

État des lieux d'un marché
qui a la cote

SPECIAL

L'ÉQUIPE

Immobilier

PARIEZ SUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER !

Alors que la Covid-19 a remis en question bon nombre de nos certitudes, il y a un secteur que la pandémie n'a pas encore réussi à faire trembler : l'immobilier. Il faut dire que le temps que nous avons passé chez nous a changé la donne pour beaucoup ! Ainsi, certains Franciliens ont fait le choix de quitter leur logement pour changer de cadre de vie. Plus grand, plus calme, plus vert, plus loin...

Zoom sur les tendances d'un marché qui n'a pas fini de performer.

En 2020, le marché immobilier a prouvé qu'il était capable de résister encore et toujours à l'envahisseur... ou plutôt à la crise sanitaire inédite qui a mis à mal - et continue d'impacter durablement - de nombreux secteurs en France et dans le Monde. Alors que le pays a été confiné à plusieurs reprises et ce pour une durée totale de 3 mois et 10 jours en 2020, les prix des logements ont continué d'augmenter dans l'Hexagone et le volume de transactions ne s'est pas écroulé. Ainsi, on comptabilisait en fin d'année dernière près de 1,025 million de biens vendus dans l'ancien contre en 1,070 million en 2019, soit une baisse de seulement 4% là où les experts avaient prévu un effondrement du marché de près de 20%. Côté prix, l'augmentation de la valeur

des biens a atteint +6,5% à la fin du quatrième trimestre avec quelques nuances à prendre en compte entre les villes.

Plus que de résister à la crise, le marché immobilier a même retrouvé un nouveau souffle

Pour la première fois depuis près de 4 ans, les prix des maisons ont davantage augmenté que le prix des appartements (+6,6% vs +6,3%) preuve que les Français rêvent d'espace mais surtout... d'un extérieur ! Le grand air fait en effet de l'œil à de nombreux citadins qui semblent être prêts à s'éloigner des métropoles pour gagner en qualité de vie dans des villes plus moyennes. À Paris, près de 36%

des résidents disent ressentir des envies de nature ! Un chiffre important qui explique que la montée des prix dans la capitale se stabilise au profit de l'augmentation des prix de vente des logements en petite et grande couronne.

De plus, cette envie de nature n'est pas incompatible avec un marché du luxe qui s'adapte à la crise et voit exploser la demande de biens avec extérieur, terrasse ou jardin. Les acquéreurs français ont réussi à contrebalancer la baisse des transactions provenant des acheteurs internationaux, notamment chinois et américains. Ainsi, plus de 3 ventes sur 4 de biens d'exception dépassant les 3 M€ en 2020 ont été faites par des Français... un chiffre exceptionnel et surtout inédit sur ce segment de marché !



« L'ÎLE-DE-FRANCE, UNE RÉGION OÙ IL FAIT BON BOUGER »

Où vivent nos sportifs ?

Lorsqu'on pense « sport et Ile-de-France », difficile de ne pas évoquer les hommes du Paris Saint-Germain. Les joueurs de l'iconique club de football ont en effet investi la capitale et ses villes voisines, pour le plus grand bonheur des agents immobiliers !

Parmi les communes les plus plébiscitées par ces sportifs à la recherche de biens d'exception, on peut citer Neuilly-sur-Seine dans les Hauts-de-Seine. Fervent représentant de sa ville d'adoption, Zoumana Camara, ancien défenseur du club et maintenant entraîneur adjoint, a convaincu beaucoup de ses camarades de le rejoindre dans cette ville « *belle, calme et avec beaucoup d'espaces verts* », selon

Javier Pastore, milieu offensif du club de 2011 à 2018. D'Edinson Cavani à Marquinhos en passant par Marco Verratti, les Neuilléens ont et continuent de côtoyer beaucoup d'étoiles du football parisien.

Plus proche du Parc des Princes, Kylian Mbappé a choisi le XVI^e arrondissement de Paris pour poser ses valises. Mais pas n'importe où ! Le

jeune joueur vit aujourd'hui dans un immense appartement avec vue sur la Tour Eiffel. C'est aussi cet arrondissement qu'avait choisi Zlatan Ibrahimovic lors de sa présence au club de 2012 à 2016. Après avoir vécu proche de la place de la Madeleine, avenue Montaigne et non loin de la place de l'Étoile, le footballeur avait finalement porté son dévolu sur 3 appartements contigus de 200 m² chacun dans un

immeuble haussmannien de l'Ouest parisien. L'agence immobilière spécialisée dans le luxe à Paris, Daniel Féau, explique que les stars du sport recherchent des biens d'exception mais surtout des biens où leur anonymat peut être préservé. Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de l'agence, déclarait dans le Figaro que les biens en location de plus de 15 000 € dans la capi-

tales sont, la plupart du temps, loués à des sportifs de haut niveau. Enfin, beaucoup d'anciens joueurs du club parisien comme Ronaldinho ou Pauleta, ainsi que l'actuel attaquant Neymar, ont choisi les Yvelines et tout particulièrement Bougival comme lieu de résidence. En plus d'offrir un cadre de vie calme et proche de la nature, Bougival a l'avantage d'être tout près du Camp des Loges, le centre d'entraînement du club.

