



SPÉCIAL IMMOBILIER



VERSAILLES : n'a pas de prix !

Calme, attractive et royale, «la ville de province la plus proche de Paris» réunit un nombre d'atouts imparables.

La devise du Roi-Soleil, «Nec pluri-bus impar» (à nul autre pareil), lui va comme un gant, surtout que son immobilier reprend des

couleurs après une flambée des prix qui a sévèrement paralysé le marché. «Après une année 2014 compliquée, le marché versaillais a repris un nouvel élan en 2015. Le

stock de biens disponibles est relativement important, et beaucoup de personnes sont en recherche. Récemment, de nombreux biens ont ainsi été vendus, notamment ceux mis en vente depuis longtemps. On observe donc une fluidification générale du marché qui profite à tous, vendeurs comme acquéreurs», analyse Emmanuel du Rivau, consultant pour

l'agence immobilière Barnes, secteur Yvelines. Principale raison de cette reprise ? Une prise de conscience générale des vendeurs : «Aujourd'hui, les acquéreurs sont avisés. Ils visitent beaucoup de biens avant de décider et, surtout, ne surpayent plus, comme cela a pu être le cas par le passé. Lorsque les prix sont déraisonnables, ils n'achètent pas,

Les biens à ne pas manquer

Prix : 770.000 €



Notre-Dame, bel **appartement ancien de 103 m²**, disposant de 3 chambres. Beaucoup de charme pour ce bien idéalement situé à 2 pas de la très recherchée place du Marché et de ses commerces, des gares et des écoles.

www.barnes-immeubles.com

Prix : 2.490.000 €



Dans un hôtel particulier du XVIII^{ème}, **appartement de 300 m², 7 pièces**. Triple réception (petit salon, bibliothèque, grand salon d'angle). Suite parentale avec salle de bains et boudoir, chambre d'amis, cuisine équipée.

www.barnes-immeubles.com

Prix : 1.850.000 €



À seulement 2 km de Versailles, vaste **demeure de caractère de 10 pièces** et sa **maison de gardien**, dans le cadre magnifique de la vallée de la Bièvres. **Parc de plus de 8.000 m²** avec la campagne à perte de vue.

www.barnes-immeubles.com

Prix : 1.250.000 €



Dans le quartier Montreuil, à 8 mn à pied des commerces de la rue de Montreuil et 2 mn de la gare, dans une rue calme, **maison 1930 familiale type meulière de 9 pièces** sur une **parcelle de 387 m²**.

www.barnes-immeubles.com



Agence Saint-Louis

«En moyenne, le prix varie entre 6.000 et 7.000 €/m²»



Karine Brévier, agence Saint-Louis immobilier à Versailles

Quels sont les biens les plus prisés à Versailles ?

Karine Brévier : Nos clients s'orientent particulièrement vers des biens familiaux, des appartements avec 3, 4 ou 5 chambres. Il y a beaucoup de familles nombreuses à Versailles, de trois enfants et plus, qui apprécient également de disposer de chambres supplémentaires

pour recevoir famille et amis. Versailles le permet, contrairement à Paris où ce luxe n'est réservé qu'à de très rares personnes au regard des prix du marché. En revanche, notre ville propose peu d'appartements avec ascenseur et parking inclus, pourtant très recherchés. Nous sommes essentiellement sur un habitat XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, donc généralement sans parking et sans ascenseur. Ces appartements ont beaucoup de cachet, en

particulier ceux se situant au 1^{er} étage, étage de réception sous la Royauté. Quant aux quartiers les plus recherchés, on peut citer Saint-Louis et Notre Dame, tous deux proches du centre-ville.

Et en ce qui concerne les maisons ?

KB : Pas mal de demandes concernent des maisons avec jardin, et surtout, là encore, pourvues de pièces familiales type "family room", pièces de jeux, home cinéma.

Quels sont les prix pratiqués ?

