

La banlieue Ouest voit les écarts se creuser

MARCHÉ

Les prix baissent moins dans les villes huppées que dans les communes populaires.

L'OUEST PARISIEN n'échappe pas à la crise : à Neuilly, Levallois-Perret, Asnières, Courbevoie ou encore Suresnes, le marché de l'immobilier a marqué un coup d'arrêt à partir du mois d'octobre, avec des volumes de transactions en chute libre. « Le nombre de transactions a chuté d'environ 30 % dans les Hauts-de-Seine en octobre et novembre, selon nos estimations », confirme M^e Philippe Sansot, membre de la commission immobilière de la chambre des notaires de Paris Ile-de-France.

À fin septembre, pourtant, le marché se tenait encore bien : les biens des Hauts-de-Seine, couvrant la banlieue Ouest, mais aussi le sud de Paris, se négociaient en moyenne 4 680 euros/m², en hausse de 3,1 % sur un an d'après les statistiques de la chambre des notaires. Depuis, la baisse des prix s'est généralisée, touchant en premier lieu les biens de moindre qualité et les quartiers les moins recherchés de chaque ville. En moyenne, elle atteint 5 à 15 % depuis l'automne.

Ainsi, dans la très chic Neuilly-sur-Seine, les prix moyens au mètre carré reculent de 5 à 10 % depuis l'automne, mais surtout dans les quartiers centrés proches de Levallois-Perret, au-delà du boulevard Bineau. Là-bas, les appartements trouvent preneur aux environs de 7 000 euros/m². Le centre ainsi que le très prisé quartier Saint-James restent plus chers, à plus de 8 000 euros/m². « Les biens que nous estimions à 8 500 euros/m² avant l'été sont aujourd'hui proposés à la vente à 7 700 euros/m² », confirme Catherine van Aal, directrice de l'agence **Barnes** de Neuilly, spécialisée dans le haut de gamme.

Sa voisine Levallois-Perret recule d'environ 5 % ces derniers mois. Proximité de Paris, espaces verts, accès par le métro et présence de nombreux immeubles très



Depuis octobre dernier à Neuilly-sur-Seine (92), les prix moyens au mètre carré ont reculé de 5 à 10 %. *Thierry Bouet/Le Figaro Magazine*

récents en font encore un lieu de vie privilégié par de nombreuses familles. Les quartiers les plus proches de Neuilly s'échangent encore entre 6 000 euros/m² et 6 500 euros/m² pour les immeubles récents. Toujours parmi les banlieues limitrophes de Paris, Boulogne-Billancourt a elle aussi ses adeptes. Les biens se négocient à présent en moyenne à 5 500 euros/m².

Il faut traverser la Seine pour trouver des tarifs plus raisonnables : Asnières, à cinq minutes en train de la gare Saint-Lazare, n'échappe pas à la baisse. « Dans le

bel ancien, les prix ont baissé de quasiment 1 000 euros/m² dans les quartiers cotés de la gare et de la mairie pour atteindre 4 200 euros/m² », confirme Guy de Bellefonds, de l'agence Orpi d'Asnières.

La proximité de la Défense reste un gros atout

Limitrophe d'Asnières sur le front de Seine, Courbevoie bénéficie de la proximité de la Défense. Dans le quartier Bécon, les beaux appartements trouvent preneur entre 4 500 euros/m² et 5 200 euros/m² dans l'ancien. Un quatre-pièces de 106 m² vient ainsi d'être vendu face

au parc de Bécon pour 680 000 euros. « Bécon, c'est le petit Neuilly. Les prix n'ont baissé que de 5 %. Il faut compter entre 6 000 euros/m² et 6 500 euros/m² pour une maison selon la taille du terrain », confirme Olivier Decamus, fondateur du réseau Imax, qui dirige l'agence de Courbevoie.

Elles aussi proches de la Défense, Puteaux et Suresnes attirent toujours des cadres. Les appartements s'échangent à 4 800 euros/m², avec une prédilection pour les petites surfaces. Côté maison, les biens au-dessus de 500 000 euros restent longtemps sur le marché. Rueil-Malmaison, plus bourgeoise mais aussi plus disparate que Suresnes, affiche des prix légèrement inférieurs (4 300 euros/m²). Quant à Nanterre, les quartiers proches du RER s'y négocient désormais à 3 500 euros/m².

Plus au nord, Bois-Colombes, La Garenne-Colombes et Colombes affichent des prix plus raisonnables, avec là encore un recul de 15 % pour les appartements avec défaut et de 5 % pour les maisons. Les prix baissent au nord, au-delà de la rue Chefson, aux environs de 3 500 euros/m² pour les appartements. À cheval sur les trois communes, le quartier de la gare des Vallées reste plus recherché, avec des maisons vendues à 5 000 euros/m².

Plus chic, Saint-Cloud reste très apprécié des familles pour sa qualité de vie et ses écoles. Les maisons se vendent 6 000 euros/m² et les appartements entre 4 000 euros/m² et 6 000 euros/m². « Depuis l'automne, le bas de gamme a perdu 15 % et le milieu de gamme 5 à 8 % », analyse André Neyrand, de l'agence Laforêt de Saint-Cloud. Plus éloigné, Saint-Germain-en-Laye a des adeptes qui ne changeraient d'adresse pour rien au monde. Écoles réputées, ambiance de village dans le centre, accès à Paris ou la Défense par le RER : les familles de cadres apprécient. Il leur faut déboursier en moyenne 5 000 euros/m² pour se loger sur le Plateau.

AGNÈS LAMBERT