

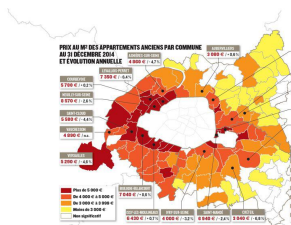


Immobilier : en Île de France la baisse des prix pourrait s'accentuer



INFOGRAPHIE - Malgré des taux qui battent de nouveaux records historiques et des prix dont la baisse s'accélère, rien n'y fait : le marché immobilier de la petite couronne peine à se redresser.

Après une timide embellie au cours du dernier trimestre 2014, la reprise se fait attendre ici. Selon les notaires, le volume des ventes d'appartements anciens a chuté de 4 % sur un an à fin 2014 en petite couronne. Le marché des maisons a mieux résisté (+ 3 %) mais il reste marginal. Résultat, les prix continuent à s'éroder, de l'ordre de - 1,1 % sur un an au 4e trimestre 2014 pour les appartements et de - 2,2 % pour les maisons. Si de rares villes échappent au repli des valeurs (Boulogne-Billancourt ou Issy-les-Moulineaux, par exemple), d'autres enregistrent de sévères corrections comme Levallois-Perret ou Saint-Maur-des-Fossés. Un mouvement qui devrait s'accentuer, d'après les professionnels. «On s'attend à une baisse des prix plus prononcée pour les premiers mois de l'année 2015», observe Thierry Delesalle, de la chambre des notaires de Paris-Ile-de-France. Selon les projections, la chute pourrait atteindre - 4,8 % sur un an à fin avril 2015. Comment expliquer cette situation quand les conditions d'achat et d'emprunt n'ont jamais, depuis longtemps, été aussi favorables? Assurément, les incertitudes économiques continuent de peser sur les décisions d'achat. «La confiance en l'avenir fait toujours défaut», note Pascal Boulanger, cofondateur de MeilleursAgents.com. Un avis que partage Thierry Delesalle. «Il manque un déclencheur pour redonner un coup de fouet au marché», conclut-il. Coup de projecteur sur quelques communes résidentielles de l'Ouest francilien.



Un petit frémissement, mais rien de plus

Les professionnels l'assurent: il y a un tout petit frémissement d'activité à **Boulogne**. «Mais il est trop tôt pour parler de reprise», note Jacques Châtaignier, de l'agence Emile Garcin. Et, à défaut de prix cohérents (7040 €/m² en moyenne, soit + 0,6 %), les ventes ne se font pas. «La demande se concentre sur les abords de la Grand-Place, où les prix des biens récents oscillent autour de 8000 ou 9000 €/m², une fourchette très



haute qui ne rebute pas les cadres en quête d'appartements familiaux avec balcon ou terrasse», note Chris Vidal, gérante de l'agence Appartements & Maisons. Pour des biens plus anciens, les valeurs tombent entre 6000 et 6500 €/m². «Boulogne Nord est également une valeur sûre, mais l'offre y reste faible», note Michaël Kapin, de l'agence Féau. «Surtout pour les appartements familiaux entre 90 et 120 m² ou les maisons entre 1,5 et 3 millions d'euros», renchérit Valérie Leroy-Maguin, de Barnes. D'où des prix souvent compris entre 8000 et 10.000 €/m² en collectif. «Mais, à 11.000 €, cela ne se vend plus, sauf cas très exceptionnel», rétorque Jacques Châtaignier. Boulevard d'Auteuil, un 140 m² de très bon standing avec grand balcon et parking, s'est négocié à 1,4 million d'euros. A l'opposé, Boulogne Sud, qui garde les cicatrices de son industrialisation, ne déplace pas les foules malgré des prix plus abordables (de 6000 à 7000 €/m² selon les secteurs).

Grâce à une activité plutôt bonne en fin d'année, **Issy-les-Moulineaux** voit également ses prix résister (+ 0,7 % sur un an, soit 6430 €/m²). Mais, en ce début 2015, le marché manque de souffle. «Ceux qui font encore des projets veulent être sûrs de faire de bonnes affaires», explique Gilles Parent, expert immobilier. Ils discutent les prix, prenant le risque de voir l'affaire leur passer sous le nez. «Une vente à 600.000 € vient de capoter pour une négociation de 5000 € refusée par le propriétaire», reconnaît Franck Beasse, gérant d'une agence Century 21. Comme toujours, «les abords des stations de métro Corentin-Celton et Mairie d'Issy font l'unanimité et se paient de 6500 à 8000 €/m² selon la qualité des biens», résume Alex Anian, directeur d'une agence Era. A mi-chemin des deux stations, un 2-pièces de 40 m² vient de partir à 310.000 €. Quartier de la Ferme ou aux abords de la Porte de Versailles, compter 6000 €/m². Sauf pour du récent, comme ce 92 m² dont la vente s'est conclue à 630.000 € (soit 6500 €/m²). Quant aux maisons, le ticket d'entrée s'établit entre 600.000 et 700.000 €.

