



« En réalisant petit à petit les travaux, nous pourrions doubler notre surface habitable »

Clément Dufour, chauffeur routier de 23 ans, et Pauline Bordes, esthéticienne de 22 ans, ont acheté une maison à retaper de 150 mètres carrés en Saône-et-Loire. Son prix : 180 000 euros.

« Nous cherchions à acheter une maison avec deux chambres où nous installer avec notre petite Ambre, née en mars dernier. En mai, nous sommes donc allés voir un courtier pour connaître notre budget maximum. Ce dernier l'a estimé à 220 000 euros. Trois jours après, nous avons vu une maison en vente à La Chapelle-de-Guinchay, en Saône-et-Loire, dans le cadre d'une succession. Je l'avais déjà visitée quelques années auparavant, du vivant du propriétaire, mais son prix (250 000 euros) était alors hors de notre portée. Elle était, cette fois, proposée à 190 000 euros, et nous l'avons négociée à 180 000 euros. Pour nous, c'était le bien idéal : 150 mètres carrés, dont la moitié

habitable après un simple rafraîchissement. Nous avons eu les clés en août, et avons emménagé à la rentrée. En comptant les frais de notaire et les premiers travaux, cela nous a coûté 206 000 euros. Nous devons ensuite déboursier 30 000 euros pour procéder à l'isolation, ce qui nous permettra de passer de F à C pour le diagnostic de performance énergétique (DPE). Comme nous ne disposons pas de cette somme pour le moment, nous échelonnerons les travaux. Ensuite, nous envisagerons d'autres chantiers, comme l'aménagement des 75 mètres carrés inoccupés du rez-de-chaussée. Ainsi, notre maison s'agrandira en même temps que notre famille. »

À Paris, les prix ont baissé en moyenne de 5,5 %... Ailleurs en France, cela commence aussi à diminuer, mais de manière inégale

Grâce à cela, j'ai pu rassurer les vendeurs et négocier, en échange, une baisse de prix, 540 000 euros au lieu de 580 000. » Pour les primo-accédants en CDD, hélas, il devient difficile d'acheter, à moins d'être salarié d'un secteur en tension, comme la restauration ou la santé. Les entrepreneurs, eux, doivent justifier de trois à cinq ans de bilan stable ou en croissance, y compris pendant les années de confinement, en 2020 et 2021.

2/ Apprivoisez le marché

Concentrez-vous sur les zones où les prix reculent, et où vous pourrez réaliser de bonnes affaires. C'est le cas à Paris. « Ceux qui ont de l'apport, notamment grâce à leur famille, ont un boulevard qui s'ouvre devant eux, note Ludovic de Jouvancourt, cofondateur de Prelo, qui vient d'acquérir la start-up spécialisée dans la chasse de biens, baptisée Je rêve d'une maison. Non seulement la baisse moyenne dans la capitale est de 5,5 %, mais elle est plus importante sur les appartements visés par les primo-accédants, c'est-à-dire ceux dont le prix affiché oscille entre 150 000 et 500 000 euros. Certains quartiers sont aussi fortement "négociables", au-delà même des 10 %, comme Ramey ou la Goutte d'or, dans le 18^e », ajoute Brice Moysse, directeur des agences Immobilis.

Ailleurs en France, cela commence aussi à baisser, mais de manière très inégale. « En un an, depuis l'été dernier, le prix moyen a dévissé de 17 % à Rennes, et de 11 % à Mulhouse », annonce Guillaume Martinaud, président de la coopérative Orpi. Selon leurs chiffres, d'autres villes sont concernées : - 9 % à Nantes (3 364 euros le mètre carré), - 8 % à Clermont-Ferrand (1 782 euros), - 7 % à Bordeaux (4 452 euros)... « Dans ces communes, les primo-