

Le nouvel **Observateur**

Du 8 au 14 mars 2012

nouvelobs.com

SPÉCIAL Immobilier PARIS ILE-DE-FRANCE

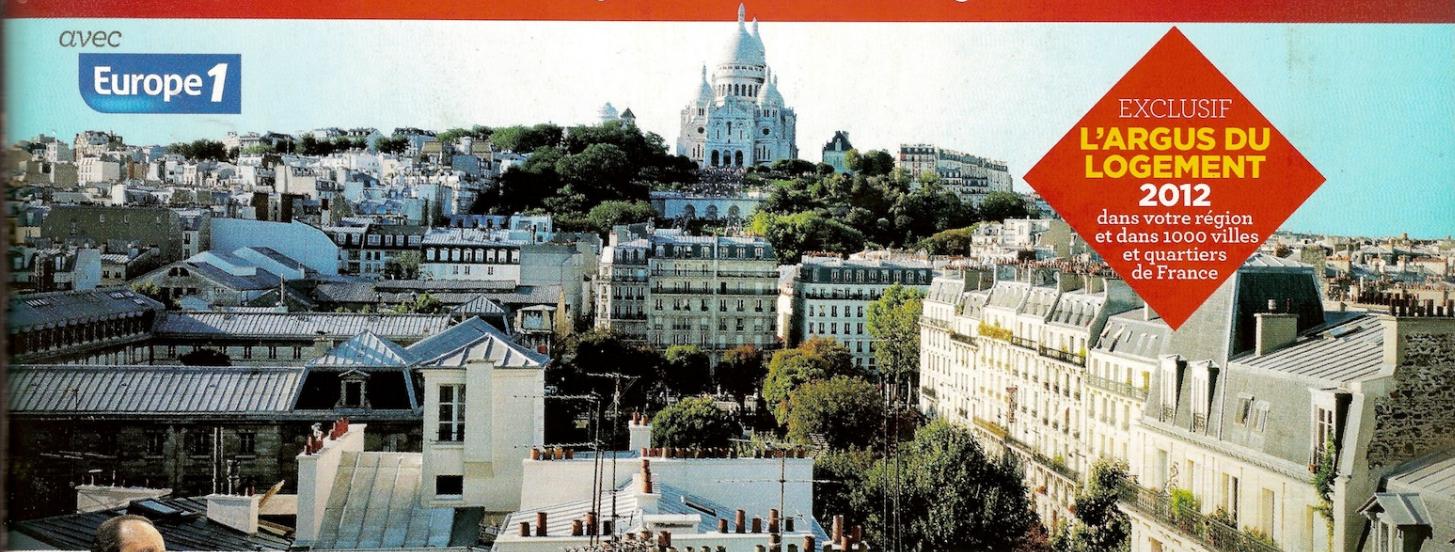
Comment profiter de la baisse

**TOUS LES PRIX DE 2012
OÙ ACHETER QUARTIER PAR QUARTIER**

© JEAN-YVES LACOTE

avec

Europe 1



EXCLUSIF
**L'ARGUS DU
LOGEMENT
2012**
dans votre région
et dans 1000 villes
et quartiers
de France



Présidentielle
PANIQUE CHEZ LES RICHES

© AFP PHOTO - KENZO TRIBOUILLARD

M 02228 - 2470 S - F: 3,50 €



••• BAGNEUX**4 051 €/m²****Le coin des petites surfaces**

La ligne 4 du métro était programmée pour 2017, mais la station du Rond-Point des Martyrs de Châteaubriant n'ouvrira qu'en 2019. En outre, les prix n'augmentent plus dans cette ville à 3 kilomètres de la Porte d'Orléans. La tendance serait même à une légère baisse. Il faut compter 3500 euros/m² pour les grandes surfaces, plutôt rares, et 4000 euros/m² pour les petites, le cœur du marché. « Beaucoup de vendeurs n'ayant pas fait de simulation depuis la fin du prêt à taux zéro surévaluent leurs biens. Alors les acheteurs essaient de baisser les prix de 40 000 à 50 000 euros », relève Cédric Denis, de l'agence Guy Hoquet. Certains ménages apprécient le centre, autour de la place Dampierre, pour son ambiance village, d'autres tiennent à la proximité du RER et de la N20. Les appartements sont très demandés à la location. Des investisseurs prospectent des studios ou des 2-pièces qu'ils loueront respectivement entre 400 et 600 euros/mois ou de 700 à 900 euros/mois. Ils s'intéressent aux petits immeubles poussant dans le centre-ville, près des parcs, des transports, autour de la future station de métro, ou à la limite de Montrouge ou de Fontenay-aux-Roses. Le prix dans un bâtiment neuf basse consommation (BBC) s'élève à 4 700 euros/m² en moyenne.