Au prix du marché, sinon rien!

A **Levallois-Perret**, le marché a subi un sérieux coup de frein et les prix ont dévissé (- 6,4 % sur un an, soit 7350 €/m²). «Si les ventes ne se font pas, c'est la faute des vendeurs!» lance Sébastien Carpentier, gérant d'une agence Era. Entre des propriétaires trop gourmands et des acquéreurs à l'affût des bonnes affaires, rien ne va plus. Pourtant, «au bon prix, un bien peut se vendre en dix jours», affirme Stéphanie Dugon, directrice de l'agence Consultants Immobilier. Rue Danton (non loin du métro Anatole-France), un très beau 3 pièces de 76 m² s'est échangé, en une visite, à 690.000 €. Hélas, ce n'est pas toujours le cas. Place Pompidou, très prisée pour ses immeubles récents, un 97 m² a mis six mois à trouver preneur à 850.000 €. «Le propriétaire en exigeait au départ 9400 €/m²!» indique l'agent immobilier. Non loin, quartier Greffulhe, très coté aussi, un 3-pièces récent de 72 m² est parti en un mois à 624.000 €. Au nord-est, on peut dénicher des biens à moins de 7000 €/m².

A **Neuilly-sur-Seine**, malgré une baisse des valeurs de 2,5 % sur un an à fin 2014 (8570 €/m²), «les acquéreurs sont très indécis», lance Jacques Châtaignier. Un avis que partage Xavier Mellone, de l'agence du même nom: «Ceux qui avaient de gros budgets ont quitté la France, les autres se sont figés dans l'attente ou sont très exigeants sur la qualité.» Ils veillent à payer le juste prix. «Au-delà de 11.000 €/m², les ventes sont d'ailleurs devenues très complexes», confie Paulo Fernandes, de Sotheby's. Même discours chez Eric Sellier, gérant d'une agence Century 21: «Le temps où l'on vendait à 15.000 €/m² boulevard Maurice-Barrès ou Commandant-Charcot est terminé!» Actuellement, ce sont surtout les petits produits qui s'échangent. «Les appartements familiaux au-delà de 1,5 million d'euros trouvent difficilement preneurs», observe David Naparstek, gérant de Building Partners. Hormis les abords du bois, les bons quartiers comme Les Sablons ou Saint-James se négocient entre 8500 et 9500 €/m². Au grand dam des vendeurs. Un 280 m² en parfait état s'y est vendu à 8500 €/m². «Il était à 10.000 € au départ et sans doute était-ce sa vraie valeur, mais les acquéreurs ont discuté le prix et réussi à faire une bonne affaire», raconte Xavier Mellone. Avec

immobilier.lefigaro.fr
Pays : France
Dynamisme : 34

Page 3/3

[Visualiser l'article](#)

travaux, les prix chutent d'un cran. Avenue du Roule, un 100 m² en étage élevé, doté d'une belle vue, s'est négocié 800.000 €. Plus encore si les biens ont des défauts (axe bruyant, rez-de-chaussée...).

Versailles n'est pas mieux lotie que les autres villes résidentielles. Les valeurs y ont chuté de - 4,6 % sur un an en 2014, ce qui ramène le mètre carré à 5290 €. Mais les propriétaires rechignent à prendre en compte la baisse. «Si le bien est au prix du marché, il peut pourtant trouver preneur en une semaine ou un mois», confirme Yann Dudix, gérant d'une agence Guy Hoquet. Encore faut-il que les vendeurs l'admettent. Dans les quartiers centraux qui motivent l'essentiel de la demande (Notre-Dame, Prés ou Saint-Louis), «il faut compter entre 5800 et 6300 €/m² pour les meilleurs emplacements», lance Olivier Lejeune, gérant d'une agence Orpi. Rue Neuve-Notre-Dame, un 115 m² vient de partir à 695.000 €. Rue Gallieni, près du château, un 45 m² s'est négocié à 230.000 €. Autre exemple encore, rue Royale, un 100 m² a trouvé preneur à 600.000 €. Quartier Montreuil, les prix chutent d'un cran. Résidence Grand Siècle, un 108 m² s'est vendu à 440.000 €. Mais, à Saint-Symphorien, très commerçant, un 3-pièces très récent de 66 m² s'est échangé à 429.000 €.