



JEAN-YVES LACÔTE

HAUTS-DE-SEINE

# A l'heure des éclaircies

Prix assagis, taux de crédit bas, aides aux primo-accédants, délais de vente rétrécis... La reprise se constate partout, même en dehors des villes proches de Paris et des transports

✍️ AGNÈS LAMBERT, PAULINE JANICOT, ANAICK SALAUN-GUÉRY,  
MATHILDE BRASILIER, MAYA BLANC

La dynamique est positive depuis quelques mois. Maître Guy Kermin, président de la chambre départementale des notaires, le confirme: « L'activité repart; les marchés les plus actifs sont Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Asnières-sur-Seine, Levallois-Perret et Neuilly-sur-Seine. Il faut deux à trois mois pour vendre un bien sans défaut majeur au prix du marché. C'est un délai raisonnable. » Ce redémarrage intervient dans un contexte de prix sages: le mètre carré atteint en moyenne 5106 € au premier semestre de 2015 d'après Century 21, en baisse de 5,3 % sur un an, mais en hausse de 0,9 % par rapport au second semestre de 2014. « Les prix des appartements sont partout en voie de stabilisation, analyse Philippe Bodolec chez Century 21 à Colombes. Pour les maisons, on constate encore des baisses de prix surtout au-dessus de 500 000 €:

les acheteurs n'hésitent pas à faire des offres très en deçà de ce qui est affiché. »

Dans ce contexte de reprise, les villes bien desservies par les transports et proches du bassin d'emploi de La Défense sont très recherchées. Mais les autres ne sont pas en reste. « On assiste à une véritable gentrification du département, y compris dans des localités du sud ou du nord jusque-là écartées du développement, constate M<sup>e</sup> Guy Kermin. Les collectivités veillent toutefois à ce que cela ne se fasse pas au détriment de l'accession à la propriété des plus jeunes et des plus modestes en incitant à une maîtrise des prix, voire l'en imposant. » Signe de cette montée en gamme, seules quatre communes affichent aujourd'hui des prix d'appartements inférieurs à 4 000 €/m<sup>2</sup>, d'après Meilleursagents.com: Colombes (3 782 €/m<sup>2</sup>), Bagneux (3 747 €/m<sup>2</sup>), Gennevilliers (3 123 €/m<sup>2</sup>) et Villeneuve-la-Garenne (2 799 €/m<sup>2</sup>).

## ASNIÈRES-SUR-SEINE Essor de ventes

APARTEMENTS ANCIENS  
3 390-6 790 €/m<sup>2</sup>

« Le marché est beaucoup plus actif que l'an dernier, notamment grâce aux Parisiens cherchant une pièce en plus », constate Guy de Bellefonds chez Orpi. Les acheteurs anticipant la remontée des taux des crédits sont décidés à signer rapidement. Vers la gare et la mairie, les prix sont stabilisés entre 5 000 et 6 000 €/m<sup>2</sup>. A cinq minutes de la gare, un 90-m<sup>2</sup> d'un immeuble 1930 s'est vendu 538 000 €. Près du métro Gabriel-Péri, le mètre carré se négocie 500 € de moins au quartier des Philosophes. Comptez environ 4 500-5 000 €/m<sup>2</sup> vers la place des Bourguignons, et 2 800-3 200 €/m<sup>2</sup> dans les quartiers nord. « Le prix des maisons a continué de baisser légèrement ces derniers mois », indique Thierry Gondouin chez Guy Hoquet. Place des Bourguignons, l'une d'elles, de 130 m<sup>2</sup> sur un terrain de 300 m<sup>2</sup>, est partie pour 615 000 €. Plusieurs programmes neufs sont en cours (Bouygues, Cogedim, Nexity, Vinci...), au prix moyen de 5 900 €/m<sup>2</sup>.

## BAGNEUX Pari sur l'avenir

APARTEMENTS ANCIENS  
2 820-5 630 €/m<sup>2</sup>

Le prolongement de la ligne 4 est en cours: dans cinq ans, Bagneux sera à une demi-heure du cœur de Paris en métro. A l'intersection des avenues Henri-Barbusse et Pasteur se trouvera une correspondance de métro avec la ligne 15 du Grand Paris Express. « Les investisseurs font un pari sur l'avenir, d'autant que les prix sont encore de 15 à 20 % moins élevés que dans les villes environnantes, souligne Claude Bouhnik, directeur de l'agence Foncia AMI. Ils achètent des studios à 100 000 € et des 2-pièces de 125 000 à 140 000 €. » Dans l'ancien, les appartements se négocient de 3 000 à 4 500 €/m<sup>2</sup>, et les maisons avec 2 ou 3 chambres, autour de 500 000 €. Le neuf se vend de 4 800 à 6 000 €/m<sup>2</sup>. D'ailleurs, le paysage urbain se transforme. Des immeubles poussent à l'orée du centre commercial, près de la gare du RER B ou dans le nouvel écoquartier Victor-Hugo.

