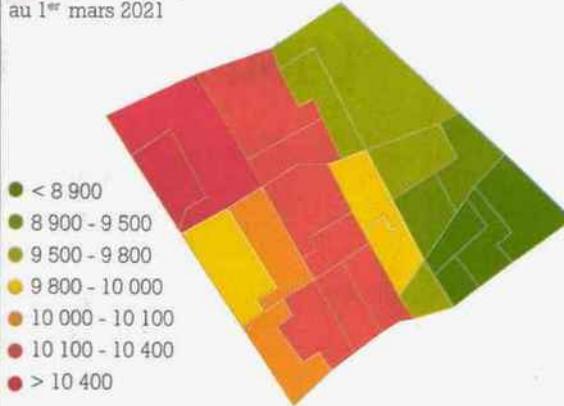


Spécial Immobilier

LEVALLOIS-PERRET

Prix (en euros /m²)
au 1^{er} mars 2021



Les 3 rues les **plus chères** Les 3 rues les **moins chères**

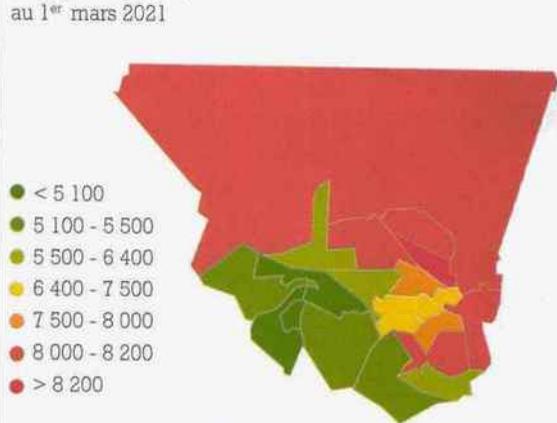
Rond-Point Claude-Monet :
13 368 €/m²
Allée Claude-Monet :
11 701 €/m²
Rue du Docteur-Dumont :
11 507 €/m²

Impasse Gravel :
8 503 €/m²
Rue Victor-Hugo :
8 678 €/m²
Rue de la Gare :
8 919 €/m²

Prix des logements en €/m². Meilleurs Agents au 1^{er} mars 2021

ST-GERMAIN-EN-LAYE

Prix (en euros /m²)
au 1^{er} mars 2021



Les 3 rues les **plus chères** Les 3 rues les **moins chères**

Avenue Gambetta :
10 563 €/m²
Place André-Malraux :
10 378 €/m²
Rue des Arcades :
10 273 €/m²

Rue Arthur-Honegger :
4 038 €/m²
Rue Frédéric-Chopin :
4 131 €/m²
Rue de l'Aurore :
5 174 €/m²

Prix des logements en €/m². Meilleurs Agents au 1^{er} mars 2021

Île-de-France

UN MARCHÉ QUI NE FAIBLIT PAS

Les transactions immobilières en Île-de-France se multiplient de la petite à la grande couronne. Les Parisiens sont plus prêts que jamais à quitter la capitale aux profits des communes les plus attractives de la région.

Par Pascal Tonès

Pour le marché immobilier francilien, la crise est encore loin : « Nous progressons sur tous les départements avec une hausse des transactions de plus de 128% dans les Yvelines », annonce d'entrée Geofroy Reins, directeur réseau Île-de-France pour Espaces Atypiques. Chez l'Adresse, l'enseigne signe l'un de ses meilleurs démarrages avec une hausse des ventes dans la région de 3% par rapport à l'année dernière. L'exode parisien devient une réalité et les acheteurs sont prêts à aller de plus en plus loin.

« Nous voyons de plus en plus d'acheteurs vendre leur grand appartement parisien pour l'échanger contre un pied-à-terre, et venir s'installer à Versailles ou Saint-Germain-en-Laye. Ils se sont rendu compte, avec le deuxième confinement, que la situation sanitaire n'allait pas s'améliorer dans les mois qui viennent. Le télétravail est prolongé pour beaucoup d'entre eux », constate Sophie Cardon, directrice de l'agence Ouest Sotheby's Realty. Les deux communes sont les stars des Yvelines. Les grands appartements avec balcons ou terrasses et les maisons avec jardin dans ces villes se vendent bien souvent entre 8 000 €/m² à 10 000 €/m². « À Versailles, plus on s'approche de la gare et plus les prix sont élevés. Les acheteurs cherchent dans le quartier Notre-Dame ou celui de Saint-Louis. Les écoles pri-

viées et la proximité du parc du château les attirent », observe Karine Desachy, directrice de l'agence Émile Garcin-Ver-sailles.

