

Edition : Du 11 au 17 juin 2026 P.22-27
Famille du média : Médias d'information
générale (hors PQN)
Périodicité : Irrégulière
Audience : 1290000

Page non disponible



Journalistes : Vincent Bussière;
Caroline Mathat; Thomas Renou
Nombre de mots : 4287

LE NOUVEL OBS
(SUPPLEMENT)



↑ A Asnières-sur-Seine, le prix moyen tourne autour de 6 000 €/m².

RÉGION PARISIENNE

En quête d'équilibre

En première comme en deuxième couronne, les acheteurs sont présents mais exigeants, et le moindre défaut fait fuir. Illustration à travers une sélection de villes

Par Vincent Bussière, Caroline Mathat et Thomas Renou

HAUTS-DE-SEINE

Asnières-sur-Seine Les prix résistent

Proche de Neuilly et de Paris, mais bien plus accessible, Asnières tire son épingle du jeu dans un marché immobilier convalescent. « On a observé davantage une baisse des volumes de transactions qu'un déclin des prix », nuance Florence Chauvel, directrice de Barnes International Hauts-de-Seine. Et de préciser : « Les ventes se font au prix des estimations, mais pas dans la fourchette haute », qu'il s'agisse des maisons, qu'elle évalue entre 1 et 3,5 millions d'euros, selon leur état et leur emplacement,

ou des appartements familiaux compris entre 120 et 150 m². Asnières propose également des écoles publiques et privées de très bon niveau, même si son lycée, sis dans le nord de la ville, est plombé par la réputation de ses quartiers denses en HLM. Sans surprise, les secteurs comme Bac, le plus cher de tous, Flachat et la Mairie, très commerçants, proches de la gare SNCF et offrant de grandes maisons avec jardin, recueillent tous les suffrages. Du côté des quartiers émergents, les Philosophes et les Grésillons voient leur cote monter. En revanche, les ventes et reventes sont « plus difficiles et plus longues », selon un agent immobilier, en bordure de Gennevilliers et de la station de métro. **V.B.**

Boulogne-Billancourt

Une sélection sévère

Boulogne-Billancourt a beau rester l'une des adresses les plus recherchées de l'ouest de Paris, les vendeurs ne dictent plus leur loi. « Le marché reste calme par rapport aux années précédentes, avec des prix qui plafonnent et ne devraient pas remonter », observe Valérie Leroy-Maguin, directrice de l'agence Barnes International de Boulogne. « Les acheteurs sont de retour. Ils ont le choix et donc la main », confirme Arnaud Lewandowski del Perugia, directeur de l'agence Ouest parisien de Sotheby's International Realty. Les écarts de prix restent considérables, de 7 500 à 17 000 €/m², voire plus de 25 000 €/m² pour des maisons d'exception. Mais la sélection est devenue plus sévère. « Plus que jamais, l'emplacement et les qualités intrinsèques des biens font la différence », souligne Valérie Leroy-Maguin. Les logements mal placés, non rénovés, en étage bas, sans vue dégagée ni extérieur, ou pénalisés par un mauvais DPE, peinent à se vendre. Certains peuvent rester jusqu'à huit mois sur le marché. La démarcation entre le nord et le sud de la ville est aussi plus nette que jamais. « Les prix sont plus élevés au-dessus de la route de la Reine, dans les quartiers Denfert-Rochereau, Gambetta ou Schumann. Plus on monte vers Paris, plus on trouve de maisons d'exception », pointe Arnaud Lewandowski del Perugia. A l'inverse, les nouveaux quartiers des Rives-de-Seine, dans le sud, près du pont de Sèvres, ont du mal à décoller. « Les appartements achetés avant la crise à 14 000 €/m² se revendent à moins de 11 000 €/m². Ce qui reste très cher, même pour la ville de Boulogne », conclut le professionnel. **V.B.**

