

Famille du média : **PQN**
(Quotidiens nationaux)

Périodicité : **Quotidienne**

Audience : **1388000**

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : **16 aout 2022 P.36-37**

Journalistes : **JULIE CEDO**

Nombre de mots : **1199**

 **Série d'été Immobilier**

Joinville-le-Pont (Val-de-Marne) offre un cadre calme et bucolique très apprécié.

AU FIL DE L'EAU

C'est durant la période estivale que l'on apprécie la douceur de vivre au bord de l'eau en Ile-de-France. Nous profitons des grandes vacances pour vous faire découvrir le quotidien de ceux qui ont fait le choix d'habiter à proximité de l'Oise ou de la Marne. Vous trouverez des conseils et mises en garde, des analyses, des prix... s'il vous prenait l'envie d'acheter un appartement, une maison ou une péniche.



SUR LES BERGES | 5/6 En se rapprochant de Paris, les prix grimpent en flèche. À Saint-Maurice et Charenton, l'autoroute A 4 sépare les quais du centre-ville. Ici, la vue sur l'eau n'est pas forcément la priorité des acheteurs.

De Joinville à Charenton, nos bons plans pour vivre en bord de Marne



Mardi 23 août
En bord de l'Oise, de Conflans-
Sainte-Honorine à Mériel

JULIE CEDO

AU FIL de l'eau, notre descente de la Marne nous ramène petit à petit à un environnement plus citadin. Les agréables maisons en bord de Marne où l'on entend les oiseaux et le vent dans les arbres laissent place aux immeubles à proximité du grondement des voitures et d'un paysage de routes. Pour des prix plus élevés. Mais ne brûlons pas les étapes, et reprenons

dans l'ordre notre chemin vers Paris.

« Dans cette zone, seuls Joinville-le-Pont et Maisons-Alfort gardent un fort intérêt pour la vie au bord de l'eau », constate Matthieu Guimard, directeur de l'agence Espaces atypiques Rive Gauche. Joinville, la première ville de notre étape, s'y prête particulièrement. Avec ses berges « tournées vers le bien-être », entre calme, balades bucoliques et activités sportives dédiées

aux sports d'eau, elle est très prisée. Des secteurs comme le Pont-du-Petit-Parc au sud ou l'île Fanac sont particulièrement recherchés.

« L'île Fanac est certainement la partie la plus atypique, où le rythme de vie est singulier. On y est hors du temps », précise l'expert. La dernière vente de l'agence sur l'île : une maison d'architecte de 102 m² avec 201 m² de terrain dont une berge privative, partie aux alentours de

850 000 €. Un coût plus important que la moyenne du prix des maisons au mètre carré fixé par Meilleurs Agents, site spécialisé dans l'estimation immobilière, à 7 685 € (6 109 € pour les appartements). Pour Matthieu Guimard, la ville ne possède qu'un point noir : « Elle n'est pas aussi bien desservie que d'autres communes du Grand Paris. »

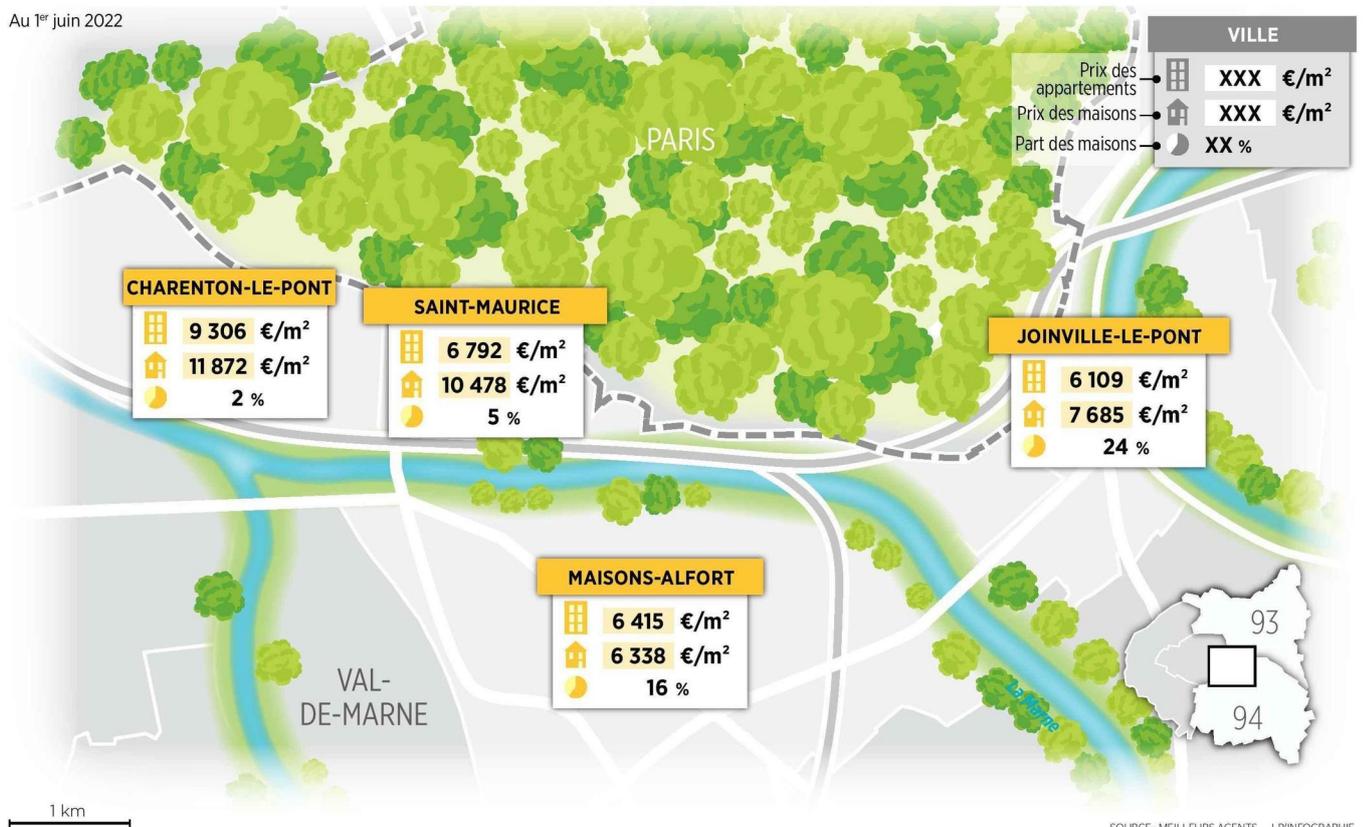
Contrairement à Joinville et son RER A, Maisons-Alfort

