The Players Championship		BEIN SPORTS 1	66
Quarts de finale, match retour, multiplex. DIRECT. Trois jours après les matchs aller, les quarts de finale vont livrer leur verdict.		(2025). 2h20. france.		Finale. Au Telford International Centre, à Telford (Angleterre). DIRECT. Luca Brecel peut-il décrocher à Telford un 5 ^e titre ?		►20.30 Basket : Championnat de la NBA	
CANAL+ CINÉMA(S)	15	CANAL+ SÉRIES	16	CANAL+ DOGS	17	OCS	33
21.00 Et plus si affinités ★		21.00 Fellow Travelers		21.00 Le tueur d'hôtesse de l'air		20.50 Soudain seuls ★	
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.		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.		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.		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.	
22.15 + 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.		►23.45 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.		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.		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.	
23.05 Les pistolets en plastique Comédie de Jean-Christophe Meurisse (2024).						► Beau casting mais le film est décevant.	
CINÉ+ FRISSTON	34	CINÉ+ ÉMOTION	35	CINÉ+ FAMILY	36	0.30 LaRoy Thriller (2023). VO.	
►20.50 American Sniper ★★★		►20.50 Anatomie d'une chute ★★★		►20.50 Boule & Bill □		CINÉ+ FESTIVAL	37
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.		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.		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.		►20.50 L'ombre de Staline ★★★	
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).		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 pouponnières . Comédie (2005).		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.		Biographie de Agnieszka Holland (2019). VM. 1h59. Avec James Norton. Un journaliste débutant débarque en 1933 à Moscou pour interviewer Staline.	
CINÉ+ CLASSIC	38	TCM CINÉMA	45	PARAMOUNT NETWORK	43	►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.	
20.50 L'équipage ★		►20.50 Les filles du docteur March ★★★		20.40 Starman □		► Kidman, Streep et Moore. Et puis c'est tout.	
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.		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.		Film de science-fiction américain de John Carpenter (1984). 1h51. Avec Jeff Bridges, Karen Allen, Charles Martin Smith.		►20.50 Super 8 □	
►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.		►23.00 Le festin de Babette ★		Après avoir perdu son mari, une femme aide un extraterrestre venu sur Terre sous les traits de son époux.		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.	
0.05 Les feux de la rampe . Drame de Charles Chaplin (1952, NB). VM.		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).		22.50 Six hommes pour sauver Harry		►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).	

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 Penhac 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'éidle 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 chameleur chez les Ch'tis Documentaire. De Anne Mourges (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'est 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 Haenel 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 reconvertis en ingénieur, est témoin du meurtre de sa femme.

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.

GSTAR 17 [93]

21.10 Les duos impossibles de Ferrari - 10^e édition

Spectacle. INÉDIT. Avec ses compères Baptiste Lecaplain et Arnaud Tsamère, Jérémy Ferrari célèbre les dix ans de ses Duos impossibles.

23.05 Redouane Bouheraba : «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.

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.

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.

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.

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.

L'ÉQUIPE 21 [79]

20.45 Football : Qualifications Coupe du monde 2026

«Angleterre - Lettonie». 2^e journée, groupe K. DIRECT.

22.45 24 minutes chrono Magazine. **23.20** L'Équipe du soir.

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.

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 contrecourir avec son petit ami Jon au Canada.

22.45 Comme une envie de romance

Téléfilm romantique de Robert Lieberman (2020). 1h45. Avec Erin Cahill. **A0.30** Romance d'hiver. Téléfilm romantique (2020).

BMC STORY 23 [96]

21.10 Dans les secrets des francs-maçons

Documentaire de Léa Schlesinger (2021). Depuis leur apparition au XVIII^e siècle, les francs-maçons et les règles qu'ils s'imposent dérangent.

22.40 Les mormons : qui sont-ils vraiment ?

Documentaire. De Benoît Crescent (2022). **23.45** L'énigme des témoins de Jehovah.

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

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

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.

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.

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 V^e 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.

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.

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'attaquent à la plus célèbre des voitures américaines, une Limousine Lincoln Town Car !

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.

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.

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.

EUROSPORT 1 72

21.00 Cyclisme : Tour de Catalogne

1^{re} étape : Sant Feliu de Guíxols - Sant Feliu de Guíxols. En Espagne.

21.30 Equitation : Ligue des nations. Saut d'obstacles. À Ocala (États-Unis).

FRANCE 4 14 [147]

21.00 Culturebox, le show

Divertissement. Présenté par Daphné Bürki et Raphaël 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.

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. V^e siècle, en Bretagne. Le royaume de Kaamelott s'organise autour du roi Arthur à la recherche du Graal.

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.

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».

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.

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.

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.

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).

CINÉ+ FRISSTON [34]

20.50 Les enquêtes du département V - Miséricorde ★

Thriller danois de Mikkel Nørgaard (2013). VM. 1h33. Avec Nikolaj Lie Kaas. Carl Mørk 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+ 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.

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.

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.

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.

CANAL+ DOGS [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 Augerolle et Katia Chapoutier (2023). Géraldine Nakache nous raconte la grande avocate Gisèle Halimi, avec qui elle partage des racines communes et un tempérament combatif.

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.

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.

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+ 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).

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

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 5

5 5

11.00 Vol au-dessus de l'Egypte. **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 Pommellec (2023). La bière est devenue la boisson alcoolisée préférée des Français.

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.

CSTAR

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.

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.

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'in-différence à l'action

Débat. Présenté par Carole Gaessler. INÉDIT.

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.

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. Coeur 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** Tétatête(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 Bréneau 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).

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.

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.

8TER

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.

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 ?

CSTAR

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.

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.

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 Télé réalité. Mini-sanctuaire pour couple connu de 55m². **23.50** Matt Moses et Moss Whitman, Tennessee.

RMC STORY

23 96

21.10 Alien Theory

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

TF1 SERIES FILMS

20 59

21.05 Camping Paradis

Série. Une star au camping (1 et 2/2). (Saison 7, 2/7). Avec Laurent Ourtanac. 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.

RMC DÉCOUVERTE

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.

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 Scherzer (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, 2^e 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 Hammarskjöld, cherche à installer la paix en Afrique. **0.25 Stockholm Bloodbath**. Film d'action de Mikael Håfström (2023). VM.

CINÉ+ FRISSTON [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 taupe 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, 2^e 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'Etat

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 Gspone (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.

OC Sport [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** Si-cario. 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 Fishburne. 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 ? Adolescent, 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** □ Outremerl.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** Tétatête(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. Brénol 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'intéressent 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 16^e 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*.

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 !

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.

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.

POLAR + 51

20.55 Dark Winds

Série. Na'nilkaadi. (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.**

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.

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.

L'ÉQUIPE 21 79

21.20 Football : Qualifications Coupe du monde 2026

«Argentine - Brésil». 14^e journée. Au stade Monumental, à Buenos Aires. INÉDIT. **23.15 L'Équipe du soir** Magazine. Présenté par Olivier Ménard.

TFX 11 91

21.10 Détox ta maison, 7 jours pour tout ranger

Télé réalité. 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 Télé réalité. Jean-David. Dans cet épisode, les experts vont s'occuper de Jean-David, le papa solo de Clara (10 ans) et Adam (13 ans).

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 !**

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 Fraisinet. ► Un faux doc à la « Strip-tease ».

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 reconsiderer 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 Moco Maffia.**

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.

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.

CANAL+ SPORT 12

21.00 Golf : Tech Golf League

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

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.**

TF1 SERIES 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.

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.

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).

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».

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.

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.

GÉRALDINE 22 95

► 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.

GÉRALDINE 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. V^e siècle, en Bretagne. Le royaume de Kaamelott s'organise autour du roi Arthur à la recherche du Graal.

CHÉRIE 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.

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.

TV MONDE 98

► 21.00 Échappées belles

Magazine. Présenté par Sophie Jovillard. Californie, le rêve américain. Depuis la ruée vers l'or au milieu du XIX^e siècle, des générations d'immigrants furent attirées par le «rêve californien».

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.*

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.

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 !

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.

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.

POLAR + 51

20.55 Dark Winds

Série. Na'nilkaadi. (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.**

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.

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.

L'ÉQUIPE 21 79

21.20 Football : Qualifications Coupe du monde 2026

*«Argentine - Brésil». 14^e journée. Au stade Monumental, à Buenos Aires. INÉDIT. **23.15 L'Équipe du soir** Magazine. Présenté par Olivier Ménard.*

TFX 11 91

21.10 Détox ta maison, 7 jours pour tout ranger

Télé réalité. 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 Télé réalité. Jean-David. Dans cet épisode, les experts vont s'occuper de Jean-David, le papa solo de Clara (10 ans) et Adam (13 ans).

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 !**

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 Fraisinet. ► Un faux doc à la « Strip-tease ».

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 reconsiderer 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 Moco Maffia.**

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.

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.

CANAL+ SPORT 12

21.00 Golf : Tech Golf League

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

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.**

TF1 SERIES 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.

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.

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).

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 ».

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.

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.

GÉRALDINE 22 95

► 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.

GÉRALDINE 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. V^e siècle, en Bretagne. Le royaume de Kaamelott s'organise autour du roi Arthur à la recherche du Graal.

CHÉRIE 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.

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.

TV MONDE 98

► 21.00 Échappées belles

Magazine. Présenté par Sophie Jovillard. Californie, le rêve américain. Depuis la ruée vers l'or au milieu du XIX^e siècle, des générations d'immigrants furent attirées par le « rêve californien ».

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.*

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.

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** Invivable 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'entreprise 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 ornées 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. V^e 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.

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.

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.

► LE CHOIX DE TÉLÉOBS

RMC DÉCOUVERTE [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.

TNT [00] CANAL PAYANT [00]

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.

CTER [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.

CHERIE 25 [25] [97]

21.05 Le village ☀ Film fantastique de M. Night Shyamalan (2003). 1h47. Avec Joaquin Phoenix. Fin XIX^e. Un garçon décide de pénétrer dans un bois que l'on dit hanté. **► Un film réac.**

TÉLÉOBS 20 MARS 2025 - N°3156

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.

TEVA 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) ?

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.

L'ÉQUIPE 21 79

21.05 Fléchettes : Premier League

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

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.

CINÉ+ FRISSTON 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+ 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 réinserer 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.

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.

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.

USHUAIA TV 117

►20.50 Des trains pas comme les autres

Série doc. de Philippe Goulier (2022). Sibérie. Philippe part à la découverte de la Sibérie profonde, en plein hiver.

CANAL+ SPORT 12

21.00 Rugby : Pro D2

«US Dax - Béziers». 24^e journée. Au stade Maurice-Boyau, à Dax. DIRECT.

22.50 Après-match Magazine. 23.00

Voile : Sail GP. 2^e journée. À San Francisco.