Neuilly-sur-Seine

Un choix de grandes surfaces

A Neuilly, valeur sûre de la banlieue ouest, les acquéreurs ont repris la main. Très recherchée par les familles, les expatriés, les chefs d'entreprise et les seniors en quête d'un pied-à-terre spacieux, la ville conserve un marché solide. Mais l'offre a fortement augmenté, notamment sur les grandes surfaces, et les acheteurs négocient davantage les biens nécessitant des travaux ou éloignés de la ligne 1 du métro. « Il est difficile d'amener les acheteurs près de Levallois », observe Jean-Philippe Gindre, chez Laforêt. Dans le haut de gamme, les décisions se prennent aussi plus lentement. « L'acte d'achat est beaucoup plus réfléchi au sein de notre clientèle française, notamment pour les biens estimés à plus de 2,5 millions d'euros », souligne Jacques Carpentier, chez Daniel Féau. Les biens familiaux sans défaut restent recherchés, surtout près des Sablons, de la mairie ou du bois. Et les extérieurs font la différence : boulevard du Château, un 140-m² avec 117 m² de terrasse a été vendu pour 2,29 millions d'euros à un Américain. **T.R.**

SEINE-SAINT-DENIS

Montreuil

Un extérieur avant tout

« La reprise se confirme, et, depuis février, nous avons vu une arrivée massive de biens à vendre », observe Michaël La Rocca, de l'agence Immobilier sur Mesure. Les Parisiens et les Vincennois représentent plus des deux tiers de la clientèle dans cette ville traversée par deux lignes de métro. Dans le Bas-Montreuil, en limite de Vincennes, le mètre carré varie entre 7 400 et 9 000 €. Des primo-accédants ont opté pour un 2-pièces de 1930, de 27 m², au prix de 200 000 €. Mais les biens les plus recherchés restent ceux qui offrent un extérieur. « Les biens de qualité avec jardin ou terrasse se vendent en moins d'un mois », souligne l'agent immobilier. Dans le Bas-Montreuil, une maison de 1900 en parfait état, de 80 m² avec un jardin de 30 m², a été vendue à un couple de Parisiens pour 600 000 € en une semaine. C'est typiquement le genre de biens au cœur des demandes. Vers la mairie ou Croix-de-Chavaux, elles se négocient autour de 500 000 €. Vers l'hôpital, on peut en trouver autour de 400 000 €. Les beaux appartements lumineux avec terrasse ont aussi

du succès, mais il faut y mettre le prix. Une famille de Vincennes s'est offert un 100-m² de 2022 en dernier étage, avec 60 m² de terrasse et un box, pour 900 000 €. **C.M.**

Pantin

La géothermie change la donne

L'activité reste dynamique à Pantin, marché report de Paris, essentiellement pour des 2 ou 3-pièces. Les acquéreurs, souvent primo-accédants, ont tendance à y privilégier le triangle d'or, entre l'église, le métro et le canal, pour ses commerces et sa vie culturelle. Pour avoir un 3-pièces dans ce secteur, il faut prévoir un minimum de 400 000 €, et même davantage le long du canal dans les immeubles des années 2010 à 2020. Le Haut-Pantin et le Petit-Pantin, autres facettes de la ville le long de la ligne 5 du métro, offrent des prix plus abordables, avec des 3-pièces proposés autour de 300 000 €. « La géothermie, installée au cours des dernières années dans toute la ville, a changé la donne pour les logements, avec l'amélioration du DPE et une baisse significative des charges », remarque Federico Aguirre, de l'agence Century 21. Un 4-pièces de 1970, de 73 m², avec balcon, parking et local à vélos, entre le métro et l'église, vendu 515 000 €, est ainsi passé de E à C dès la fin des travaux. **C.M.**

Saint-Denis

Les projets reprennent

Malgré un léger ralentissement depuis le début de l'année, les acquéreurs sont bien présents à Saint-Denis, avec de vrais projets. « Le recul des prix d'environ 5 % en six mois absorbe l'augmentation des taux d'intérêt, et le marché se rééquilibre, avec cependant plus d'offres que de demandes », observe Romain Cozic, de l'agence Orpi Actifs Invest. Dans ce contexte, les biens à plus de 4 500 €/m² ne trouvent pas preneur, mais les vendeurs ont compris qu'il fallait faire des concessions. Les primo-accédants privilégient les biens anciens avec du caractère et proches d'un métro autour de 150 000 €. Comme ce 2-pièces de 37 m² en parfait état dans un bel immeuble de 1930, à cinq minutes du centre-ville, vendu 141 000 €. Les familles en quête d'un jardin visent des maisons autour de 300 000 € dans le quartier pavillonnaire de la Mutualité. Une maison de 1930, de 80 m² avec 3 chambres et un terrain de 225 m², a été négociée 230 000 €, avec environ 40 000 € de travaux à réaliser. Les investisseurs, eux, doivent composer avec l'encadrement des ►

