

Immobilier : 4 villes à suivre dans l'Ouest francilien

Calme, verdure, prix, desserte de transports... Ces communes situées dans les Hauts-de-Seine et dans les Yvelines constituent un quarté gagnant à proximité de Paris.



Un immeuble récent de Clamart. La ville des Hauts-de Seine attire de plus en plus de cadres. © Romain Gaillard/Réa

Clamart (Hauts-de-Seine)

Revers de fortune pour cette ville du croissant sud des Hauts-de-Seine. À 5 846 €/m², le prix de ses appartements anciens baisse en moyenne de 3,7 % en un an, et même de 6,7 % pour les maisons, cédées 6 726 €/m². « Les acheteurs ont du choix. Et, comme ils sont en position de force, ils négocient parfois de façon agressive. Résultat, les prix continuent de reculer », constate Julien Ferri chez Guy Hoquet. Dans le même temps, les délais de transaction continuent de s'allonger pour s'établir entre trois et cinq mois.

« Certaines maisons affichées bien au-dessus du prix du marché mettent parfois un à deux ans à trouver preneur », souligne Corinne Germain, de l'agence ERA Immo. Mais Clamart attire de plus en plus de cadres en quête de verdure tout près de Paris. Depuis quelques années, la municipalité orchestre la création de deux grands quartiers d'habitation (Panorama, Le Grand Canal) et donne des feux verts à des programmes de promotion.

Selon le Capem, on recense 16 opérations neuves à Clamart, avec un prix de vente moyen de 7 000 €/m², la plus importante en cours étant le « Panorama Beurivage ». Dans ce secteur, BNP Paribas Immobilier commercialise quatre programmes cédés de 7 200 à 8 400 €/m². Simultanément, la ville orchestre d'autres projets comme l'agrandissement du complexe sportif. « Nous avons un flux régulier de candidats acheteurs venus de Paris. Ils prospectent à Clamart pour profiter d'un immobilier plus abordable. Le nec plus ultra consiste, pour certains, à dénicher une maison avec jardin. À ce jour, notre stock de pavillons est bien fourni », souligne Corinne Germain.

Toujours en travaux, le secteur de la gare s'est déjà métamorphosé. En plus des nombreux immeubles de logements neufs sortis de terre et des voiries réorganisées (création d'une place, nouvelles voies de circulation), cette partie de la ville, déjà desservie par la ligne de train N, en provenance de Montparnasse, se prépare à accueillir la ligne 15 sud du Grand Paris Express, qui devrait entrer en service en 2025.

Vendus à Clamart

Rue du Président-Roosevelt, 2^e et dernier étage, immeuble 2021, 3-pièces en duplex, 64 m², terrasse de 10 m², **520 000 €**.

Rue du Clos-Montholon, 3^e étage, immeuble 2020, 4-pièces, 93 m², terrasse de 14 m², **659 000 €**.

Rue Lazare-Carnot, maison début XX^e siècle, 168 m², 293 m² de jardin, **1,1 M€**.

Le neuf s'affiche entre 7 600 et 8 000 €/m². L'ancien existant et proche profite de ce renouveau, notamment le secteur de maisons composé de pavillons en brique et en meulière. Pour s'en offrir une de 150 mètres carrés avec 3 chambres, comptez environ un million d'euros. Autre spot prisé à un kilomètre au sud de la gare : le centre-ville. Là encore, ce secteur commerçant connaît d'importants travaux de réaménagement (piétonnisation) qui vont le rendre plus agréable à vivre.

Les appartements s'échangent de 5 000 à 6 000 €/m² et à un prix supérieur pour des constructions récentes. Pour trouver, dans cette commune, des maisons moins chères que celles de la gare, direction le Jardin-Parisien. Proche du bois, de la piscine et desservi par deux lignes de tramway, ce quartier calme est apprécié des familles. Les premiers prix des maisons des années 1960 et 1970 démarrent à 500 000 euros, les plus spacieuses pouvant atteindre 800 000 euros.

Meudon (Hauts-de-Seine)



Champêtre.

