

Le nouvel **Observateur**

"OBSESSION"
OFFERT AVEC
CE NUMÉRO



nouvelobs.com

SPÉCIAL 85 PAGES

IMMOBILIER

FACE À LA CRISE

PARIS

ÎLE-DE-FRANCE

LA CARTE DES PRIX DE LA RENTRÉE



●●● note Pierre Talandier de La Vie Immobilière. Conséquence: les prix ont refléti de 10% ces derniers mois. «Les transactions traînent surtout sur les biens à moins de 400 000 euros car les primo-accédants sont de moins en moins nombreux», complète Jean-Louis de Narbonne, chez Guy Hoquet. Les familles parisiennes, en revanche, restent présentes sur le marché. L'accès à la capitale par les deux lignes de métro constituant pour elles un atout incontestable. Au nord de la route de la Reine, les prix vont de 7000 à 9 000 euros/m², voire davantage dans les plus beaux immeubles. Un 2-pièces de 54 m² à rénover s'est ainsi vendu 390 000 euros (7 200 euros/m²) rue Lazare-Hoche. Au centre, près de la Grand-Place, il faut débourser entre 6 000 et 7 000 euros/m². Le Sud est moins coté, entre 5 000 et 6 500 euros/m² selon le type d'immeuble. Ainsi, un 32-m² peut se trouver pour 195 000 euros, soit 6 200 euros/m² rue du Point-du-Jour dans un immeuble 1960. Dans le neuf, l'offre est importante, avec des programmes proposés par Bouwfonds Marignan, Vinci Immobilier, Nexit ou Ogi, à partir de 315 000 euros pour un 2-pièces.

+3,1% sur un an

BOURG-LA-REINE

5 098 €/m²

Très léger fléchissement

«Les transactions sont en recul de 10% car les acheteurs sont attentistes», estime Jacques Cerné, chez Century 21. Ainsi, le nombre de biens sur le marché augmente, sauf dans le cas des petits appartements, rares et pourtant très demandés. «Les studios et les 2-pièces constituent des produits d'investissement locatif recherchés», souligne Arnaud Vilpellet, de l'agence Orpi. Un 2-pièces de 35 m² à 4 minutes des transports se vend 189 000 euros. Bourg-la-Reine est aussi ciblé par les familles qui veulent s'installer dans une jolie maison ou un grand appartement près de leur lieu de travail parisien. Dans le quartier du Petit-Chambord, une meulière de 144 m² avec 5 chambres s'est négociée 906 000 euros. Les rares biens neufs sont également prisés. Sur les 75 logements en centre-ville du programme d'Emerige résidentiel, en vente à 7200 euros/m² depuis mai, «la moitié

a déjà été réservée», précise Eric Lichten, responsable de la commercialisation. Un autre programme est en vente chez Franco Suisse.

-4,3% sur un an

CHÂTILLON

5 012 €/m²

L'acheteur donne le tempo

«Aujourd'hui ce sont les acquéreurs qui font la loi», décrit Gilles Parent, expert immobilier auprès de la Fnaim. Après une stabilisation jusqu'en janvier 2012, les prix ont baissé de 5 à 7%. Les propriétaires restent gourmands et «les acheteurs ne se précipitent pas», précise Gilles Papon chez Guy Hoquet. Résultat: un nombre de transactions qui se contracte et des délais de vente qui s'allongent. Cependant, avec l'arrivée du tramway prévue d'ici à 2013-2014 et l'augmentation des prix à Montrouge, Châtillon attire beaucoup de Parisiens pour ses appartements familiaux. Les habitants de la capitale représentent environ 70 % des

-3,7% sur un an

acquéreurs. La plupart des Châtillonnais, même avec la baisse récente des prix, ne peuvent plus acheter dans la commune. Un appartement de 70 m² avenue Saint-Exupéry, à deux pas du métro, au troisième étage, avec cave, parking et 5 m² de balcon se vend 435 000 euros. Néanmoins, tous les types de biens ne sont pas également recherchés. «Les pavillons à 800 000 ou 900 000 euros demeurent difficiles à vendre», précise Bertrand Hérouard, gérant de l'agence Orpi.

-3,7% sur un an

CLAMART

4 988 €/m²

Moins de candidats

Les prix sont en très légère baisse par rapport à l'an dernier. Mais ils restent trop élevés pour beaucoup. «Les acheteurs solvables sont moins nombreux», confirme Léon Papazian, chez Cogespro Immobilier. La fin du prêt à taux zéro rend en effet l'acquisition plus délicate pour les primo-accédants, qui constituent malgré tout encore un tiers du marché. Les acquéreurs potentiels patientent en espérant une baisse des prix. Néanmoins, «Clamart attire toujours les Parisiens pour ses prix plus accessibles mais aussi son côté village», selon Aida Sharbatian, de l'Immobilière de la gare. La moitié des acheteurs vivent déjà dans la commune mais cherchent à s'agrandir. Dans le secteur du Petit-Clamart, un pavillon de 100 m² avec 280 m² de terrain s'est vendu 507 000 euros. «Les investisseurs sont un peu plus présents», note François Geary, de l'Agence Principale de Clamart. Un 2-pièces de 36 m² en plein centre-ville peut se trouver pour 189 000 euros.