► loyers. Pour les convaincre, il faut des prix attractifs et peu de travaux prévoir. Vers la basilique, un studio de 1900, de 16 m², avec ravalement déjà réalisé, acheté 68 000 €, est loué 500 € par mois. **C.M.**

VAL-DE-MARNE

Champigny-sur-Marne Du clés en main sinon rien

A Champigny, le marché reste actif, mais pas sur tous les biens. « *Les biens familiaux, appartements de 3 ou 4 pièces et maisons à moins de 500 000 € se vendent rapidement, et l'offre est pléthorique, observe Franck Sasso, de l'agence Orpi Mairie. En revanche, les biens à plus de 500 000 € sont difficiles à vendre. Les acquéreurs sont hésitants et veulent impérativement du clés en main.* » La clientèle vient essentiellement de Paris et de la première couronne, et, pour la moitié des acheteurs, il s'agit d'une première acquisition. Comme pour ce couple de quarantenaires parisiens, qui a choisi une maison de 1950 entre la gare et les bords de Marne, de 91 m² sur 200 m² de terrain, au prix de 370 000 €. Les appartements entre 55 et 82 m² représentent plus d'un tiers des ventes. Les 3-pièces sont ven-

due entre 210 000 et 250 000 €. En cœur de ville, un 4-pièces de 81 m², avec un grand balcon et un parking, a coûté 275 000 €. L'investissement locatif conserve ses adeptes, avec un rendement brut autour de 6 % pour les biens situés entre la gare RER et la future station de la ligne 15. Un 58-m² de 1960 avec parking, vendu 189 000 €, a été mis en location 1 050 € par mois après 20 000 € de travaux de rafraîchissement. **C.M.**

Saint-Maur-des-Fossés La douceur de vivre

Enchâssée dans une boucle de la Marne, Saint-Maur, avec ses huit villages et quatre gares de RER, est réputée pour la qualité de ses écoles et sa douceur de vivre. « *Ici, les acquéreurs prennent leur temps et se dirigent essentiellement vers les biens clés en main, constate Vincent Vitorio, de l'agence Progress Immo. Les logements nécessitant des travaux ou classés F ou G au DPE sont exclus de leurs recherches, même si le prix est attractif.* » Côté appartements, les 3-pièces sont au cœur des demandes. Autour des gares, le mètre carré atteint facilement 7 000 €. A Adamville, un 70-m² de 2020 avec parking et balcon a coûté 500 000 €. Les appartements plus excentrés se négocient entre 4 500 et 5 000 €/m². A la Pie, à vingt minutes d'une

gare, un 55-m² de 1970 avec parking a été vendu 250 000 €. Côté maisons, à la Pie ou aux Mûriers, 550 000 € permettent d'acquérir 100 à 120 m² avec un jardin. Autour des gares RER, vers la mairie, le Vieux Saint-Maur, le Parc ou Adamville, il faut prévoir au moins 800 000 €. Entre la mairie et Adamville, une maison de 1970, de 150 m² avec 4 chambres, sur une parcelle de 600 m², avec un garage, a été négociée 830 000 €. **C.M.**

Vitry-sur-Seine La quête de la bonne affaire

A Vitry, le marché reprend doucement des couleurs. Les acquéreurs sont plus actifs, et, comme ils ont du choix, ils sont à la recherche d'une bonne affaire. Entre le centre-ville et la gare, ils visent des 3-pièces affichés autour de 200 000 €. Tel ce 62-m² de 1950 avec parking, parti à 190 000 €. Dans les quartiers du Fort ou Malassis, dans le nord de la commune, il est possible de trouver de petites maisons de 3 pièces autour de 400 000 €. Au Fort, des primo-accédants parisiens ont choisi une maison de 1930, de 80 m² sur 200 m² de terrain, pour 380 000 €, avec environ 50 000 € de travaux à prévoir. Vers le Port-à-l'Anglais, entre la gare et les bords de Seine, les maisons avec 3 chambres se négocient à partir de 550 000 €. « *Les investisseurs,*



↑ A Champigny-sur-Marne, la moitié des acheteurs sont des primo-accédants.