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.

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 Charlène 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.

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).

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.

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.

HISTOIRE TV 118

►20.50 Pearl Harbor, le monde s'embrase

Doc. de D. Korn-Broza (2021). Le 7 décembre 1941 à 7h53, une escadre aérienne japonaise frappe la flotte américaine.

EUROSPORT 1 72

21.00 Patinage artistique : Championnats du monde

Programme court messieurs. À Boston (États-Unis). DIRECT. L'an passé, Ilya Ma linin avait été sacré champion du monde.

CANAL+ DOGS 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.

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.

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. 0.40 Ultime Violence. Western (1977).

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.

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.

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.

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.

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+ 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).

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 Déetective 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).

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 « Af-franchis » 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 MESNIL DOT

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

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 bûche. 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

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 +

11.25 **Laure Bouleau - « 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.** 0.15 **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.

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.

GSTAR 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.

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 Mégastuctures.** Beluga XL.

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.

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.

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 dominées par les Japonais dans le Pacifique. **21.45 Le fabuleux destin du cuirassé Texas.**

L'ÉQUIPE 21 79

21.05 Rugby à VII : Seven Nations Series

5^e étape. À Hong Kong. INÉDIT. Après la 4^e étape disputée à Vancouver, les Français occupaient la 5^e place du classement chez les messieurs.

TFX 11 91

21.10 Baby Boom

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

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.**

BMG 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.

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 poursuivant 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...**

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.

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.**

CANAL+ SPORT 12

21.00 Rugby : Pro D2

«Montauban - Brive». 24^e journée. Au stade de Sapiac, à Montauban. DIRECT. **22.50 Soir de rugby.**

23.35 Rallye : Championnat du monde WRC Review. Au Kenya.

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.

TF1 SERIES 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 Afaires 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.**

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.

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).

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.

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 ?

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'est imposé la saison passée.

FRANCE 4 14 147

21.00 Bodder : «The One Man Show»

Spectacle. INÉDIT. Lui, c'est Bodder, 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.

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.**

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».

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».

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.

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).

BEIN SPORTS 1 66

19.55 Football : Ligue 2

28^e 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.

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.

GSTAR 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.

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 Mégastuctures.** Beluga XL.

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.

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.

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 dominées par les Japonais dans le Pacifique. **21.45 Le fabuleux destin du cuirassé Texas.**

L'ÉQUIPE 21 79

21.05 Rugby à VII : Seven Nations Series

5^e étape. À Hong Kong. INÉDIT. Après la 4^e étape disputée à Vancouver, les Français occupaient la 5^e place du classement chez les messieurs.

TFX 11 91

21.10 Baby Boom

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

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.

BMC 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.

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 poursuivant 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...**

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.

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.**

CANAL+ SPORT 12

21.00 Rugby : Pro D2

«Montauban - Brive». 24^e journée. Au stade de Sapiac, à Montauban. DIRECT. **22.50 Soir de rugby.**

23.35 Rallye : Championnat du monde WRC Review. Au Kenya.

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.

TF1 SERIES 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.**

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.

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).

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.

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 ?

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'est imposé la saison passée.

FRANCE 4 14 147

21.00 Bodder : «The One Man Show»

Spectacle. INÉDIT. Lui, c'est Bodder, 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.

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.**

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».

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».

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.

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).

BEIN SPORTS 1 66

19.55 Football : Ligue 2

28^e 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.

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 :

► M^{me} M.

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

Code Postal : _____ Ville : _____

22439

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...

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...



↑ Le jardin des Vallons, à Grenoble.

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

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

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 frayeure 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 Fran-



↑ Caen, en Normandie.

çais 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.

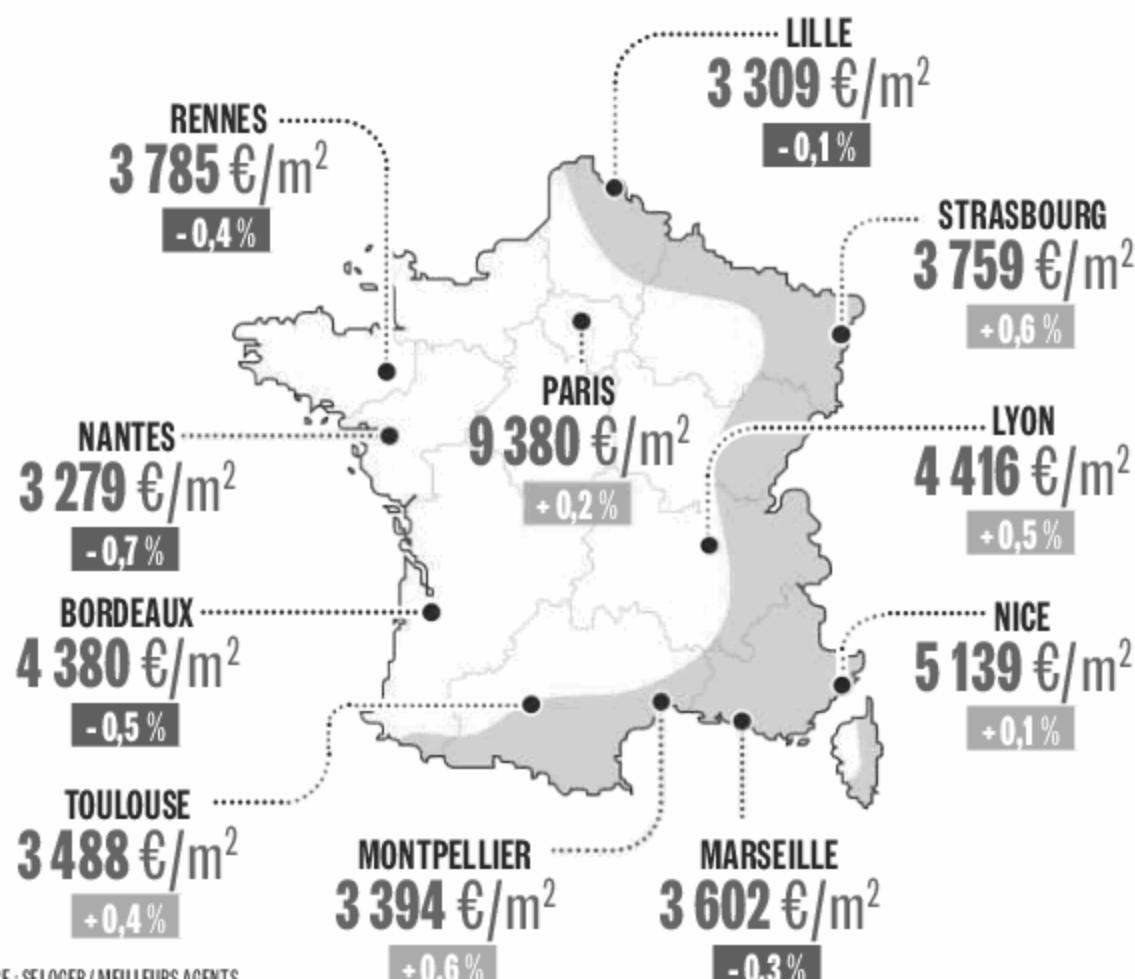
S'il est encore prématué de parler d'une véritable sortie de crise, les signaux positifs s'accumulent néanmoins depuis le dernier trimestre 2024. « Le téléphone sonne à nouveau, les prises de mandats augmentent, et, surtout, les compromis et les offres acceptées repartent à la hausse », constate David 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.

UN ABATTEMENT EXCEPTIONNEL SUR LES DONATIONS FAMILIALES

Dès le 1^{er} 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

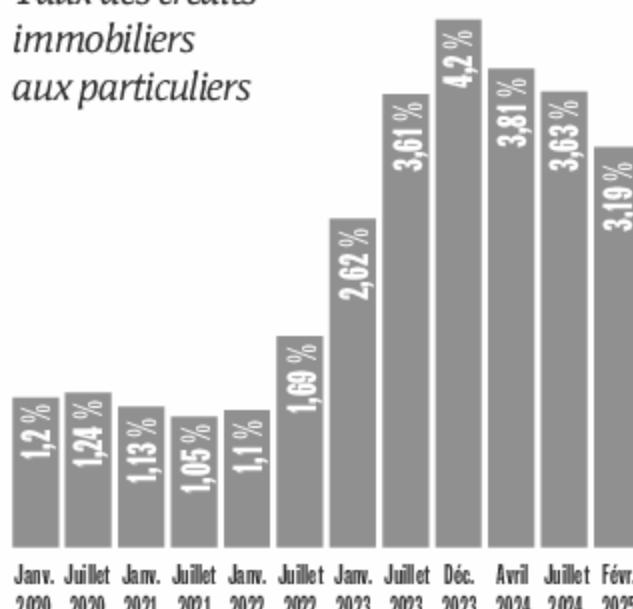
Evolution des prix du marché

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



Taux d'intérêt

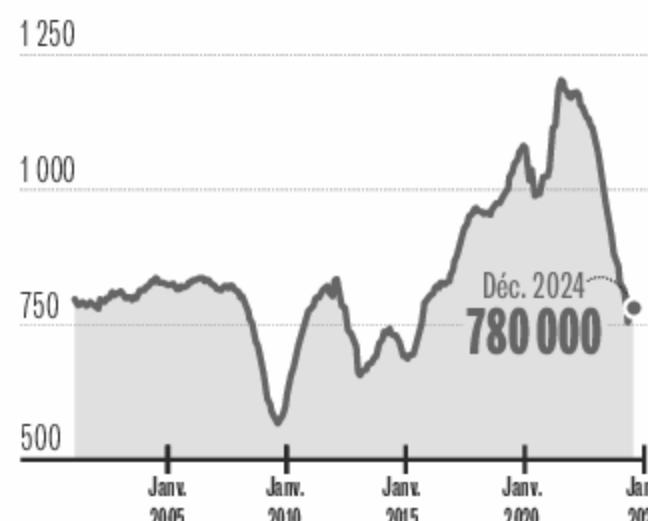
Taux des crédits immobiliers aux particuliers



SOURCE : CRÉDIT LOGEMENT

Nombre de ventes en France

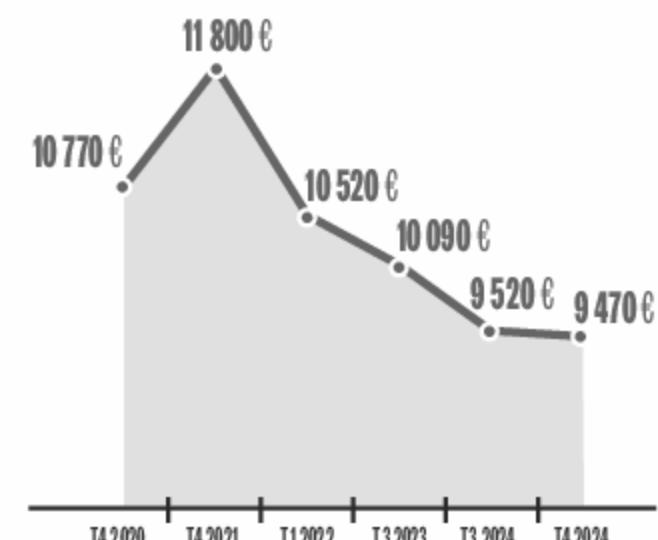
Logements anciens
(en milliers sur douze mois)



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 1^{er} 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 BAISSE LEURS PRÉTENSIONS

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 réservent 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. À 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).

