



SPÉCIAL IMMOBILIER

Île-de-France : jolies villes de bords de Marne



Bucoliques. Top 6 des communes longeant la Marne.

PAR LÉA DESMET

Nogent-sur-Marne

C'est la première ville des bords de Marne desservie par le RER A depuis Paris. D'où sa cote immobilière élevée. À 6 220 €/m², le prix moyen des appartements anciens

a gonflé de 5,3 % en un an, et de 25,3 % en cinq ans ! Nogentais, Parisiens attirés par une qualité de vie et des mètres carrés plus accessibles que dans la capitale, le flot d'acheteurs ne faiblit pas. « Nos écoles sont aussi un facteur d'attractivité pour les familles », ajoute Louis Gille, de l'agence L'Adresse. « Les biens les plus prisés restent ceux disposant d'espaces extérieurs, situés à moins de dix minutes à pied autour de la gare, note Cirice Esclapez, de l'agence Orpi Nogent. Pour un 3-pièces, comptez entre 350 000 et 450 000 €. » En

Attractivité. Nogent-sur-Marne dispose d'un bon atout : elle est desservie par le RER A.

VENDUS À NOGENT
Rue Brillet, maison de 1930, 109 m², jardin de 350 m², 1,215 Me.

centre-ville, les appartements partent autour de 7 000 €/m², grim pant jusqu'à 8 000 € près du bois de Vincennes, la partie la plus sélect. Pour trouver moins cher, cap au nord de la commune, qui oscille entre 5 000 et 6 000 €/m². « Plebiscitées par les acheteurs, les maisons restent une denrée rare dans cette ville », indique Peter Portebœuf, de l'agence ERA Immobilier. Ces dernières, souvent des pavillons en meulière, se concentrent dans le quartier des Viselets, et se cèdent entre 800 000 et 1,5 million d'euros.

XAVIER POPP/REA POUR « LE POINT »



Séduisante. Paisible, Saint-Maur avec ses allures de campagne offre une diversité qui répond à tous les goûts et tous les budgets.

Joinville – Le Perreux

Faute de trouver à Nogent, les acheteurs se reportent sur les communes voisines, Joinville-le-Pont et Le Perreux-sur-Marne. « À Joinville, le marché est tendu car il y a peu d'offres. Il faut dire que la ville n'est pas très grande et coupée en deux par la Marne », indique Valère Fillon, chez Century 21 Vabel Immobilier. Selon les quartiers, les appartements changent de main entre 4 800 et 8 000 €/m². Les abords de la gare RER conditionnent les plus fortes valeurs, notamment en lisière du bois de Vincennes et sur les quais, deux secteurs courus pour leurs appartements. Sur l'autre rive, le ticket d'entrée pour une maison démarre à 800 000 € dans les quartiers Polangis et Palissy. Au Perreux, les amateurs d'habitat individuel ont davantage de choix qu'à Joinville. Mais, là aussi, ce marché s'apprécie. « Une maison que nous avions vendue 630 000 € en 2015, et qui a été rénovée, vient de

**VENDUS
À JOINVILLE**
Rue de Paris, imm. de 2019, 94 m², terrasse de 38 m², 835 000 €. **Rue Vauban**, maison de 1920, 125 m², jardin de 275 m², petits travaux, 810 000 €.

**VENDUS
AU PERREUX**
Quai d'Arbois, maison début XX^e siècle, 190 m², cour, travaux, 1,080 M€. **Rue des Corluis**, loft, 110 m², jardin de 210 m², 645 000 €.

partir à 1,250 million d'euros en à peine un mois», signale Louis Gille. « On trouve aussi de jolis lofts nichés dans des lieux discrets et calmes », ajoute Matthieu Guimard, de l'agence Espaces Atypiques du 94, pour des budgets compris entre 1,4 et 2 millions d'euros.