toujours aussi nombreux, privilégient la colocation, très demandée », observe Laurent Soula, de l'agence Joya Grand Paris. Près de la gare RER, un 75-m² de 1970 avec 3 chambres s'est monnayé 200 000 €. Après 40 000 € de travaux, chaque chambre sera louée 650 € par mois. De quoi offrir au propriétaire un rendement brut de près de 10 %. **C.M.**

SEINE-ET-MARNE

Meaux

Une offre en hausse

La ville la plus peuplée du département plaît toujours aux primo-accédants en quête de 2 ou 3-pièces, mais l'augmentation de l'offre rend les acquéreurs plus sélectifs. « Le nombre de logements à la vente est en hausse depuis le début de l'année, et les biens en hypercentre, sans parking, ni extérieur, ni ascenseur, attirent de moins en moins », constate Antoine Rizzo, de l'agence ADM Immobilier. Les 3-pièces se vendent entre 180 000 et 250 000 €. Au centre-ville, un 65-m² de 1990 avec balcon, box et parking extérieur a été vendu 210 000 €. Coté maisons, il faut compter au minimum 450 000 € pour 4 chambres et un jardin sur l'axe Hôpital-République-Gambetta-centre-ville, très recherché. Ceux qui disposent d'une enveloppe de 300 000 € doivent accepter de s'excentrer. A l'est de la ville, en limite de Trilport, cette maison de 1980, de 100 m² sur 700 m² de terrain, a coûté 290 000 €. Quant aux investisseurs, ils apprécient les biens vendus loués. Comme ce studio de 2000 avec parking en centre-ville, loué 550 € par mois, acquis pour 110 000 €. **C.M.**

Melun

Un vent de reprise

« Après un début d'année difficile, avec un volume de ventes en baisse et un recul des prix d'environ 5 %, voire 10 % pour les biens à plus de 300 000 €, l'activité reprend doucement depuis mai, surtout sur les petits prix », observe Aurélie Weber, de l'agence ADW Immo. Les biens à rénover entre 45 000 et 100 000 € situés autour de la gare, d'où l'on peut rejoindre Paris en vingt-cinq minutes, sont très recherchés, notamment par les investisseurs. Dans un immeuble de 1970 rénové, un 35-m² vendu 85 000 €, plus 35 000 € de travaux, a été mis en location pour 800 € par mois. Les petites maisons proposées entre 100 000 et 150 000 € dans les villages alentour font



↑ Le centre-ville de Meaux.

la joie des primo-accédants. Comme celle-ci, de 1980, à Maincy, de 43 m² loi Carrez et 70 m² au sol, sur un terrain de 200 m², vendue 134 000 €. Les familles privilégient celles des années 1990, avec 3 chambres sur 300 m² de terrain, entre la gare et le centre-ville, proposées à partir de 250 000 €. Pour avoir un plus grand jardin, certains se dirigent vers Vaux-le-Pénit, à cinq minutes de la gare, une commune très appréciée pour ses écoles et ses bonnes infrastructures. Une maison de 2010, de 120 m² sur une parcelle de 500 m², y a été vendue 305 000 €. **C.M.**

YVELINES

Chatou

L'attrait des bords de Seine

Berceau des impressionnistes, à dix minutes en RER de la Défense, Chatou continue de séduire les familles en quête de calme, de nature et de bonnes écoles, comme The British School of Paris, à Croissy-sur-Seine, toute proche. Associée à Renoir, à Monet et à la Maison Fournaise, la ville attire toujours les acheteurs à la recherche de grandes maisons ou d'appartements familiaux. « Le marché reste actif, avec une vraie dynamique du côté des acheteurs, qui privilégient les appartements, moins chers que les grandes maisons familiales », observe Flavie Pichot de La Marandais, à la tête de l'agence Century 21 F.S.K à Chatou. Leur prix ? De 4 000 à 8 500 €/m², selon l'emplacement et le standing. « Une note F ou G au DPE et l'ampleur des travaux nécessaires jouent sur les prix, mais les rabais se maintiennent autour de 6 % », précise la professionnelle. Pour les maisons, la demande se concentre sur les adresses les plus proches de la gare et des bords de Seine. Le sud de Chatou attire davantage que le nord, jugé « plus minéralisé », selon Alice Schmitt, directrice associée de Junot Hauts-de-Seine Ouest/Yvelines. Les familles recherchent surtout des maisons avec un bout de jardin, dans le ▶