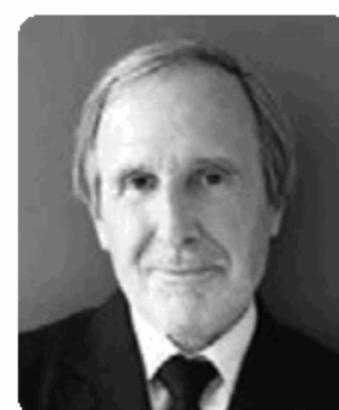
Le neuf n'échappe pas aux ajustements. « Les prix ont reculé de 10 à 20 %, selon les localisations, rétablissant une certaine cohérence entre les biens, note Thierry Laroue-Pont, président du directoire de BNP Paribas Real Estate. Autrefois, l'écart de prix entre un rez-de-chaussée et un dernier étage 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”

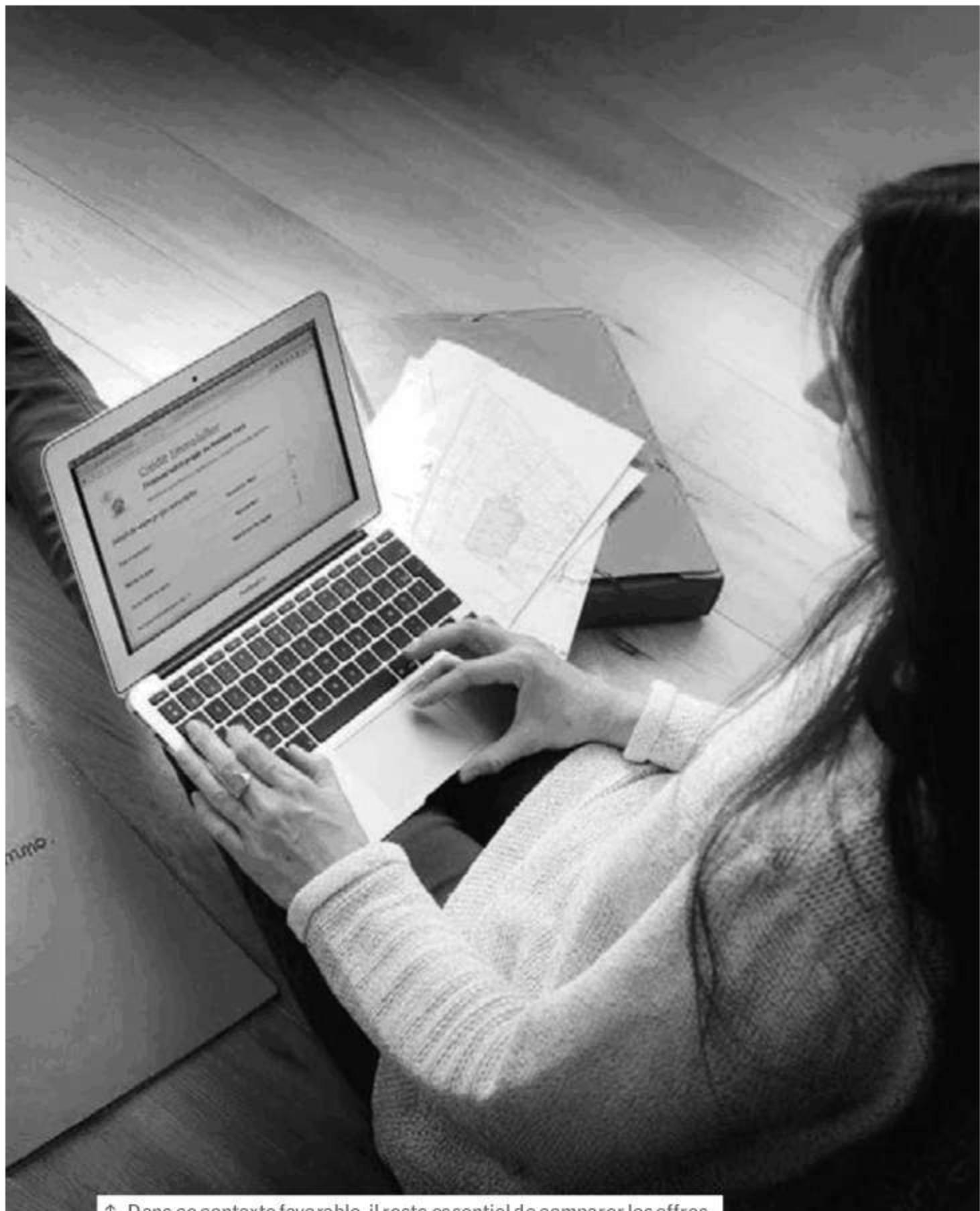
ALAIN TARAVELLA, PRÉSIDENT D'ALTAREA COGEDIM



« 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'accès reste possible, même avec un budget contraint. »



↑ 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 ►

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.*



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 100 000 €. 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-Larolphe, 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 26855 €. 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 ?

Banques	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		
	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*

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

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'in-

térêt, 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 fournit 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. ●

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'in-

térêt, 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 fournit 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. ●

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.

Chercher, Visiter, VIVRE



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

**BELLES
DEMEURES**

Finest properties only.

► 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 donneur 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 7967 € », 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 Vous-financer. Anticipant sur l'augmentation des revenus de ces jeunes épargnans encore en début de carrière, les banques en profitent pour leur proposer de nom-

breux 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.

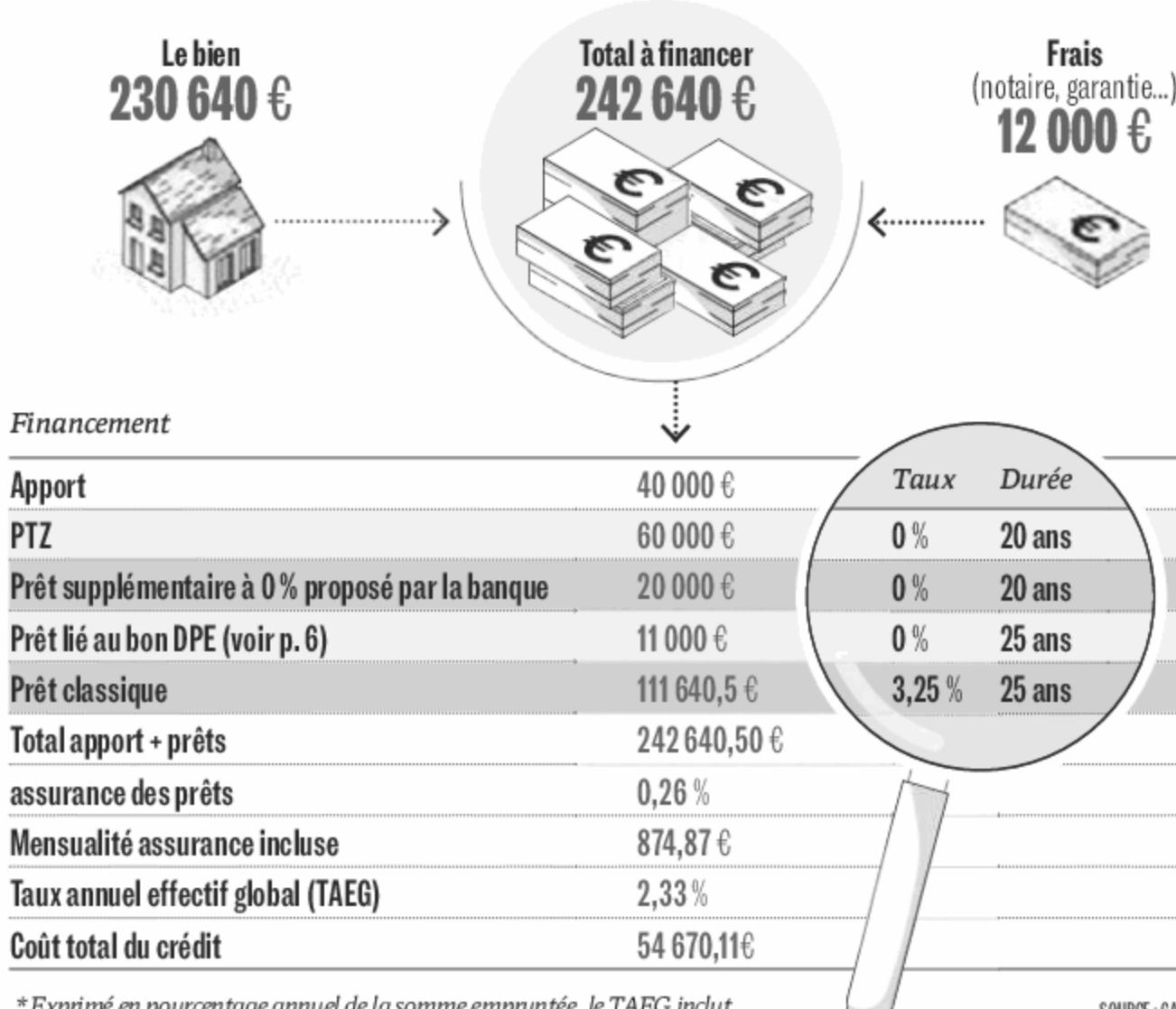
Ces aides peuvent être cumulées avec le prêt à taux zéro (PTZ) proposé par l'Etat. Réervé aux ménages modestes et intermédiaires achetant un appartement neuf, le dispositif a été étendu à tout le territoire par la loi de Finances pour 2025 et concerne désormais également l'achat d'une maison neuve. Cette 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 Sofiapi (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 Sofiapi. 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 prendre la crème à la crème. A.L.

Bien acheter quand c'est la première fois

Estimation réalisée pour l'achat d'une résidence principale neuve par un acquéreur ayant 2500 € net de revenus mensuels.



- Un heureux événement
- Un repas de famille annulé
- Un 1^{er} achat immobilier neuf réussi !



JUSQU'AU 30 AVRIL

**OFFRES
EXCLUSIVES⁽¹⁾**

POUR DEVENIR
PROPRIÉTAIRE

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. À 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 Préident Paul Doumer - CS 90 001 - 926 72 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.

