

BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

La balle au centre

Prix
(en euros par m² pour un logement de plus de cinq ans)

> 7850
7400 à 7850
6800 à 7400
6600 à 6800
6200 à 6600
< 6200

Le marché immobilier de Boulogne-Billancourt se porte bien, car les acquéreurs sont nombreux, grâce aux taux de crédit qui conservent un niveau attrayant. Seule ombre au tableau : une raréfaction de l'offre depuis le début de l'année. Raison pour laquelle, « les délais de vente se sont considérablement raccourcis », note Jérôme Durand-Ogier, directeur de Century 21-Agence Jaurès. Dans la ville, le prix moyen est stable, entre 5500 et 8500 euros le m² avec des pointes à près de 10 000 euros le m² pour les appartements exceptionnels. Désormais, « un bien sans défaut se vend dans sa fourchette haute d'estimation en moins d'un mois », note Julien Karakoc, directeur de Boulogne Rive Ouest. S'il est à rénover, dans un secteur excentré ou proposé trop cher, les négociations sont importantes et durent longtemps. D'ici à juillet, la tendance devrait rester la même. Seule incertitude : « Si les taux de crédit ou les prix se mettent à remonter trop vite, la dynamique de reprise va se casser », affirme Julien Karakoc.

Emma Rieux

TENDANCE : stable

REMERCIEMENTS: BOULOGNE RIVE OUEST, CENTURY21 AGENCE JAURÉS, MEILLEURSAGENTS.COM.

1 Boulogne nord

Ce secteur, au nord de la route de la Reine, est très recherché. Les tarifs y sont donc élevés, puisqu'il faut compter en moyenne entre 8 200 et 8 500 euros le m² pour un appartement en bon état. Les copropriétés des années 1960 avec de fortes charges valent plutôt entre 7 000 et 7 500 euros le m², selon les travaux à réaliser, et les abords du bois dépassent les 9 500 euros le m², « uniquement pour les très beaux logements en étage élevé avec un balcon ou une terrasse », précise Julien Karakoc.

2 Centre-ville

A deux pas de la mairie, le quartier le plus prisé de la ville reste celui des Passages. Bien situé, commerçant et agréable à vivre, les appartements dans les résidences modernes s'y négocient de 8 000 à 10 000 euros le m². Ailleurs, il faut plutôt tabler sur 7 200 à 8 000 euros le m² selon la qualité de la copropriété et la situation de l'immeuble.

Plus il est éloigné du métro Marcel-Sembat, plus les tarifs diminuent. Près de la porte de Saint-Cloud, il faut compter 5% de moins, et en bordure de Seine une décote de 10%.

3 Boulogne sud

Entre le métro Marcel-Sembat et la boucle de la Seine, Boulogne sud offre un habitat plus contrasté. « Depuis le

début de l'année, nous avons une forte demande d'appartements familiaux », confie Jérôme Durand-Ogier. Un 2-pièces défriché dans une résidence années 1960 frôle les 6 000 euros le m², tandis qu'un autre dans un immeuble récent vaut plutôt entre 7 000 et 7 500 euros le m². Ceux situés à proximité du métro se négocient 10% de plus.



Boulogne Rive Ouest

Le bien à vendre

4-pièces de 105 m², Villa Alexandrine

► Boulogne Nord, proche du bois de Boulogne, dans la résidence Villa Alexandrine. Appartement de 4 pièces de 105 m², dans copropriété de standing 1986, sécurisée avec gardien et ascenseur. Premier étage avec balcon, cuisine moderne équipée, trois chambres, dont deux avec loggia, vue sur jardin, parking et cave. Copropriété de 139 lots. Charges annuelles : 3 240 euros.

► **Prix : 875 000 euros.**

+3,6%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS BOIS DE BOULOGNE, EGLISE, PARC DES PRINCES, ROLAND-GARROS, CENTRE-VILLE.

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	158 900	307 300	195 900	259 300	360	930
2-pièces 40 m ²	254 200	461 800	313 400	414 800	580	1 490
3-pièces 70 m ²	444 800	748 300	548 500	725 900	1 010	2 000
4-pièces 90 m ²	571 900	962 100	705 200	933 300	1 300	2 790
Maison 120 m ²	894 800	1 640 500	NS	NS	1 680	3 920

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ MARCEL-SEMBAT, PONTS DE BILLANCOURT, DE SÈVRES ET DE SAINT-CLOUD.

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	132 400	245 900	163 300	207 400	300	740
2-pièces 40 m ²	211 800	369 400	261 200	341 000	480	1 190
3-pièces 70 m ²	370 700	598 600	457 100	580 700	1 190	1 600
4-pièces 90 m ²	476 600	769 700	587 700	746 600	1 500	2 230
Maison 120 m ²	745 700	1 312 400	NS	NS	1 400	3 130

NS : NON SIGNIFICATIF

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2017