-12,3% sur 3 mois**BOULOGNE-BILLANCOURT****6 932 €/m²****Le métro soigne les prix**

Les prix s'effritent à peine, après une hausse de 17% sur un an au 3^e trimestre 2011. La commune est protégée par la proximité de Paris et la présence de deux lignes de métro. « Nous voyons désormais très peu de primo-accédants, sauf pour les biens en dessous de 300 000 euros », témoigne Jean-Louis de Narbonne, de Guy Hoquet. Au nord de la route de la Reine, il faut débourser 6500 euros/m² au moins dans les immeubles les plus populaires, et jusqu'à 9 500 euros/m² pour certaines petites copropriétés très recherchées autour de la rue des Princes. Un studio de 27 m² en étage élevé d'un immeuble des années 1980, rue de Paris, s'est vendu 260 000 euros (9 600 euros/m²). Le

De nombreuses ventes ont eu lieu avant que la fiscalité des plus-values ne soit durcie.

centre, autour de la Grand-Place, se vend désormais entre 6 000 et 7 000 euros/m². Au sud de l'axe Général Leclerc-Edouard Vaillant, les prix sont souvent inférieurs dans l'ancien, à 6 500 euros/m², et vont jusqu'à 7 500 euros/m² dans le récent, tel ce 77-m² vendu 580 000 euros rue du Chemin-Vert, dans un immeuble 1980. « Les constructions populaires des années 1920-1930 se négocient à 5 000 euros/m² », indique Pierre Taladier, de La Vie immobilière. Dans le neuf, le marché ralentit avec, dans le quartier Rives de Seine, des prix entre 7 500 euros et 8 000 euros/m².

+ 0,1% sur 3 mois**CHÂTEENAY-MALABRY****4 194 €/m²****Du neuf à l'envi**

A Châtenay-Malabry, les prix continuent de grimper. « Côté Sceaux, le mètre carré est à 6 000 euros, côté Butte-Rouge, le neuf atteint 4 500 euros », précise Dorian Lemaitre, président de l'agence Foncia. Ces dix dernières années, le centre-ville, proche de la gare du Robinson et du parc de Sceaux, a été rénové, valorisant ainsi l'habitat. François Rodde, le responsable de l'urbanisme à la mairie, est encore surpris de la vitesse à laquelle les 130 appartements construits en 2011 (Kaufman & Broad, Franco Suisse, les Nouveaux Constructeurs...) se sont négociés : « En un week-end, on a vendu 25% d'un programme. » Châtenay attire des jeunes couples et des familles qui cher-

chent à se rapprocher de leur travail. Les propriétaires bailleurs trouvent aussi leur bonheur dans cette ville dynamique où le tramway arrivera dans trois ans. Dans la Vallée-aux-Loups, un appartement des années 1970, de 120 m² avec 3 chambres, s'est vendu 660 000 euros. Tout proche du parc de Sceaux, un 3-pièces de 62 m², en pierre de taille, vaut 280 000 euros. Jean-Marc Strate, directeur général de l'agence immobilière Guy Hoquet, pourtant dubitatif quant à l'évolution à venir du marché, souligne qu'« un bien estimé à son prix se vend en 15 jours ». **+ 6,6% sur 3 mois**

CHÂTILLON**4 875 €/m²****Le tramway crée le désir**

Nombreux sont les Parisiens des 13^e, 14^e et 15^e arrondissements à traverser le périphérique pour s'installer ici. « Ils cherchent des biens proches du métro, de 600 000 à 800 000 euros pour 100 ou 120 m² », note Gilles Parent, de l'Immobilière Parent. Comme ce 4/5-pièces de 111 m², au 5^e étage avec terrasse, vendu 680 000 euros, soit 6 100 euros/m². Autre quartier très prisé, avec des prix similaires, le Vieux-Bourg. Un secteur commerçant, « moins bien desservi, mais plus aéré, avec de nombreux espaces verts », précise Marc Vignes, de l'agence Lafôret. Recherché pour sa qualité de vie, on y trouve des biens entre 4 500 et 6 500 euros/m² selon l'année de construction. « Un 3-pièces de



“Ici, le coût du foncier est un frein au développement du logement social”

SÉBASTIEN PIETRASANTA, MAIRE PS D'ASNIÈRES-SUR-SEINE CONSEILLER RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE

Le Nouvel Observateur Quelles sont vos priorités à Asnières-sur-Seine ?