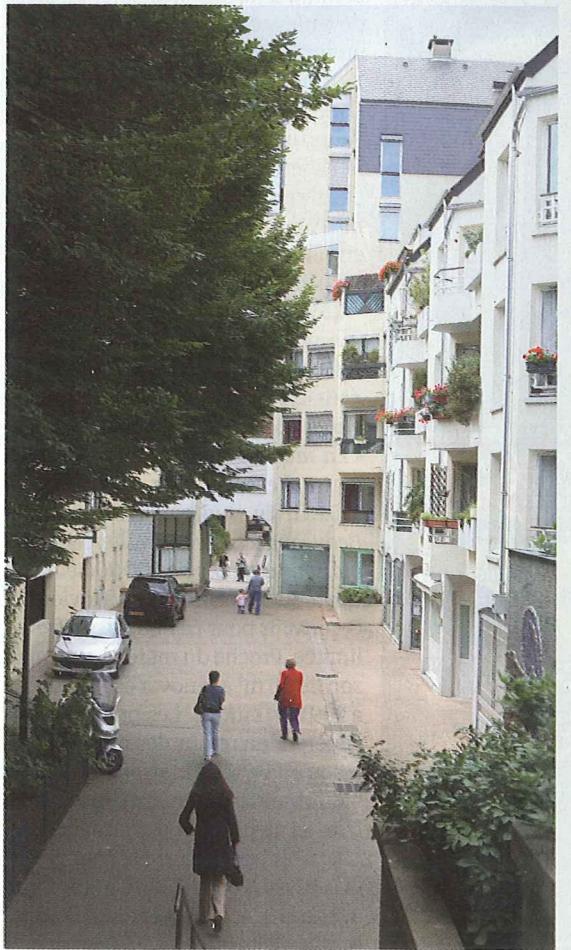
-4,2% sur un an

CLICHY-LA-GARENNE

4 901 €/m²

L'empreinte de la crise

«Les acheteurs sont en attente des décisions du gouvernement. Et on ressent clairement l'impact de la crise économique», note Virginie Octeu de l'agence Guy Hoquet. Certaines agences ont perdu 50% de leurs clients depuis janvier. Si une surface de 120 m² à rénover lourdement s'est vendu 380 000 euros près de l'allée Léon-Gambetta, le prix au mètre carré d'un bien en parfait état



JEAN-YVES LACOTE

« 14 communes sur 36 ne respectent pas le taux de 20% de logements sociaux »

Alexis Bachelay, député PS des Hauts-de-Seine, maire-adjoint de Colombes

Le Nouvel Observateur Comment est appliquée dans les Hauts-de-Seine la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », imposant 20% de logements sociaux dans chaque commune ?

Alexis Bachelay En moyenne, le département affiche 26% de logements sociaux. Mais ce chiffre en apparence élevé cache de très fortes disparités entre les communes. Certaines affichent des taux largement supérieurs comme Gennevilliers (64%), Villeneuve-la-Garenne (56%), Nanterre (55%), Bagneux (51%) ou Châtenay-Malabry (48%). Mais 14 communes sur les 36 que compte le département ne respectent pas le critère de 20%. Parmi elles, on peut citer Neuilly-sur-Seine (4%), La Garenne-Colombes (10%), Boulogne-Billancourt (13%), Saint-Cloud (15%) ou encore Levallois-Perret (17%).

Comment réduire ces écarts ?

Pendant la campagne de la présidentielle, François Hollande a déclaré qu'il souhaitait amender la loi SRU pour imposer 25% de logements sociaux. Il faut tout d'abord mettre en place des sanctions financières fortes à l'encontre des communes qui ne font aucun effort. Il ne s'agit pas de pénaliser les villes en dessous du seuil qui font des efforts, mais plutôt celles, même proches de 20%, qui ne construisent plus de logements sociaux. Il y aura un débat parlementaire à ce sujet dans les prochains mois, avec l'objectif d'une loi en 2013.

Propos recueillis par A. L.

dans ce quartier est évalué autour de 7 000 euros/m², soit le tarif pratiqué places de la Mairie et de la République, très recherchées. Dans le reste de la commune, la moyenne se situe vers 5 400 euros/m² pour un bien sans défaut majeur, «soit une baisse de 10% depuis le début de l'année», selon Yves Gabbay de la Bourse de l'Immobilier. Les petites surfaces (inférieures à 40 m²) sont très demandées et les investisseurs, bien que moins nombreux, sont toujours présents. La clientèle rajeunit. Il s'agit surtout de couples, bobos et primo-accédants, qui viennent de Levallois ou des 17^e, 18^e et 19^e arrondissements parisiens, pour trouver de la surface à des prix plus abordables. «Clichy-la-Garenne les attire car on n'a pas l'impression d'être en banlieue. Il y a surtout de l'haussmannien et des immeubles des années 1930», commente Clémence,

à l'Agence des Allées. Les professionnels restent optimistes: «On attend un retour des acquéreurs début 2013. La ville regorge de projets d'aménagement et reste la moins chère de celles du département qui jouxtent Paris», conclut Yves Gabbay.

