



Paris  
9 355 €/m<sup>2</sup>  
↓ -0,2%  
↓ -0,4%



Hauts-de-Seine  
6 500 €/m<sup>2</sup>  
↓ -0,8%  
↓ -0,8%



Seine-Saint-Denis  
4 079 €/m<sup>2</sup>  
↓ -0,4%  
↓ -1,3%



Val-de-Marne  
5 094 €/m<sup>2</sup>  
= 0%  
↓ -0,5%

## 92 | Dans le Nord et le Sud, l'offre pléthorique hisse le pavillon !

Hendrik Delaire

**UN PAVILLON** avec trois chambres et un jardin, c'est le rêve de nombreux jeunes couples avec deux enfants vivant à Paris ou en proche banlieue. Pour s'offrir leur bout de jardin sans trop s'éloigner de la capitale, les familles peuvent se tourner vers les Hauts-de-Seine, mais ce n'est pas accessible à toutes les bourses. Selon les chiffres de notre partenaire SeLoger Meilleurs Agents, il reste le département francilien où les maisons sont les plus chères après Paris, avec un prix moyen de 6 867 €/m<sup>2</sup>, loin devant les autres départements de petite couronne. Malgré une baisse des prix de ces biens de 1,9 % sur l'année écoulée et de 1,7 % sur le dernier trimestre, il faut tout de même compter près de 700 000 € en moyenne pour s'offrir une maison d'environ 100 m<sup>2</sup>.

Des montants qui n'empêchent pas des acquéreurs de se positionner. « Depuis la fin d'année, nous constatons en agence un regain de demandes sur les maisons de la part d'acquéreurs, avec la volonté de concrétiser leurs projets rapidement. Nous avons ainsi vu augmenter le nombre de signatures de compromis en décembre dans certaines agences des Hauts-de-Seine sur ce type de biens », indique Delphine Herman, directrice de l'offre, de la marque et des relations extérieures du réseau d'agences immobilières Guy Hoquet. Cependant, le « 92 » connaît de fortes disparités selon les secteurs. « Un pavillon de ce genre peut coûter de 500 000 € à plus de 1 million d'euros selon la commune », évalue Thomas Bertin, gérant des agences Laforêt de Nanterre et Colombes.

### À l'ouest, peu d'offres

Dans les communes limitrophes de Paris, en particulier à l'ouest, dans les villes bordant le quartier de La Défense hormis Nanterre, les prix sont bien plus élevés du fait du coût global de l'immobilier et de la rareté des maisons dans le parc immobilier de villes comme Neuilly-sur-Seine, Courbevoie ou encore Levallois-Perret. « Il y a très peu de maisons mais elles sont souvent très grandes, donc, dès

qu'il y en a une mise en vente, elle part très vite et cher ! » explique Thomas Bertin.

C'est donc surtout dans le nord et le sud des Hauts-de-Seine, ainsi que plus en retrait dans l'Ouest, qu'on trouve le plus de pavillons disponibles. D'abord à Rueil-Malmaison, d'après l'observatoire GH Transaction de Guy Hoquet, avec 1 094 maisons mises sur le marché en 2024, un chiffre en hausse de 23 % par rapport à 2023. Colombes et Antony complètent le podium avec respectivement 1 004 et 682 bâtisses mises en vente sur l'année écoulée. « À partir de Rueil, la plupart des communes du Sud ont un important tissu pavillonnaire avec des prix encore accessibles comme à Antony ou Clamart », confirme Thomas Bertin.

### Rien à moins de 500 000 €

« Il y a une offre pléthorique de maisons dans ces villes, qui sont bien connectées à Paris et où les prix continuent à baisser après avoir atteint un pic en sortie de Covid. C'est le bon moment pour commencer à prospecter sans se précipiter », assure l'agent immobilier. Ici, « les acquéreurs n'ont pas souvent un gros apport. La montée des taux a donc eu un impact majeur sur ce type d'achats. Pour rembourser les mensualités, il faut de bons salaires ! »

Une tendance que confirme Kaphie Hok, fondatrice et gérante de l'agence Kaphie Immobilier à Antony. « Il y a un important stock de maisons qu'il faut écouler et qui joue à la baisse sur les prix. Si les acquéreurs sont à 70 % des habitants de la commune et en général des primo-accédants, ces prix attirent aussi des habitants venant de villes plus chères. » Comptez néanmoins entre 700 000 et 800 000 € pour un pavillon dans le centre-ville.

