



Privilegiée. Vanves attire un nombre grandissant d'acheteurs en provenance de la capitale, qui recherchent des prix moins élevés et une meilleure qualité de vie.

■■■ immobilières, et l'allongement de la durée des transactions en raison d'une discussion plus accrochée sur les prix. « *Les propositions agressives des acheteurs, 10 % inférieur au prix affiché, aboutissent encore rarement* », nuance cependant Henry Fleurence.

Ce climat en demi-teinte ne bouleverse pas la hiérarchie des valeurs, qui restent malgré tout élevées. Autour des stations de métro Mairie-d'Issy et Corentin-Celton, comptez entre 6 500 et 7 800 €/m². « *Il y a un an, on vendait dans ces mêmes secteurs à 8 000 € et plus* », indique Frank Béasse, négociateur à l'agence Century 21 Immo d'Issy. Toutefois, « *pour des grandes surfaces récentes sans défaut, avec box et balcons, situées au pied du métro, certains acheteurs réagissent vite et négocient peu, voire pas du tout* », constate encore Gabriel Milleli, chez Laforêt Immobilier. Ces niveaux de prix élevés se retrouvent dans le micro-marché de l'île Saint-Germain. Excentré et loin des transports en commun, ce quartier atypique séduit pour son ambiance village et son cadre bucolique. Juste en face sur la rive, les biens des secteurs de la Ferme et du Val-de-Seine, desservis par le tramway qui relie la porte de Versailles à la Défense, valent entre 5 500 et 6 200 €/m². Dans le futur quartier du fort d'Issy, des programmes neufs (Bouygues

Immobilier, BNP Paribas immobilier) s'égrenent entre 6 400 et 6 900 €/m² (hors parking). Par exemple, un 5-pièces de 97 m² avec 21 m² de terrasse, au 4^e et dernier étage, exposé plein sud, est à vendre 605 000 €. Dans l'ancien, dans ce même secteur du fort et vers le quartier des Epinettes, prévoyez entre 5 200 et 5 400 €/m². Quant aux Hauts-d'Issy, ils affichent les prix les plus bas de la commune. Vers le parc Rodin, en limite de Meudon et Clamart, tablez autour de 5 000 €/m².

Vanves. Moins flamboyante que ses illustres voisines de l'ouest Issy et Boulogne, Vanves affiche des prix plus doux, de 10 à 20 % inférieurs. Mais cette petite commune de 26 000 habitants, située elle aussi de l'autre côté du périphérique, attire depuis plusieurs années déjà des acheteurs parisiens. Venue des 14^e et 15^e arrondissements, cette clientèle bourgeoise prospecte à Vanves (comme à Malakoff et Châtillon) pour gagner des mètres carrés supplémentaires et profiter d'une meilleure qualité de vie. « *Ici, la demande d'appartements familiaux et de maisons est toujours forte. Ce sont généralement des produits rares qui partent vite* », reconnaît Gilles Parent, patron de l'Immobilière Parent. Ce vivier régulier d'acheteurs en prove-

Ce qui s'est vendu

Boulogne-Billancourt

- **Rue des Tilleuls**, studette, 13 m², années 60, 6^e étage, 107 000 € (8 250 €/m²).
- **Boulevard Jean-Jaurès**, 2-pièces, 55 m², années 60, travaux, 7^e étage, 340 000 € (6 200 €/m²).
- **Rue de l'Est**, pierre de taille, 78 m², années 30, 4^e étage, vue tour Eiffel, travaux, 750 000 € (9 600 €/m²).
- **Rue du Point-du-Jour**, 5-pièces, 99 m², années 50, 15^e étage, 600 000 € (6 050 €/m²).

Issy-les-Moulineaux

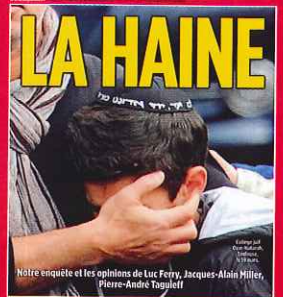
- **Rue du Viaduc**, 2-pièces, 50 m², années 2000, RDC, parking, 273 200 € (5 450 €/m²).
- **Rue Rouget-de-Lisle**, 3-pièces, 64 m², 2008, 4^e étage, 425 000 € (6 650 €/m²).
- 4-pièces, 73 m², années 70, 3^e étage, sans ascenseur, 430 000 € (5 900 €/m²).
- **Rue Foucher-Lepelletier**, 4-5-pièces, 98 m², années 90, balcon, double box, 809 000 € (8 100 €/m²).

Vanves

- **Place Kennedy**, 2-pièces, 55 m², 3^e étage, vue dégagée, 305 000 € (5 500 €/m²).
- **Avenue du Parc**, immeuble 1936, 3-pièces, 61 m², 3^e étage, allée privée, 430 000 € (7 050 €/m²).
- **Rue Sadi-Carnot**, pavillon en meulière (1890), 190 m², 250 m² de jardin, double parking, 1,190 million.

nance de la capitale n'empêche pas, aujourd'hui, les prix de se stabiliser, voire de baisser dans certains quartiers. « *Les records hallucinants proches de 7 000 €/m² sont très rares. Ce n'est plus comme il y a encore quelques mois* », confirme Jean-Baptiste Canterel, de l'agence vanvéenne Elizabeth Jouanneteau. « *Et c'est tant mieux ! Pour mémoire, le prix du mètre carré a progressé de 1 000 € en deux ans. Certains Vanvéens sont contraints de quitter la commune et de s'éloigner pour acheter plus grand et surtout moins cher* », souligne Gilles Parent. Parmi les secteurs qui pâtissent le plus de cette situation, le Plateau, vers le métro. Dans ce tissu urbain dense composé de grands ensembles des années 60 et 70, les prix plafonnent à 5 000 €/m². « *Friands de ces logements accessibles, les primo-accédants ne se bousculent plus en raison de la disparition du PTZ et de la hausse de taux* », constate Gilles Parent. Le marché est également à la peine vers Clamart, avec des valeurs proches de 4 500 à 5 000 €/m². En revanche, les secteurs du parc Frédéric-Pic et de l'église Saint-Remi tiennent encore le choc avec des valeurs proches de 6 000 €/m². Mais ces situations privilégiées n'empêchent pas les acheteurs de négocier. C'est par exemple le cas d'un 100-m² en très mauvais état, situé dans un immeuble des années 60. Proposé par son propriétaire à 570 000 €, il a été acheté après trois propositions du même acheteur à 510 000 €. Soit 60 000 € de rabais ! Rare, le neuf à Vanves se commercialise autour de 7 000 €/m². Rue René-Coché, une petite opération de deux petits immeubles, soit 15 logements au total, sera à vendre prochainement à ce niveau de prix. Quant aux pavillons avec jardin, le nec plus ultra à 1 kilomètre de Paris, ils s'arrachent entre 580 000 € et plus de 1 million. Mais, là encore, les biens surestimés ne partent pas. Comme cette maison de 160 m² avec beaucoup de travaux et 240 m² de terrain, proposée à 770 000 € depuis trois mois. « *Elle est encore trop chère et n'intéresse donc personne* », reconnaît un professionnel ■

Le Point



Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 22 mars 2012 n° 2062

IMMOBILIER

94
PAGES

- Nos conseils pour bien acheter
- Investissez en Scellier intermédiaire
- Cahier spécial Paris et Ile-de-France