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,

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.

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. « Cene sont pas des pratiques fréquentes dans l'immobilier, mais cela peut arriver », observe le président de Gambetta. ●



OGIC une nouvelle
nature de ville

**VOTRE APPARTEMENT NEUF DE 2, 3 OU 5 PIÈCES
LIVRÉ AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025**

Jusqu'à **50 000 € DE REMISE***



**AUSSITÔT VISITÉ,
AUSSITÔT INSTALLÉ !**



À CHATILLON



À VANVES

OGIC.FR

01 87 64 40 00

Les résidences OLLINDA à CHATILLON 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 rétractation selon l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. La date de livraison prévisionnelle est prévue au 3^{ème} 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. OGICILE DE FRANCE OUEST SUD, SASU au capital 2250000€, RCS Nanterre 824 622 914, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N° 92012018000024825. OGIC SERVICES, SAS au capital 38 112,25€, RCS 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » sans engagement de recevoir des fonds délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N° 92012018000024808. OGIC COMMERCIALISATION, SASU au capital 1000€, RCS 892 508 904, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » 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 « Ollinda » 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 : Kreation et Virtual Building - Architectes ; M-A Architectes - Laurence Maury. Crédit photo : istock. Conception : markus - 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 1^{er} 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 Lefèvre, 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. »

**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.

BIENVENDRE SON BIEN
www.century21.fr





↑ 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 8^e, 16^e et 17^e 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 9^e et 18^e 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 plate-forme 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. ●



↑ 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 8^e, 16^e et 17^e 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 9^e et 18^e 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 plate-forme 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. ●



↑ 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 8^e, 16^e et 17^e 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 9^e et 18^e 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 plate-forme 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. ●



Bouygues
Immobilier

LA VIE COMMENCE ICI

**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

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

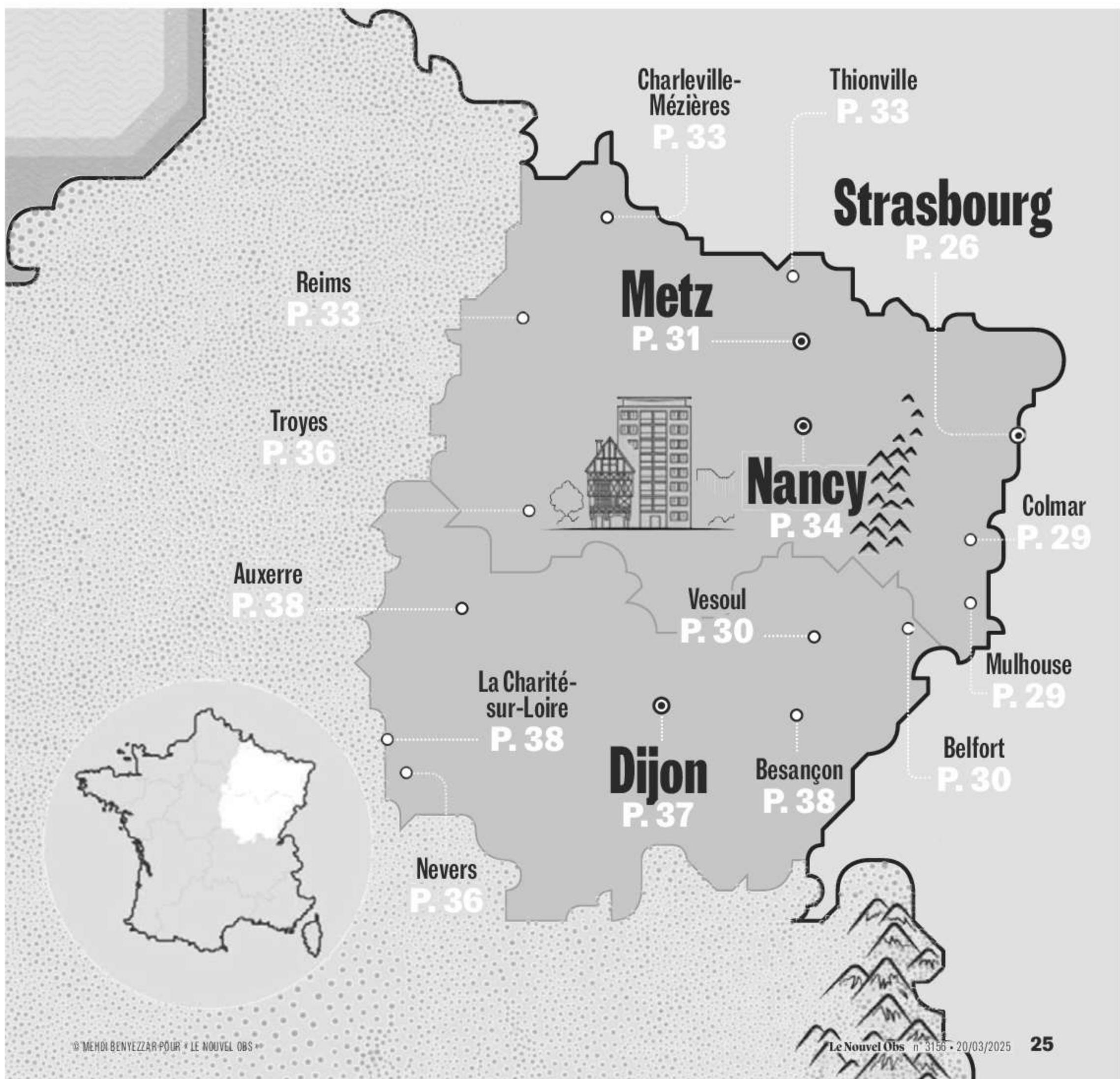
www.ladresse.com



* 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°1922852492

GRAND EST



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 de 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 jardin. Proposé à 730 000 €, il a été vendu 550 000 € après deux ans d'attente. La clientèle pour ce secteur demeure très exigeante, notamment ►



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 de 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 jardin. Proposé à 730 000 €, il a été vendu 550 000 € après deux ans d'attente. La clientèle pour ce secteur demeure très exigeante, notamment ►





↑ 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 Fou Get 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.

“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. »

Rue Jean-Henri Schnitzler, au 9^e 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 usine de cigarettes 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... ●

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.



↑ 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/m ²
1 711 €/m ²	1 207 €/m ²	11,90 €/m ²

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/m ²
1 459 €/m ²	1 093 €/m ²	10,20 €/m ²

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'avantages : 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. »



↑ 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/m ²
1 711 €/m ²	1 207 €/m ²	11,90 €/m ²

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/m ²
1 459 €/m ²	1 093 €/m ²	10,20 €/m ²

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'avantages : 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. »

► 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 3 200 €/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 prin-

cipale 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 2 200 à 2 400 €/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.

“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. »



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

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. LC.



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

Spécial immobilier Grand Est

l'agence Justimmoo8. 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/m ²
2 737 €/m ² ↑	2 387 €/m ² ↓	12,70 €/m ²

A Reims, depuis un an, les prix des appartements baissent : -2,5 %, selon Meilleurs-Agents. 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 Cassagnabère, 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.**

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/m ²
2 477 €/m ² ↓	2 362 €/m ² ↑	13,40 €/m ²

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/m ²
1 590 €/m ² ↑	1 204 €/m ² ↑	10,50 €/m ²

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

“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. »



↑ 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



SOURCE : SELONER 02/2025

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 coloyer 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 €. »

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 piétonisation 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 déplient 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 €

“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. »

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.

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.G.



↑ Le quartier Artem attire les investisseurs.

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/m ²
2 130 €/m ² ↑	1 798 €/m ² ↑	12,60 €/m ²

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/m ²
1 304 €/m ² ↓	952 €/m ² ↓	10,70 €/m ²

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. **D.D.**



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



↑ 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

Spécial immobilier Grand Est

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'OUCHÉ 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. **BD**

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/m ²
2 344 €/m ² ↘	2 459 €/m ² ↑	12,40 €/m ²

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



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

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.

Auxerre Des ventes difficiles

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
1 801 €/m ² ↘	1 374 €/m ² ↘	11 €/m ²

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 1^{er} 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/m ²
1 197 €/m ² ↘	878 €/m ² ↘	9,30 €/m ²

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



↑ 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



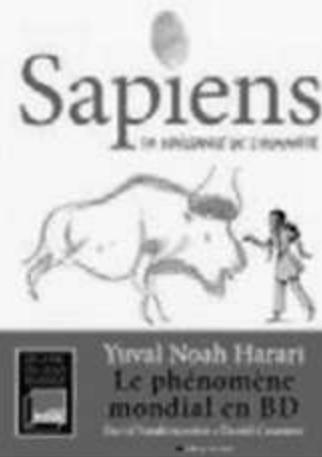
« C'est mathématique. Nous avons besoin de logements adaptés

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 Vaïtes. »

