

Boulogne séduit toujours grâce à son cadre exceptionnel

LE FIGARO : Quels sont les quartiers les plus recherchés à Boulogne-Billancourt ?

Béatrice SAINT-BRICE (Consultants Immobilier) : La demande se concentre sur Boulogne Nord et sur le nouveau centre-ville. Boulogne Sud émerge progressivement avec les nouveaux programmes en cours.

Sylvie LIGETI (Saint-Hilaire Immobilier) : Effectivement, Boulogne Nord est très recherché. Si les acquéreurs se tournent vers Boulogne Sud, c'est surtout pour une question de prix et il faudra attendre encore un moment pour voir le développement de l'île Seguin.

Catherine DELFOSSE (Féau Boulogne) : Boulogne Nord se compose de plusieurs quartiers qui ont leur personnalité : la bordure du Bois, Roland Garros, autour de l'Eglise et du marché Escudier... Tous offrent une excellente qualité de vie.

Jean-Pierre BRAUN (Immobilier du Château) : Boulogne est souvent perçu comme un prolongement de Paris mais avec les avantages de la banlieue. La proximité du métro constitue, à cet égard, un facteur clé.

Martine BOUCHE-FLORIN (Barnes) : Le secteur de Boulogne Nord est considéré par

certain acheteurs comme une alternative à Neuilly et au XVI^{ème} arrondissement.

Quel est le profil de la clientèle et quels sont les types de biens recherchés ?

Martine BOUCHE-FLORIN : Beaucoup de familles sont séduites par la qualité de vie offerte à Boulogne. Elles recherchent des grands appartements ou maisons avec jardin. Nous avons également une clientèle d'expatriés qui cherche des volumes, de la surface et la proximité des écoles comme Dupanloup.

Jean-Pierre BRAUN : Boulogne est un creuset de toutes les clientèles. Toutes les couches socioprofessionnelles sont représentées. Beaucoup ont les moyens et recherchent des biens de qualité. Or, il y a peu de bel ancien à Boulogne. Du coup, la clientèle est tentée de se rabattre sur des immeubles plus récents.

Catherine DELFOSSE : L'habitat est très varié : le "parcours des années 30" avec ses maisons d'architectes rues Gambetta, Gutenberg, Belvédère, voisine avec des immeubles plus ou moins résidentiels. Ceci étant, la demande d'appartements familiaux a du mal à être satisfaite.

Sylvie LIGETI : Auparavant, beaucoup d'acheteurs quittaient

le XVI^{ème} Sud pour Boulogne Nord pour une question de prix. C'est moins vrai aujourd'hui. La demande typique porte actuellement sur les studios jusqu'au 3 pièces mais nous manquons toujours d'appartements familiaux.

Béatrice SAINT-BRICE : De jeunes couples du VI^{ème} et VII^{ème} s'installent à Boulogne pour pouvoir s'agrandir, pour un prix plus accessible tout en retrouvant une ambiance similaire dans des produits de charme ou atypiques. Il y a aussi des familles attirées par les infrastructures qu'offre la ville.

Comment évoluent le marché et les prix ?

Béatrice SAINT-BRICE : L'hiver a été très calme mais depuis la fin février les acquéreurs et vendeurs manifestent à nouveau de l'intérêt. Des biens sont mis en vente et des offres sont formulées. La baisse des taux a aidé. Et les acheteurs ont constaté que le marché ne s'écroulait pas. Citons comme exemple un appartement de 80 m² (avec travaux) vendu 500 000 euros vers l'Eglise.

Sylvie LIGETI : Nous sentons cette reprise même si les vendeurs ont parfois du mal à se mettre au bon prix. On peut estimer que la baisse a été de l'ordre de 10 %. Un appartement de qualité partira à un prix supé-

RUBRIQUE REALISEE PAR FIGAROMEDIAS - 01 56 52 80 00

rieur à 7 000 euros du m² tandis que dans une résidence années 50 le prix peut descendre jusqu'à 5 800 euros du m².

Catherine DELFOSSE : Après une période d'observation, nos clients se sont adaptés aux nouvelles conditions du marché. Les acquéreurs ayant vendu, ou mis en place leur financement, sont en position de faire des offres un peu négociées mais solides. A Boulogne Nord, les prix se situent entre 6 500 et 7 500 euros, avec des pointes jusqu'à 8 500 euros pour l'exceptionnel.

Jean-Pierre BRAUN : Le discours catastrophiste sur la baisse de l'immobilier (non justifié compte tenu du rapport offre/demande) a cessé et les banques ont recommencé à prêter. Reste le chômage qui continue à augmenter. Cela étant, le marché bouge à nouveau. Nous nous orientons vers un marché avec de fortes disparités selon la qualité des biens.

Martine BOUCHE-FLOREN : Les acheteurs sont de nouveaux actifs et se tournent vers les produits à un prix justifié. Les vendeurs doivent admettre qu'une baisse existe et qu'elle peut varier de 10 à 15 % pour ce secteur.

NICOLAS BAUBION



EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES

- avenue Charles de Gaulle, rez-de-jardin de 135 m², 4 pièces, jardin de 110 m², box. **1,25 million d'euros.**
- rue de Sèvres, studio de 28 m², jardin de 10 m², box. **190 000 euros.**
- rue Denfert-Rochereau, 3 pièces, 72 m², 4^{ème} étage, ascenseur. **470 000 euros.**
- rue Jean-Baptiste Clément, maison de ville, 120 m², 6 pièces, travaux. **895 000 euros.**
- avenue Victor Hugo, 4 pièces, 80 m², immeuble 1960, étage élevé, travaux. **420 000 euros.**