Le plan local de l'habitat, adopté en mai, a pour objectif de créer davantage de logements pour répondre aux besoins des familles, en développant la mixité sociale. Asnières manque de logements sociaux et doit respecter la loi SRU. Dans les constructions neuves, près de 40% des logements seront sociaux ou intermédiaires. Il faut donc construire plus de logements sociaux dans les zones résidentielles et plus de logements libres dans des zones en rénovation urbaine, comme les quartiers nord. Ces derniers sont en mutation : le tramway arrivera fin 2012 aux Courtillers et une station du Grand Paris Express sera ouverte au métro des Agnettes.

Comment améliorer la politique du logement dans les Hauts-de-Seine ?

Le coût du foncier est un frein au développement du logement social dans notre département, plus qu'ailleurs en Île-de-France. La proposition de François Hollande de mise à disposition de terrains gratuitement par l'Etat aux collectivités locales va dans le bon sens. Il me semble aussi nécessaire d'assouplir les critères d'octroi du Prêt Logement 92 (prêt à taux zéro accordé aux habitants du département) pour en élargir l'accès. *Propos recueillis par A. L.*

63 m² des années 1990 a été vendu 388 000 euros, soit 6 200 euros/m² », indique Corinne Germain, de l'agence ERA Immobilier. Alors qu'un 3/4-pièces de 71 m² des années 1950 s'est négocié 320 000 euros, soit 4 500 euros/m². Le Vieux-Bourg sera plus aisément accessible avec l'arrivée du tram T6 en 2014. D'ailleurs, les secteurs qui longent la future ligne attirent déjà les acheteurs. Comme le quartier des Sablons, au sud, où le prix est autour de 5 000 euros/m². En début d'année, un 3-pièces de 74 m² en bon état est parti à 364 000 euros.

-1,1% sur 3 mois

CHAVILLE

4844 €/m²

Des airs de campagne

Depuis octobre 2011, les prix stagnent. « Les prix sont supérieurs à ce que cherchent les acheteurs », précise Laurence Malinowski, directrice de l'Agence principale. Mais le marché reste très animé puisqu'un bien estimé au juste prix se vend en une semaine. Le centre-ville, qui inaugure un écoquartier à l'architecture contemporaine, est particulièrement prisé. Ses 370 logements neufs (Ogic, BNPPPI, Franco Suisse, LNC) se vendent entre 6 500 et 7 000 euros/m². Selon Raymond Loiseleur, aménageur du centre-ville, « sur les 80 ventes déjà réalisées depuis octobre, 55% des acquéreurs viennent chercher la qualité de vie d'une ville à la campagne, et 45% sont des investisseurs attirés par un marché encore dynamique ». La demande est en effet éclectique. « De jeunes couples avec des enfants travaillant à Vélizy ou à Paris cherchent ici une pièce en plus et non loin des gares ou côté Sèvres », constate Muriel Roosens, directrice de Foncia. Comme cet appartement de 91 m² avec 3 chambres, double séjour et un balcon, dans un bel immeuble près des 3 gares, vendu 450 000 euros.