Un engouement que l'on retrouve également au Vésinet, tout près de la gare. En 1 an, selon les données des notaires de Paris, les prix ont augmenté de 11 % dans la ville pour s'établir en moyenne à 5 660 €/m². « L'avantage du Vésinet c'est qu'il y a encore beaucoup de maisons avec des terrains importants et la présence du RER A », assure Bénédicte Petitcol, directrice de l'agence Barnes Yvelines-Nord. Les maisons individuelles, quels que soient les départements, deviennent l'objet de toutes les convoitises. Les notaires estiment ainsi que les prix des pavillons et autres villas en région francilienne ont augmenté entre 2020 et 2021 de 7% pour s'établir en moyenne à 335 600 €. « À Courbevoie, une maison de type loft de 200 m² avec 300 m² de jardin est partie au prix du mandat à 1,7 million d'euros en une semaine sans qu'il y ait de négociations », rapporte ainsi Florence Chauvel, directrice de l'agence Barnes Hauts-de-Seine-Nord. Même constat à Colombes où une maison contemporaine de 200 m² avec 150 m² de jardin s'est vendue 1,3 million d'euros, soit plus de 6 500 €/m², dans une ville où la moyenne s'établit davantage aux alentours des 5 000 € selon les notaires.



« Il y a une surcote en ce moment sur les appartements avec extérieur et les maisons avec jardin », constate Geoffroy Reins. « Pour les espaces verts, c'est + 10 % sur le prix du bien quand les petits balconnets sur lesquels on peut déposer une table renchérissent la valeur du logement de 2 ou 3 % », estime-t-il. Des éléments devenus essentiels, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf en Île-de-France : « Que ce soit à Clichy, Issy-les-Moulineaux ou Châtenay-Malabry, 100 % des gens qui nous contactent souhaitent un espace extérieur. Cette demande n'arrivait qu'en dixième position dans leurs critères de choix auparavant », indique Philippe Denis, directeur général adjoint à la commercialisation chez Cogedim.

« Attention toutefois, prévient Olivia Pottier chez Émile Garcin Neuilly-sur-Seine, les clients veulent de beaux jardins mais pas nécessairement de très grandes parcelles où le terrain est bien plus grand que la propriété et qui nécessite beaucoup d'entretien. »

Le besoin d'une pièce en plus ou d'une grande pièce à vivre est l'autre nouveauté de ce début d'année 2021. « Les acheteurs portent une attention beaucoup plus grande au séjour, surtout les Parisiens qui vendent leur 120 m² dans la capitale pour s'offrir 200 m² ailleurs. L'idée est de poser une cloison ou de créer une mezzanine afin d'avoir un espace de travail indépendant », constate Florence Chauvel. D'autres vont tout simplement chercher la pièce en plus, augmentant ainsi la pression sur les grandes surfaces.

À Neuilly-sur-Seine, boulevard Victor-Hugo, le T4 de 123 m² se négocie autour des 13 000 €/m². Il faut aller rue de Chézy pour trouver un 132 m² de 4 pièces vendu autour des 10 500 €/m² ou rue Berteaux-Dumas. « Globalement dans le centre-ville et le quartier Saint-James, les prix vont de 13 000 à 15 000 €/m² en moyenne, rappelle Olivia Pottier. Pour des prix plus doux dans la ville, il faut se rendre sur des grands axes, sur les quais de Seine ou boulevard Bineau, par exemple. Là, on peut trouver quelques biens à des prix inférieurs », précise-t-elle. Des T4 de 102 m² y sont proposés à la vente autour des 980 000 €.