Le Nouvel Obs Boutique

Découvrez la sélection
des produits du Nouvel Obs



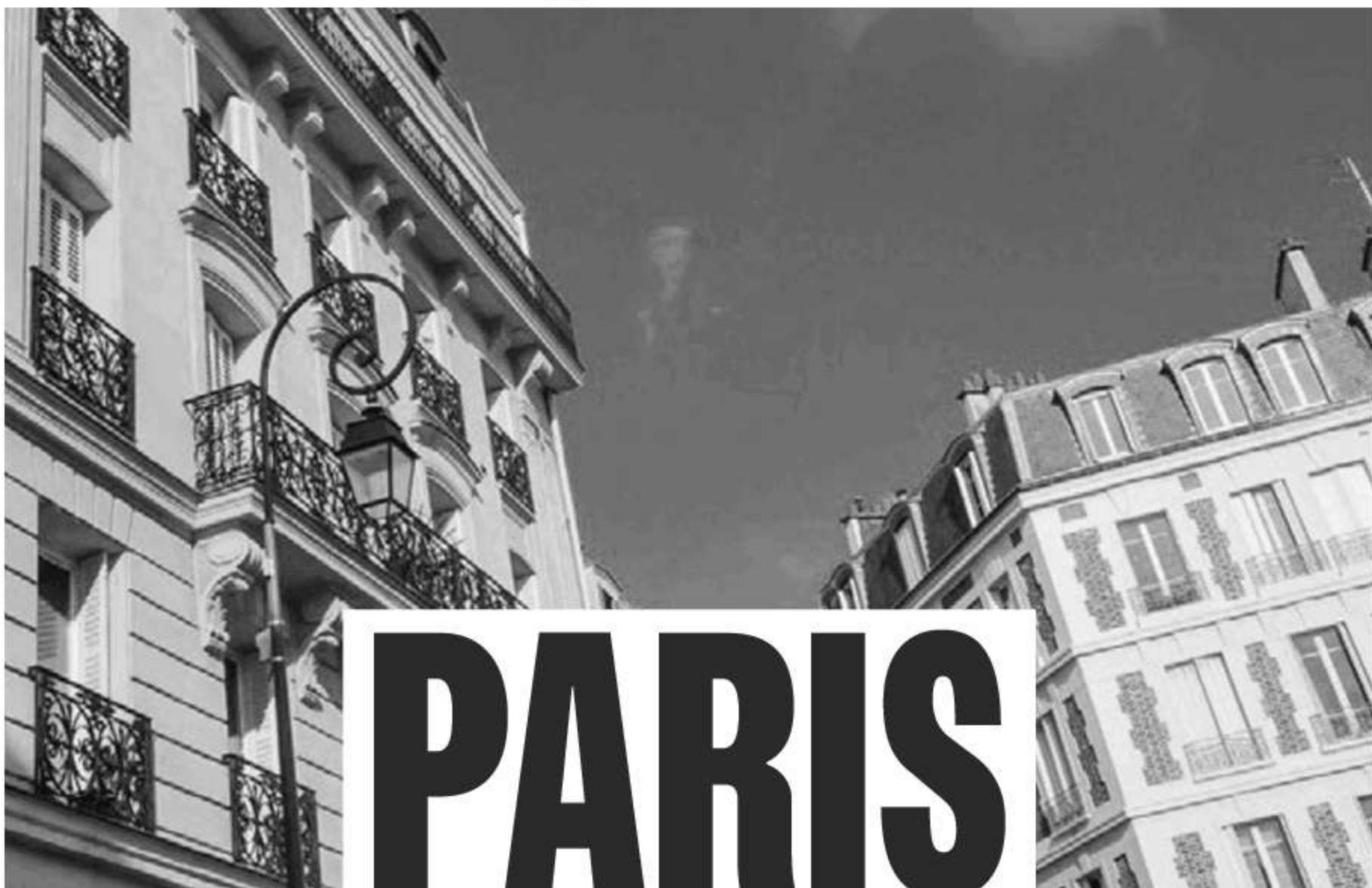
Hors-séries, intégrales de BD, livres,
montres, coffrets DVD et CD... **Rendez-vous sur**

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...

Daniel FÉAU

BELLES ADRESSES À PARIS ET DANS L'OUEST PARISIEN

Boulogne-Billancourt



THÉÂTRE

165 M² - 2 090 000 €

RÉF - 85474928

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.

01 84 75 04 72



Paris VI^e



VAVIN
77 M² - 1 375 000 €

RÉF - 85593410
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

Paris XVI^e



LONGCHAMP
183 M² - 3 000 000 €

RÉF - 83835335
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

VENTE
LOCATION
NUE-PROPRIÉTÉ

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

29 AGENCE
WWW.DANIELFEAU.COM



↑ Le jardin des Vallons, à Grenoble.

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

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

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 frayeure 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 Fran-



↑ Caen, en Normandie.

çais 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.

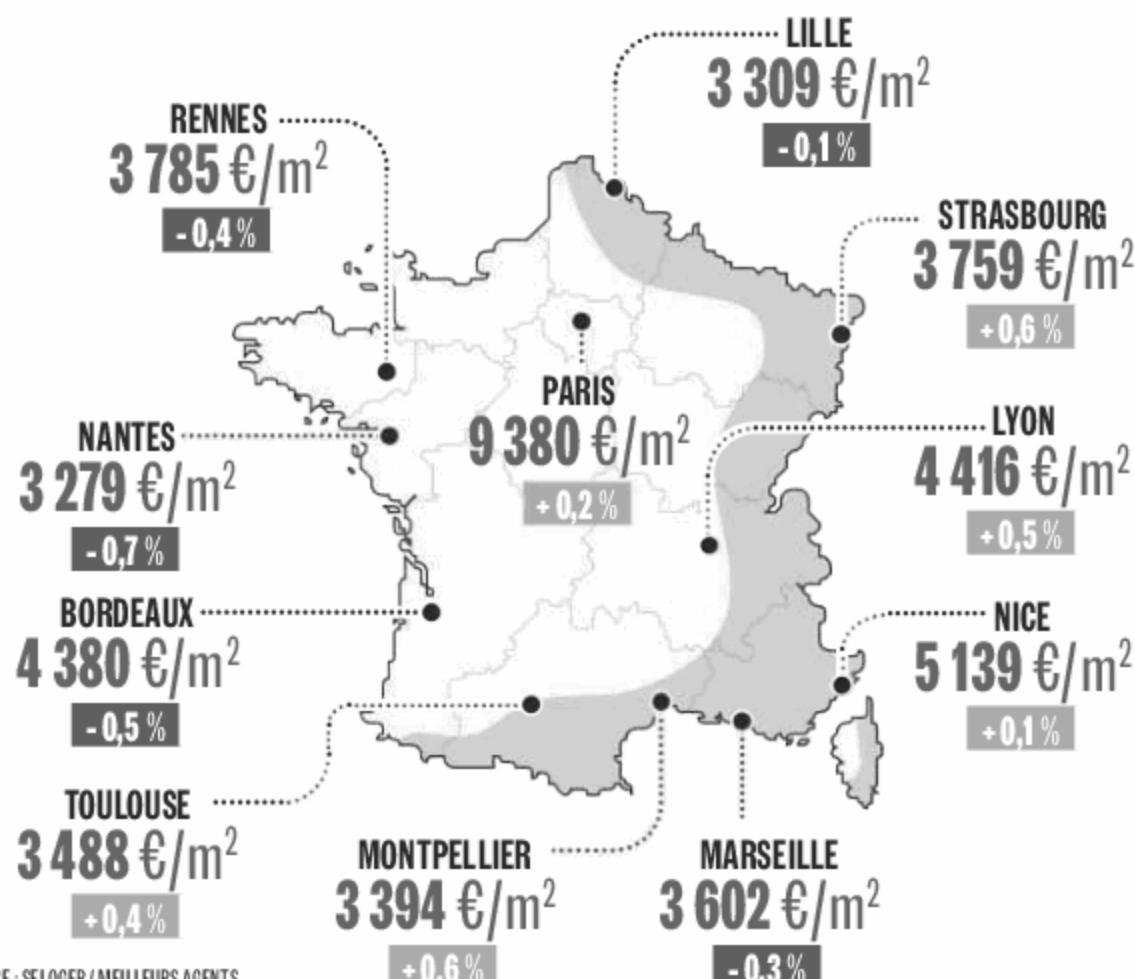
S'il est encore prématué de parler d'une véritable sortie de crise, les signaux positifs s'accumulent néanmoins depuis le dernier trimestre 2024. « Le téléphone sonne à nouveau, les prises de mandats augmentent, et, surtout, les compromis et les offres acceptées repartent à la hausse », constate David 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.

UN ABATTEMENT EXCEPTIONNEL SUR LES DONATIONS FAMILIALES

Dès le 1^{er} 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

Evolution des prix du marché

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



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 frayeure 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 Fran-



↑ Caen, en Normandie.

çais 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.

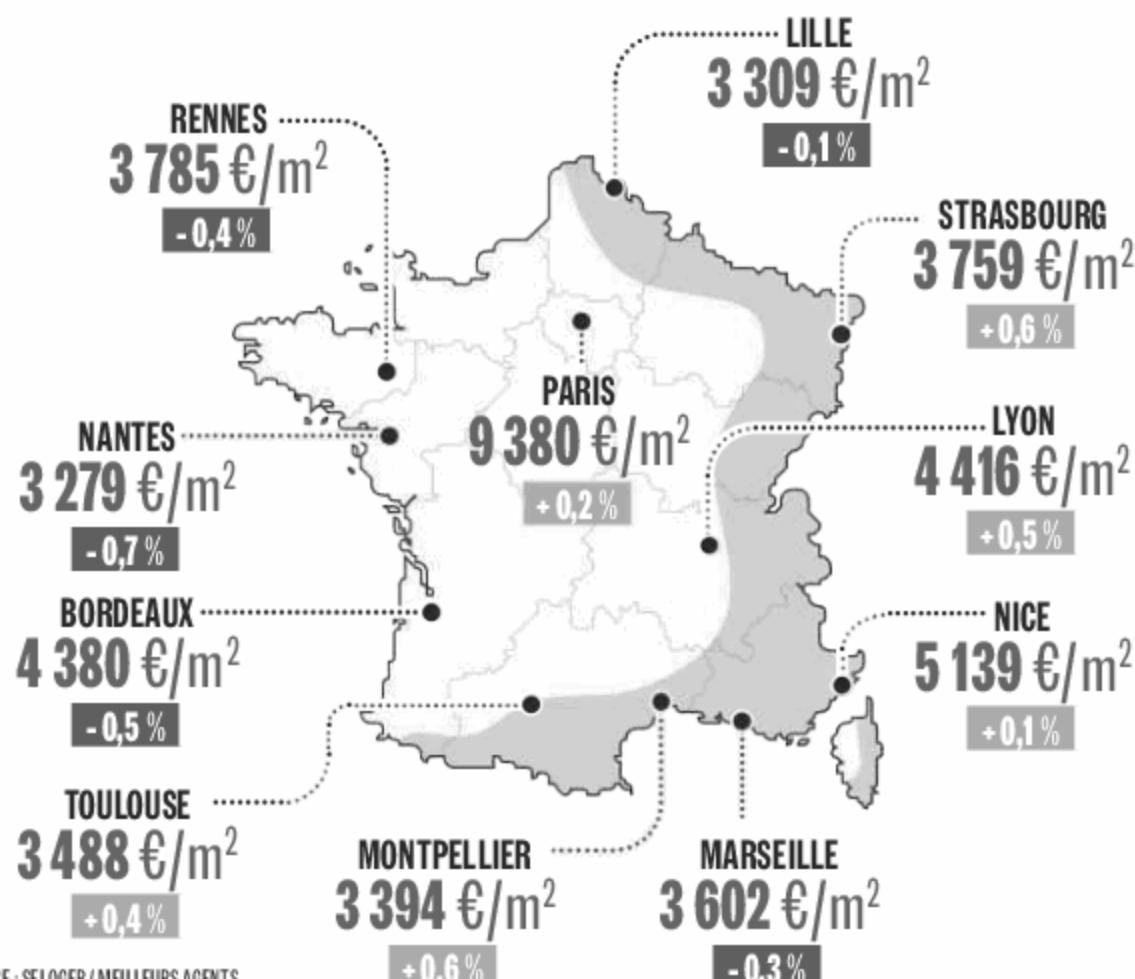
S'il est encore prématué de parler d'une véritable sortie de crise, les signaux positifs s'accumulent néanmoins depuis le dernier trimestre 2024. « Le téléphone sonne à nouveau, les prises de mandats augmentent, et, surtout, les compromis et les offres acceptées repartent à la hausse », constate David 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.