-4,4% sur un an

COLOMBES

4 084 €/m²

Des vues sur les appartements

Les principales motivations des acquéreurs qui viennent à Colombes sont de gagner en surface ou d'accéder à un logement individuel, tout en s'installant à proximité de leur lieu de travail. Près de La Défense, un appartement récent de 100 m², sur le chemin du tramway, peut valoir jusqu'à 555 000 euros. Dans la ville aux 10 000 pavillons, ce sont les appartements qui se vendent le plus – deux transactions sur trois – et de préférence les petites surfaces: des 2-pièces de 35 à 40 m², ou des 3-pièces entre 50 et 65 m², à 4 500 euros/m² en moyenne. «On observe un retour des prix plus normaux, plus en phase avec le marché», note Antoine Mesnard, chez Laforet. Les acheteurs prennent à nouveau leur temps et négocient. Dans le secteur de la Petite-Garenne, une maison de 67 m² bien située, à rénover, s'est vendue 350 000 euros, une autre de 50 m², 300 000 euros.

En plein centre, un couple de cadres propriétaires à Neuilly-sur-Seine a fait l'acquisition d'une maison de ville sans jardin, de 140 m² et 6 pièces, pour 620 000 euros. Le neuf, chez Interconstruction et Vinci Immobilier se vend à partir de 4 000-5 000 euros/m².

-9,1% sur un an

COURBEVOIE

5 165 €/m²

Choisie pour s'agrandir

Le marché courbevoisien connaît un léger fléchissement, plus faible que dans le reste du département, grâce à la présence toujours soutenue d'acheteurs venus de l'autre côté de la Seine. «Les Parisiens, les Levalloisiens et les Neuilléens viennent s'agrandir à Courbevoie: la demande reste forte, et les prix sont plutôt stables, sauf sur les biens de moindre qualité, en baisse de 5%», explique Olivier Bracke, de Bracke Immobilier. Le village de Bécon se négocie toujours entre

5 500 et 6 500 euros/m² dans l'ancien, et entre 6 500 et 7 500 euros/m² dans le récent. «Les propriétaires sont rai-sonnables: ils nous écoutent sur le prix et parviennent à vendre rapidement», précise Olivier Decamus, de l'agence Imax. Ainsi, dans un bel immeuble ancien de la rue Jean-Baptiste-Charcot, un 3-pièces de 62 m² est parti à 395 000 euros, son prix de présentation, soit 6 370 euros/m². Dans le centre, les acquéreurs trouvent à se loger pour 6 000 à 7 000 euros/m² dans le récent, et 1 000 euros/m² de moins dans l'ancien. Le Faubourg-de-l'Arche, quartier d'immeubles très récents, s'est stabilisé entre 6 000 et 6 500 euros/m². Un 118-m² doté d'une terrasse de 40 m², au 10^e étage d'un immeuble de la rue des Etudiants, y a trouvé preneur pour 782 000 euros. Dans le neuf, il faut compter à partir de 216 000 euros pour un studio chez Cogedim.

-1,4% sur un an

GARCHES

3 267 €/m²

Stable au milieu des jardins

Dans cette petite commune méconnue de 18 000 habitants, dont le charme provincial ferait presque oublier qu'elle est à moins de 7 km de Paris, les prix vont de 4 200 euros/m², pour des immeubles bruyants des années 1960, à 6 500 euros/m² pour un bien de qualité bénéficiant d'une bonne situation. «Les prix affichés sont en hausse, mais en baisse de 2% en moyenne à la vente. Même les biens recherchés n'augmentent plus», observe Hervé Pelon, de l'agence Laforet. C'est un marché d'initiés qui se jaugent d'une rue à l'autre et calculent des écarts parfois déconcertants selon l'ampleur du jardin et le confort de la résidence. Rues Brétigny, André-Guillaume et Pasteur, dans une profusion de verdure, les prix peuvent ainsi dépasser 10 000 euros/m². Le quartier Buzenval, plus près de Saint-Cloud mais plus loin des gares, sans les charmes du centre-ville à pied et parfois plus bruyant, peut descendre à 3 500 euros/m² et dépasser 6 500 euros/m² un peu plus loin. «Ni crise ni bulle ici, résume Hervé Pelon, pas de microsurfaces, nous n'intéressons pas les investisseurs. Vendeurs et acquéreurs sont obligés de rester au prix du marché: 600 000 à ●●●

●●● 700 000 euros pour un beau 100-m² de 3 chambres, et de 1 à 3 millions d'euros pour une maison.»

-9,7% sur un an

ISSY-LES-MOULINEAUX

6 275 €/m²
Un peu trop haut

Avec ses deux stations de métro, ses deux gares RER et ses trois tramways, Issy-les-Moulineaux possède une desserte qui en fait la continuité de Paris. Cette commune dynamique attire toujours les familles. Les valeurs s'essoufflent légèrement depuis le premier trimestre et une baisse des prix à l'affiche est attendue pour relancer le marché. Un appartement se négocie désormais autour de 6 500 euros/m² en moyenne. Mais les petites surfaces se vendent toujours bien, les prix des locations étant quasiment identiques à ceux du 15^e arrondissement. «Les investisseurs n'ont aucun mal à louer un studio à 600 euros ou un 2-pièces avec parking à 1 200 euros», détaille Clément Ferreira de l'agence Olivier Clément Immobilier. Proche du métro, le centre-ville est très recherché. Les fans des bords de Seine peuvent profiter du quartier de l'île Saint-Germain, très apprécié, où un appartement récent de standing, de 89 m² a été vendu 640 000 euros, soit 7 200 euros/m², ou de celui de la Ferme où un 3-pièces de 66 m² s'est vendu 390 000 euros, soit 5 900 euros/m².