Pour gagner de l'espace dans les Hauts-de-Seine, les acheteurs partent donc à la conquête de territoires nouveaux. La frontière qui sépare Levallois de Clichy en est un bon exemple : « Nous assistons à un phénomène d'embourgeoisement impor-

tant de cette zone. Avant, les biens levalloisiens situés sur ce secteur souffraient d'une décote, comme dans le quartier Jean-Zay. Mais le rattrapage est à l'œuvre, et l'on est désormais à peine en dessous des 10 000 €/m² », souligne Pierre Sambron, directeur de l'agence Paris-Ouest Sotheby's Realty. Dans le même temps, le quartier Griffuelles séduit de plus en plus les acheteurs avec la vente récente d'un 73 m² doté de 10 m² de balcon pour 865 000 €. Rue Rivay, dans les anciens ateliers de Gustave-Eiffel, c'est un loft atypique d'une superficie de 178 m² pour une hauteur sous plafond de 7 mètres avec une terrasse de 15 m² qui s'est vendu près de 2,3 millions d'euros. Mise à part Neuilly-sur-Seine où les prix stagnent, la hausse paraît généralisée dans les Hauts-de-Seine, qu'il s'agisse de Saint-Cloud (+ 7,7 %), Boulogne-Billancourt (+ 7,2 %), Levallois-Perret (+ 6,1 %) ou Clichy (+ 10 %).

La tension sur les prix se retrouve également dans le Val-de-Marne. À Vincennes, les prix ont gagné 7 %. « C'est le grand écart en fonction de la proximité immédiate avec les transports. Les biens au pied du métro se négocient de plus en plus à 11 000 €, voire 12 000 €/m² pour les propriétés d'exception. Essentiellement des appartements. Pour les maisons familiales, le mieux est d'aller du côté de Fontenay-sous-Bois ou Nogent-sur-Marne. Les prix d'entrée sont entre 1,3 et 1,5 million d'euros », indique Olivier Fourny, directeur de l'agence Orpi Vincennes. « Mais ceux qui s'éloignent, par exemple près de la place Diderot, profitent d'un mètre carré proche des 7 000 € », ajoute-t-il. Un placement d'avenir. Les concertations visant à prolonger la ligne 1 jusqu'à Val-de-Fontenay en passant par le marché Diderot se précisent. Le secteur pourrait donc accueillir une nouvelle station de métro d'ici à une dizaine d'années et voir les prix de l'immobilier grimper en flèche.

Autre territoire d'avenir dont la valeur devrait croître : Les Lilas, et plus particulièrement le quartier près de la gare Serge-Gainsbourg, censée sortir de terre en 2023. « Les prix dans la ville sont autour des 8 200 €/m², surtout si l'on est proche du métro et de la mairie. Mais ceux qui vont près de la piscine des Lilas, là où sera inaugurée la future gare, profitent actuellement de prix aux alentours des 6 600 €/m² », assure Audrey Lucas, directrice de l'agence Orpi Les Lilas. De quoi intéresser les acquéreurs mais surtout les investisseurs. ■

P. T.



À Neuilly-sur-Seine
(ici, la place Winston-Churchill),
comptez 13 000 à 15 000 €/m²
dans les secteurs recherchés.

Spécial Immobilier



Prix au mètre carré des APPARTEMENTS anciens au 31 décembre 2020 en Île-de-France