KB : Versailles est une ville qui a plutôt bien résisté à la baisse des prix par rapport à d'autres villes des Yvelines. En moyenne, le prix au mètre carré varie entre 6.000 et 7.000 €. Évidemment, lorsqu'il s'agit de biens haut de gamme, bien placés, de qualité, voire



d'exception, ce montant peut s'élever jusqu'à 8000 €/m².

Faut-il s'installer à Versailles ?

KB : Versailles n'est pas une ville-dortoir comme peuvent l'être d'autres villes de banlieue. Elle a une vie propre. Sans parler du château où voir les expositions permanentes et temporaires toute l'année. Près de l'avenue de Paris, à proximité du château donc, se tient la Cour des Senteurs, lieu emblématique de l'histoire des parfums qui accueille les plus grands noms du luxe. Versailles est une niche culturelle sans égale.

ce qui déprécie davantage le bien. Certains vendeurs l'ont compris et se sont adaptés, revoquant le prix de leur bien à la baisse pour être en phase avec le marché. Et ce sont eux qui vendent !».

Idéale pour les cadres supérieurs

Versailles est avant tout une ville agréable et saine. La commune de 90.000 habitants, très étendue, est reconnue pour sa qualité de vie. Les quartiers y sont aérés, les avenues larges et spacieuses et, entre le domaine royal et les nombreux parcs, la nature n'est jamais très loin. Là où un square parisien s'étend sur 300 m², un parc versaillais en occupe 10.000 m². L'autre atout majeur de cette ville stratégique, idéalement située, ce sont les axes de communication, notamment les 5 gares, lieu de desserte hors pairs pour Paris. «La ligne

SNCF de Versailles-Rive Droite dessert La Défense et Saint-Lazare en moins de 25 minutes. Le RER C, qui part de la gare de Versailles-Château, traverse tout le centre névralgique de Paris en s'arrêtant notamment par Tour Eiffel, Alma, Invalides et Saint-Michel. Enfin, la ligne SNCF part de Versailles-Chantiers et mène à Paris-Montparnasse en 12 minutes seulement avec l'Express. Cela attire et draine une clientèle importante de cadres supérieurs», explique Emmanuel du Rivau. Enfin, dans l'autre sens, Versailles est également proche de villes qui accueillent de grandes entreprises, à l'image de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Essentiellement des familles

70% des clients auxquels font face les experts versaillais sont des ex-familles parisiennes

principalement. «Versailles est perçue comme une ville sûre, alors que Paris est anxigène, stressante et animée par un trafic incessant. Sans tomber dans la caricature, le cumul des contraintes parisiennes est de moins en moins toléré : pickpockets, difficultés pour se garer, PV... Versailles est beaucoup moins soumise à ces problématiques». Corollaire, la commune des Yvelines attire des familles plutôt aisées, qui souhaitent faire scolariser leurs enfants dans une ville regorgeant d'excellentes écoles publiques et privées, de la maternelle jusqu'aux écoles préparatoires (Ginette, Sainte-Geneviève, Hoche, les meilleures prépas de France sont à Versailles). «Nous avons également une large partie de notre clientèle qui sont des familles de retour d'expatriation, elles aussi attirées par la tranquillité de Versailles et sa

qualité de vie, ainsi que par sa proximité avec Paris».

Évidemment, autant d'atouts a un prix : entre 6.000 et 7.000 €/m². Autre caractéristique, la ville ne propose que peu d'appartements modernes avec ascenseur et parking, pourtant très recherchés. Ils s'arrachent donc très vite. En revanche, elle offre de magnifiques appartements dans des immeubles du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles avec beaucoup de cachets. À deux pas de la place du Marché, un appartement ancien de 100 m² se négocie autour de 770.000 €. Enfin, Versailles offre bon nombre de maisons, de la demeure familiale type meulière de 170 m² pour 1,2 M€ à la villa de prestige de 250 m² entourée d'un immense parc pour 2 M€. Pour ce type de bien d'exception le prix du mètre carré grimpe alors à 8.000 €.

Thibault Girardet