-1,6% sur un an

LA GARENNE-COLOMBES

5 258 €/m²
Du neuf à venir

A 4 km de Paris, La Garenne-Colombes poursuit sa rénovation pour accueillir fin 2012 le tramway T2. «Actuellement les prix stagnent et le stock augmente», note José Elbasse de l'agence Laforêt. Selon les secteurs, ils commencent à 4 200 euros/m² dans l'ancien et peuvent atteindre 7 500 euros/m² dans le neuf. Avenue de la République, un 3-pièces de 50 m² au 4^e étage d'un immeuble des années 1930 s'est vendu 210 000 euros. A l'opposé, «près du marché, de l'église et de la gare, le centre-ville est le quartier le plus cher», indique Jérémie Storne de Home Passion Concept. Aux Champs-Philippe, zone en

pleine mutation, dans un important programme immobilier BBC – la résidence Maintenon de BNP Paribas Immobilier – un 5-pièces de 96 m² avec une terrasse de 22,7 m², au 5^e étage, est proposé à 629 000 euros. D'autres programmes sont en vente chez Bouwfonds et Sefri Cime, à partir de 310 000 euros pour un 2-pièces.

-8,5% sur un an

LEVALLOIS-PERRET

7 348 €/m²

Le temps de négocier

Les acheteurs profitent du calme qui règne sur le marché pour prendre leur temps et négocier. «Les biens sans défaut se vendent toujours à prix fort», explique Laetitia de Francqueville chez Laforêt, mais les rez-de-chaussée ou les immeubles sans ascenseur ont baissé de 10%.» Dans le centre, les prix sont stabilisés entre 7 500 et 8 500 euros/m², voire plus: un 78-m² au 5^e étage d'un bel immeuble de la rue Voltaire, près du métro Anatole-France, s'est négocié 700 000 euros (8 900 euros/m²). Le quartier récent de Greffulhe se vend entre 8 500 et 9 000 euros/m². Du côté de la place Pompidou c'est à peine moins cher. Il faut donc dépasser la rue Jules-Guesde, vers Clichy, pour bénéficier de prix moins élevés, entre 6 500 et 7 500 euros/m² dans l'ancien. «On y

trouve quelques résidences récentes, jusqu'à 8 000 euros/m²», constate Olivier Decamus de l'agence Imax. Un 57-m² avec parking dans un immeuble de 1999 s'est ainsi vendu 470 000 euros rue Paul-Vaillant-Couturier, soit 8 200 euros/m². Deux programmes neufs sont en cours chez Pitch Promotion et BNP Paribas Immobilier, autour de 9 500 euros/m² en moyenne.

+4,1% sur un an

MALAKOFF

7 520 €/m²

Plein d'entreprises

Avec son centre-ville, son ambiance village, sa mairie et son église, Malakoff séduit toujours une population à la fois populaire et bobo, attirée par les commerces et le métro. «Malgré ces atouts, depuis janvier nous avons peu de biens à vendre et les acquéreurs se montrent très regardants, et patients. Généralement ils vendent leur appartement avant d'en acheter un autre. Ils ne sont donc pas stressés par un crédit-relais. Tous attendent une baisse, mais pour l'instant les prix sont relativement stables», relève Bernard Seguy, de l'agence Sabine Immobilier Hoche. Soit entre 5 000 euros/m² du côté du périphérique, de la rue Etienne-Dolet ou du Clos-Montholon, plus éloignée du métro, et 6 000 euros/m² dans le

centre, pour des biens de qualité. Vers la rue Salvador-Allende, un 45-m² a été vendu 273 000 euros. Malakoff est une ville dynamique. L'installation de grands groupes, tel Hachette, entraîne des aménagements urbains et l'arrivée de nouveaux habitants qui vont devoir se loger. «Tout ceci va certainement faire évoluer le marché même si, pour l'instant, il y a peu de mouvements. Les Malakoffiots apprécient la ville et ses appartements familiaux», conclut Bernard Seguy.

-3% sur un an

MEUDON

5 723 €/m²

Toujours convoité

A 9 km au sud-ouest de Paris, bien desservi par les transports, Meudon reste très convoité par les familles franciliennes. «Les maisons représentent 40% du parc immobilier, avec un prix médian à 77 500 euros», indique Christophe du Pontavice, directeur d'EffiCity. «Malgré une réduction de 15 à 20% du volume des ventes, les prix ne baissent pas», précise Julien Pétron du Cabinet Bellevue. Les transactions sont essentiellement le fait d'acheteurs déjà propriétaires. Les secteurs les plus chers se situent dans le quartier de Bellevue, principalement entre l'avenue du Château et celle du 11 novembre 1918, où le mètre carré avoisine 8 000 euros. Comme pour ce beau 5-pièces de 130 m², dans un immeuble des années 2000, vendu 106 000 euros. Le quartier le moins cher est celui de Val-Fleury, proche du RERC, à 5 200 euros/m². «On y trouve également de jolies petites maisons de 95 m² à des prix plus élevés», précise Hélène Nigen de AMS Immobilier. L'offre en logements neufs et anciens ne suffit pas à répondre à la demande croissante des acheteurs. Quatre programmes sont en vente, dont ceux de Sefri Cime et SNI à partir de 340 000 euros pour un 2-pièces.

