



SPÉCIAL IMMOBILIER

ILE-DE-FRANCE

Maisons à moindre prix



DR

Contraste.

Dans un marché où tous les départements corrigent à la baisse, le neuf tire son épingle du jeu.

PAR LÉA DESMET

A l'instar des appartements, le traditionnel pavillon de banlieue francilien connaît depuis quelques années déjà une



850 000 €
de rabais
en 6 mois.

réduction tant au niveau des transactions que des prix. Si ce début d'année enregistre un retour des acheteurs et une décote mieux comprise de la part des vendeurs, ce marché fait grise mine. Avec un montant moyen unitaire de 292 000 €, le recul annuel des prix s'établit à -2,1 %, selon les dernières statistiques de la Chambre

des notaires de Paris Ile-de-France. « Les valeurs diminuent donc encore de façon modeste mais continue. Depuis 2011, le cumul de ces reculs successifs s'élève de -10 à -15 % selon les secteurs. Tout indique que ce marché devrait à nouveau fléchir un peu partout en 2015 », commente Guénaël Chalut-Natal, délégué à la commission des prix de

Neuilly (Hauts-de-Seine). 290 m² habitables, 6 chambres, 60 m² de jardin... Cette maison bourgeoise construite en 1850 dans le quartier Perronet, à Neuilly, était affichée à 3,850 millions il y a six mois. L'offre ayant attiré peu de candidats, son prix a chuté à 3,05 millions.



Les tarifs reculent de 2,1 %.

l'immobilier à la Chambre des notaires. L'allongement des délais de vente caractérise aussi le manque de fluidité du marché. « Avec 4 à 10 jours supplémentaires en 2014, la durée moyenne dépasse les 90 jours », relève Laurent Vimont, président de Century 21 France.

Son de cloche différent dans le neuf. Pour l'Union des maisons françaises, qui regroupe les constructeurs en secteur diffus, en Ile-de-France la demande reste soutenue. Le nombre d'opérations ya progressé de 9% en 2014, contre 4% de baisse au niveau national. Cet appétit se retrouve dans le secteur de la promotion de maisons en village. « Dès que nous avons une opération de maisons, la commercialisation est rapide. A Villepreux (Yvelines), le plus important programme de maisons d'Ile-de-France avec 156 unités individuelles, tout s'est vendu en huit mois au prix moyen de 420 000 €. L'été dernier, à Montévrain (Seine-et-Marne), 24 maisons proposées au prix moyen de 300 000 € sont parties en un jour et demi », souligne Nordine Hachemi, PDG de

Kaufman & Broad France. Mais, à y regarder de plus près, le marché de la maison, qui représente 32% des ventes franciliennes, offre des résultats contrastés en première comme en seconde couronne.

Fortunes diverses. Dans les départements jouxtant la capitale, l'habitat individuel résiste globalement mieux que l'appartement: +3% de hausse des transactions et -2,2% de baisse des prix à hauteur de 340 400 €. A noter que les Hauts-de-Seine demeurent toujours le secteur le plus cher de la région, avec une transaction moyenne de 563 900 € (-0,9%), tandis que le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis affichent des montants respectifs de 338 500 € (-2,4%) et 257 200 € (-3,7%). Parmi les communes dont les valeurs s'apprécient, beaucoup se trouvent dans l'Est et le Nord parisien. D'après les chiffres des notaires, c'est le cas de Sucy-en-Brie (+12%) et de Drancy (+2%). En revanche, dans les villes en recul, beaucoup se situent au sud et à l'ouest de la capitale, comme à

Le Perray-en-Yvelines. 86 maisons et 78 appartements composent ce village livré début mars par Kaufman & Broad. Ses habitations individuelles ou jumelées (de 59 à 143 m²) ont coûté 3 650 €/m², en moyenne.

Clamart (-9,1%), Antony (-4,7%) et Colombes (-8,8%). En grande couronne, où l'offre de maisons est plus abondante, le volume d'affaires s'est contracté de 1% avec des prix en retrait de 2,1%, à 27 600 €. Les Yvelines résistent le mieux avec un repli de 1,6% à 356 900 €. En revanche, Essonne, Val-d'Oise et Seine-et-Marne affichent tous les trois des reculs de 2,4% avec des valeurs médianes respectives de 275 100 €, 265 500 € et 230 000 €. « Dans les secteurs où les valeurs baissent le plus, on constate un gonflement des volumes de transactions, c'est notamment vrai dans le Val-d'Oise et les Yvelines », relève Laurent Vimont. Signe d'une récente embellie, le stock de biens à vendre s'étoffe. « Il y a 5% d'offres de plus que l'an passé et les vendeurs de maisons sont devenus plus raisonnables, acceptant la baisse du marché », souligne Yann Jehanno, directeur exécutif de Laforêt Immobilier. « Nous avons deux fois plus de mandats de vente que l'an passé », confirme Christian Pons, de l'agence Orpi de Garches. Les maisons à prix raisonnables



continuent de trouver preneur. Ainsi, à Versailles, à la limite de Viroflay, une maison mitoyenne de 40 m² avec 65 m² de jardin est partie en une semaine à 320 000 €. Même constat à Asnières-sur-Seine (Hauts-de-Seine), où un pavillon de 87 m² situé dans le quartier des Philosophes s'est adjugé 410 000 €. « Pour faire construire une maison en grande couronne parisienne, il faut compter un budget compris entre 250 000 et 300 000 €. Souvent, le prix du terrain représente 60 % du montant de l'opération », indique Laurent de Fommervault, directeur de la région Paris-Est chez Geoxia. Ce dernier indique qu'il est encore possible d'« avoir un tel bien pour moins de 200 000 €, notamment dans les communes d'Angerville (Essonne) et aux alentours de Provins (Seine-et-Marne) ». A Montreuil (Seine-Saint-Denis), les valeurs continuent de baisser, mais le marché reste actif. Pour devenir propriétaire d'un pavillon dans le bas Montreuil, il faut prévoir un budget de 400 000 à 550 000 €. Telle cette ancienne maison ouvrière de 82 m² avec travaux, située dans une allée piétonne, récemment achetée 490 000 € par un couple de Parisiens. Aux Lilas et au Pré-Saint-Gervais, les rares biens à vendre ne se négocient pas à moins de 600 000 €. A Neuilly-sur-Seine, où le prix des biens évolue entre 3 et 20 millions, « le volume des ventes