“Raisonner en fonction de son projet plutôt qu'en termes de prix au mètre carré”

DOROTHÉE LE MEUR,
DIRECTRICE DU RÉSEAU ÎLE-DE-FRANCE D'ESPACES ATYPIQUES



« L'immobilier francilien est plus stable qu'on ne le croit. Il n'y a ni flambée, ni baisse marquée des prix,

mais une activité qui se poursuit, quasi continue, à un niveau comparable à celui de l'an dernier. La vraie différence se joue entre deux marchés : celui de Paris, plus calme ces dernières semaines, et celui de la grande couronne - Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne -, où les visites et les offres sont restées nombreuses. Partout, néanmoins, les décisions sont plus réfléchies. En réalité, le bon réflexe n'est pas de raisonner

seulement en termes de prix au mètre carré, mais de repartir de la réalité de son projet. Les acheteurs ne doivent pas oublier que l'acquisition d'une résidence principale est un achat de long terme. Par conséquent, il serait dommage de passer à côté d'un coup de cœur pour quelques centaines d'euros au mètre carré. De leur côté, les vendeurs doivent savoir qu'un processus de vente prend souvent près de neuf mois. » **A.A.**

► centre, à moins de dix minutes de la gare, ou dans le sud, près de la Seine, selon Flavie Pichot de La Marandais. Ce positionnement se reflète dans les prix : comptez 7 000 à 11 000 €/m² pour les maisons du sud, en bord de Seine, contre 5 000 à 6 500 €/m² ailleurs dans la ville. **V.B.**

Versailles

Les acquéreurs font le tri

Le nom « Versailles » aimante toujours les familles – nombreuses – à la recherche d'un cadre de vie où l'on peut cultiver un certain entre-soi et d'une commune d'où l'on peut vite rallier les centres d'affaires parisiens. « Les prix n'ont pas beaucoup baissé », reconnaît Audrey Morvan, déléguée départementale Fnaim pour les Yvelines. Mais les acheteurs se montrent plus sélectifs. « Le marché est redevenu dynamique, mais en même temps plus compliqué », précise Nicolas Fels, qui dirige les trois agences Century 21 Fels Immobilier de Versailles. Les stocks remontent grâce à la mise sur le marché de grandes surfaces par des seniors ou pour régler une succession. Mais, si le bien est surévalué, même de quelques pourcents, les acheteurs ne le visiteront même pas. » Outre les prix, ils s'inquiètent désormais du DPE et des possibilités de réaliser des travaux. Dans une ville riche en immeubles classés, certains projets sur les façades, et même dans les cours, peuvent être proscrits. Sans surprise, Notre-Dame et Saint-Louis, où les prix s'étagent de 8 000 à 13 000 €/m² selon l'état des biens,



↑ Versailles offre un cadre de vie qui plaît toujours aux familles.

remportent tous les suffrages. « Beaucoup de ventes se font entre gens de bonne compagnie », soupire Anastasia Farcy, de Paris Ouest Sotheby's International Realty, qui y a pourtant conclu de belles transactions. Montreuil, avec sa vie de village, attire une clientèle un peu moins guidée, prête à déboursier entre 6 500 et 8 000 €/m² pour se loger. Clagny-Glatigny, plus résidentiel, offre de très grandes maisons sur de vastes jardins, à des prix allant de 7 500 à 12 500 €/m² pour les plus belles adresses. Porchefontaine, jugé plus populaire, ferme la marche, autour de 5 500 €/m². **V.B.**