Daniel FÉAU



*Belles demeures de France
Fine Residences*

BELLES ADRESSES - À PARIS ET AILLEURS



www.danielfeau.com

NOTRE RÉSEAU INTERNATIONAL

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Immobilier International

© Felix Millory Architecture

« LE LUXE TOUJOURS EN PREMIER LEAGUE »

by Getty Images™

by Getty Images™



Les sportifs professionnels ne sont pas les seuls à s'offrir des biens de luxe en Ile-de-France. Amplifiée par l'épidémie de Covid-19, la volonté des Français d'améliorer leur confort de vie ne cesse d'augmenter. Pour ceux avec le plus de moyens, cela passe par l'achat d'une résidence principale plus grande, plus centrale et avec des espaces extérieurs dotés d'une vue inspirante. Pour d'autres, gagner en confort c'est investir dans une résidence secondaire au plus proche de la nature et loin du fourmillement de la vie citadine... mais sans pour autant faire de concession sur le standing des prestations proposées !

« Bien que les acquéreurs étrangers aient toujours représenté une part importante des transactions à 7 chiffres et plus dans la région, les acheteurs français ont continué à faire tourner

le marché de l'immobilier de luxe en 2020 », dit Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau - Belles demeures de France.

En effet, malgré l'absence des acheteurs chinois et américains, historiquement les plus demandeurs sur le secteur, les ventes de biens d'exception en France se sont maintenues à un niveau plus que convenable l'année dernière. Ainsi, les chiffres de 2020 restent au niveau de ceux de 2019, voire au dessus pour certains types de produits. Tandis que les agences Sotheby's International Realty France ont réalisé un volume de ventes de plus de 1 milliard d'euros en 2020 (+5,5% vs 2019), la maison Daniel Féau a enregistré une vente de plus de 3 millions d'euros tous les jours avec une transaction moyenne de 4,9 millions d'euros sur ce type de

bien et un prix au mètre carré avoisinant les 18667 euros (+9,2% vs 2019). Un record !

Mais qu'appelle-t-on un « bien immobilier de luxe » ?

Il existe aujourd'hui une norme internationale disant qu'un bien de luxe est un bien dont la valeur est égale ou supérieure à 1 million de dollars. Cependant, pour beaucoup de professionnels du secteur, cette définition est loin d'être pertinente et mérite quelques précisions. Pour Nicolas Pettex-Muffat, un bien de luxe est « un bien dont le prix dépasse de 1,8 fois le prix moyen applicable sur le secteur dans lequel il se situe ». Selon cette définition, un bien de luxe dans le XVI^e arrondissement de Paris serait par exemple un bien dont la va-

leur au m² approcherait aujourd'hui les 20 000 €.

Un bien de luxe, en plus d'avoir un prix supérieur à la moyenne, est également un bien doté de prestations exceptionnelles. À Paris, là où la demande est concentrée et le marché très tendu, les critères les plus recherchés sont une vue inspirante sur les toits de Paris ou sur des lieux historiques, une très belle hauteur sous plafond, des grands espaces intérieurs et extérieurs et des services à disposition.

En 2020, le niveau de transaction a été stable mais n'a pas été épargné par la mutation de la demande

Beaucoup des acheteurs ont voulu s'éloigner de Paris et ont privilégié

la petite couronne. L'agence Daniel Féau de Saint-Cloud a par exemple augmenté ses ventes de 54% sur l'année, tout comme celle de Neuilly-sur-Seine qui a connu une forte hausse de la demande pour les biens d'exception en banlieue ouest parisienne.

Pour certains, la démocratisation du télétravail a été l'argument pour changer de vie et s'installer en province, là où les biens d'exception sont un peu plus accessibles et où la qualité de vie est meilleure.

Dans un contexte très incertain, où les placements financiers et les investissements en bourse sont devenus trop instables, choisir l'immobilier de luxe a été pour beaucoup d'acheteurs la façon la plus intéressante d'investir leur capital en 2020.



ET SI VOUS INVESTISSIEZ DANS UNE VILLE EN MOUVEMENT ?