Départements, villes	Prix	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans	Départements, villes	Prix	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans	Départements, villes	Prix	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
SEINE-ET-MARNE				HAUTS-DE-SEINE				VAL-DE-MARNE			
Champs-sur-Marne	3 160 €	9,0%	14,6%	Antony	5 040 €	5,3%	23,2%	Neuilly-Plaisance	3 900 €	3,2%	n.s.
La Ferté-sous-Jouarre	2 060 €	4,6%	n.s.	Asnières-sur-Seine	6 730 €	7,7%	37,4%	Neuilly-sur-Marne	2 890 €	10,0%	16,6%
Fontainebleau	4 030 €	11,8%	22,9%	Bagneux	5 080 €	12,1%	36,7%	Noisy-le-Grand	3 740 €	6,8%	15,4%
Meaux	2 580 €	1,2%	12,3%	Bois-Colombes	6 440 €	11,7%	35,7%	Noisy-le-Sec	3 540 €	8,1%	29,0%
Melun	2 240 €	-0,0%	-4,5%	Boulogne-Billancourt	9 160 €	7,2%	33,7%	Pantin	6 090 €	12,5%	44,4%
Pontault-Combault	3 600 €	5,4%	12,3%	Bourg-la-Reine	5 780 €	13,0%	20,2%	Le Pré-Saint-Gervais	6 600 €	13,3%	47,7%
Roissy-en-Brie	3 070 €	12,8%	25,5%	Châtenay-Malabry	4 320 €	0,8%	6,7%	Rosny-sous-Bois	3 690 €	11,1%	23,8%
YVELINES				Châtillon	5 870 €	10,7%	21,6%	Saint-Denis	3 890 €	8,7%	34,5%
Bois-d'Arcy	3 060 €	-1,5%	15,1%	Chaville	5 520 €	3,4%	21,3%	Saint-Ouen	6 290 €	7,1%	56,9%
Bougival	4 470 €	17,0%	30,4%	Clamart	5 680 €	8,3%	23,7%	VAL-DE-MARNE			
La Celle-Saint-Cloud	3 870 €	2,9%	16,7%	Clichy	7 150 €	10,4%	43,4%	Alfortville	4 970 €	7,3%	25,3%
Chatou	4 970 €	7,3%	14,2%	Colombes	5 000 €	9,3%	30,8%	Arcueil	5 060 €	-2,8%	17,8%
Le Chesnay	5 050 €	5,2%	10,9%	Courbevoie	7 320 €	7,8%	31,2%	Boissy-Saint-Léger	2 720 €	4,8%	-2,4%
Louvenciennes	4 410 €	28,3%	2,4%	Garches	5 480 €	3,0%	12,1%	Bry-sur-Marne	4 060 €	-2,6%	3,4%
Maisons-Laffitte	5 270 €	5,8%	17,6%	Gennevilliers	4 130 €	5,0%	22,9%	Cachan	4 940 €	8,8%	21,5%
Mantes-la-Jolie	2 770 €	7,8%	24,2%	Issy-les-Moulineaux	7 810 €	3,1%	27,1%	Champigny-sur-Marne	3 410 €	7,4%	15,5%
Marty-le-Roi	3 580 €	2,9%	8,5%	Levallois-Perret	9 970 €	6,1%	34,4%	Charenton-le-Pont	8 260 €	6,7%	39,9%
Les Mureaux	1 970 €	15,2%	10,6%	Malakoff	7 140 €	9,9%	38,5%	Choisy-le-Roi	3 490 €	10,7%	19,0%
Le Pecq	4 770 €	21,5%	30,6%	Meudon	5 590 €	8,9%	20,1%	Créteil	3 540 €	7,1%	10,5%
Poissy	3 690 €	10,1%	13,9%	Montrouge	7 780 €	7,8%	31,3%	Fontenay-sous-Bois	5 740 €	6,9%	26,4%
Le Port-Marly	3 650 €	-4,3%	1,2%	Nanterre	5 320 €	6,0%	18,9%	Fresnes	3 390 €	9,3%	21,7%
Rambouillet	3 460 €	4,6%	9,0%	Neuilly-sur-Seine	10 510 €	-0,3%	26,6%	L'Haj-les-Roses	4 070 €	8,7%	26,0%