-5% sur 3 mois

CLAMART

4854 €/m²

La petite ville qui monte

Entre primo-accédants et épargnans désireux d'investir dans la pierre, le marché immobilier de Clamart connaît un début d'année hors du commun. Le quartier de la gare, à 10 minutes de



Les prix, proches de ceux de Paris

Montparnasse, et celui de la mairie, restent les plus prisés. A l'instar d'autres villes limitrophes, les prix ont accusé des baisses de l'ordre de -10%. « Nous devrions baisser », explique David Aftassi, directeur de Rive Ouest Immobilier. Beaucoup de nos acheteurs découvrent Clamart car ils n'ont pas les moyens d'acheter dans le 15^e arrondissement ou à Issy-les-Moulineaux. » Et, de fait, Marie et François y ont acheté leur premier appartement : un 2-pièces charmant de 36 m² avec terrasse, situé dans le quartier de la mairie. Il leur a coûté 230 000 euros. Si l'on s'éloigne pour se rendre dans le quartier Schneider, un 3-pièces de 60 m², certes au 5^e sans ascenseur, se trouve à 245 000 euros. Les petites surfaces à moins de 250 000 euros restent les plus prisées. Les appartements familiaux à 300 000 ou 400 000 euros ont du mal à trouver preneur, car à budget comparable, il est possible de trouver une petite maison en meulière. Dans l'ensemble, les acquéreurs se laissent tenter par des biens avec travaux. Une maison d'artiste de 300 m² dotée d'un terrain de 900 m² et présentée à 1,5 million d'euros avant l'été avait trouvé preneur. La vente a été ajournée et elle vient de se conclure à 1,15 million d'euros avec une famille qui a vendu son appartement du 15^e à Paris. « C'est assez symptomatique de l'étrangeté du marché actuel », conclut David Aftassi.

+5,5% sur 3 mois

CLICHY-LA-GARENNE

4771 €/m²

Enfin un ralentissement

« Il faudrait que les prix s'orientent à la baisse, car les clients sont de plus en plus regardants », affirme Alexandre Lopes, de l'Agence principale. Il faut

dire que les prix aux allées Gambetta, secteur le plus en vue, se rapprochent de ceux de Paris : 6 500 ou 7 000 euros/m². Dans une résidence neuve, près de la future cité judiciaire des Batignolles, au 2^e ou 3^e étage, le mètre carré atteint en effet « un sommet à 10 000 euros », selon Yannick Louis, de Flandres Promotion. Pourtant, Virginie Octeau, responsable de l'agence Guy Hoquet, rappelle : « Clichy est un marché sur lequel les gens viennent par nécessité, parce qu'ils ont besoin de s'agrandir à un prix raisonnable. » Le mouvement commence à se faire sentir grâce à la baisse qui intervient depuis octobre 2011. Les ventes des grandes surfaces marquent le pas. Les primo-accédants sont plus prudents depuis la fin du prêt à taux zéro plus dans l'ancien. S'ajoute à cela une pénurie de biens depuis 2012. « Il existe un potentiel d'acheteurs, mais ils ne trouvent pas ce qu'ils veulent », précise un agent immobilier. Toutefois, les investisseurs continuent à être attirés par cette ville, l'une des dernières du département de la première couronne à rester abordable. Près de la mairie, dans ce quartier qui attire beaucoup, un 3-pièces de 47 m² avec cheminée, au 2^e étage, vient de se vendre à 270 000 euros. Enfin, Clichy constitue encore un bon placement pour l'investissement locatif en 2012.

-4,1% sur 3 mois

COLOMBES

3975 €/m²

La demande décroît

Les acquéreurs se raréfient dans la troisième ville la plus peuplée du département. Les demandes diminuent, entraînant une baisse des prix. Aux Vallées, quartier très demandé, « dans une résidence des années 1960, un 3-pièces de 53 m² qui se vendait 260 000 euros (4 900 euros/m²) se négocie à présent 245 000 euros (4 600 euros/m²) », explique Antoine Mesnard, de l'agence Laforêt. Soit une baisse de près de 6%. Du côté de la Petite-Garenne, autre quartier ayant la cote, l'arrivée du tramway T2 desservant la Défense a tiré les prix vers le haut : « Il faut compter 4 500 euros/m² dans un bel immeuble ancien, 6 000 euros/m² dans le neuf », constate Jean-Philippe Linares, de l'agence Act'Immo. Les diffé- ●●●

rences de prix sont assez importantes entre le nord et le sud. A Hoche, très prisé, il faut 664 000 euros pour une maison de 100 m², de 5 ou 6 pièces, sur un terrain de 600 m². Pour 6 000 euros de plus, dans le quartier du Plateau, à l'opposé, au nord de la ville, s'est vendue une grande maison de 170 m², de 7 pièces, sur un terrain de 500 m². Une bonne affaire puisque tout le nord devrait, en 2017, se trouver sur le prolongement de la ligne de tramway T1, qui reliera la ligne 13 du métro au tramway T2 Pont de Bezons.