Vous avez prévu de déménager et vous aimeriez vous installer dans une ville où le sport est à l'honneur ? Ne cherchez pas plus loin, vous êtes au bon endroit !

nous et les allers-retours entre la cuisine, le salon et la salle à manger ne nous permettent plus de nous dépenser convenablement. Dans ce contexte, le sport s'impose comme le moyen le plus efficace de garder un esprit sain dans un corps sain.

Pour les villes, le sport doit donc faire partie d'une politique globale d'aménagement pour favoriser l'épanouissement des habitants et attirer des acheteurs à la recherche de contrées plus vertes et dynamiques.

Chiffre clé

En 2020, 66 villes se sont ajoutées aux 374 communes déjà récompensées, portant à 440 le nombre de villes labellisées « actives & sportives » en France.

Plus qu'une façon de répondre aux problématiques de santé publique, le sport est aussi un outil efficace pour relever des enjeux d'inclusion sociale et de développement du territoire. Roxana Maracineanu, ministre déléguée chargée des Sports, souligne que « dans ces temps difficiles, nous avons plus que jamais besoin de la mobilisation des collectivités, des maires et des élus qui œuvrent au quotidien pour rendre le sport accessible aux Français ».

C'est dans cette optique que le label « Ville Active & Sportive »

a été créé en 2017. Son objectif ? Valoriser et récompenser les villes qui mettent en place des actions concrètes pour favoriser et rendre plus accessible la pratique du sport dans leur commune. Totalement gratuit, ce label pouvant aller de 1 à 4 lauriers s'acquiert pour une durée de 4 ans. Il prend en compte des critères comme la qualité des lieux et des équipements dédiés au sport, la politique sportive et les innovations mises en place par la commune mais aussi le projet et la motivation de la ville sur le long terme.

Lors de la dernière édition de remise de prix, le jury a souligné un attrait particulier des communes pour le soutien du sport-santé, du sport-handicap, du sport féminin, ainsi que des activités sportives de proximité. Les villes se sont aussi beaucoup prononcées en faveur du développement des mobilités actives comme la marche ou le vélo, grâce à l'installation de pistes et bandes cyclables et de zones piétonnes.

Ainsi, les 3 départements d'Ile-de-France les plus représentés parmi les villes récompensées

sont le Val d'Oise (18 villes), les Yvelines (13 villes) et les Hauts-de-Seine (9 villes ex æquo avec la Seine-et-Marne mais avec un meilleur palmarès au global).

Vous souhaitez investir dans le Val-d'Oise ?

Selon les communes, les budgets d'achat peuvent varier du simple au double ! Ainsi, une étude menée par le Crédit Agricole Ile-de-France pour le magazine Capital, sur la base des prêts immobiliers accordés dans la région en 2020, a montré que Montmorency est la ville du département qui a connu la plus forte montée du budget moyen des acheteurs (+36,2 % par rapport à 2019). Alors que le budget d'achat était en moyenne de 584 000 € dans la commune, les investisseurs avaient un budget de 269 000 € à Cergy (+4,3 %) et de

Le saviez-vous ?

L'étude « Sport dans la Ville 2020 », menée par l'Institut Paris Région, souligne que 63 % de la population régionale pratique une activité sportive au moins une fois par semaine en Ile-de-France. Et en ce qui concerne les lieux de pratique, 54 % des sportifs continuent de préférer les milieux naturels et 40 % les installations sportives municipales qui, pour 20 % des interrogés, ne sont pas encore assez satisfaisantes.

327 500 € à Argenteuil (+0,4 %). Dans le palmarès des villes les plus demandées du Val-d'Oise, Sannois et Taverny tenaient également une place de choix l'année dernière avec des budgets moyens d'achat de respectivement 313 583 € (+13 %) et 368 573 € (+21,9 %).

Vous souhaitez investir dans les Yvelines ?

Selon la même étude, les villes des Yvelines où les investissements étaient les plus conséquents l'année dernière ont été Versailles (892 000 € soit +18,2 % vs 2019), Houilles (466 000 € soit +1,9 % vs 2019) et Sartrouville (428 500 €, soit +12,3 % vs 2019). Dans le département, deux des villes les plus demandées permettaient encore d'investir pour un budget moyen de moins de 400 000 € : Conflans-Sainte-Ho-

norine et Poissy, toutes les deux en baisse par rapport à 2019 !

Vous souhaitez investir dans les Hauts-de-Seine ?

En 2020, le département des Hauts-de-Seine reste le plus convoité d'Ile-de-France avec un intérêt tout particulier des acheteurs pour les villes de Boulogne-Billancourt, d'Asnières-sur-Seine et de Colombes. Là-bas, les budgets sont conséquents avec un montant moyen de 849 000 € pour Boulogne (+8,3 %), 592 600 € pour Asnières (+5,3 %) et 614 500 € pour Colombes (+8,5 %). La ville du département qui a connu la plus forte augmentation des budgets en 2020 est cependant Rueil-Malmaison avec en moyenne un montant de 683 700 €, soit une augmentation de 15,4 % par rapport à 2019.