Saint-Cyr-l'École	3 700 €	3,2%	17,8%	Le Plessis-Robinson	5 250 €	8,3%	12,0%	Ivry-sur-Seine	5 200 €	6,8%	27,4%
Saint-Germain-en-Laye	5 880 €	2,4%	22,2%	Puteaux	7 180 €	0,9%	30,3%	Joinville-le-Pont	5 820 €	6,7%	35,9%
Sartrouville	3 710 €	10,3%	16,0%	Rueil-Malmaison	5 540 €	5,4%	15,8%	Le Kremlin-Bicêtre	6 100 €	0,1%	28,4%
Trappes	2 510 €	9,9%	11,0%	Saint-Cloud	6 950 €	7,7%	21,7%	Maisons-Alfort	5 550 €	3,3%	26,6%
Vélizy-Villacoublay	4 540 €	n.s.	n.s.	Sceaux	6 690 €	10,4%	34,1%	Nogent-sur-Marne	6 040 €	8,6%	21,4%
Versailles	6 430 €	1,2%	19,3%	Sèvres	5 730 €	6,0%	23,8%	Orly	3 180 €	3,4%	34,0%
Le Vésinet	5 660 €	11,0%	22,4%	Suresnes	7 020 €	5,7%	26,6%	Saint-Mandé	9 140 €	12,4%	27,1%
Viroflay	5 500 €	6,4%	20,4%	Vanves	7 040 €	9,5%	30,1%	Saint-Maur-des-Fossés	5 640 €	9,1%	28,9%
ESSONNE				Vaucresson	5 340 €	-2,9%	27,8%	Villejuif	5 110 €	7,9%	36,9%
Chilly-Mazarin	2 450 €	1,3%	0,8%	Ville-d'Avray	5 380 €	-1,5%	19,7%	Villeneuve-le-Roi	3 130 €	5,7%	-0,5%
Corbeil-Essonnes	2 260 €	5,2%	14,9%	Villeneuve-la-Garenne	3 110 €	-0,3%	12,8%	Villeneuve-Saint-Georges	2 450 €	-0,3%	-1,5%
Dourdan	2 440 €	-6,8%	n.s.	SEINE-SAINT-DENIS				Vincennes	9 280 €	7,4%	32,6%
Étampes	2 160 €	10,9%	11,9%	Aubervilliers	3 740 €	3,9%	25,9%	Vitry-sur-Seine	3 940 €	11,4%	23,4%
Évry	2 000 €	7,7%	5,8%	Aulnay-sous-Bois	3 020 €	6,7%	11,6%	VAL-D'OISE			
Gif-sur-Yvette	3 540 €	-0,5%	2,3%	Bagnollet	5 050 €	14,5%	33,5%	Argenteuil	3 030 €	7,9%	15,7%
Longjumeau	2 710 €	12,4%	16,3%	Le Blanc-Mesnil	2 910 €	5,1%	25,1%	Cergy	2 890 €	3,8%	7,7%
Massy	3 670 €	5,2%	15,9%	Bobigny	2 910 €	-6,7%	20,3%	Engghien-les-Bains	5 500 €	6,7%	28,7%
Orsay	3 920 €	-2,4%	3,9%	Bondy	3 060 €	13,0%	6,4%	Garges-lès-Gonesse	2 290 €	4,4%	19,8%
Palaiseau	3 680 €	6,0%	24,5%	Le Bourget	3 150 €	-1,6%	19,4%	L'Isle-Adam	3 360 €	-2,3%	8,6%
Ris-Orangis	1 980 €	11,0%	0,1%	Clichy-sous-Bois	2 160 €	8,9%	n.s.	Montigny-lès-Cormeilles	2 360 €	11,1%	n.s.
Sainte-Genève-des-Bois	2 500 €	2,9%	-10,5%	La Courneuve	2 780 €	11,5%	n.s.	Montmorency	3 450 €	6,8%	3,7%
Viry-Châtillon	2 870 €	9,1%	23,3%	Épinay-sur-Seine	2 680 €	7,7%	16,9%	Pontoise	2 730 €	6,1%	13,1%
Yerres	2 770 €	5,2%	8,1%	Les Lilas	6 410 €	6,0%	19,0%	Saint-Leu-la-Forêt	3 110 €	5,1%	n.s.
Les Ulis	2 270 €	6,1%	7,2%	Montreuil	6 310 €	9,5%	44,9%	Saint-Ouen-l'Aumône	2 640 €	7,4%	13,0%
								Sarcelles	1 810 €	-2,7%	-6,2%