**BOULOGNE-BILLANCOURT****Voie de déblocage**APPARTEMENTS ANCIENS  
5 120-10 250 €/m<sup>2</sup>

Ces derniers mois, le marché s'est débloqué. « Les vendeurs, qui campaient sur leurs positions, ont accepté de céder leurs biens à des tarifs proches de ceux du marché. Quant aux acheteurs, ils ont voulu profiter des crédits attractifs », explique Julien Karakoc, gérant de l'agence Rive Ouest Immobilier. A l'exception des grandes surfaces, rares, les prix sont restés stables. « Mais les biens sans charme ou avec travaux accusent une baisse de l'ordre de 5 % », ajoute Gabriel Assedou, gérant d'Era Immobilier. Le prix moyen tourne autour de 6 000 €/m<sup>2</sup>. Dans le nouveau centre, rue Georges-Sorel, un 53-m<sup>2</sup> en bon état s'est vendu 339 000 €. Au sud, les acquéreurs se font plus rares. Dans les copropriétés des années 1960 situées vers les ponts de Sèvres et de Billancourt, les prix dépassent rarement 5 500 €/m<sup>2</sup>. Tout au nord, vers le métro Jean-Jaurès, le mètre carré se négocie 7 000 € en moyenne, et 10 000 € pour du neuf. A Prince-Marmottan, Cogedim commercialise un programme à partir de 480 000 € pour un 2-pièces.

**CLAMART****En progrès ce trimestre**APPARTEMENTS ANCIENS  
3 420-6 840 €/m<sup>2</sup>

Les prix à Clamart n'ont baissé que très légèrement cet été. Le neuf près du parc de la Maison-Blanche débute à 7 700 €/m<sup>2</sup> pour un studio et 7 000 €/m<sup>2</sup> pour un 5-pièces. Les biens avec vue sur le bois sont recherchés au centre. « Les primo-accédants sont revenus, se réjouit Sabrina Pereira, à Rive Ouest Immobilier. Les logements près des transports et ceux du quartier Schneider sont les plus demandés. Il faut au moins 6 500 €/m<sup>2</sup> pour un studio à côté de la mairie, et guère plus de 5 300 €/m<sup>2</sup> pour un 3-pièces. » Le Petit-Clamart est encore moins cher. Selon Léon Papazian, de Cogespro Immobilier, un pavillon de 120 m<sup>2</sup> avec jardin est proposé à 540 000 € au Jardin-Parisien. « Le même près de la gare partirait à 600 000 €. Un 70-m<sup>2</sup> s'obtient à partir de 250 000 €, et jusqu'à 460 000 € dans un immeuble récent avec balcon au Val-Fleur. » Mais les biens avec défaut, peuvent descendre au-dessous de 4 000 €/m<sup>2</sup>.



A Boulogne, le marché s'est dégrillé..

**CLICHY****Refuge des jeunes**APPARTEMENTS ANCIENS  
3 540-7 090 €/m<sup>2</sup>

Les jeunes candidats à l'achat à Clichy confortent la demande. La plupart des couples recherchent des 2 ou 3-pièces, qui constituent l'essentiel de l'offre dans ce microcosme facile d'accès de Paris... A condition qu'ils soient à proximité de la gare, du métro ou du tram. « La ville, rajeunie, reste un bon compromis pour ceux qui espèrent plus grand, plus aéré, moins cher et aussi bien desservi que dans la capitale », explique Cécile Le Scouarnec, de l'Agence des Allées. Les allées Gambetta recèlent des surfaces à partir de 40 m<sup>2</sup>, en état correct, pour 6 200 €/m<sup>2</sup> environ. En bord de Seine, plus excentré, et vers Saint-Ouen, un 2-pièces de 50 m<sup>2</sup> dépasse rarement 4 200 €/m<sup>2</sup>. Le neuf s'équilibre autour de 5 800 €/m<sup>2</sup> mais peut atteindre 7 500 €/m<sup>2</sup> si le logement est très bien placé.

**COURBEVOIE****Fluidité retrouvée**APPARTEMENTS ANCIENS  
4 130-8 260 €/m<sup>2</sup>

Avec un prix moyen de 5 533 €/m<sup>2</sup> d'après Meilleursagents.com, Courbevoie constitue la solution de repli idéale pour les Parisiens et les Levalloisiens à la recherche d'une pièce en plus. « Le marché est beaucoup plus fluide qu'il y a un an. Lorsqu'un bien est présenté au prix du marché, il se vend en moins de deux mois », indique Olivier Bracke, de Bracke Immobilier. Les primo-accédants contribuent à animer le marché jusqu'à 200 000 €.