PARMI LES 440 VILLES LAURÉATES, 69 SONT SITUÉES EN ILE-DE-FRANCE

Villes lauréates

Chelles Seine-et-Marne (77)
Fontainebleau Seine-et-Marne (77)
Bois-d'Arcy Yvelines (78)
Maurepas Yvelines (78)
Draveil Essonne (91)
Palaiseau Essonne (91)
Antony Hauts-de-Seine (92)
Puteaux Hauts-de-Seine (92)
Villeneuve-la-Garenne Hauts-de-Seine (92)
Persan Val d'Oise (95)
Attainville Val d'Oise (95)
Deuil-la-Barre Val d'Oise (95)
Eaubonne Val d'Oise (95)
Ezanville Val d'Oise (95)
Franconville Val d'Oise (95)
Méry-sur-Oise Val d'Oise (95)
Saint-Ouen-l'Aumône Val d'Oise (95)
Taverny Val d'Oise (95)

Villes lauréates

Bussy-Saint-Georges Seine-et-Marne (77)
Coupvray Seine-et-Marne (77)
Lieuxaint Seine-et-Marne (77)
Melun Seine-et-Marne (77)
Mormant Seine-et-Marne (77)

Saint-Fargeau-Ponthierry

Seine-et-Marne (77)
Saint-Thibault-des-Vignes Seine-et-Marne (77)
Chanteloup les Vignes Yvelines (78)
Elancourt Yvelines (78)
Gargenville Yvelines (78)
Hardricourt Yvelines (78)
Le Mesnil-Saint-Denis Yvelines (78)
Villennes-sur-Seine Yvelines (78)
Voisins-Le-Bretonneux Yvelines (78)
Conflans-Sainte-Honorine Yvelines (78)
Champcueil Essonne (91)
Saint-Michel-sur-Orge Essonne (91)
Viry-Châtillon Essonne (91)
Clichy-la-Garenne Hauts-de-Seine (92)
Gennevilliers Hauts-de-Seine (92)
Montrouge Hauts-de-Seine (92)
Rueil-Malmaison Hauts-de-Seine (92)
Blanc-Mesnil Seine-Saint-Denis (93)
Dugny Seine-Saint-Denis (93)
Montfermeil Seine-Saint-Denis (93)
Noisy-le-Sec Seine-Saint-Denis (93)
Pantin Seine-Saint-Denis (93)
Romainville Seine-Saint-Denis (93)
Bonneuil-sur-Marne Val-de-Marne (94)
Limeil-Brévannes Val-de-Marne (94)

Champigny-sur-Marne

Val-de-Marne (94)
Ivry-sur-Seine Val-de-Marne (94)
Marolles-en-Brie Val-de-Marne (94)
Saint-Maur-des-Fossés Val-de-Marne (94)
Beaumont-sur-Oise Val d'Oise (95)
Cergy Val d'Oise (95)
Argenteuil Val d'Oise (95)
Enghien-les-Bains Val d'Oise (95)
Gonesse Val d'Oise (95)
Herblay-sur-Seine Val d'Oise (95)
L'Isle-Adam Val d'Oise (95)
Saint-Brice-sous-Forêt Val d'Oise (95)

Villes lauréates

Chevreuse Yveline (78)
Montigny-le-Bretonneux Yvelines (78)
Saint-Germain-en-Laye Yvelines (78)
Villebon-sur-Yvette Essonne (91)
Asnières-sur-Seine Hauts-de-Seine (92)
Colombes Hauts-de-Seine (92)
Montreuil Seine-Saint-Denis (93)
Créteil Val-de-Marne (94)
Garges-lès-Gonesse Val d'Oise (95)
Aucune



© iStock

© iStock

« Étudiez la feuille de match ! »

1 Massy (Essonne)

Cette commune située à 15 kilomètres de Paris est en plein développement et a l'ambition de devenir « la Silicon Valley française ». Beaucoup de quartiers y sont en pleine restructuration, de nombreux programmes neufs en construction et la densification du réseau de transports permet d'en faire une ville attractive et dynamique. Autre point fort : une proximité avec l'Université Paris-Saclay qui en fait également un pôle étudiant et un berceau de recherche important.