Balcons, verdure... Une résidence récente des hauteurs de Meudon. © DR

Bien connu pour la forêt domaniale qui porte son nom et qui occupe la moitié de sa superficie, Meudon plaît pour son paisible cadre verdoyant et parce qu'il est proche de Paris en voiture ou en transports en commun (SNCF, tramway). « La clientèle parisienne en quête de calme et de plus de mètres carrés prospecte souvent dans cette commune résidentielle mais aussi vers Sèvres », signale Christian Seignouret, directeur de Barnes Hauts-de-Seine. À Meudon, comptez en moyenne 6 032 €/m² pour les appartements anciens (+ 2,5 % en 2024) et 7 087 euros pour les maisons (6,7 % en 2024). Dans le neuf, deux programmes sont en cours de commercialisation à 10 260 €/m² en moyenne. Face au ralentissement de l'activité immobilière depuis le printemps, les stocks des agents immobiliers sont à nouveau bien remplis.

Aujourd'hui, les acheteurs ont le choix. « Avec la récente baisse des taux d'intérêt des crédits immobiliers, on reçoit davantage d'appels d'acheteurs potentiels qui ont à nouveau des projets immobiliers », relève de son côté Anthony Luxton, de chez Orpi, agence de l'Orangerie. Preuve de ce timide déblocage du marché : « Les vendeurs dont les biens sont depuis un an sur le marché ont finalement accepté de baisser leurs prix, et cela débouche sur des transactions », ajoute Jonathan Grabowski, directeur de l'agence Century 21 du Château.

Vendus à Meudon

Avenue Rodin, 2 e étage sans ascenseur, immeuble années 1960, studio, 17 m², **92 000 €**.

Rue Hélène-Loiret, 1 er étage, immeuble de 2018, 4-pièces, 75 m², **540 000 €**.

Rue du Parc, 7 e étage, immeuble récent, 4-pièces, 75 m², travaux, balcon, **442 000 €**.

Avenue du 11-Novembre-1918, maison en meulière, 250 m², 1 800 m² de parcelle, **2,6 M€**.

Le secteur le plus recherché est Bellevue, non loin de la gare SNCF, et le périmètre du parc du Potager-du-Dauphin. On y trouve des résidences des années 1960 et 1970 de standing bien entretenues, autour de 7 000 €/m² et de grandes maisons, dont certaines offrent des vues dégagées avec des vues sur Paris. Les transactions tournent entre 1,6 et 2,5 millions d'euros. Dans le bas de la ville et près des quais de Seine, le quartier Meudon-sur-Seine offre un habitat collectif avec beaucoup d'immeubles récents. Desservi par la ligne T2 du tramway, qui mène à Paris, à la Défense et jusqu'au pont de Bezons, ce secteur coûte entre 6 000 et 6 800 €/m².

Sèvres (Hauts-de-Seine)



Le quartier Brancas, à Sèvres, près du parc de Saint-Cloud. © Romain Gaillard/Réa

Après un été calme, le marché immobilier de Sèvres fonctionne encore au ralenti. « Il y a peu d'acheteurs et l'offre est abondante », résume Lilian Pino, de l'agence ERA Sèvres. « Même si les demandes sont un peu plus nombreuses depuis septembre, on a encore du mal à boucler les transactions. Notre stock a plus que doublé en un an », complète Nathanel Elbase, chez Laforêt Immobilier Sèvres-Chaville. En un an, les prix ont reculé de 8,6 %, à 5 484 €/m² en collectif, et de 6,7 %, à 7 405 €/m² en habitat individuel. Ce sont les appartements familiaux et les maisons qui ont le plus de mal à partir actuellement. À l'opposé, les petites surfaces trouvent plus rapidement preneur, notamment auprès des primo-accédants et des investisseurs.

La topographie singulière de Sèvres (deux versants et une partie centrale entre les deux) présente différents visages et prix. La partie la plus chère est appelée Rive droite. Ses atouts ? Son cadre résidentiel, la proximité de la gare Sèvres-Rive gauche (reliée à Saint-Lazare) et du parc de Saint-Cloud. « Ici, les belles et grandes maisons sont nombreuses », indique Christian Seignouret.