# 700 000 €

C'est le prix moyen pour acquérir dans le département un pavillon de 100 m<sup>2</sup>

### Prix des maisons dans les Hauts-de-Seine

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025

Communes	Prix au m <sup>2</sup>	Évolution à 3 mois	Évolution à 1 an
Antony	5 613 €	- 2,2%	- 0,6%
Asnières-sur-Seine	8 215 €	- 4%	+ 1%
Bagneux	4 938 €	+ 2,4%	- 5,9%
Bois-Colombes	7 514 €	- 4%	+ 1%
Boulogne-Billancourt	9 845 €	- 4%	+ 1%
Bourg-la-Reine	6 615 €	- 2,2%	- 0,6%
Châtenay-Malabry	5 462 €	- 2,2%	- 0,6%
Châtillon	6 109 €	- 4%	- 1,6%
Chaville	6 667 €	- 2,2%	- 0,6%
Clamart	6 825 €	- 2,2%	- 0,6%
Clichy	7 634 €	+ 2,4%	- 5,9%
Colombes	5 956 €	+ 2,4%	- 5,9%
Courbevoie	8 233 €	- 4%	- 1,6%
Fontenay-aux-Roses	5 687 €	- 2,2%	- 0,6%
Garches	7 923 €	- 2,2%	- 0,6%
Gennevilliers	4 028 €	+ 2,4%	- 5,9%
Issy-les-Moulineaux	8 505 €	- 4%	- 1,6%
La Garenne-Colombes	7 774 €	- 4%	- 1,6%
Le Plessis-Robinson	5 667 €	- 4%	- 1,6%
Levallois-Perret	9 244 €	- 4%	+ 1%
Malakoff	6 986 €	+ 2,4%	- 5,9%
Meudon	7 939 €	- 2,2%	- 0,6%
Montrouge	9 051 €	- 4%	+ 1%
Nanterre	5 407 €	+ 2,4%	- 5,9%
Neuilly-sur-Seine	12 236 €	- 4%	+ 1%
Puteaux	8 127 €	- 4%	- 1,6%
Rueil-Malmaison	7 001 €	- 2,2%	- 0,6%
Saint-Cloud	9 141 €	- 2,2%	- 0,6%
Sceaux	7 650 €	- 2,2%	- 0,6%
Sèvres	7 507 €	- 2,2%	- 0,6%
Suresnes	7 650 €	- 4%	- 1,6%
Vanves	7 976 €	- 4%	- 1,6%
Vaucresson	7 812 €	- 2,2%	- 0,6%
Ville-d'Avray	7 997 €	- 2,2%	- 0,6%
Villeneuve-la-Garenne	3 451 €	+ 2,4%	- 5,9%



LE PARISIEN DA - LP/DELPHINE GOLDSZTEIN - FRANÇOIS REMAULT/PHOTONONSTOP VIA AFP

prix remonteront. « Si c'est le cas, ça risque de gripper le marché, et personne ne le souhaite, soutient-il. Avec des taux d'intérêt à 3,4 % et même à 3 %, il n'est plus possible d'emprunter à Paris, par exemple, si le mètre carré atteint les 10 000 €. »

Même analyse pour Régis Sébille. « Les prix ne devraient pas être orientés à la hausse, ça n'a pas de sens, tout le monde y perdrait », confirme-t-il. Lui aussi pense que la grande couronne risque de redémarrer plus lentement. « Les tarifs des maisons pourraient encore baisser de 1 % à 2 %, preuve que les seuils ne sont pas encore ajustés et que les gens sont un peu revenus de la folie qui s'était emparée de ce secteur après la pandémie. »



Photo : LP/Stéphane Duprat.

Source : SeLoger Meilleurs Agents • Le Parisien-Infographie.