- // +57 000 habitants (derniers chiffres officiels : 50 833 en 2016)
- // À l'achat : 4 050 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 18,50 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 2 stations du Grand Paris Express

2 Poissy (Yvelines)

Avec son esprit village accessible à une trentaine de kilomètres du centre de la capitale, la ville de Poissy séduit de nombreux citadins grâce à sa qualité de vie et son dynamisme grandissant. Reliée à la Paris par la ligne A et bientôt le prolongement de la ligne E du RER, le développement des lignes du Grand Paris lui confère un caractère attractif pour de nombreuses entreprises, notamment grâce à son Technoparc 36. Entre convivialité et tranquillité, la ville de Poissy reste encore beaucoup plus accessible que ses voisines, comme Saint-Germain-en-Laye.

- // +36 941 habitants (derniers chiffres officiels : 37 388 en 2016)
- // À l'achat : 4 109 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 17,10 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 1 station du Grand Paris Express

3 Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)

Déjà très bien desservie par les transports en commun, la ville d'Aubervilliers se situe à seulement quelques minutes de Paris. Beaucoup d'entreprises s'y sont installées et la ville commence à bénéficier de la gentrification des villes voisines que sont Pantin et Saint-Denis. Elle est habitée par des familles, des jeunes actifs et des personnes voulant rester proches de la capitale sans pour autant avoir un budget logement trop important. Les prix y augmentent vite mais sont encore en dessous de la moyenne de la petite couronne.

- // +95 700 habitants (derniers chiffres officiels : 86 375 en 2016)
- // À l'achat : 3 894 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 19,70 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 2 stations du Grand Paris Express

4 Clamart (Hauts-de-Seine)

Qu'il fait bon vivre à Clamart ! Cette ville pavillonnaire du sud-ouest parisien, située à moins de 10 kilomètres de Paris, est en pleine restructuration autour de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express. Déjà desservie par le RER C, la ville affiche des prix au m² moins importants que les villes très demandées qui l'entourent, comme Issy-les-Moulineaux. De Clamart, il est actuellement possible de rejoindre le centre d'affaires de La Défense en moins de 20 minutes.

- // +52 700 habitants (derniers chiffres officiels : 52 971 en 2016)
- // À l'achat : 5 914 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 20,50 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 1 station du Grand Paris Express

5 Chelles (Seine-et-Marne)

Et si vous vous mettiez au vert ? La commune de Chelles, à une trentaine de kilomètres à l'est de Paris, offre l'opportunité de se rapprocher de la nature tout en restant proche de la capitale. On y retrouve beaucoup de commerces, un beau marché ainsi que des quartiers pavillonnaires calmes et accueillants. La ville est une des seules du département qui bénéficiera d'une ligne du Grand Paris Express.

- // +56 000 habitants (derniers chiffres officiels : 54 917 en 2016)
- // À l'achat : 3 298 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 16 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 1 station du Grand Paris Express

2

YVELINES



SEINE-ET-MARNE

CAFPI
N°1 des Courtiers

Taux sur 15 ans

0,65 %
Taux le + bas

1,01%
Taux moyen

Taux du marché : 1,14 %

Taux sur 20 ans

0,90 %
Taux le + bas

1,08%
Taux moyen

Taux du marché : 1,31 %

Taux sur 25 ans

1,15 %
Taux le + bas

1,41%
Taux moyen

Taux du marché : 1,57 %

6 Antony (Hauts-de-Seine)

Antony permet de profiter d'une vie « comme en province » tout en restant proche de Paris, à moins de vingt kilomètres. La ville est particulièrement animée et on y retrouve des espaces verts et une vie culturelle riche. Proche de l'aéroport d'Orly et à seulement 20 minutes de la capitale grâce au RER B, la ville est parfaite pour ceux qui rechercheraient une maison à un prix encore relativement abordable.

- // +62 800 habitants (derniers chiffres officiels : 62 570 en 2016)
- // À l'achat : 5 155 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 19,40 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 1 station du Grand Paris Express

7 Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis)

Noisy-le-Grand est une ville déjà bien reliée à la capitale grâce au RER A. On y retrouve des écoles renommées comme l'école des Gobelins ou le CNAM. Le centre-ville est en constante évolution pour devenir un espace dynamique et continuer d'attirer de nouveaux habitants. Sans aucun doute, la future gare du Grand Paris Express contribuera à son développement, comme en témoigne le projet de construction de plus 4 500 nouveaux logements d'ici 2025.

- // +71 200 habitants (derniers chiffres officiels : 68 183 en 2016)
- // À l'achat : 4 138 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 16,90 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 1 station du Grand Paris Express

8 Nanterre (Hauts-de-Seine)

Ville actuellement très bien desservie par le trafic autoroutier et ferroviaire (le RER A la relie à Paris en quelques minutes), Nanterre est une des communes qui va le plus bénéficier du développement du Grand Paris Express. À quelques pas du centre d'affaires de la Défense, la ville accueille déjà des sièges sociaux de sociétés prestigieuses comme SFR, AXA, PepsiCo... L'Université de Paris-Ouest, une des plus importantes de la région parisienne, lui procure également un dynamisme certain et en fait une ville étudiante convoitée notamment en centre-ville.