Vendus à Sèvres

Avenue de la Cristallerie, 3^e étage, immeuble des années 1990, 3-pièces, 72 m², **450 000 €.**

Rue des Binelles, 3^e étage, immeuble années 1970, 4-pièces, 84 m², travaux, **550 000 €.**

Rue Brancas, maison début XX^e siècle, 145 m², 350 m² de jardin, **1,180 M€.**

Dans cette partie de Sèvres, le quartier Brancas reste de loin la plus belle adresse, suivi par celui de Monesse-Croix-Bosset. Dans un marché peu dynamique, les maisons s'y vendent fréquemment entre 1,1 et 1,4 million d'euros. Dans le haut de gamme, « les ventes se situent souvent entre 2 et 2,5 millions d'euros avec certains biens rares à 4 millions d'euros », précise

Guillaume Cambis de l'agence Junot. Ces secteurs recèlent de belles résidences de standing des années 1970 monnayées de 7 000 à 8 000 €/m². Sur le versant opposé, Rive gauche (comprenant les secteurs Renan, Binelles et Bruyères), les prix sont un cran en dessous. Comptez entre 500 000 et 800 000 euros pour un pavillon.

« Séparant ces deux coteaux résidentiels, le centre-ville offre un tissu urbain dense, essentiellement composé d'un habitat collectif, dont les prix vont de 5 200 euros à 6 500 €/m² selon l'état et le standing de l'appartement », détaille Marcel Mikart chez Nestenn. Promis à un grand réaménagement urbain (Coeur de Sèvres), le centre-ville concentre surtout de l'habitat collectif cédé de 5 500 à 6 500 €/m². Autre spot prisé : la Cristallerie, proche du métro Pont-de-Sèvres, truffée d'immeubles des années 1990, où les appartements sont monnayés entre 6 000 et 6 500 €/m².

Saint-Germain-en-Laye (Yvelines)



Daniel Féau met en vente cette maison de Saint-Germain-en-Laye, proche du RER. © Daniel Féau/SP

Cette autre ville royale des Yvelines, après Versailles, mais bien plus petite (moins de 40 000 habitants), conserve son pouvoir d'attraction immobilier. Car le cocktail de cette noble commune est apprécié des habitants et des nouveaux arrivants. Au menu : belles pierres, gare RER et ligne A (qui la relie à l'Étoile en vingt minutes), centre-ville très commerçant (boutiques, restaurants), château avec son parc, forêt, théâtre et aussi écoles, dont « certaines, internationales et/ou bilingues, sont prisées par les familles étrangères résidant en France et par les expatriés de retour dans l'Hexagone », spécifie Aude Nobecourt chez Barnes. À cela s'ajoute « un flux continu d'acheteurs parisiens en quête de bien-être, de mètres carrés en plus et de verdure », poursuit-elle. Ici, l'habitat bourgeois offre un combiné de maisons en tous genres (du XVII^e siècle à aujourd'hui) et des résidences des années 1960 et 1970.

Vendus à Saint-Germain-en-Laye

Rue Gaucher, maison mitoyenne de 1900, 96 m², travaux, jardin de 30 m², **980 000 €**.

Rue Molière, 2^e étage, immeuble des années 1960, 137 m², **1,375 M€**.

Boulevard Victor-Hugo, maison des années 1980, 162 m², 1 200 m² de terrain, **1,8 M€**.

Mais, comme partout ailleurs, les valeurs sont en repli. Ici, le prix moyen des maisons anciennes a perdu 12,9 %, à 6 225 €/m². Après l'accalmie observée depuis juin, l'activité reprend en douceur. « On voit progressivement revenir des profils d'acheteurs primo-accédants avec des budgets inférieurs à 500 000 euros », indique Sophie Standera, d'Espaces atypiques. « Depuis la fin de l'été, on sent que le marché repart avec davantage d'appels et de visites. Après un repli au premier semestre, les prix ont tendance à faire du surplace », ajoute Guillaume Cambis, de l'agence Junot.

Dans le centre-ville, les appartements anciens rénovés changent de mains entre 7 000 et 8 000 €/m², avec une décote prononcée pour les biens des années 1970 ayant de mauvais DPE. Les familles de cadres supérieurs privilégient des maisons à proximité du centre-ville vers les secteurs Alsace-Pérelle, du château et de Tourville. « On ne trouve pas d'habitat individuel de qualité à moins de 1,5 million d'euros, sachant que les transactions se concrétisent fréquemment autour de 2 millions d'euros », précise Emmanuel du Rivau, directeur de Daniel Féau-Christie's. Plus excentré, le quartier Fourqueux garde la cote en raison de la proximité des établissements internationaux installés sur la commune. Pour vivre dans ce secteur, comptez entre 700 000 et 2 millions d'euros pour une maison, selon le standing, la surface, l'état et la superficie du terrain.