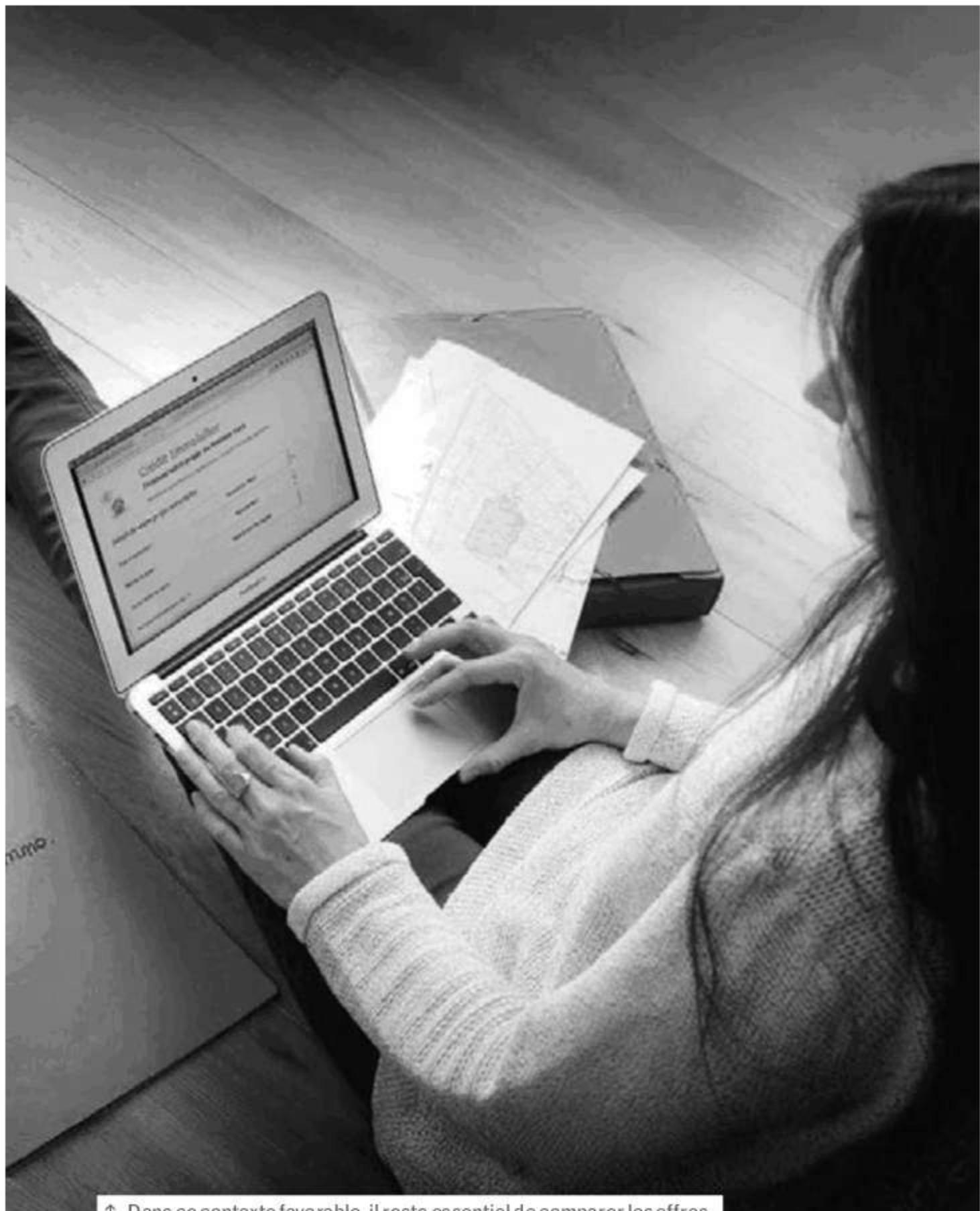
UN ABATTEMENT EXCEPTIONNEL SUR LES DONATIONS FAMILIALES

Dès le 1^{er} 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

Evolution des prix du marché

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





↑ 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 ►

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.*



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 100 000 €. 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-Larolphe, 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 26855 €. 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 ?

Banques	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		
	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*

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

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'in-

térêt, 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 fournit 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. ●

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'in-

térêt, 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 fournit 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. ●

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.

Chercher, Visiter, VIVRE



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

**BELLES
DEMEURES**

Finest properties only.

► 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 donneur 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 7967 € », 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 Vous-financer. Anticipant sur l'augmentation des revenus de ces jeunes épargnans encore en début de carrière, les banques en profitent pour leur proposer de nom-

breux 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.

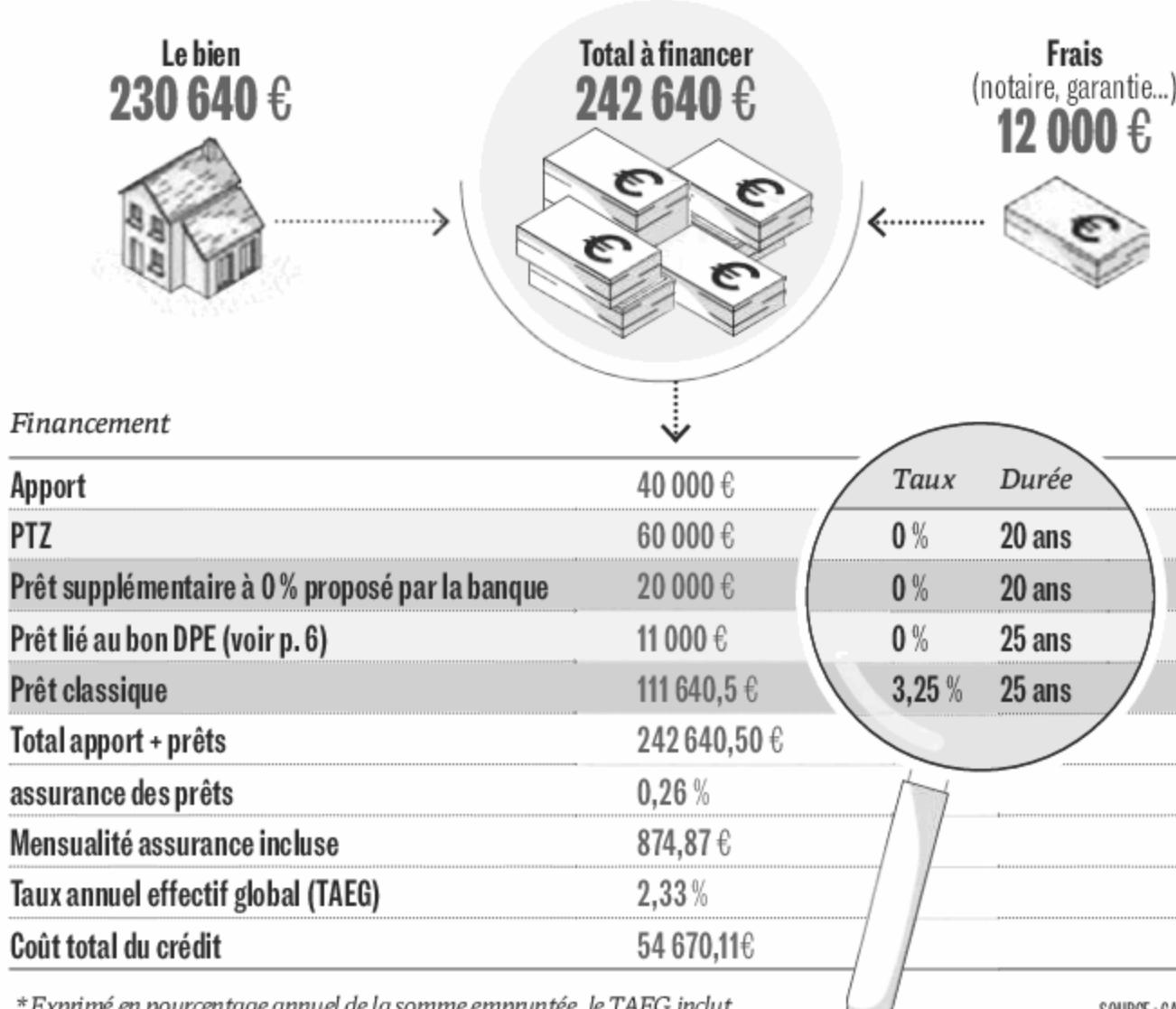
Ces aides peuvent être cumulées avec le prêt à taux zéro (PTZ) proposé par l'Etat. Réervé aux ménages modestes et intermédiaires achetant un appartement neuf, le dispositif a été étendu à tout le territoire par la loi de Finances pour 2025 et concerne désormais également l'achat d'une maison neuve. Cette 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 Sofiapi (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 Sofiapi. 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 prendre la crème à la crème. A.L.

Bien acheter quand c'est la première fois

Estimation réalisée pour l'achat d'une résidence principale neuve par un acquéreur ayant 2500 € net de revenus mensuels.



*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

- Un heureux événement
- Un repas de famille annulé
- Un 1^{er} achat immobilier neuf réussi !



JUSQU'AU 30 AVRIL

**OFFRES
EXCLUSIVES⁽¹⁾**

POUR DEVENIR
PROPRIÉTAIRE

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. À 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 Préident Paul Doumer - CS 90 001 - 926 72 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.

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,

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.