Au centre-ville, comptez entre 5 000 et 6 000 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien près de la mairie, et 1 000 €/m<sup>2</sup> de plus dans le moderne. Au Faubourg-de-l'Arche, les biens se cèdent à 6 300 €/m<sup>2</sup>, à l'instar de ce 4-pièces de 84 m<sup>2</sup> vendu 528 000 €. A Bécon, les prix sont stables, autour de 5 500-6 500 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien et de 6 000-7 500 €/m<sup>2</sup> dans le moderne. « La demande est très forte pour les maisons, mais elles sont rares », indique Olivier Decamus, chez Imax.

**ISSY-LES-MOULINEAUX****Le Fort assiégé**APPARTEMENTS ANCIENS  
4 680-9 360 €/m<sup>2</sup>

Dans cette commune jouxtant la capitale, les prix ont chuté d'environ 5 % depuis un an. « Les vendeurs ont pris conscience de la baisse et proposent enfin des prix plus raisonnables », explique Yann Bruel, manager de l'agence Century 21 Immod'Issy. Les tarifs restent néanmoins élevés - autour de 7 000 €/m<sup>2</sup> - à proximité du métro, à Corentin-Celton et Mairie-d'Issy. « Les investisseurs sont également présents et recherchent des studios ou 2-pièces autour de 200 000 € », ajoute Yann Bruel. Les acquéreurs s'emballent aussi pour le Fort-d'Issy, où les prix oscillent entre 6 500 et 7 200 €/m<sup>2</sup> pour des logements très récents, ou pour les maisons, très recherchées. Rue Emile-Duployé, une bâtisse de 5-pièces à rénover a été cédée à 710 000 €. Du côté de l'île Saint-Germain, c'est le calme plat, les vendeurs n'acceptant pas encore de revoir leurs tarifs à la baisse. Pour trouver moins cher, il faut aller vers les Epinettes, où les prix dépassent rarement 5 000 €/m<sup>2</sup>.



## LEVALLOIS-PERRET

### Voisins influents

 APPARTEMENTS ANCIENS  
5 580-11 170 €/m<sup>2</sup>

Installée entre deux voisines que tout oppose, Levallois-Perret affiche des prix allant de 6500 €/m<sup>2</sup> vers Clichy à 9000 €/m<sup>2</sup> en centre-ville et près de Neuilly-sur-Seine. Mais partout « *le marché est actif, et les prix sont stables. Les 3 ou 4-pièces jusqu'à 600 000 € se vendent très vite* », constate Olivier Decamus, chez Imax. Dans le centre, il faut un budget compris entre 7500 et 8500 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien, et jusqu'à 9000 €/m<sup>2</sup> dans le récent, tout comme à Greffulhe. Rue Pasquier, un 98-m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage sur jardin est ainsi parti pour 830 000 €. Côté Clichy, à quelques pas de la gare, un 52-m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> étage a été acquis pour 350 000 €. « *Depuis quelques mois, de nombreux locataires profitent de prix plus raisonnables pour acheter* », constate Laetitia de Francqueville, chez Laforêt.

## MONTROUGE

### Achats réfléchis

 APPARTEMENTS ANCIENS  
4 230-8 450 €/m<sup>2</sup>

Après avoir chuté pendant deux ans, les prix se stabilisent depuis neuf mois. « *Face à l'offre, les acheteurs sont très regardants. Ils n'hésitent pas à comparer en détaillant les charges ou les travaux prévus dans les copropriétés* », explique Philippe Pires, responsable de l'agence Guy Hoquet. Ils visent surtout les 2 et 3-pièces qu'ils ne peuvent s'offrir

à Paris. Près de la mairie, le prix atteint 7000 €/m<sup>2</sup>. Autour de la place Jean-Jaurès, il tombe à 5000 €/m<sup>2</sup>. Un 3-pièces de 58 m<sup>2</sup> y a été cédé 315 000 €. Dans le quartier des Ecrivains, il faut compter 6000 €/m<sup>2</sup> pour les résidences récentes proches de la future station de métro prévue pour 2019. Mais on peut encore trouver des logements anciens à rénover à partir de 4 500 €/m<sup>2</sup>.