ESSONNE

Orsay

Une ville pavillonnaire

Depuis le mois de mars, la reprise se confirme, mais les acheteurs se montrent de plus en plus exigeants. Venus pour moitié de Paris ou de la première couronne, ils privilégient les biens ne nécessitant pas de travaux et à des prix ajustés. Les primo-accédants, âgés de 20 à 30 ans, recherchent surtout des 2 ou 3-pièces entre 200 000 et 300 000 €. Comme ce 2-pièces de 2010 au Guichet, à cinq minutes de la gare, de 45 m² avec 10 m² de terrasse et un parking, vendu 210 000 €. « Mais Orsay est avant tout une ville pavillonnaire, rappelle Simon Bousquet, de L'Immobilier d'Orsay. Les gros budgets recherchent le plus souvent une grande meulière en bon état, entre la gare et le centre-ville. » Comme cette meulière de 255 m² sur 1 000 m² de terrain, à la sortie de la gare, vendue 1 200 000 €. Dans le quartier de Mondétour, il faut prévoir autour de 400 000 € pour un bien avec 3 chambres et un jardin. Une maison de 1850, de 100 m² sur 360 m² de terrain, y a coûté 380 000 €. Dans les secteurs de Saint-Laurent, de la Dimancherie ou du Guichet, les maisons avec 4 chambres se vendent entre 500 000 et 650 000 €. A Saint-Laurent, près des écoles et des transports, cette maison de 1950 entièrement rénovée, de 130 m² sur 550 m² de terrain, a été vendue 620 000 €. **C.M.**

“Le plateau de Saclay, une terre d'investissement”

REDOUANE, DIRECTEUR
D'AGENCE DE BTP



« J'habite depuis des années à Orsay, au cœur du plateau de Saclay. Ce pôle scientifique et technologique, desservi par le RER,

le TGV et bientôt la ligne 18 vers Orly, prévue pour 2027, attire aussi bien des étudiants que des chercheurs ou des ingénieurs, seuls ou en famille, et j'ai rapidement constaté que c'était le secteur idéal pour l'investissement immobilier. J'ai récemment fait l'acquisition d'un corps de ferme du XIX^e siècle à Palaiseau, en plein centre-ville et à proximité

de la gare, composé de 2 maisons entièrement à refaire, et d'une cour commune. Dans l'une, de 100 m², achetée 115 000 €, j'ai choisi de créer 5 studios de 20 m², pour un montant de 250 000 €. Loués chacun 550 € par mois hors charges, ils offrent un rendement brut de 9 %. L'autre, de 80 m², achetée 216 000 €, a été entièrement rénovée pour 70 000 €. Elle a séduit une famille, qui a pu avoir une maison avec 3 chambres pour 320 000 €, soit le prix d'un appartement. » **C.M.**

Palaiseau

Les défauts ne passent plus

Après un net coup de frein, le marché repart depuis le printemps. Les acquéreurs reviennent, mais seulement pour les produits bien placés et en bon état. C'est le cas de ce 4-pièces de 68 m² avec balcon et parking situé entre la gare et le centre-ville, dans une construction des années 1960, parti à 260 000 €. « L'offre est importante, mais les biens avec le moindre défaut ne suscitent aucune visite », constate Guillaume Deschamps, de l'agence Orpi Foncic Immobilier. Les familles privilégient les maisons. Un budget autour de 350 000 € permet de s'en offrir une de 3 pièces. Aux Joncherettes, une maison de 1963, de 68 m² sur 400 m² de terrain, a coûté à peine 336 000 €. Les maisons avec 3 chambres, un bureau et un jardin démarrent à 500 000 €. Au bord de l'Yvette et à proximité de la gare, une maison de 1970, de 120 m² sur une parcelle de 500 m², a été vendue 540 000 €. Les beaux produits peuvent dépasser la barre du million. Pour cette maison de 1970 située à Lozère, de 296 m² sur 960 m² de terrain, proposée à 1 270 000 €, trois acquéreurs se sont positionnés. Elle a été vendue en à peine deux mois au prix de 1 120 000 €. **C.M.**

VAL-D'OISE

Argenteuil

Des vendeurs trop gourmands

« Les acquéreurs, dont plus des deux tiers sont primo-accédants, ont repris leurs projets, mais le plus dur est de convaincre les vendeurs que les biens surestimés ne se vendront pas », explique Loïc Gilibert, de l'agence Orpi Centre Immo 95. Pour preuve, cette maison de 1985, de 90 m² sur 300 m² de terrain, située aux Coteaux, estimée à 320 000 € et proposée 20 % au-dessus de sa valeur, est restée des mois sans visite. Dès lors que le vendeur a accepté de s'aligner sur le marché, elle a été vendue en quinze jours, à 317 000 €. Dans le quartier Val-d'Argent-Nord, urbanisé, les appartements des années 1970 se négocient à moins de 2 000 €/m². Un 80-m² de 1975, avec vue sur Paris, a coûté 135 000 €, soit 1 687 €/m². Au Val-d'Argent-Sud, verdoyant et proche du centre-ville, le récent est vendu autour de 3 500 €/m². Un 3-pièces de 2022, de 62 m² avec parking et balcon, a coûté 225 000 €. Pour le neuf, il faut prévoir autour de 4 500 €/m². La

moitié des ventes porte sur des maisons avec jardin à partir de 300 000 €, et les quartiers pavillonnaires des Coteaux ou d'Orgemont, proches des écoles, sont très demandés. A Orgemont, une maison de 135 m² sur 600 m² de terrain a été négociée 435 000 €. **C.M.**