-5,7% sur un an

MONTROUGE

5 830 €/m²

Le métro fait stationner la demande

Montrouge attire des Parisiens venus chercher plus d'espace à des prix inférieurs. Ils ont largement contribué à animer le marché ces dernières années, représentant

Coup de pouce départemental au prêt à taux zéro

Après quelques mois d'interruption, le Prêt-Logement 92 (PL92) est de nouveau sur les rails depuis juin dernier. Il a fait l'objet d'une refonte complète, inspirée du prêt à taux zéro (PTZ+) de l'Etat. Réservé à l'acquisition d'un bien neuf ou d'un logement social, il permet aux primo-accédants bénéficiaires du PTZ+ de profiter d'un prêt supplémentaire à 0%, dont les intérêts sont pris en charge par le conseil général. Pour y être éligible, il faut être locataire dans le département, soit d'un logement du parc privé à condition d'avoir un enfant né ou à naître, soit d'un logement social conventionné. Le PL92 est également soumis à des conditions de ressources. Le montant du prêt varie entre 12 400 et 57 440 euros selon le type de bien, la composition de la famille et le montant des autres prêts. Il doit être remboursé sur huit à quinze ans. «Six établissements bancaires distribuent ce nouveau prêt et trois autres devraient le faire très prochainement», explique Ezzedine Taleb, directeur de l'agence départementale d'information sur le logement (Adil 92). Pour l'heure, il s'agit de Banque Populaire Val de France, de la Bred, de la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France, de la Confédération de crédit mutuel (Crédit Mutuel, CIC et CIC Iberbanco), du Crédit Foncier de France et de la Société de Banque et d'Expansion (SBE).

NANTERRE

4 338 €/m²

Ça repart!

Après une période d'accalmie au printemps, les ventes de maisons ont repris au début de l'été, et plutôt dans le haut de gamme. Dans le bas du Mont-Valérien, une vaste maison de standing a été acquise 799 000 euros par un acheteur venant du secteur financier. Une autre, dans le vieux Nanterre, s'est négociée autour du million. Mais on trouve aussi de petites maisons pouvant être agrandies entre 450 000 et 550 000 euros. Dans le quartier des Musiciens, un Nanterrien propriétaire d'un appartement en a acquis une de 65 m² sur 350 m² de terrain pour 520 000 euros. Au Mont-Valérien, un habitant des Yvelines en a acheté une autre de 97 m² sur 400 m², à rénover, pour 495 000 euros. Le prix des appartements reste élevé, et il est difficile de trouver à moins de 5 000 euros/m² dans le vieux centre. Il y a toutefois un peu plus d'attentisme de la part des acheteurs. «Nanterre est une ville en évolution permanente», précise Adeline Vinche chez Laforet. Trouver dans le centre un 30-m² dans un immeuble des années 1970 à 135 000 euros c'est possible. Mais un appartement de charme de 35 m² dans un immeuble 1900 peut atteindre 215 000 euros. L'engouement pour les Terrasses-de-l'Arche ne se dément pas: un 4-pièces de 85 m² affiché à 480 000 euros s'est vendu à la première visite. Les ●●●



JEAN-YVES LACOTE

●●● 3-pièces neufs se situent entre 320 000 et 360 000 euros (Kaufman et Broad, Nexit).

-8% sur un an

NEUILLY-SUR-SEINE

9 447 €/m²

Des prix agrippés au sommet

«Notre prix de vente moyen s'établit à 9 600 euros/m² en juin, en très léger repli par rapport aux 10 000 euros/m² du début d'année», constate Jean-Louis Sadone, de l'agence éponyme. Dans le village, les prix évoluent toujours entre 9 500 et 12 000 euros/m² pour le haut de gamme. Un beau 50-m² s'est ainsi vendu 570 000 euros avenue du Roule, soit 11 400 euros/m². «Les biens les plus demandés, comme les appartements familiaux dans de beaux immeubles anciens, se vendent rapidement et sans baisse de prix», confirme Catherine Van Aal, chez Barnes Neuilly. Les acheteurs acceptent de s'éloigner du centre, pour trouver des tarifs entre 8 000 et 9 500 euros/m². Un 93-m² entièrement à rénover, au 1^{er} étage d'un immeuble standard du boulevard de la Saussaye, côté Hôpital-Américain, s'est ainsi vendu 700 000 euros (7 500 euros/m²), sans parking. A Saint-James, «la cote monte entre 10 000 et 12 000 euros/m², et au-delà dans les étages élevés», note Anne-Laure Antoine chez Daniel Féau. Les élections n'ont pas bouleversé le marché immobilier local, sauf pour le très haut de gamme: «A Neuilly, 20 % de nos biens à vendre au-dessus de 3 millions d'euros proviennent de propriétaires qui ont décidé de s'expatrier», révèle Frank Sylvaire de Paris Ouest Sotheby's International Realty. De quoi tenter les acheteurs à la recherche de biens d'exception. Deux viennent d'être acquis par des Français, à 16 et 20 millions d'euros... +8% sur un an



