

Immobilier dans les Hauts-de-Seine : où profiter de la baisse des prix

La tendance des prix de vente des appartements et des maisons à Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Clamart, Issy-les-Moulineaux, Montrouge.



Neuilly-sur-Seine, Île de la Jatte : maison esprit loft, 165 m², rénovée architecte, vues dégagées sur la Seine, 2,3 M€ (Sotheby's). © Sotheby's

Le vent serait-il en train de tourner avec le printemps ? « Frémissement », « embellie », « reprise des mandats de vente et des appels » sont désormais évoqués depuis le début de l'année par de nombreux professionnels franciliens. Pas moins d'un tiers des ventes ont fait défaut l'an dernier au sein du parc immobilier ancien du Grand Paris, alors que les prix baissaient d'environ 7,5 %. Revue de détail dans l'Ouest parisien.

Neuilly-sur-Seine

Sévère correction immobilière pour cette commune huppée : ses prix ont dégringolé de 10,8 % en un an, à 10 080 €/m² en moyenne. Mais l'attentisme est fini : « L'activité reprend du poil de la bête avec davantage de mandats de vente et d'appels », note Agathe Roudaut Delorme, de Consultants Immobilier. Les chefs d'entreprise et autres expatriés rentrant de Londres sont rarement freinés par le financement, ils achètent souvent cash ou sans condition suspensive de prêt.

« Un solide argument pour négocier », relève Frank Sylvaire, de Sotheby's Paris Ouest. « Conscients du nouveau profil du marché, des propriétaires acceptent de réviser leurs prétentions », note Catherine van Aal, de Barnes. « Mais certains font encore de la résistance », nuance Jean-Philippe Gindre, de Laforêt.

Dans un marché à deux vitesses, les biens standards ne partent qu'après plusieurs mois et des corrections de prix, alors que l'habitat sans défaut et à de belles adresses est vite cédé, sans grande discussion. Le programme 58 Victor Hugo d'Icade Promotion s'écoule à un bon rythme, à 17 000 €/m². Sur le très chic boulevard Maurice-Barrès, les grands appartements

exposés sud et face au Bois coûtent de 15 000 à 20 000 €/m². Le secteur de la mairie monnaie de 14 000 à 16 000 €/m² ses beaux immeubles proches des commerces et du métro. Les hôtels particuliers situés dans les voies privées des quartiers Sablons et Saint-James coûtent au moins 4 M€.

Levallois-Perret

« Ceux qui prospectent et achètent ici sont plus jeunes qu'à Neuilly car les prix sont plus doux », précise Caroline Logeais, directrice de la Fnaim du Grand Paris. Dans un climat immobilier moins anxiogène qu'en 2023, ce marché s'active à nouveau. Comptez en moyenne 8 800 €/m² pour un appartement, soit 6,3 % sur un an. Et la tendance se poursuit. « Pour autant, les acheteurs sont là. Dès qu'on baisse des prix affichés trop haut par rapport au marché, ça part », affirme Laetitia de Francqueville, de Laforêt.

Le centre-ville est le secteur le plus coté, malgré de nombreux immeubles du début du XX^e siècle, sans ascenseur ni parking. Prévoyez de 8 500 à 9 500 €/m². « Bien en dessous des 10 000 € qui prévalaient il y a encore deux ans », poursuit Laetitia de Francqueville. Le secteur Greffulhe est prisé des familles. De nombreuses résidences des années 2000 offrent des plans rationnels avec terrasses et parkings. Leurs prix sont les mêmes qu'en centre-ville.

Boulogne-Billancourt



À Boulogne-Billancourt.

Bonne desserte en transports en commun, riches activités culturelles et sportives... Cette agréable commune baisse toutefois de 5,9 % sur un an, à 8 500 €/m² en moyenne. « Grâce aux nouvelles conditions de financement, les candidats prospectent à nouveau », note Valérie Le Roy Maguin, de Barnes. « Les biens entrés en portefeuille au prix du marché sortent assez vite. Mais les candidats ne sont pas prêts à surpayer leur rêve », commente Sabrina Avit-D'hont, d'Orpi.