Saint-Maur

Nichée dans une boucle de la Marne, cette commune séduit pour son environnement paisible aux allures de campagne. En six mois, la cote des appartements anciens a gagné 6,6 %, selon les notaires, pour s'établir à 5 630 €/m². Celle des maisons a bondi de 7,7 % en un an, au prix médian de 747 000 €. « Le marché est tendu et l'activité dynamique. Face à une forte demande, les biens restent peu de temps sur le marché. L'offre manque en permanence », reconnaît Pascal Lang chez ERA Realty Conseil Immo. Desservie par quatre stations de RER, cette ville située à 12 kilomètres de Paris offre différents visages.

Cette diversité répond à tous les goûts et à tous les budgets. Géographiquement plus proche de la capitale, le vieux Saint-Maur concentre surtout des appartements. Les biens avec balcon partent entre 6 000 et 7 000 €/m². Point important, l'actuelle gare de RER Saint-Maur-Créteil sera d'ici quelques années reliée à la future Ligne 15 du Grand Paris Express qui passe à Créteil. Autre secteur apprécié, la mairie et le parc, où les prix sont analogues à ceux du vieux Saint-Maur. À l'extrême sud de la commune, La Varenne-Saint-Hilaire séduit pour son côté moins urbain, le charme bucolique des bords de Marne aménagés et sécurisés. Comptez ici de 5 800 à 6 200 €/m² pour un appartement des années 1970, autour de 7 000 €/m² pour un bien plus récent. Mais La Varenne est surtout réputée pour ses belles maisons bourgeoises disposant de vastes terrains, certaines étant érigées sur les bords de Marne. Si les prix ne se les offrir démarrent à



700 000 €, les plus grandes peuvent atteindre 4 millions d'euros. Depuis quelques années, cette ville se densifie avec des programmes qui sortent de terre. Sur l'emplacement des bâtiments de l'ancienne faculté de droit et d'économie, la ZAC des Facultés comprend plusieurs opérations commercialisées entre 8 000 et 10 000 €/m².

Chennevières – Champigny

Quand les acheteurs ne trouvent pas leur bonheur à La Varenne, ils traversent le pont de Chennevières pour prospecter la commune du même nom. Également située au bord de l'eau, « cette ville est 15 % moins chère que Saint-Maur, même si cet écart tend à se réduire. Il était de 30 % il y a trois ans », indique Guillaume André, de l'agence ERA. Pour un appartement, comptez 5 000 €/m² et pour une maison, prévoyez un budget de 500 000 € minimum. Celles qui sont situées face à la rivière et à La Varenne se vendent entre 900 000 et 1,5 million d'euros. Certaines bénéficient d'une belle vue sur Paris et disposent parfois d'un ponton privatif. Limítrophe de Chennevières, Champigny ne cesse de monter. « Longtemps sous-cotée, cette ville change de visage avec une notoriété qui se bonifie », constate Corinne Bérec de l'agence Orpi Bérec Immobilier. En 2025, elle sera desservie au niveau de la rue Roger-Salengro par la ligne 15 du Grand Paris Express.

« On voit de nouveaux profils d'acheteurs venus de Paris et d'autres départements comme le 91 et le 92 », affirme Anita Ferreira, d'ERA Immo Conseil. Résultat : cet afflux dope le prix de l'immobilier. « Certaines petites surfaces ont pris 20 % en deux ans », poursuit cette dernière. Les spots les plus prisés ? Le centre-ville et les bords de Marne, à l'ouest, notamment le quartier de la Fourchette. Dans ce secteur proche du parc du Tremblay, du golf et de Joinville, des maisons à restaurer d'une centaine de mètres carrés partent entre 650 000 et 800 000 € ■

Prisés. Les pavillons en meulière dans le quartier des Viselets, à Nogent-sur-Marne, sont plébiscités par les acheteurs.



VENDUS

À SAINT-MAUR

Av. Gallieni, 4^e ét.
imm. années 1990,
90 m², 3 balcons,
590 000 €. **Rue de Joinville,**
maison d'architecte
de 2006, 280 m²,
jardin de 800 m²,
1,365 Me.

VENDUS

À CHENNEVIÈRES

Allée des Sapins,
maison 2007,
187 m², jardin de
310 m², 585 000 €.