A Saint-Cloud, les résidences

des années 1960 subissent les plus fortes décotes.

ments de prix», analyse Olivier Barnabé, d'Immoconseil. Le marché commence à enregistrer une tendance à la baisse. Les prix des biens d'exception et de standing paraissent stables. «On ne note pas d'augmentation sur ce créneau.» Cependant, même si le ralentissement s'est fait sentir ici aussi, la pénurie est trop forte et les petites surfaces adaptées au marché locatif trouvent rapidement preneur, entre 180 000 et 210 000 euros pour des studios confortables et des petits 2-pièces, plus rares. L'incertitude à la rentrée concernera les 3-pièces et plus encore les 3-4-pièces. «Pour ces biens familiaux et recherchés, à partir de 400 000 euros et plus, l'impact des nouvelles mesures fiscales pourrait être rude, et certains vendeurs pourraient reporter leur décision», selon Olivier Barnabé. Deux programmes neufs sont en vente chez Franco Suisse et Vinci Immobilier, à partir de 436 000 euros pour un 3-pièces.

-4,2% sur un an

RUEIL-MALMAISON

5 223 €/m²

Forte remontée des stocks

Dans les huit villages de la plus grande commune résidentielle du département, le niveau des stocks est remonté plutôt fortement, tandis que le marché se bloquait peu à peu. «Maintenant, le plus bas prix se situe entre 3 700 et 4 100 euros/m², et le haut de gamme atteint 7 000 euros. Mais les négociations sont difficiles», observe Thomas Dangin, de l'agence Akéa. Les prix exigés, de 5 500 ou

6 200 euros/m² pour des appartements comme pour des maisons de qualité courante, ne correspondent plus à la demande. A la forte baisse des ventes s'ajoute l'arrivée sur le marché depuis avril de nouveaux biens trop souvent surévalués. «En centre-ville proche de la gare, l'offre est à 6 000-6 500 euros/m². Mais les prix moyens les plus réalistes sont en dessous de ces niveaux», constate Thomas Dangin. Un 90-m² avec 40 m² de jardin, une cave et deux parkings vaut 550 000 euros dans les Hauts-de-Rueil. Un fort recul des ventes reste attendu en septembre pour les biens entre 800 000 et un million d'euros. Un seul programme neuf BBC est en vente, celui de Pitch Promotion avenue Paul-Doumer.

-6% sur un an

SAINT-CLOUD

6 136 €/m²

Calm plat en attendant la baisse

Le marché de Saint-Cloud tourne à petite vitesse depuis cet hiver, les acheteurs retardant leur décision dans l'attente d'une baisse, qui commence à se faire jour. «Le prix moyen a diminué de 500 euros en quelques mois», estime André Neyrand, chez Laforet. Plus que le quartier c'est avant tout le type d'immeuble qui justifie le prix: les résidences des années 1960, nombreuses à Saint-Cloud, subissent les plus fortes décotes. Ainsi au Val-d'Or, dans la résidence La Bérangère, un 64-m² s'est vendu 360 000 euros (5 600 euros/m²) sans parking mais

avec une jolie vue sur Paris. Dans le même quartier, un 120-m² dans un immeuble 1980 de la rue Marie-Bonaparte a, en revanche, trouvé preneur pour 820 000 euros (6 800 euros/m²). «On ne vend plus à 7 000 euros/m² à Saint-Cloud», constate de son côté Laurent Wajemus chez Century 21. Les rares maisons sur le marché sont mises en vente à partir de 1,2 million d'euros. Dans les deux programmes neufs de Pierre Invest ou Franco Suisse, les 3-pièces sont affichés autour de 475 000 euros.

-4,7% sur un an

SÈVRES

5 385 €/m²

Luxe, charme et authenticité

A Sèvres, l'architecture est soignée, les maisons cossues et les prix... inabordables pour les ménages sans apport. Malgré la période électorale, le début de l'année a été plutôt bon. «Les ventes étaient au rendez-vous quand les propriétaires se montraient raisonnables», note Daniel Elbase, chez Laforet. «Les biens à moins de 1,5 million d'euros se vendent vite, mais ceux à plus de 2 millions peinent à trouver preneur», ajoute Catherine Lacour, de l'agence Appartements et Maisons. Dans le quartier chic de la Croix-Bosset, les maisons anciennes se négocient à plus d'un million d'euros. Sur la rive gauche, la même maison se vendra 900 000 euros. Un peu plus abordable, l'ancien quartier ouvrier Bruyère recèle des petites maisons proposées entre 550 000 et 750 000 euros. Mais loin des commodités. Côté appartements, les prix varient entre 5 000 et 6 500 euros/m² selon la qualité du logement: avec ou sans balcon, terrasse, parking. Dans le neuf, le programme BBC (bâtiment basse consommation) de Cogedim propose des 2-pièces à partir de 350 000 euros.