Montmorency (Val-d'Oise). 93 m² habitables sur 2 niveaux, 4 chambres, 200 m² de jardin : dans cette commune résidentielle, cette maison 1930 est proposée à 392 000 €.

265 500 € environ (-2,4%) pour une maison dans le Val d'Oise.

25 villes à la loupe

Villes	Prix estimés dans l'ancien en €/m ²					
	APPARTEMENTS			MAISONS		
	mini.	moyen	maxi.	mini.	moyen	maxi.
Essonne	1 686 €	2 248 €	3 372 €	1 478 €	1 971 €	2 956 €
Orsay	2 927 €	3 903 €	5 855 €	2 495 €	3 326 €	4 990 €
Saclay	2 329 €	3 482 €	4 416 €	2 425 €	3 626 €	4 599 €
Verrières-le-Buisson	2 601 €	3 763 €	4 701 €	3 004 €	4 346 €	5 429 €
Hauts-de-Seine	4 040 €	5 387 €	8 081 €	4 163 €	5 550 €	8 326 €
Boulogne-Billanc.	5 151 €	6 868 €	10 302 €	6 279 €	8 372 €	12 559 €
Issy-les-Moulineaux	4 694 €	6 258 €	9 388 €	4 745 €	6 326 €	9 490 €
Levallois-Perret	5 622 €	7 497 €	11 245 €	5 878 €	7 837 €	11 756 €
Neuilly-sur-Seine	6 818 €	9 091 €	13 637 €	7 471 €	9 961 €	14 942 €
Rueil-Malmaison	3 753 €	5 004 €	7 507 €	4 565 €	6 087 €	9 131 €
Seine-et-Marne	2 010 €	2 680 €	4 021 €	1 663 €	2 218 €	3 327 €
Fontainebleau	1 800 €	3 500 €	4 338 €	1 522 €	2 961 €	3 670 €
Ozoir-la-Ferrière	2 438 €	3 251 €	4 877 €	1 937 €	2 583 €	3 875 €
Pontault-Combault	2 509 €	3 346 €	5 019 €	2 154 €	2 872 €	4 309 €
Seine Saint-Denis	2 389 €	3 185 €	4 778 €	2 311 €	3 081 €	4 622 €
Les Lilas	3 544 €	4 725 €	7 088 €	3 542 €	4 723 €	7 084 €
Montreuil	3 015 €	4 020 €	6 031 €	3 035 €	4 046 €	6 070 €
Pantin	3 056 €	4 075 €	6 112 €	3 038 €	4 050 €	6 076 €
Val-d'Oise	2 081 €	2 775 €	4 162 €	2 076 €	2 768 €	4 152 €
Enghien-les-Bains	2 891 €	3 854 €	5 782 €	2 944 €	3 925 €	5 888 €
L'Isle-Adam	2 591 €	3 454 €	5 182 €	2 140 €	2 853 €	4 280 €
Montmorency	2 401 €	3 201 €	4 802 €	2 474 €	3 299 €	4 948 €
Val-de-Marne	2 208 €	2 944 €	4 416 €	2 226 €	2 968 €	4 452 €
Charenton-le-Pont	4 225 €	6 221 €	7 674 €	4 682 €	6 894 €	8 504 €
Gentilly	3 347 €	4 463 €	6 695 €	3 533 €	4 711 €	7 066 €
Maisons-Alfort	3 202 €	4 270 €	6 405 €	3 524 €	4 699 €	7 048 €
Nogent-sur-Marne	3 705 €	4 940 €	7 410 €	3 980 €	5 307 €	7 961 €
Vincennes	4 768 €	6 357 €	9 536 €	4 905 €	6 540 €	9 811 €
Yvelines	2 769 €	3 692 €	5 538 €	2 429 €	3 239 €	4 859 €
Maisons-Laffitte	3 136 €	4 181 €	6 272 €	3 857 €	5 143 €	7 714 €
Versailles	3 926 €	5 235 €	7 853 €	4 271 €	5 695 €	8 543 €
Le Vésinet	3 706 €	4 941 €	7 412 €	4 974 €	6 632 €	9 948 €

Source : meilleursagents.com.

s'est contracté avec des corrections de prix de -10 à -20 % en l'espace de deux ans », relève Catherine Van Aal, directrice de l'agence Barnes.

Deuxième cercle. En seconde couronne, les habitations à gros budget sont plus difficiles à vendre. « Dans les secteurs résidentiels de la vallée de Chevreuse, comme à Gif-sur-Yvette et Bures-sur-Yvette, les grandes maisons partent difficilement, même s'il y a aujourd'hui plus de demandes

qu'il y a un an », précise Thierry Laporte, d'Orpi Essonne. Dans cette dernière commune, il aura fallu plus de huit mois pour qu'une maison des années 60 de 131 m² habitables et 450 m² de jardin parte à 470 000 €. Bien que recherchées, les maisons de Garches sont en baisse. « Il faut compter près de 1 million pour obtenir les clés d'une habitation de 100 m² dans le centre », indique Christian Pons, chez Orpi Immobilière Saint-Louis ■