VENDUS

À CHAMPIGNY

Av. Maxime Gorki,
3^e ét., imm. 2013,
140 m², terrasse
de 30 m², 765 000 €. **Av. Jean-Jaurès,**
maison de ville de
1910, 100 m², sans
jardin, 463 000 €.

Île-de-France : prix de l'immobilier au m² au 1^{er} septembre 2021

Départements et villes	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
Seine-et-Marne	1 590 €	3 230 €	5 276 €	1 206 €	2 496 €	4 204 €
Fontainebleau	2 738 €	4 780 €	6 775 €	2 586 €	4 353 €	6 918 €
Ozoir-la-Ferrière	2 589 €	3 620 €	4 843 €	2 196 €	3 209 €	4 566 €
Pontault-Combault	2 733 €	3 808 €	5 328 €	2 254 €	3 316 €	4 889 €
Yvelines	2 347 €	4 788 €	10 057 €	1 894 €	3 776 €	8 867 €
Le Vésinet	4 836 €	6 675 €	9 205 €	5 036 €	8 009 €	12 402 €
Maisons-Laffitte	4 597 €	6 304 €	8 493 €	4 225 €	6 925 €	11 229 €
Versailles	5 688 €	8 393 €	11 544 €	5 016 €	8 134 €	12 519 €
Essonne	1 558 €	3 141 €	5 649 €	1 767 €	3 018 €	5 083 €
Orsay	3 205 €	4 379 €	6 586 €	2 431 €	3 813 €	5 960 €
Saclay	3 155 €	4 969 €	7 029 €	3 135 €	4 501 €	7 328 €
Verrières-le-Buisson	3 465 €	5 233 €	6 989 €	3 478 €	5 217 €	7 962 €
Hauts-de-Seine	3 732 €	7 224 €	12 520 €	4 000 €	7 411 €	13 535 €
Boulogne-Billancourt	6 571 €	9 052 €	12 558 €	6 514 €	10 472 €	17 664 €
Issy-les-Moulineaux	6 336 €	9 056 €	11 917 €	5 394 €	9 653 €	17 086 €
Levallois-Perret	7 172 €	9 868 €	12 698 €	5 752 €	9 642 €	13 156 €
Neuilly-sur-Seine	8 328 €	11 305 €	15 899 €	8 256 €	13 253 €	26 157 €
Rueil-Malmaison	3 952 €	6 148 €	8 249 €	4 748 €	7 501 €	11 879 €
Seine-Saint-Denis	2 043 €	4 297 €	9 172 €	2 029 €	3 431 €	7 043 €
Les Lilas	5 283 €	7 299 €	9 595 €	3 862 €	6 924 €	11 346 €
Montreuil	3 704 €	7 015 €	10 035 €	2 991 €	5 986 €	10 718 €
Pantin	3 731 €	6 460 €	8 840 €	3 322 €	6 042 €	10 909 €
Val-de-Marne	2 598 €	5 442 €	11 554 €	2 519 €	4 803 €	9 943 €
Charenton-le-Pont	6 052 €	9 331 €	12 300 €	6 431 €	11 146 €	20 249 €
Gentilly	4 310 €	6 000 €	8 423 €	3 614 €	6 419 €	9 485 €
Maisons-Alfort	4 230 €	6 257 €	8 500 €	3 713 €	6 460 €	10 253 €
Nogent-sur-Marne	4 425 €	6 679 €	9 003 €	4 663 €	7 820 €	12 747 €
Vincennes	7 154 €	10 048 €	13 405 €	6 247 €	11 156 €	18 257 €
Val-d'Oise	1 864 €	3 396 €	5 901 €	1 913 €	3 210 €	5 185 €
Enghien-les-Bains	4 189 €	5 969 €	8 404 €	3 634 €	5 754 €	8 865 €
L'Isle-Adam	2 731 €	4 324 €	6 351 €	2 442 €	3 722 €	5 704 €
Montmorency	2 672 €	3 981 €	5 706 €	2 671 €	4 118 €	6 344 €

Source : Meilleurs Agents

XAVIER POPV/REA POUR « LE POINT »