

Versailles et Saint-Germain attirent les amoureux de la verdure

LE FIGARO : Comment évolue le marché immobilier à Versailles et à Saint-Germain-en-Laye ?

Emmanuelle ANGER (Barnes) : Depuis juin, nous observons une recrudescence d'offres qui ne rencontrent que peu d'acquéreurs, excepté dans le très haut de gamme. Nous encourageons les vendeurs à s'adapter au marché et à faire estimer leur bien au plus juste.

Gérald HUOT (BNP Paribas Immobilier) : La demande est, certes, moins importante mais elle est très qualitative.

Les acquéreurs savent ce qu'ils veulent et recherchent actuellement le meilleur rapport qualité prix. Les ventes sont un peu plus longues et les biens haut de gamme se négocient encore à des prix de marché.

Marc DIAS GAMA (Espace Trianon) : Dans notre segment haut de gamme, la population d'acquéreurs s'est légèrement contractée mais le marché reste animé par les expatriés toujours séduits par les propriétés et les demeures de l'île de France Ouest.

Michel MONTORO (Cabinet Michel Montoro) : Le nombre de biens proposés à la vente a fortement augmenté depuis le début de l'année. Tout en étant moins nombreux, les acquéreurs potentiels sont présents et visitent, mais sont devenus très attentistes. Les belles affaires situées en centre-ville trouvent plus rapidement preneur que les biens excentrés.

On assiste à un retour des achats d'investissement.

Monique PERIGAUD (Transimo) : Nous sommes dans une

période d'attentisme de part et d'autre. La clientèle est constituée d'acquéreurs très solvables et exigeants.

Les vendeurs commencent à accepter de revoir leur prix à la baisse ou mettent en location s'ils n'arrivent pas à vendre.

On constate également un retour des investisseurs.

Qui sont les acquéreurs et que recherchent-ils ?

Monique PERIGAUD : A Versailles, les familles cherchent les quartiers Saint-Louis, Notre Dame et Montreuil.

Mais les appartements anciens de ces quartiers n'ont souvent pas autant de chambres que souhaité. Les jeunes cadres à la recherche d'une maison et de la proximité des gares acceptent le quartier Porchefontaine.

Michel MONTORO : A Saint-Germain, le centre-ville et la proximité du château ont la faveur des acquéreurs.

La clientèle recherche également les environs de la forêt et la proximité du lycée international.

La demande est composée en grande partie de Parisiens et d'expatriés mais, également, de Saint-Germainois souhaitant adapter leur logement à l'évolution de leur famille.

Marc DIAS GAMA : Le stock de biens disponibles a moins augmenté dans le haut de gamme. Les hôtels particuliers d'au moins 250 m², à vocation familiale, situés en centre-ville ou dans le quartier Notre Dame à Versailles, sont très recherchés notamment par des familles qui reviennent de l'étranger.

Gérald HUOT : A Versailles, les quartiers Glatigny, Rive Droite, Notre Dame et Saint-Louis sont

toujours prisés.

Les investisseurs recherchent des maisons, des appartements familiaux et des 2 pièces. Nous avons une vraie demande de produits pour tous ces secteurs.

Emmanuelle ANGER : A Versailles, la demande est forte pour le quartier Notre Dame et le Château, avec une clientèle anglo-saxonne (Américains, Anglais...) toujours présente.

A Saint-Germain, les acquéreurs recherchent en priorité l'hypercentre, mais les familles et les expatriés acceptent de s'éloigner.

Quels sont les prix pratiqués ?

Emmanuelle ANGER : En dehors du haut de gamme, les prix se situent aux alentours de 5 500 euros le m². Nous anticipons une baisse comprise entre 5 et 15% d'ici le printemps en fonction des qualités du bien.

Gérald HUOT : En cette période de nivellement, les prix redeviennent disparates et sont fonction de critères précis : emplacement, état du bien...

Une juste estimation redevient capitale pour vendre.

Marc DIAS GAMA : Sur le segment du haut de gamme, qui concerne les demeures de plus de 1,5 million d'euros, les prix de transaction s'ajustent au contexte économique.

Michel MONTORO : Les prix sont actuellement orientés à la baisse, cette situation devrait perdurer en 2009. Les vendeurs sont plus attentifs aux conseils donnés par les professionnels et acceptent de revoir leurs ambitions.

Monique PERIGAUD : Les prix se situent en moyenne entre 4 800 et 5 500 euros le m². Une baisse semble s'amorcer. On constate que les biens surcotés ne peuvent le rester très longtemps.

PIERRE DE BEAUVILLÉ

**EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES**

- Versailles, Carré des Prés, demeure de 320 m², 6 chambres, terrain de 1 000 m². **2,1 millions d'euros.**
- Versailles, rue du Hasard, 53 m², 3 pièces. **210 000 euros.**
- Versailles Rive Droite, 81 m², 3 chambres, 2^{ème} étage, parfait état. **458 000 euros.**
- Saint-Germain, quartier forêt, maison 320 m², terrain 850 m², 7 chambres. **2,1 millions d'euros.**
- Versailles Rive Droite, duplex 165 m², 3 chambres, terrasse 40 m², 2 parkings. **1,05 million d'euros.**