-1,9% sur un an

peu plus forte pour les maisons que pour les appartements.» Constatant que le choix augmente, les acquéreurs négocient au plus près. Le trou d'air actuel est toutefois limité car Suresnes, proche de La Défense et d'Issy-les-Moulineaux par le tramway T2, est un marché de report. Les cadres trentenaires viennent chercher ici les 10 ou 15 m² supplémentaires inaccessibles à Paris. Le parc du Château, petit Neuilly de Suresnes, reste ancré à 6 000 euros/m² et plus, grâce à la proximité des bonnes écoles et du calme. «Les maisons, rappelle Jean-Pierre de Vallière, de l'agence éponyme, ne se trouvent guère à moins de 900 000 euros.» Surtout dans le centre, au cœur du très prisé Village-Anglais où les villas anciennes de 140 à 160 m² atteignent 1,2 million d'euros et plus, tandis qu'ailleurs on peut espérer obtenir des demeures de 170 à 220 m² entre 1,1 et 1,5 million d'euros. Le neuf chez Kaufman et Broad commence à 416 000 euros pour un 3-pièces

-1,9% sur un an

VANVES

5 767 €/m²

Ventes lentes

«On est passé en quelques mois d'un marché de vendeurs à un marché d'acquéreurs. Ces sont eux aujourd'hui qui donnent le tempo, et comme ils attendent une baisse des prix qui tarde à venir, le rythme des ventes ralentit. Encore six mois et les vendeurs vont accepter de diminuer leurs prétentions. Le marché va alors se débloquer.» Pour Gilles Parent, expert à l'Immobilière Parent, le constat est simple. La plus petite commune jouxtant Paris continue de séduire

les Parisiens des 14^e et 15^e arrondissements mais les ventes sont plus longues à se faire. «Si le fléchissement des prix que nous avons enregistré ces trois derniers trimestres ne suffit pas à les convaincre massivement, on les sent quand même présents et attentifs», poursuit-il. Vanves affiche 5 000 euros/m² lorsque l'on se trouve sur le Plateau et 7 000 euros/m² dans les résidences neuves, des prix 15 % moins cher que ceux de la capitale. Les endroits les plus recherchés sont le centre et son lycée Michelet prisé des familles, le parc Frédéric Pic... Un 81-m² boulevard du Lycée s'est vendu 510 000 euros. Quant aux Vanvénas, ils migrent plutôt vers Malakoff, moins chère.

-3,9% sur un an

VAUCRESSON

4 885 €/m²

Un havre de verdure méconnu

A Vaucresson, on se retrouve hors du temps, plongé dans un écrin de luxe dissimulé derrière un rideau de verdure... Cependant le foncier ici n'est constructible que par tranche de 1 200 m² au minimum. Les parcelles de la Division Théry (8 000 à 10 000 euros/m² habitable) sont de tailles variables mais certaines sont immenses: entre 1 500 et 3 000 m², voire plus. Si on trouve, par chance extrême, une petite maison de ville près de la gare, elle s'arrache aussi à des prix hors normes. Les Parisiens, les Boulonnais, et même les déçus de Sceaux viennent ici retrouver de l'espace et des petites résidences, nombreuses, de qualités diverses selon leur année de construction. Elles se nichent autour du golf du Stade français Haras Lupin, le long des allées forestières, sur de petites buttes ou au détour d'un quartier pavillonnaire. De moins de 4 000 euros/m², dans un immeuble basique avec parfois du chauffage au sol, à environ 5 000 euros/m² dans une petite résidence cosy au milieu de la verdure, ou davantage selon les prestations.

-11,4% sur un an

Dossier réalisé par
MAYA BLANC, VALÉRIE FERRER,
NICOLE GEX, AGNÈS LAMBERT,
CHARLOTTE MENTHA, LÉA MONTI,
ANAÏCK SALAUN-GUÉRY, CAROLE
SEURAT, MARGAUX TIGUIS