## NANTERRE

### Fin de la baisse

 APPARTEMENTS ANCIENS  
3 140-6 280 €/m<sup>2</sup>

Il y a ici des maisons et immeubles de toutes les tailles et de toutes les époques. « *Après un tassement des prix ces deux dernières années, on peut parler de retour de la stabilité*, indique Thomas Bertin, directeur de deux agences Laforêt. *Le marché est plus fluide.* » A tel point que se vendent à nouveau des biens à des prix élevés, comme ce pavillon d'époque en brique, de 120 m<sup>2</sup> avec jardin dans une ruelle pavillonnaire, à 650 000 €. A proximité du RER, car c'est le critère numéro un des acheteurs. Autour de Nanterre-Ville, le prix des appartements se situe entre 3700 et 4500 €/m<sup>2</sup>. Dans le quartier Préfecture, il monte à 5300 €/m<sup>2</sup> dans les immeubles récents des Terrasses de l'Arche, s'il y a une belle vue. Le mont Valérien a ses connaisseurs, à la recherche de calme et de verdure. Comme ceux qui ont acquis cette maison 1930 de 100 m<sup>2</sup> à 450 000 €. A 218 000 €, un 3-pièces de 50 m<sup>2</sup> constitue une opportunité pour des primo-accédants.

## NEUILLY-SUR-SEINE

### Des acheteurs motivés

 APPARTEMENTS ANCIENS  
6 750-13 490 €/m<sup>2</sup>

Le marché est dynamique pour les 80 et 100-m<sup>2</sup>, à 8810 €/m<sup>2</sup> en moyenne, contre 8740 €/m<sup>2</sup> en décembre 2014. « *Les acheteurs sont motivés: ils ont compris que les prix s'étaient stabilisés* », constate Jean-Louis Sadone, de l'Agence Sadone. Le centre reste le quartier le plus recherché, entre 9000 et 10000 €/m<sup>2</sup>. « *Au-dessus de 10000 €/m<sup>2</sup>, il faut une surface extérieure, un étage élevé ou une vue* », ajoute Anne-Laure Antoine, chez Daniel Féau Neuilly. Au-delà du boulevard Bineau, les prix sont plus accessibles, entre 8000 et 9000 €/m<sup>2</sup>. Les adeptes de Saint-James déboursent de 8000 à 10000 €/m<sup>2</sup>. Rue Windsor, un 120-m<sup>2</sup> est parti à 1,2 million d'euros. « *Le marché est très actif entre 1 et 1,7 million d'euros. Nous manquons de biens à vendre entre 120 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup>* », constate Catherine Van Aal, chez Barnes Neuilly. Les acheteurs disposant d'un budget supérieur à 2 millions d'euros recherchent plutôt une maison. Dans les voies privées du quartier Perronet, l'une d'elles, de 330 m<sup>2</sup>, s'est vendue 2,8 millions d'euros.

## RUEIL-MALMAISON

### Chères maisons

 APPARTEMENTS ANCIENS  
3 710-7 430 €/m<sup>2</sup>

Les prix ont chuté d'environ 5 % depuis dix-huit mois, mais ils se stabilisent. « *Les acquéreurs sont encore présents. Il s'agit de primo-accédants ou de familles venant de Paris et des autres communes des Hauts-de-Seine* », précise Benjamin Sabbe, gérant de l'agence Laforêt. Ils visent le centre-ville ou les environs de la gare, où les appartements s'affichent autour de 5000 €/m<sup>2</sup>. Près du RER, un 64-m<sup>2</sup> s'est vendu 310 000 € (4843 €/m<sup>2</sup>). Les maisons, plus recherchées, se vendent autour de 6000 €/m<sup>2</sup>. En plein centre, une bâtisse de 5 pièces à rafraîchir a été cédée pour 1 million d'euros. Sur les hauts de Rueil, quartier plus populaire, « *le marché se débloque car les vendeurs proposent désormais des prix raisonnables* », estime Stéphane Vermeire, de l'agence Guy Hoquet. Il faut entre 220 000 et 260 000 € pour un 3-pièces et autour de 300 000 € pour un 4-pièces.

## « De nombreuses aides pour un premier achat dans le neuf »

EZZEDINE TALEB,  
DIRECTEUR DE L'ADIL 92



« **Les primo-accédants reviennent sur le marché, porté par la baisse des prix et des taux d'intérêt très faibles pour les crédits. Dans le neuf, ils bénéficient de plusieurs dispositifs d'aide: des programmes d'accès à la propriété à prix maîtrisés et d'accession sociale (à Asnières-sur-Seine, Clichy, Nanterre ou Rueil-Malmaison). De plus, certains quartiers sont éligibles au nouveau programme national de renouvellement urbain, permettant de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 %. S'y ajoutent le prêt à taux zéro plus (PTZ+) de l'Etat, ainsi que, sous certaines conditions, le prêt logement Hauts-de-Seine (réservé aux Altoséquanais locataires achetant dans le neuf ou un logement social). Depuis sa mise en place en 2009, 5 900 ménages en ont bénéficié.** »