-4,9% sur 3 mois

COURBEVOIE

5 710 €/m²

Atterrissage en douceur

Les prix se sont stabilisés depuis quelques mois. La demande est toujours portée par l'arrivée sur la com-



mune de Parisiens ou de Levalloisiens. « Les biens au prix du marché partent très vite. Mais les propriétaires qui tentent une surcote ne parviennent pas à vendre », témoigne Olivier Bracke, de Bracke Immobilier. Le village de Bécon, relié par le train à Paris et à la Défense, reste très recherché, entre 5 500 et 6 500 euros/m² dans l'ancien, et 6 500 et 7 500 euros dans le récent (avec parking). « Les négociations dépassent rarement 5% du prix de présentation », indique Olivier Decamus, de l'agence Imax. Un 34-m² au 3^e étage sans ascenseur, rue Armand-Silvestre, s'est ainsi vendu 225 000 euros. Le centre-ville reste plus accessible, stabilisé entre 5 000 et 6 000 euros/m² dans l'ancien. Dans le quartier neuf du Faubourg-de-l'Arche, les appartements trouvent preneurs entre 6 000 et 7 000 euros/m², comme rue de Bezons, dans le

Les propriétaires qui tentent des prix élevés ne vendent plus à Courbevoie où la demande reste pourtant forte.

programme Cogedim. Les maisons restent recherchées, autour d'un million d'euros. Ainsi, l'une d'elle, rénovée, de 145 m² sur un terrain de 277 m², s'est vendue 1 045 million d'euros avenue de la République.

+3% sur 3 mois

ISSY-LES-MOULINEAUX

6 107 €/m²

C'est presque Paris

Parmi les communes limitrophes les plus courtisées par les familles qui s'agrandissent et les personnes âgées qui recherchent un peu de calme, Issy-les-Moulineaux jouit d'une situation privilégiée. Doté de deux stations de métro, son centre-ville, qui s'étend de Corentin-Celton à la mairie, reste très prisé. Les prix, qui avaient atteint 7 000 euros/m², se sont érodés et oscillent plutôt aux alentours de 6 600 euros. « Mais ils dépassent largement 7 000 euros/m² sur de petites surfaces dans les meilleurs immeubles au pied du métro », avance Alain Dick, directeur d'ERA. Les autres quartiers ne sont pas en reste : les Hauts-d'Issy accueillent le Fort d'Issy, vaste programme neuf de BNPP (Bouygues, Vinci et Kaufman & Broad), qui séduit les acquéreurs, tandis qu'une opération de promotion à Issy-Val-de-Seine, près du RER, est affichée à 8 000 euros/m². Les quartiers de la Ferme et des Trois-Moulins se sont dynamisés avec l'extension du tramway, et les prix y ont augmenté d'environ 5%. « Il n'y a plus de "mauvais quartier" à Issy-les-Moulineaux, et la demande reste soutenue. Aujourd'hui encore, une studette à rénover ou une petite maison de ville part dans la journée ! », explique Hélène Durgel, directrice de l'agence Orpi. A condition, bien sûr, que le prix soit ajusté. Ainsi, dans le quartier des Trois-Moulins, un 3-pièces impeccable de 59 m² s'est vendu 6 000 euros/m². Près de la mairie, un bien comparable se vend à 6 600 euros/m².

-3,4% sur 3 mois

LA GARENNE-COLOMBES

Bon air et prix solides

5 117 €/m²

« Les prix de cette toute petite commune aérée tendent maintenant à s'aligner sur ceux de Courbevoie, sa grande voisine quatre fois plus étendue et populeuse, dont la gare est uti-

lisée par les habitants des quartiers sud », décrit Olivier Bracke, de Bracke Immobilier. Et pour cause : la proximité de la Défense, à quelques minutes, attire toute une clientèle de jeunes cadres aux développements de carrière prometteurs. Ils aiment cet environnement plus calme, mêlant petits immeubles, maisons du siècle dernier et demeures familiales. Trois gares desservent la Garenne-Colombes, mais aussi le tram. Si les biens avec défaut stagnent, ceux du haut de gamme se vendent rapidement. Un 4-pièces de 100 m² avec terrasse et vue dépasse 7 000 euros/m², et une très belle maison début de siècle rue Raymond-Ridel de 200 m² s'est vendue 1 435 million d'euros. Un 3-pièces de 70 m² récent et de standing, rue de l'Aigle, s'est négocié à 475 000 euros, soit 6 785 euros/m². Mais on trouve encore des studios de 26 m² pour 156 000 euros, même dans la recherchée rue de Plaisance. Le quartier de la Fouilleuse reste très accueillant, de 4 000 à 4 500 euros/m².