JEAN-YVES LACOTE



HAUTS-DE-SEINE

APPARTEMENTS

	Antony				Asnières-sur-Seine				Bagneux				Bois-Colombes				
	En €/m²	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
Haut de gamme	★★★	6 939	6 207	6 533	7 106	5 783	5 873	5 942	6 584	4 444	4 228	3 955	5 451	5 685	5 687	5 754	6 579
	★★	6 392	5 743	5 954	6 431	5 375	5 410	5 401	5 936	4 201	4 036	3 754	5 000	5 276	5 239	5 229	5 917
Réhabilité	★★★	5 846	5 279	5 374	5 756	4 968	4 948	4 859	5 287	3 959	3 844	3 552	4 550	4 867	4 791	4 705	5 255
	★★	5 299	4 815	4 795	5 081	4 560	4 485	4 318	4 639	3 717	3 653	3 351	4 099	4 458	4 343	4 181	4 594
Ancien	★★	4 479	4 120	3 926	4 069	3 948	3 791	3 506	3 666	3 353	3 365	3 049	3 423	3 897	3 671	3 394	3 601
	★	3 660	3 424	3 057	3 057	3 337	3 097	2 694	2 694	2 989	3 078	2 748	2 748	3 337	2 999	2 608	2 608
Boulogne-Billancourt				Bourg-la-Reine				Châtenay-Malabry				Châtillon					
Haut de gamme	★★★	9 461	9 816	10 302	10 422	5 538	5 069	4 972	7 184	6 273	5 642	5 501	6 027	5 682	5 758	5 706	6 837
	★★	8 735	9 079	9 510	9 610	5 123	4 724	4 646	6 490	5 873	5 288	5 091	5 530	5 309	5 402	5 356	6 299
Réhabilité	★★★	8 009	8 342	8 717	8 797	4 707	4 378	4 321	5 796	5 473	4 935	4 681	5 032	4 936	5 046	5 007	5 760
	★★	7 283	7 604	7 925	7 985	4 292	4 033	3 996	5 102	5 072	4 581	4 272	4 535	4 564	4 690	4 657	5 222
Ancien	★★	6 194	6 498	6 737	6 767	3 669	3 515	3 508	4 061	4 472	4 050	3 657	3 789	4 004	4 157	4 132	4 415
	★	5 105	5 392	5 548	5 548	3 047	2 998	3 020	3 020	3 872	3 520	3 043	3 043	3 445	3 623	3 607	3 607
Chaville				Clamart				Clichy				Colombes					
Haut de gamme	★★★	6 051	5 677	5 674	6 537	5 181	4 746	4 629	6 705	6 795	6 345	7 101	6 124	4 303	4 181	3 466	5 472
	★★	5 579	5 303	5 278	5 998	4 804	4 380	4 233	5 963	6 306	5 893	6 460	5 645	3 987	3 824	3 296	4 968
Réhabilité	★★★	5 107	4 928	4 883	5 458	4 427	4 014	3 837	5 221	5 816	5 441	5 818	5 167	3 670	3 468	3 126	4 463
	★★	4 634	4 554	4 487	4 919	4 050	3 648	3 441	4 479	5 326	4 989	5 177	4 688	3 354	3 111	2 956	3 959
Ancien	★★	3 926	3 992	3 894	4 110	3 485	3 099	2 847	3 366	4 591	4 310	4 215	3 971	2 879	2 576	2 700	3 202
	★	3 218	3 431	3 301	3 301	2 919	2 550	2 253	2 253	3 857	3 632	3 253	3 253	2 404	2 042	2 445	2 445
Courbevoie				Fontenay-aux-Roses				Garches				Gennevilliers					
Haut de gamme	★★★	7 417	7 419	7 795	7 634	6 333	6 154	6 956	6 162	6 598	7 305	7 157	6 861	5 972	5 544	5 839	4 295
	★★	6 918	6 897	7 296	7 162	5 844	5 736	6 504	5 843	6 206	6 722	6 638	6 391	5 484	5 176	5 227	3 940
Réhabilité	★★★	6 418	6 374	6 798	6 691	5 355	5 318	6 053	5 524	5 815	6 140	6 119	5 922	4 996	4 807	4 614	3 584
	★★	5 918	5 852	6 300	6 219	4 867	4 899	5 602	5 205	5 423	5 557	5 600	5 452	4 509	4 438	4 001	3 229
Ancien	★★	5 169	5 068	5 552	5 512	4 134	4 272	4 925	4 727	4 836	4 684	4 821	4 747	3 777	3 884	3 082	2 696
	★	4 419	4 285	4 805	4 805	3 401	3 644	4 248	4 248	4 249	3 810	4 043	4 043	3 046	3 331	2 163	2 163
Issy-les-Moulineaux				La Défense				La Garenne-Colombes				Le Plessis-Robinson					
Haut de gamme	★★★	7 449	7 609	6 691	8 565	6 601	6 060	7 021	7 186	7 033	6 761	6 907	7 196	5 412	5 877	5 806	6 229
	★★	6 929	7 058	6 283	7 845	6 152	5 838	6 488	6 626	6 517	6 264	6 426	6 666	5 025	5 382	5 336	5 688
Réhabilité	★★★	6 409	6 506	5 875	7 124	5 703	5 617	5 956	6 066	6 001	5 767	5 944	6 137	4 638	4 886	4 866	5 148
	★★	5 889	5 954	5 467	6 404	5 255	5 395	5 424	5 506	5 485	5 271	5 463	5 607	4 252	4 391	4 395	4 607
Ancien	★★	5 109	5 127	4 855	5 323	4 581	4 551	4 625	4 666	4 711	4 526	4 741	4 813	3 672	3 648	3 690	3 796
	★	4 330	4 299	4 243	4 243	3 908	3 706	3 827	3 827	3 936	3 781	4 019	4 019	3 092	2 905	2 985	2 985
Levallois-Perret				Malakoff				Meudon				Montrouge					
Haut de gamme	★★★	9 533	9 911	9 862	10 308	7 148	7 674	7 166	7 413	6 660	6 379	7 003	7 791	7 645	7 588	7 940	7 947
	★★	8 935	9 443	9 458	9 830	6 860	7 474	7 102	7 308	6 147	5 906	6 399	7 0				