- // +98 967 habitants (derniers chiffres officiels : 95 105 en 2016)
- // À l'achat : 5 505 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 20,90 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 2 stations du Grand Paris Express

9 Saint-Denis (Seine-Saint-Denis)

Voilà une ville qui a su prendre le tournant de la modernisation. Et ce n'est pas fini ! La commune, située à proximité immédiate de Paris, abritera notamment le village olympique des Jeux de Paris 2024. De plus, grâce au projet de construction du Grand Paris Express, la future gare Saint Denis Pleyel connectera 4 lignes de métro dont la ligne 14, 15, 16 et 17 ainsi que RER D. Encore accessibles, les prix des investissements immobiliers à Saint Denis ne font qu'augmenter et risquent de continuer à s'envoler à la livraison de cette gare tant attendue. En dehors du quartier de Pleyel, les zones porteuses sont l'hyper centre et le quartier historique.

- // +114 280 habitants (derniers chiffres officiels : 111 135 en 2016)
- // À l'achat : 4 231 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 19,50 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 1 station du Grand Paris Express

10 Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne)

Plus abordable que les villes qui l'entourent, Champigny sur Marne n'a rien à envier à ses voisines ! Dans un environnement très vert, notamment grâce à la Marne qui la traverse, la ville est encore accessible pour ceux qui désirent y investir. La contribution de la ville au « Cluster Descartes » permet d'en faire une référence dans la recherche pour des villes plus durables et promet de transformer la zone en un pôle d'emplois important dans le futur. Déjà reliée à la capitale grâce aux lignes de RER A et E, de nouvelles gares du Grand Paris Express viendront compléter le réseau de transports de la ville très prochainement.

- // +78 880 habitants (derniers chiffres officiels : 77 630 en 2016)
- // À l'achat : 3 977 €/m² en moyenne pour un appartement**
- // En location : 18,20 €/m² par mois en moyenne**
- // À venir : 2 stations du Grand Paris Express

**Chiffres meilleursagents.com

BELLES ADRESSES À DÉCOUVRIR BIENTÔT

EXCEPTIONNEL PAR SA RARETÉ

À MAROLLES EN BRIE (94)

Au cœur d'un écrien boisé dans un cadre résidentiel

DU 2 AU 5 PIÈCES

à partir de
188 800 €⁽¹⁾
PARKING INCLUS - LOT C-02

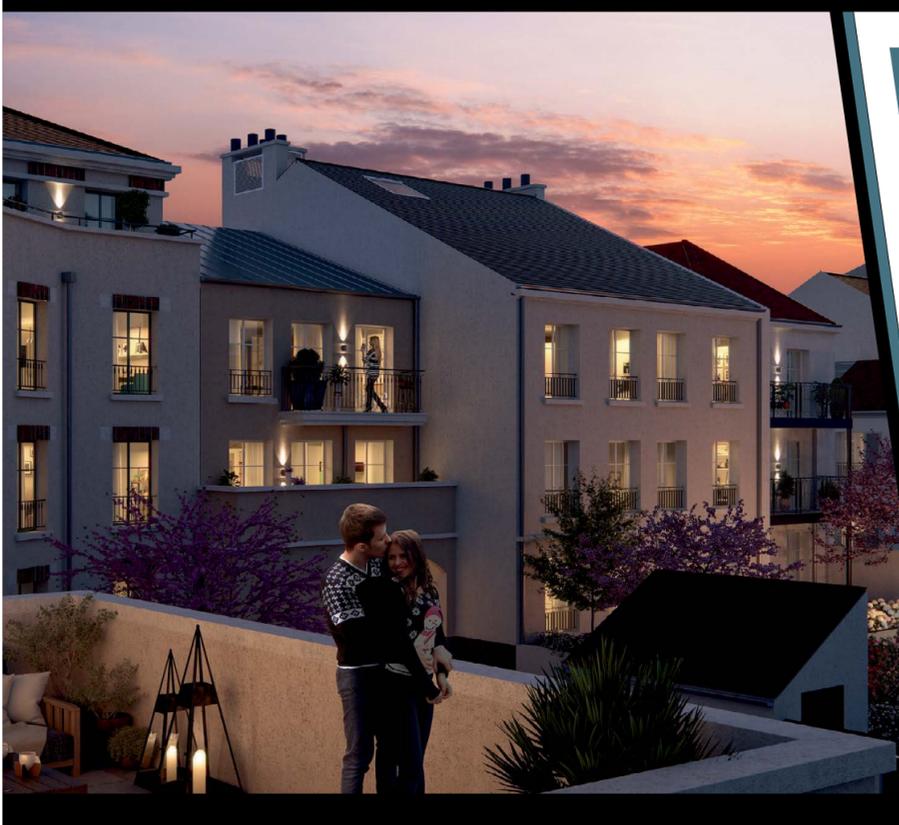


GRAND LANCEMENT
PROCHAINEMENT
À SERRIS (77)