Les vendeurs semblent avoir intégré le nouveau cycle du marché. « Si la valeur de départ s'avère trop optimiste, il faut une voire deux baisses, plus une négociation, pour boucler la transaction », commente Gabriel Assedou, d'Era. Au nord, près de Paris et du bois de Boulogne, comptez de 9 000 à 11 000 €/m². Au centre, près de l'habitat récent de la galerie commerciale Les Passages, prévoyez de 8 000 à 10 000 €/m². Quelques maisons partent dès 2 M€.

Clamart



À Clamart, les programmes neufs Panorama-Beaurivage (BNP Paribas, Verrecchia) bordent un lac.

Cette ville en pleine transformation urbaine offre un paisible cadre de vie verdoyant à 5 kilomètres tout juste de Paris. Aux nombreux pavillons s'ajoutent désormais quelques programmes neufs : Panorama, Grand Canal, projet Le Nôtre au Petit-Clamart. « Après un réajustement des prix, nous plafonnons à 8 000 €/m² dans le neuf », indique Marc Delétang, directeur de l'agence Hauts-de-Seine de Bouygues Immobilier.

« En termes de ventes, cette ville ressort comme une des plus dynamiques du 92 », ajoute Julien Pemezec, coprésident de la FPI IDF. Après une flambée des valeurs il y a trois ans, les prix dévissent dans l'ancien. « Les acheteurs ne sont pas pressés, ils profitent de la situation pour faire des offres basses », note Corinne Germain, d'Era.

Très commerçant, le centre-ville monnaie ses appartements de 6 000 à 8 000 €/m², et les maisons y partent entre 1,5 et 1,8 M€. En lisière du bois de Clamart, dans le Jardin parisien, les pavillons coûtent entre 700 000 et 800 000 €. Encore en travaux construction de la station de la ligne 15 sud du Grand Paris Express, mise en service prévue fin 2025, le quartier de la gare rajeunit avec un début de livraison d'immeubles neufs. Près de là, des pavillons en meulière tutoient le million d'euros. « Il y a deux ans, ils partaient à 1,2 M€. Désormais, certains restent sur le carreau depuis douze mois, car trop chers ! » commente Corinne Germain.

Issy-le-Moulineaux

Les prix des appartements de cette commune étendue continuent de refluer : 9,7 % de baisse en un an, à 7 950 €/m² en moyenne. « Ce recul concerne davantage les grands appartements, aux financements plus lourds à décrocher. Mais les petites surfaces partent plus vite », constate Franck Béasse, de Century 21 Immod'Issy. Depuis quelques mois, la demande, jusqu'alors plutôt molle, reprend de la vigueur dans « une offre qui reste supérieure à la demande », note Éric Bremond, de Nestenn.

Tout près des deux stations de la ligne 12 du métro, où le marché est actif et recherché, les prix oscillent entre 7 500 et 9 000 €/m². « Fréquemment franchi deux ans en arrière, le seuil des 10 000 €/m² n'est plus dépassé », souligne Franck Béasse. Rue Hoche, près de la mairie, « notre programme neuf s'écoule lentement sur la base de 11 500 €/m² », indique Hans Oswald, directeur marketing d'Icade Promotion.

Érigé en 2013, le Fort d'Issy a ses adeptes. Ce quartier, agrémenté d'espaces verts, d'équipements sportifs et scolaires, plaît aux familles. « Ses prix restent homogènes : de 8 200 à 8 800 €/m². On y trouve des biens en rez-de-jardin ou avec des terrasses », note Julien Durguel, de l'agence Martin Orpi. Micromarché à l'ambiance village, l'île Saint-Germain propose maisons et petits immeubles de 7 000 à 8 000 €/m².

