

Immobilier : les prix flambent en Essonne

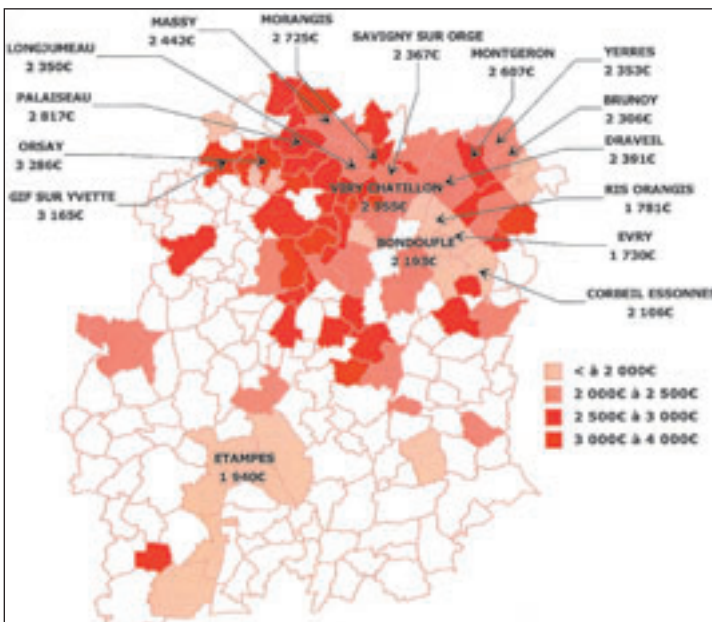
En 2005, l'Essonne a connu, avec la Seine-Saint-Denis, la hausse des prix de l'immobilier la plus importante de toute l'Ile-de-France. C'est ce qui ressort des dernières statistiques annuelles établies par les notaires franciliens. L'Essonne a des arguments à faire valoir. On y trouve une offre diversifiée et pour tous les budgets. La proximité avec la campagne plaît aussi. Mais surtout, le phénomène est bien connu, quand on n'a pas les moyens de s'offrir un bel appartement ou une maison à Paris, ou en petite couronne, on s'en éloigne. La flambée des prix de l'immobilier s'étend à l'ensemble de la région. Tous types de biens confondus, le volume des ventes dans le département a ainsi progressé de 1,9% en 2005, contre 1% en moyenne en Ile-de-France.

LA PLUS FORTE HAUSSE DES PRIX DE LA GRANDE COURONNE

Fin 2004, les professionnels de l'immobilier pouvaient s'attendre à un retournement de la conjoncture, ou du moins à une stagnation des prix. Il n'en a rien été. Tout juste peut-on dire que les acheteurs prennent un peu plus de temps pour se décider. Ce qui pourrait expliquer que le nombre de transactions enregistrées dans l'Essonne en 2005 a augmenté un peu moins vite que les années précédentes : + 4,9% en 2003, + 4,7% en 2004, et donc + 1,9% l'année dernière. Côté prix, difficile de dire s'ils sont parvenus à leur sommet. Toujours est-il qu'ils n'ont jamais été aussi élevés. Compter

en moyenne 130 000 euros pour un appartement et (au moins) 260 000 euros pour une maison dans l'ancien. L'indice des prix notaires-Insee est en progression annuelle de + 18,5% pour les appartements anciens, et de + 17,6% pour les maisons anciennes. L'Essonne connaît la plus forte hausse des prix de la grande couronne sur ces deux types de biens. En 2006, il est probable que les prix continuent à augmenter, mais de manière peut-être plus raisonnable. Surtout là où ils sont déjà très élevés.

Le choix des acquéreurs s'est porté de manière très significative sur les appartements anciens. Leur volume de vente a progressé en 2005 sur le département de + 10,1%, alors que dans le même temps, les ventes de maisons anciennes ont baissé de 4,1%. Les notaires essonniers avaient constaté l'inverse en 2004. Sur les produits neufs, la tendance est encore plus nette : + 11,6% pour les



Prix au m² médians des appartements anciens au 4e trimestre 2005. L'an dernier, le choix des acquéreurs s'est porté de manière importante sur les appartements anciens dont le volume de vente a augmenté de 10,1%. (Infographie, source : base BIEN)

appartements neufs, contre - 29,5% pour les maisons neuves. Encore faut-il qu'il y ait une offre... Le succès des appartements peut s'expliquer par des budgets limités pour les acquéreurs qui ont ainsi dû faire une croix sur la maison de leurs rêves, et se rabattre sur un appartement.

Pour la première fois en 2005, Verrières-le-

Buisson, la ville la plus chère du département, connaît une baisse des prix au m². Mais compter toujours en moyenne 480 000 euros pour une maison ancienne dans cette ville du nord-ouest de l'Essonne. A l'inverse, certaines communes connaissent une forte hausse des prix : pour les maisons anciennes, + 27,9% à Corbeil-Essonnes et + 20,3% à Palaiseau. Pour les appartements anciens, le record revient à Epinay-sous-Sénart : + 43,2% ! Courcouronnes n'est pas mal non plus avec des prix à la hausse pour un appartement de + 28,2%. Des chiffres à faire tourner la tête qu'il faut parfois nuancer par le fait que les prix étaient bas au départ. D'une manière générale, on constate également que certaines villes à la réputation de "cité" connaissent désormais de belles envolées. C'est par exemple le cas des Ulis où un important programme de rénovation urbaine est en cours. A la question de savoir où l'on peut encore faire de belles affaires, la réponse pourrait être d'emblée qu'il n'y en a plus. Certains secteurs semblent néanmoins encore un peu sous-estimés. La proximité avec des infrastructures routières, mais surtout ferroviaires, est très recherchée. Les communes du nord de l'Essonne qui bénéficient de ces atouts ont pour la plupart déjà toutes flambées. Un peu plus au sud, vous "chauffez"...

O. Fermé

• Chambre des notaires de l'Essonne, 14, rue des douze Apôtres, BP 828, 91001 Evry Cedex. Tél. : 01.60.78.01.27.

Web : www.chambre-essonne.notaires.fr