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. « Cene sont pas des pratiques fréquentes dans l'immobilier, mais cela peut arriver », observe le président de Gambetta. ●



OGIC une nouvelle
nature de ville

**VOTRE APPARTEMENT NEUF DE 2, 3 OU 5 PIÈCES
LIVRÉ AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025**

Jusqu'à **50 000 € DE REMISE***



**AUSSITÔT VISITÉ,
AUSSITÔT INSTALLÉ !**



À CHATILLON



À VANVES

OGIC.FR

01 87 64 40 00

Les résidences OLLINDA à CHATILLON 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 rétractation selon l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. La date de livraison prévisionnelle est prévue au 3^{ème} 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. OGICILE DE FRANCE OUEST SUD, SASU au capital 2250000€, RCS Nanterre 824 622 914, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N° 92012018000024825. OGIC SERVICES, SAS au capital 38 112,25€, RCS 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » sans engagement de recevoir des fonds délivrée le 27/09/2024 par CCI Paris IDF N° 92012018000024808. OGIC COMMERCIALISATION, SASU au capital 1000€, RCS 892 508 904, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » 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 « Ollinda » 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 : Kreation et Virtual Building - Architectes ; M-A Architectes - Laurence Maury. Crédit photo : istock. Conception : markus - 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 1^{er} 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 Lefèvre, 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. »

**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.

BIENVENDRE SON BIEN
www.century21.fr





↑ 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 8^e, 16^e et 17^e 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 9^e et 18^e 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 plate-forme 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. ●

Junot

Révéler
l'exceptionnel,
un savoir-faire
signé Junot



10^e

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



24 agences à Paris,
Lille & Bruxelles



15^e

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



4^e

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

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 com-

merce 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 économique) 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 montrez trop gourmand. **C.S.**



Bouygues
Immobilier

LA VIE COMMENCE ICI



**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

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

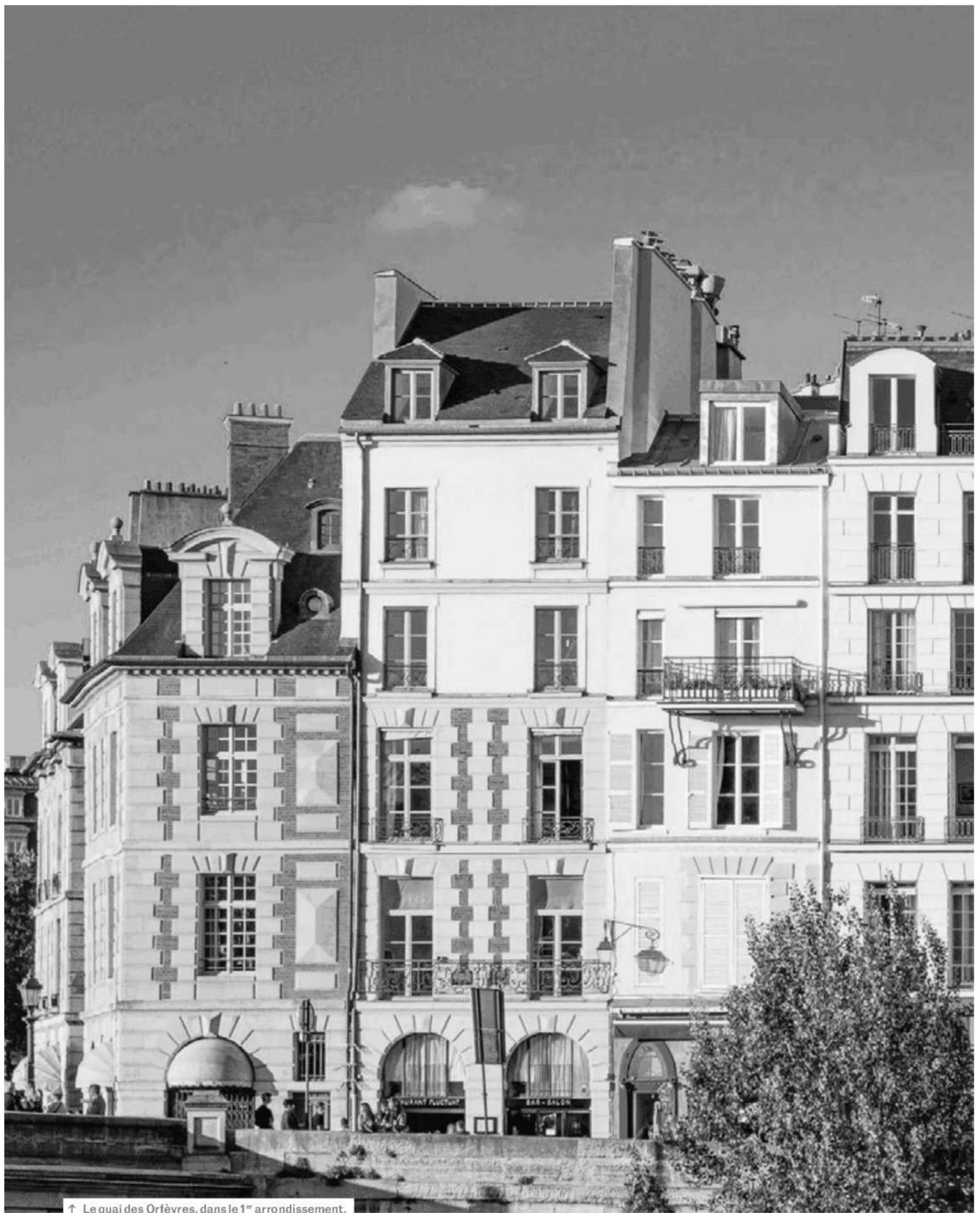


* Jusqu'à 1 M€ de C.A. HT annuel. Au-delà de 1 M€, 1,95% du C.A. HT annuel.

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°1922852492

PARIS-ÎLE-DE-FRANCE





↑ Le quai des Orfèvres, dans le 1^{er} arrondissement.



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 9 500 €/m², le prix moyen à Paris retrouve son niveau de 2018. Certaines zones ont davantage souffert, comme le 9^e arrondissement, tombé sous les 10 000 €/m², ou le 10^e, qui se rapproche des 9 000 €/m². A l'inverse, le 6^e conserve son statut d'exception avec un prix moyen de 13 500 €/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 31 350 € en moyenne, avec

des pointes entre 36 000 et 45 000 € pour les 12^e, 13^e et 14^e 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. AA.

1^{er} arrondissement Les acquéreurs reviennent

	Appartements anciens	11 300 €/m ²
Variation sur 1 an	↘ -10,5 %	Variation sur 5 ans
Loyer	↘ -4,7 %	35,60 €/m ²

Dans ce petit arrondissement, les prix ont fortement baissé l'an dernier (-10,5 %), à 11 300 €/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 6^e et 12^e arrondissements », estime Cyril Premier, directeur de l'agence Emile Garcin Palais-Royal. Parmi les secteurs les plus convoités, les Tuilleries et la place Vendôme proposent des prix qui font le grand écart : de 10 000 €/m² pour ►



↑ Dans le 2^e, 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 XIX^e siècle, au 2^e étage avec ascenseur, un 3-pièces de 65 m² s'est négocié 800 000 €. Un autre, rue de Richelieu, dans un immeuble du XVIII^e siècle, au 4^e étage avec ascenseur, un 90-m² avec 4 pièces nécessitant des travaux, s'est négocié 1,1 million d'euros. **CS**

2^e arrondissement En demi-teinte

Appartements anciens	11 300 €/m ²
Variation sur 1 an	↪ -10,5 %
Variation sur 5 ans	↪ -4,7 %
Loyer	35,90 €/m ²

« Nous rencontrons une clientèle solvable et financable, 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 1^{er} arrondissement, et les immeubles de charme du XVII^e 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 reconvertis en logements - s'est vendu pour 2,42 millions d'euros. **CS**

3^e arrondissement La qualité paie (et coûte)

Appartements anciens	11 300 €/m ²
Variation sur 1 an	↪ -10,5 %
Variation sur 5 ans	↪ -4,7 %
Loyer	36,10 €/m ²

« 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 standard 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. **CS**

4^e arrondissement Une bouffée d'oxygène

Appartements anciens	11 300 €/m ²
Variation sur 1 an	↪ -10,5 %
Variation sur 5 ans	↪ -4,7 %
Loyer	36 €/m ²

« 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 7^e arrondissement pour s'installer dans le 4^e. 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

in Paris ». Dans le Marais, un 3-pièces de 180 m² a trouvé preneur à 3,95 millions d'euros (22 000 €/m²). **CS**

5^e arrondissement Encore un peu trop cher ?

	Appartements anciens ▶	11 070 €/m ²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -7,7 %	↗ +4,9 %	35,90 €/m ²

Après une chute des prix de 7,7% sur un an au quatrième trimestre 2024, le marché du 5^e 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 9 700 et 12 200 €/m². **CS**



↑ Les immeubles de l'avenue Bosquet (7^e), prisés d'une clientèle très aisée.

6^e arrondissement Le Cherche-Midi en vogue

	Appartements anciens ▶	13 460 €/m ²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -2,8 %	↗ +1,5 %	37,20 €/m ²

« Dès septembre, nous avons constaté un retour des acheteurs », indique Sophie Henry, de Junot 6^e. 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. **CS**

“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 rompu, 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. »

7^e arrondissement Quand la vue donne le vertige

	Appartements anciens ▶	12 420 €/m ²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -5,8 %	↗ +4,2 %	37,10 €/m ²

« 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 ►

► 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. **CS**

8^e arrondissement Du succès pour les belles adresses

	Appartements anciens ▶	11 760 €/m ²
Variation sur 1 an ↗ +4,7 %	Variation sur 5 ans ↗ +0,5 %	Loyer 34,70 €/m ²

« 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. **CS**

9^e arrondissement Une activité soutenue

	Appartements anciens ▶	9 650 €/m ²
Variation sur 1 an ↘ -4,6 %	Variation sur 5 ans ↘ -4,6 %	Loyer 33,70 €/m ²

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 9^e arrondissement, à la frontière avec le 10^e.

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 €.



LA VALEUR DE
VOTRE BIEN



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 €

► dopent le quartier. Requalifiée et verdie, même la rue Marguerite-de-Rochefoucault a gagné de nouveaux commerces de bouche. Rue des Martyrs, un 110-m² au 1^{er} 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 5^e 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.



↑ Le quai de Valmy, dans le sud du 10^e, une adresse calme et centrale.

10^e arrondissement

Une reprise en trompe-l'œil

	Appartements anciens ▶	8 780 €/m ²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -5,9 %	↘ -5,9 %	32,20 €/m ²

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 les louer, 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 10^e, 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.

11^e arrondissement

Toujours une valeur sûre

	Appartements anciens ▶	9 270 €/m ²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -5,4 %	↘ -5,7 %	32,10 €/m ²

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 11^e 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.-M.



↑ La Butte-aux-Cailles, dans le 13^e, un des rares arrondissements où les prix ont augmenté en un an.

“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. »

12^e arrondissement Pôle d'attraction des familles

	Appartements anciens	8 410 €/m ²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -3 %	↘ -8,9 %	30,20 €/m ²

« 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 9 800 €/m². Les quartiers près du périphérique sont plus abordables, avec des transactions à partir de 6 800 €/m². J.-J.M.

13^e arrondissement Les nouveaux quartiers ont la cote

	Appartements anciens	8 530 €/m ²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↗ +2,3 %	↘ -8,2 %	29,70 €/m ²

S'ils investisseurs et les primo-accédants ont disparu, le marché reprend des couleurs. Pour preuve, le 13^e 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. À noter que l'effet du prolongement de ►



↑ Le parc Georges-Brassens (15^e).

► 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.

14^e arrondissement

Le marché de l'immobilisme

Appartements anciens	8840 €/m ²
Variation sur 1 an	▼ -3,3 %
Variation sur 5 ans	▼ -10 %
Loyer	31,40 €/m ²

Selon les notaires, le 14^e 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'éta-

blissant 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 1^{er} 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 6^e et du 7^e », 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 14^e arrondissement, mais les petites surfaces se louent facilement. J.B.D.L.G.