Au cœur de la dynamique du val d'Europe

DU 2 AU 4 PIÈCES

à partir de
219 000 €⁽²⁾
PARKING INCLUS - LOT C-02



SPECIAL L'EQUIPE

IMMOBILIER

XI

« INVESTISSEZ, DÉFISCALISEZ : UN PARI GAGNANT-GAGNANT »

Si vous souhaitez investir dans un bien locatif en 2021, il existe plusieurs façons de faire jouer votre achat immobilier pour réduire votre taux d'imposition. Les investissements locatifs sont aujourd'hui un des placements les plus rentables sur le long terme.

Que vous achetiez dans le neuf ou dans l'ancien, les statuts LMNP (loueur meublé non professionnel) ou LMP (loueur meublé professionnel) vous permettent de déduire de votre revenu global votre déficit foncier et vos charges, ainsi que d'imputer vos amortissements mobiliers et immobiliers. Dans certains cas, vous pourrez aussi profiter d'une exonération de plus-value.

Plus connue, la loi PINEL vous concerne si vous investissez dans le neuf avec l'intention de louer votre bien. Arrivée en rem-

Le saviez-vous ?

Vous êtes considéré comme un loueur en meublé non professionnel si vos revenus locatifs n'excèdent pas 23 000 €. Au-delà de 23 000 €, vous êtes automatiquement reconnu comme un loueur en meublé professionnel.

placement du dispositif Duflot en 2014, cette loi est encore valable au minimum jusqu'en 2022. Elle permet notamment de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller de 12 à 21 % du prix de l'investissement (dans une limite de 63 000 €). Pour ça, les investisseurs doivent bien sûr respecter plusieurs critères comme la situation géographique du bien, le profil du locataire, la durée de la location ainsi que le plafonnement du loyer.

En complément du statut LMNP dont nous parlions précédemment, et uniquement si l'investissement se fait dans le neuf, la loi Censi-Bouvard permet à l'investisseur d'obtenir une réduction d'impôt de 11 % sur 9 ans mais aussi de récupérer la TVA (20 %) sur un logement neuf meublé situé dans une résidence avec services n'excédant



300 000 €. Attention, si vous souhaitez bénéficier de ce dispositif, vous devez investir avant le 31 décembre 2021 !

Dans tous les cas, et donc peu importe le dispositif dont vous bénéficiez, le non-respect des engagements de location en-

traînera une annulation de tous les avantages fiscaux perçus depuis le début de leur activation.

PUBLI-INFORMATION

CAFPI, LEADER DU COURTAGE EN CRÉDIT IMMOBILIER, LANCE LE CONTRAT DE GARANTIES

CONTRAT DE GARANTIES %
by CAFPI

Dans la vie, réaliser ses rêves se fait d'instinct. Mais pour s'engager dans le financement de son projet mieux vaut être bien accompagné. Avec son CONTRAT DE GARANTIES, Cafpi propose 5 engagements au service du financement de vos projets et vous permet d'envisager l'avenir en toute sérénité.

CAFPI, 5 lettres et 5 engagements :

Comme **Conseils**. Notre réseau de plus de 1000 professionnels experts en crédit immobilier vous apportent le **meilleur conseil pour la recherche de financement de votre projet** (crédit immobilier, regroupement de crédits, crédit professionnel, crédit international, assurance emprunteur, crédit conso, crédit Pro...). Nous vous aidons à **mieux comprendre toutes les étapes** de votre projet (décryptage des offres, taux, assurances...). Et sur cafpi.fr, en faisant votre simulation depuis chez vous, vous obtenez un **avis de faisabilité gratuit et immédiat** de votre projet.

Acomme **Accompagnement**. Chez CAFPI, vous avez un **interlocuteur unique**, présent sur toutes les étapes de votre projet **jusqu'à la signature chez le notaire**. Vous êtes ainsi plus libre en gagnant du temps sur les démarches administratives et vous avez **l'esprit plus tranquille** car il se charge de vous accompagner avec tous les intermédiaires (banques, notaires, etc.).