Montigny-lès-Cormeilles

Un marché dynamique

Ce marché de report de Franconville et des Hauts-de-Seine reste dynamique. « Longtemps vue comme très urbanisée, et peu recherchée, la ville a commencé sa mutation en 2010, avec l'aménagement d'espaces verts et la rénovation des quartiers populaires », explique Frédéric Moreau, de l'agence La Résidence. Autour des deux gares, au Village au sud ou vers Beau-

champ au nord, entièrement réhabilité, les appartements récents sont proposés entre 3 500 et 4 000 €/m². Des primo-accédants ont acquis un 2-pièces de 2008 au Village, de 46 m² avec parking et balcon, à 175 000 €. Entre ces deux quartiers, la zone commerciale traversée par le boulevard Victor-Bordier est en pleine mutation, l'objectif étant de créer un vrai centre-ville. Dans ce secteur, il faut compter moins de 2 500 €/m² dans l'ancien, comme pour ce 3-pièces de 1970, de 58 m², à 139 000 €, et, dans les immeubles récents, 3 000 €/m². Pour une maison avec 3 chambres, les prix démarrent à 350 000 €. Une famille a vendu son appartement à Argenteuil pour acquérir une maison de 1970 près de la gare de Beauchamp, de 110 m² sur 600 m² de terrain, à 380 000 €. **C.M.**

Combien coûte un logement en région parisienne ?

Prix des appartements dans l'ancien	Prix au m ²	Evolution sur...		
		... 1 an	... 3 ans	... 5 ans
Ile-de-France	6 170 €	+1,0 %	-7,1 %	-7,4 %
Hauts-de-Seine	6 020 €	+1,7 %	-7,6 %	-7,9 %
Asnières-sur-Seine	5 910 €	+4,2 %	-9,5 %	-9,4 %
Boulogne-Billancourt	8 460 €	+6,4 %	-3,2 %	-6,5 %
Neuilly-sur-Seine	11 350 €	+7,0 %	+2,8 %	+6,1 %
Seine-Saint-Denis	3 740 €	+0,9 %	-7,6 %	-5,4 %
Montreuil	5 910 €	+3,9 %	-6,5 %	-7,8 %
Pantin	5 610 €	-4,6 %	-8,9 %	-12,1 %
Saint-Denis	3 440 €	-4,7 %	-18,2 %	-18,3 %
Val-de-Marne	4 760 €	+0,4 %	-7,6 %	-6,5 %
Champigny-sur-Marne	3 260 €	-3,3 %	-14,3 %	-8,3 %
Saint-Maur-des-Fossés	5 340 €	+6,7 %	-7,8 %	-5,7 %
Vitry-sur-Seine	4 040 €	+2,5 %	-2,7 %	+0,2 %
Seine-et-Marne	2 810 €	+1,2 %	-5,8 %	+0,7 %
Meaux	3 010 €	+7,4 %	+2,2 %	+11,0 %
Melun	2 460 €	+1,8 %	-6,7 %	+5,4 %
Yvelines	4 050 €	+1,0 %	-7,3 %	-2,1 %
Chatou	4 940 €	+6,7 %	-3,4 %	+7,2 %
Versailles	6 400 €	+0,2 %	-8,3 %	-7,1 %
Essonne	2 810 €	+0,6 %	-6,3 %	-0,7 %
Orsay	NS	NS	NS	NS
Palaiseau	3 570 €	-3,2 %	-8,6 %	+2,4 %
Val-d'Oise	2 900 €	+0,2 %	-6,4 %	-1,0 %
Argenteuil	3 180 €	+3,7 %	-4,7 %	-3,7 %
Montigny-lès-Cormeilles	NS	NS	NS	NS

NS : Non significatif

SOURCE : NOTANTIS À FIN MARS 2026