Montrouge

En lisière de Paris, cette commune cumule toujours les atouts. Bénéficiant de deux stations de métro sur la ligne 4 Mairie de Montrouge et Barbara, ouverte il y a un an en limite de Bagneux, elle continue de gagner en attractivité. D'amples aménagements sont engagés pour améliorer les espaces publics, créer des voiries pacifiées et des zones piétonnes.

« Le flux des acheteurs parisiens venus du 15^e arrondissement tout proche est continu. En franchissant le périphérique, ils gagnent une pièce ou passent d'un grand appartement à une maison », souligne Christian Seignouret, de Barnes Hauts-de-Seine Sud. « Dans un marché baissier, l'offre reste plus élevée que la demande. Les acheteurs n'hésitent pas à faire des propositions basses qui passent parfois », relève Damien Venot, de l'agence Orpi de la Mairie.

Dans le vieux Montrouge, les valeurs oscillent de 6 500 €, en immeuble des années 1920 et 1930, à 8 500 €, pour des constructions de 2000. Un peu plus loin, « le secteur des Écrivains garde une bonne cote grâce à une offre variée de maisons, de lofts et d'appartements familiaux de facture récente. Comptez de 7 000 à 9 000 €/m² selon l'état », indique Mickaël Saal, de Century 21 Côté Mairie. « Dans cette ancienne commune ouvrière dont le profil rappelle Issy-les-Moulineaux, d'anciens ateliers se transforment en lofts », indique Mathieu Guimard, d'Espaces atypiques Hauts-de-Seine.

Ce qui s'est vendu

À Neuilly-sur-Seine

- Pasteur, 98 m², standing, 2 caves, 1,15 M€.
- Pont de Neuilly, 109 m², balcon, cave, parking, 1,335 M€.
- Av. Philippe-le-Boucher (voie privée), 120 m², traversant, sectorisé lycée Pasteur, 1,28 M€.

- Bd Jean-Mermoz, imm. années 1950, 128 m² , 5 pièces, 2,048 M€.
- Sablons, 159 m² , 4 chambres, chambre de service, cave, 1,62 M€.
- Av. de Bretteville, imm. moderne, 162 m² , balcons, sans vis-à-vis, vues tour Eiffel, 2 caves, 1,65 M€.
- Rue Madeleine-Michelis, hôtel particulier, 360 m² , travaux, jardin 200 m² , 4,3 M€.

À Levallois-Perret

- Rue Jules-Guesde, 4 e ét. sans asc. imm. 1900, 25 m² , 219 000 €.
- Rue Ernest-Cognacq, imm. 2000, 100 m² , balcons, parking, 965 000 €.

À Boulogne-Billancourt

- Rue Thiers, imm. 2014, 25 m² , terrasse 7 m² , 250 000 €.
- Square Léon-Blum, 44 m² , 320 000 €.
- Rue Jean-Baptiste-Clément, 109 m² , balcon, vue tour Eiffel, cave, 830 000 €.
- Rue de Billancourt, maison 2000, 240 m² , 7 pièces, jardin 45 m² , terrasse 15 m² , 2,6 M€.

À Clamart

- Rue Hébert, 1 er ét. imm. années 1930, 27 m² , sur cour, rénové, 175 000 €.
- Rue Gambetta, imm. années 1930, 67 m² , traversant, balcons, 430 000 €.
- Rue Pierre-Brossolette, meulière 1912, 193 m² , jardin 200 m² , 1,2 M€.

À Issy-les-Moulineaux

- Rue Hoche, imm. années 1970, 44 m² , 320 000 €.
- Boulevard Gallieni, imm. 2010, 86 m² , terrasse 30 m² , 930 000 €.

À Montrouge

- Rue Georges-Bouzerait, imm. 2000, 82 m² , balcons, parking, 650 000 €.
- Av. de la République, maison années 1930, 111 m² au sol, 96 m² loi Carrez, terrasse 27 m² , box, 835 000 €.