Fcomme **Financement**. Après une **étude, gratuite et sans engagement**, de votre situation, nous vous délivrons un « **certificat de faisabilité financière** » pour préparer votre recherche immobilière en toute sérénité. Chez CAFPI, nous ne percevons nos honoraires que lorsque les fonds de votre prêt sont débloqués. Nous vous offrons la **garantie du meilleur tarif** correspondant à votre projet, **proposé par une centaine de banques et assureurs partenaires**. Nous pouvons également vous proposer des **contrats d'assurances parmi les plus couvrants du marché**.

Pcomme **Proximité**. Votre courtier expert CAFPI est à votre disposition et au plus près de vous : en visioconférence, par téléphone ou dans **l'agence CAFPI la plus proche de chez vous**.

Icomme **Implication**. Vous souhaitez acquérir un nouveau bien et vous avez **déjà été client CAFPI ? Sachez que vous pouvez bénéficier de notre offre fidélité*** en recevant une remise de 150 € sur les honoraires de la nouvelle transac-



tion. Et si vous connaissez des proches qui ont un projet immobilier en tête, **avec notre programme de parrainage****, recommandez-leur nos services et vous **recevrez un chèque de 150€ minimum dès la finalisation de leur financement** avec CAFPI.

Faites une **étude gratuite** et obtenez un **avis de faisabilité** dans l'une de nos 56 agences CAFPI de Paris / Ile de France en appelant le **0 825 306 600** Service 0,15 € / appel + prix appel ou sur www.cafpi.fr

CAFPI 50 ANS
EXPERT EN CRÉDITS

CRÉDIT IMMO • REGROUPEMENT DE CRÉDITS • CRÉDIT PRO • CRÉDIT INTERNATIONAL • ASSURANCE EMPRUNTEUR • CRÉDIT CONSO

*Offre fidélité soumise à conditions, réservée aux clients ayant finalisé une opération de financement par l'intermédiaire de CAFPI, intermédiaire en crédits. Le déblocage des fonds étant intervenu au cours des cinq dernières années à compter de la signature du nouveau mandat de recherche en financements CAFPI. Le client devra s'être également acquitté de l'intégralité des honoraires des lors de la précédente opération. Offre non cumulable et valable jusqu'au 31/12/2021 inclus - Edition septembre 2020. **Le parrainage consiste en la mise en relation d'un filleul avec votre spécialiste CAFPI référent aboutissant à la réalisation d'une demande de prêt immobilier, et sous réserve que votre filleul ne soit pas déjà en relation avec le réseau Cafpi. Le parrain fait son affaire personnelle de toutes déclarations et affiliations nécessaires auprès des organismes compétents et notamment des caisses de protection sociale, ainsi que de tous impôts au titre des B.I.C ou B.N.C, taxes et cotisations de quelque nature que ce soit. Le paiement auprès du parrain n'intervient qu'après règlement par le filleul des frais d'intermédiation dus à CAFPI, et dans un délai minimum de 30 jours après la signature de l'acte authentique.



Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.
* Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. ** Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt ; s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. - CAFPI S.A., siège social : 28, route de Corbeil - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 395 600 euros - SIREN n° 510 302 953 - RCS EVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RCI0B N° 57437750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr



Groupe Valophis
— EXPANSIEL PROMOTION —

expansiel-promotion.fr

0 800 710 810 Service & appel gratuits

(1) Prix exprimé en TVA à 5,5 % selon grille ou 11/02/2021, sous réserve de disponibilité et modifiable sans préavis. TVA à taux réduit de 5,5 % sous réserve que les conditions de l'article 278 sexies II du Code Général des Impôts soient remplies (résidence principale de l'acquéreur - plafond de ressources du réservataire à respecter). Si les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, prix exprimé en TVA à 20 %. Renseignements et conditions disponibles en espace de vente ou sur simple demande. (2) Prix exprimé en TVA à 20 % selon grille ou 11/02/2021 sous réserve de disponibilité et modifiable sans préavis. Renseignements et conditions disponibles en espace de vente ou sur simple demande. Expansiel Promotion - R.C.S. Créteil 582 056 339. Document et illustration non contractuels. Libre interprétation de l'artiste. Perspectives : Hive & Co. Crédit Photo : G. Creston, Getty Images. Réalisation : OSWALDOR® - 02/2021.

Grand Paris à moins de 7 min* du 15^e arrondissement : **votre placement idéal !**



- Un choix de studios et 2 pièces, idéal pour investir
- À proximité immédiate du **RER C**, du **Grand Paris Express** et du **tramway T2**
- Au cœur d'un **quartier dynamique en plein développement**
- Une résidence bordée d'un **mail piétonnier et paysager**
- Le confort et les garanties du neuf
- Des prestations au raffinement étudié



www.cinetic-issy.fr

0 800 715 730 Service & appel gratuits

**Informations et ventes,
dans le respect des gestes barrières**

CO-RÉALISATION

Sefri Cime **nigo PROMOTION**