-0,8% sur 3 mois

LEVALLOIS-PERRET

7 551 €/m²

La hausse est terminée

Après une hausse de 16% sur un an à près de 8 000 euros/m², les prix ont cessé de grimper à Levallois au dernier trimestre 2011. « Les biens avec défaut, en rez-de-chaussée ou en étage élevé sans ascenseur, baissent un peu depuis quelques mois », constate Laetitia de Francqueville, de Laforêt. Les quartiers récents de Greffulhe et de Pompidou se négocient de 8 000 à 9 000 euros/m². Ainsi, un 41-m² au 4^e étage, avec parking, sur la place Pompidou, est parti à 352 000 euros (8 600 euros/m²). Dans le centre de Levallois, l'ancien se négocie entre 7 500 et 8 500 euros/m², et jusqu'à 9 000 dans le récent ou les beaux immeubles autour de la mairie. « Peu nombreux sur le marché, les 4-5 pièces se paient souvent 500 euros/m² de plus que les 2-3 pièces », note Olivier Decamus, de l'agence Imax. Un 100-m² en très bon état s'est vendu 925 000 euros dans un immeuble ancien de la rue Louise-Michel. Les acheteurs aux budgets plus limités privilégièrent la proximité de Clichy, entre 6 500 euros et 7 000 euros/m².

-2,4% sur 3 mois

son de 5 chambres de 160 m² sur une parcelle de 400 m² proche de l'hippodrome a ainsi été vendue au prix demandé, soit 1,1 million d'euros, en deux semaines seulement.

+1,7% sur 3 mois

SÈVRES

5 241 €/m²

La surenchère, c'est fini

Des vents tièdes soufflent sur le marché immobilier de Sèvres. Le manque d'offres continue à pousser les prix vers le haut – ils ont globalement augmenté de 5% au cours des 6 derniers mois – et les acheteurs qui restent sont moins nombreux, mais motivés. Le marché est essentiellement animé par les habitants du 15^e arrondissement parisien, les Boulognais ou les Isséens qui souhaitent s'agrandir ou passer en habitat individuel. « Nous sommes dans un marché ciblé, les acheteurs sont actifs et recherchent un certain type de biens depuis plusieurs mois », précise Catherine Lacour, gérante de l'agence Appartements & Maisons à Sèvres. Les professionnels sont unanimes : les biens dont les prix sont trop élevés ne se vendent plus. C'en est fini de la surenchère. Cependant, sur les coteaux de la ville, dans les quartiers de Croix-Bosset et Brancas, les prix moyens sont aux alentours de 6 000 euros par m² et peuvent atteindre 7 000 euros/m² pour des appartements ou des maisons sans défaut. Un duplex de 103 m² à Sèvres-Brancas a été vendu 620 000 euros. Côté Sèvres rive gauche, près de la gare, si le quartier reste moins cher que sur la rive droite, les prix ont sensiblement augmenté et atteignent désormais 6 000 euros/m². « Les prix du marché sont très raisonnés, il n'y a pas de flambée », détaille Daniel Elbase,

directeur de l'agence Laforêt. Le contexte politique et économique pousse les acheteurs à être rationnels. » Une maison de 130 m² avec un petit jardin, de qualité moyenne et à refaire entièrement, a fini par trouver preneur à 860 000 euros. Bien qu'elle soit située à Brancas, les vendeurs ont dû consentir un effort. Dans le centre-ville, un appartement de 3-4 pièces de 88 m² entièrement refait, avec box et cave, s'est vendu 5 100 euros/m².