15^e arrondissement

Le lieu des petits biens

Appartements anciens	8 900 €/m ²
Variation sur 1 an	▼ -3,3 %
Variation sur 5 ans	▼ -8,7 %
Loyer	31,50 €/m ²

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-



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 7^e ont trouvé un T4 de 70 m², à rafraîchir, avec un balcon filant, pour 620 000 €. A.M.

16^e arrondissement Ça discute

Appartements anciens ▶	10 160 €/m ²
Variation sur 1 an	▼ -2,6 %
Variation sur 5 ans	▼ -3,7 %
Loyer	34 €/m ²

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 16^e 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 LAFORËT



« 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 secondo-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. »

Spécial immobilier Ile-de-France

17^e arrondissement Terre de contrastes

Appartements anciens ▶	9 260 €/m ²
Variation sur 1 an	▼ -3,3 %
Variation sur 5 ans	▼ -5,4 %
Loyer	32,80 €/m ²

Dans le 17^e, 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 privilégièrent des valeurs sûres dans les quartiers bourgeois », observe Thomas Bertin, directeur d'agences Laforet dans le secteur. Rue Juliette-Lamber, à Malesherbes, un T6 de 144 m², avec un budget de rénovation prévu pour 200 000 €, au 3^e 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 4^e 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 5^e 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.

18^e arrondissement Retour à la raison

Appartements anciens ▶	8 380 €/m ²
Variation sur 1 an	▼ -4,6 %
Variation sur 5 ans	▼ -9,1 %
Loyer	29,80 €/m ²

« 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. À 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 ►

► 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 18^e. 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.**

19^e arrondissement Belleville et Ourcq favoris

	Appartements anciens ▶	7 590 €/m ²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -4,3 %	↘ -9 %	29 €/m ²

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,

“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 si l'immeuble nécessite 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. »

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 20^e, 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.**

20^e arrondissement Une baisse modérée

	Appartements anciens ▶	8 080 €/m ²
Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Loyer
↘ -1,4 %	↘ -6,8 %	28,70 €/m ²

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 20^e 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 19^e.



Varenne



Paris 4^e | 3 pièces | 2 chambres | 180.18 m²

3 950 000 €**

À l'étage noble d'un bel immeuble du XVII^e - Place des Vosges

DPE : E/E • Réf. 6146



Paris 6^e | 5 pièces | 3 chambres | 158.01 m² 3 900 000 €*

Rénovation soignée et beaux volumes - Cherche Midi

DPE : D/C • Réf. 6201



Paris 6^e | 3 pièces | 2 chambres | 72.08 m² 1 595 000 €*

Appartement entièrement rénové - Saint-Sulpice

DPE : C/A • Réf. 6231



Paris 7^e | 3 pièces | 1 chambre | 57 m²

Élegant duplex avec un jardin privé - Varenne

DPE : C/A • Réf. 6198

2 310 000 €**

7 place Saint-Sulpice
75006 PARIS
T. +33 145 55 79 10

66 rue de Babylone
75007 PARIS
T. +33 145 55 79 00

www.varenne.fr
infos@varenne.fr

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/m ²
9 403 €/m ² ↘	8 197 €/m ² ↑	29,50 €/m ²

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 9 400 €/m² il y a quatre ans ne se vendra qu'à 8 500 €/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/m ²
8 241 €/m ² ↘	7 491 €/m ² ↘	28,10 €/m ²

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.



↑ 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 Foulland, 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/m ²
8 835 €/m ²	8 626 €/m ²	31 €/m ²

Levallois-Perret séduit : ses prix sont plus accessibles que dans la capitale, pour une meilleure qualité de vie. « Les familles se

sont 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 5^e 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/m ²
7 892 €/m ²	5 404 €/m ²	22 €/m ²

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 48 000 € (soit près de 670 €/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.



↑ 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/m ²
11 807 €/m ²	9 899 €/m ²	34 €/m ²

« 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 2^e 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/m ²
7 602 €/m ²	5 773 €/m ²	22 €/m ²

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 Poupinet, 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/m ²
3 449 €/m ²	2 980 €/m ²	19,30 €/m ²

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 €. ●



↑ 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-Benazie

Spécial immobilier **Ile-de-France**

Aubervilliers Les prix baissent

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
3 483 €/m ² ↘	3 871 €/m ² ↘	20,90 €/m ²

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/m ²
5 588 €/m ² ↑	6 184 €/m ² ↘	24,70 €/m ²

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 ►



↑ 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/m ²
3 631 €/m ² ↘	4 169 €/m ² ↑	18,70 €/m ²

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.

Pantin

Le choix des primo-accédants

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
5 995 €/m ² ↗	6 012 €/m ² ↗	23,30 €/m ²

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 9 000 €/m² après le Covid, ne dépassent plus 8 000 €/m², la moyenne se situant autour de 6 000 € », 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/m ²
3 161 €/m ² ↘	3 970 €/m ² ↘	21,80 €/m ²

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 visitaient 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 5 000 €/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 1 500 € 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/m ²
6 556 €/m ² ↗	6 152 €/m ² ↗	23,70 €/m ²

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 8 000 et 9 000 €/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 quivarié 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.

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/m ²
11 039 €/m ² ↑	8 287 €/m ² ↑	27,70 €/m ²

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. À 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 XIX^e 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/m ²
3 785 €/m ² ↑	3 722 €/m ² ↑	19 €/m ²

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 €.

“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/m ²
4 891 €/m ² ↑	3 979 €/m ² ↑	19 €/m ²

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/m ²
6 141 €/m ² ↑	6 105 €/m ² ↑	23,90 €/m ²

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 XX^e 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/m ²
6 346 €/m ² ↑	5 971 €/m ² ↑	22,50 €/m ²

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.



↑ 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 démarquer 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/m ²
4 843 €/m ² ↑	4 823 €/m ² ↓	22,30 €/m ²

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

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. »

“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,

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

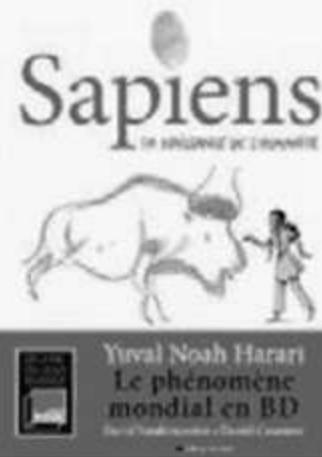
Le retour de l'animation

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
12 997 €/m ² ↑	9 682 €/m ² ↑	30,50 €/m ²

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. ●

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 verdoiant. 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/m ²
5 004 €/m ² ↘	5 164 €/m ² ↘	19,40 €/m ²

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/m ²
2 373 €/m ² ↑	2 329 €/m ² ↘	15,90 €/m ²

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

“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/m ²
4 134 €/m ² ↗	3 982 €/m ² ↗	18 €/m ²

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



↑ Au cœur du plateau de Saclay, Palaiseau séduit de nombreux ingénieurs.

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.

Brunoy Des ventes rapides

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
3 125 €/m ² ↘	3 313 €/m ² ↗	17,40 €/m ²

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. G.M.

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/m ²
2 838 €/m ² ↑	3 092 €/m ² ↑	17,10 €/m ²

A86, A15, trois gares de RERA 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 privilient 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/m ²
3 699 €/m ² ↑	3 973 €/m ² ↓	18,70 €/m ²

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.

Herblay-sur-Seine

Des vendeurs trop gourmands

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
3 481 €/m ² ↓	3 790 €/m ² ↓	18,80 €/m ²

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



↑ A Bezons, la proximité de la Défense contribue à soutenir les prix.

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/m ²
2 838 €/m ² ↑	3 092 €/m ² ↑	17,10 €/m ²

A86, A15, trois gares de RERA 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 privilient 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/m ²
3 699 €/m ² ↑	3 973 €/m ² ↓	18,70 €/m ²

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.

Herblay-sur-Seine

Des vendeurs trop gourmands

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
3 481 €/m ² ↓	3 790 €/m ² ↓	18,80 €/m ²

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



↑ A Bezons, la proximité de la Défense contribue à soutenir les prix.

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/m ²
5 893 €/m ² ↘	5 575 €/m ² ↗	21,80 €/m ²

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/m ²
6 947 €/m ² ↗	5 515 €/m ² ↘	20,30 €/m ²

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.



↑ Les tarifs sont encore élevés à Versailles.

Le Vésinet Prix record

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
8 287 €/m ² ↘	5 618 €/m ² ↘	20,70 €/m ²

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/m ²
3 329 €/m ² ↘	4 198 €/m ² ↑	17 €/m ²

Les amateurs d'espaces verts privilégiennent 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 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.

Spécial immobilier Ile-de-France

Saint-Germain-en-Laye Toujours plus convoité

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
7 058 €/m ² ↑	7 971 €/m ² ↘	21,10 €/m ²

« 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 Pèreire 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 Pèreire, 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 3^e étage, pour 280 000 €.

Versailles Des acquéreurs motivés

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
8 426 €/m ² ↑	7 312 €/m ² ↘	20,20 €/m ²

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.



↑ Bien située et recherchée, la ville de Melun ne connaît pas la crise.

Seine-et-Marne Des éclaircies

Dans ce "poumon vert" de l'Île-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/m ²
2 077 €/m ² ↑	2 900 €/m ² ↑	14,20 €/m ²

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 400 000 €. » 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 250 000 € se reportent sur les villages limitrophes : Chailly-en-Bière, Montigny-sur-Loing...

Champs-sur-Marne Des biens disponibles

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
3 447 €/m ² ↑	3 615 €/m ² ↓	18 €/m ²

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/m ²
2 608 €/m ² ↑	3 423 €/m ² ↑	16,30 €/m ²

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 120 000 € 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/m ²
2 465 €/m ² ↑	2 927 €/m ² ↑	15,50 €/m ²

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 3 000 €/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 250 000 €. 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.



↑ Bien située et recherchée, la ville de Melun ne connaît pas la crise.

Seine-et-Marne Des éclaircies

Dans ce "poumon vert" de l'Île-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/m ²
2 077 €/m ² ↑	2 900 €/m ² ↑	14,20 €/m ²

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 400 000 €. » 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 250 000 € se reportent sur les villages limitrophes : Chailly-en-Bière, Montigny-sur-Loing...

Champs-sur-Marne Des biens disponibles

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
3 447 €/m ² ↑	3 615 €/m ² ↓	18 €/m ²

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/m ²
2 608 €/m ² ↑	3 423 €/m ² ↑	16,30 €/m ²

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 120 000 € 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/m ²
2 465 €/m ² ↑	2 927 €/m ² ↑	15,50 €/m ²

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 3 000 €/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 250 000 €. 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.

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION DE RÉSIDENCES EN ÎLE-DE-FRANCE[®]



01 42 24 00 00
pichet.fr

 PICHET