Prix de ventes des MAISONS ANCIENNES au 31 décembre 2020 en Île-de-France

Départements, villes	Prix	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans	Départements, villes	Prix	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans	Départements, villes	Prix	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
SEINE-ET-MARNE				ESSONNE				VAL-DE-MARNE			
Brie-Comte-Robert	304 200 €	8,3%	11,5%	Chilly-Mazarin	323 500 €	10,6%	n.s.	Alfortville	565 900 €	n.s.	n.s.
Bussy-Saint-Georges	521 300 €	10,1%	30,6%	Corbeil-Essonnes	228 200 €	-0,4%	-1,7%	Champigny-sur-Marne	410 400 €	12,1%	15,8%
Champs-sur-Marne	378 800 €	1,3%	n.s.	Épinay-sur-Orge	374 800 €	19,4%	28,0%	Choisy-le-Roi	290 100 €	n.s.	-16,6%
Fontainebleau	514 300 €	-1,3%	23,2%	Étampes	241 600 €	8,8%	26,3%	Créteil	474 000 €	4,1%	7,7%
Meaux	270 500 €	3,2%	-5,4%	Gif-sur-Yvette	461 900 €	0,9%	1,8%	Fontenay-sous-Bois	641 200 €	6,8%	33,5%
Melun	246 100 €	-1,8%	10,1%	Longjumeau	318 400 €	-11,5%	n.s.	L'Haj-les-Roses	512 600 €	8,2%	18,5%
Nemours	191 500 €	16,4%	14,3%	Marcoussis	363 400 €	n.s.	26,0%	Orly	384 000 €	17,5%	34,3%
Pontault-Combault	353 900 €	8,3%	14,7%	Orsay	547 000 €	11,7%	39,2%	Le Perreux-sur-Marne	762 600 €	19,1%	47,1%
Roissy-en-Brie	327 200 €	3,1%	18,6%	Palaiseau	441 700 €	4,3%	11,0%	La Queue-en-Brie	328 300 €	8,3%	16,7%
Villeparisis	266 300 €	0,5%	10,8%	Sainte-Genève-des-Bois	321 100 €	7,1%	12,5%	Saint-Maur-des-Fossés	741 200 €	12,4%	32,3%
YVELINES				HAUTS-DE-SEINE				Sucy-en-Brie	484 100 €	27,5%	39,4%
Bois-d'Arcy	366 000 €	n.s.	n.s.	Antony	579 800 €	3,3%	18,8%	Villeneuve-le-Roi	281 600 €	3,4%	10,5%
La Celle-Saint-Cloud	925 900 €	-2,3%	n.s.	Bois-Colombes	866 000 €	n.s.	29,6%	Villeneuve-Saint-Georges	267 800 €	5,5%	19,8%
Chanteloup-les-Vignes	280 600 €	n.s.	5,0%	Bourg-la-Reine	833 700 €	n.s.	n.s.	Villiers-sur-Marne	454 900 €	19,9%	27,2%
Chatou	666 500 €	-1,0%	-1,7%	Clamart	726 400 €	9,7%	31,3%	Vitry-sur-Seine	475 600 €	10,7%	27,3%
Corfflans-Sainte-Honorine	348 600 €	2,4%	12,5%	Colombes	713 400 €	15,3%	33,9%	VAL-D'OISE			
Croissy-sur-Seine	924 700 €	-1,1%	-4,0%	Garches	947 200 €	1,9%	n.s.	Argenteuil	333 400 €	8,5%	19,3%
Maisons-Laffitte	861 100 €	6,8%	38,4%	Meudon	912 400 €	n.s.	n.s.	Auvers-sur-Oise	395 400 €	11,8%	41,6%
Mantes-la-Jolie	175 100 €	-11,8%	-11,4%	Nanterre	642 700 €	10,7%	22,9%	Cergy	315 700 €	4,8%	12,3%
Mantes-la-Ville	194 200 €	-4,4%	2,0%	Rueil-Malmaison	794 000 €	3,0%	10,8%	Montigny-lès-Cormeilles	352 500 €	10,5%	n.s.
Marty-le-Roi	610 700 €	-8,7%	n.s.	Suresnes	804 900 €	2,0%	9,7%	Montmorency	545 000 €	10,9%	33,1%
Montigny-le-Bretonneux	503 100 €	0,4%	15,2%	Vaucresson	1 045 000 €	n.s.	n.s.	Pontoise	339 500 €	2,0%	n.s.
Les Mureaux	235 400 €	18,9%	17,1%	SEINE-SAINT-DENIS				Saint-Leu-la-Forêt	376 100 €	2,6%	8,2%
Plaisir	376 700 €	n.s.	n.s.	Aulnay-sous-Bois	303 300 €	6,5%	21,5%	Sarcelles	260 800 €	-6,8%	23,6%
Rambouillet	503 700 €	13,0%	44,2%								
Saint-Nom-la-Bretèche	655 200 €	n.s.	n.s.								
Saint-Rémy-lès-Chevreuse	521 800 €	4,6%	16,3%								
Trappes	250 100 €	-0,1%	n.s.								
Vélizy-Villacoublay	600 000 €	n.s.	n.s.								
Versailles	951 100 €	-3,0%	n.s.								

SOURCE : ADSS-BEN - NOTAIRES DU GRAND PARIS. Le prix de prix, pondéré par la surface des biens les plus couramment vendus dans la zone concernée. N.S. : non significatif.