-5,2% sur 3 mois

SURESNES

5 660 €/m²

Des acheteurs peu pressés

La hausse des prix rend les acquéreurs plus exigeants : « A 6 100 euros/m² en moyenne, nous constatons une légère baisse ou plutôt un réajustement », précise Pascal Pidoux, de l'agence De Vallière. Selon la chambre des notaires, l'augmentation est de +19,2% par rapport à 2010. La proximité avec Paris, le tramway et les espaces verts séduisent les acheteurs. Mais la suppression du PTZ+ exclut du marché les primo-accédants. « Nous avons plutôt une clientèle parisienne qui a vendu son bien. Face à l'incertitude économique, les acheteurs ne sont pas pressés », informe un agent immobilier. Les secteurs les plus chers sont le centre-ville, notamment le Village anglais, où le prix des maisons avoisine le million d'euros, mais aussi le secteur du parc du Château. Dans le bas de Suresnes, les ventes s'établissent entre 4 200 et 7 500 euros/m². Les biens proposés à 4 000 euros/m² nécessitent souvent d'importants travaux ou présentent une nuisance sonore. « Par exemple ce 2-pièces de 36 m², avec de gros travaux vendu

165 000 euros, avenue Franklin-Roosevelt », détaille Frédéric Lastennet, d'ERA Immobilier. Alors qu'un 2-pièces de 38 m² en bon état, proche du tramway, vient de se négocier à 264 000 euros. Dans le haut de Suresnes, au-dessus de la voie de chemin de fer, les prix oscillent entre 4 000 et 6 500 euros/m², comme ce 2-pièces de 45 m² cédé à 252 000 euros, rue des Bas-Rogers.

-3,7% sur 3 mois

VANVES

5 613 €/m²

Une demande variée

Dans la plus petite commune des Hauts-de-Seine, l'offre se réduit encore. Et les prix ont augmenté. « Le mètre carré oscille entre 4 500 et 7 000 euros, avec une moyenne à 5 000 ou 6 000 euros », estime Joseph Manari, de l'agence Laforêt Immobilier Accessim. « Souvent, les propriétaires surévaluent leurs biens. Or, malgré la rareté de ceux-ci, on ne trouve plus acquéreur à n'importe quel prix », ajoute Patrick Guillaud, du Cabinet Savanne. Affichée à un prix supérieur à ceux du marché, une maison de 100 m² à 795 000 euros dort en vitrine. Les budgets des acheteurs plafonnent à 600 000 ou 700 000 euros, au maximum, pour des surfaces variant de 90 à 100 m². Les acquéreurs s'orientent soit vers le Bas-Vanves, pour la verdure, soit vers le Plateau, pour la proximité du métro. Dans le Vieux-Vanves, la zone pavillonnaire face au lycée Michelet demeure la plus cotée, avec les abords du parc Raphaël-Pic. Une maison de 180 m² s'y est vendue 1,45 million. La demande étant variée à Vanves, des primo-accédants cherchent des 3-pièces de 300 000 à 350 000 euros dans les résidences datées des années 1960 aux années 1980. Mais pour les petites surfaces, le marché de la location s'avère plus actif que celui des transactions. Un studio se loue entre 600 et 700 euros/mois, charges comprises ; un 2-pièces, de 900 à 1 000 euros/mois.

-0,5% sur 3 mois

Dossier réalisé par

MAYA BLANC, BAYA DERRICHE,
NICOLE GEX, AGNÈS LAMBERT,
CHARLOTTE MENTHA, ANAICK
SALAÜN-GUÉRY, CAROLE SEURAT,
CAROLINE VERSTAEN

Un département en pleine transformation

Très hétérogène en termes d'habitat et de population, les Hauts-de-Seine mènent depuis 1993 une politique active de rénovation urbaine. Objectif : réduire les écarts sociaux entre les différents territoires, et les écarts en matière d'urbanisme. Le conseil général a consacré 485 millions d'euros depuis 1993 à la rénovation urbaine de 19 quartiers de 13 villes différentes, venant compléter les investissements de l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (Anru). Ainsi, 75 millions d'euros ont été investis dans le quartier achevé l'an dernier de la Caravelle, à Villeneuve-la-Garenne. D'autres programmes sont en cours, comme le Noyer-Doré (Antony), les Hauts-d'Asnières (Asnières-sur-Seine), le Luth et les Grésillons (Gennevilliers), la cité Jardins (Plessis-Robinson)... Au total, 3 200 logements seront créés.