jouit d'un accès à la ligne 8 du métro. Cette commune « a le vent en poupe », selon Arnaud Maxime, responsable de l'agence Espace Immo. « Avec son métro, ses écoles, la Marne, ses quartiers pavillonnaires, la ville a tout pour plaire aux familles », complète l'expert.

Parmi les quartiers au bord de l'eau, on trouve notamment Charentonneau, « un secteur hyper demandé mais inondable ». Sur le chemin

QUEL BUDGET LE LONG DE LA RIVIÈRE ?

Au 1^{er} juin 2022





Je ne vois que du positif à vivre ici. Oui, nous sommes en zone inondable. Mais même si cela se produit un jour, ce sera un mal pour un bien.

MARION, 40 ANS, HABITANTE DE MAISONS-ALFORT

en bois flotté, à ras de la rivière, deux mamans regardent leurs fillettes patauger. Parmi elles, Marion, 40 ans. Son mari est propriétaire d'une maison située le long de la Marne, quartier Condorcet. L'été, elle vient souvent se promener avec ses enfants pour les faire profiter d'un peu de fraîcheur.

« En face, il y a l'île de Charentonneau et sa verdure. Là, les grands arbres nous protègent du soleil, les enfants peuvent jouer dans l'eau... » Un cadre dépayasant qu'elle n'échangerait pour rien au monde : « Je ne vois que du positif à vivre ici. Oui, nous

sommes en zone inondable. J'ai des amis qui ont eu leur sous-sol inondé. Nous, ça ne nous est jamais arrivé. Mais même si cela se produit un jour, ce sera un mal pour un bien. » Juste à côté, Yulia, 38 ans, réfugiée ukrainienne, regarde sa fille sautiller dans la rivière. Elle est du même avis : « Nous nous sommes réfugiées à Maisons-Alfort quand la guerre a éclaté car j'y connaissais des amis. Là, j'y cherche un appartement pour ma fille et moi. C'est une ville très agréable, très proche de la nature. »

À Saint-Maurice, « les offres sont rares »

Avec un prix des maisons à 6 338 €/m² et un prix des appartements à 6 415 €/m², le budget à prévoir pour investir à Maisons-Alfort reste environ le même qu'à Joinville-le-Pont. Dans ce secteur, les biens partent vite : « Il n'y a pas longtemps, rue d'Aix, j'ai vendu une maison de 90 m² habitable pour 700 000 € très rapidement », raconte Arnaud Maxime.

De l'autre côté du pont, direction Saint-Maurice et Charenton (les deux villes sont collées). Ici, la nature des

bords de Marne s'arrête où l'autoroute Est commence. « Saint-Maurice et Charenton ne sont pas des communes des bords de Marne à proprement dit. Il n'y a rien sur les berges qui longent ces deux communes, car c'est l'autoroute A 4 qui occupe le terrain », explique Matthieu Guimard. L'autre différence à garder en tête, c'est la part de maisons. Avec respectivement 5 % et 2 %, elles sont,

À Joinville, « l'île Fanac est certainement la partie la plus atypique, où le rythme de vie est singulier. On y est hors du temps », explique Matthieu Guimard, de l'agence Espaces atypiques Rive Gauche.



en dépit de leur proximité avec le bois de Vincennes, bien plus urbaines que Maisons-Alfort et Joinville.

Extrêmement prisées en raison de leur position géographique, s'y loger est compliqué. « Saint-Maurice est une toute petite commune très riche. Son marché est restreint, les offres sont assez rares », rajoute l'expert. « Sur cette commune on peut vraiment parler de micro-

marché. » À Charenton, Valérie, responsable de l'agence immobilière l'Adresse, fait le même constat : « Il y a très peu de demandes pour très peu d'offres. » Un marché extrêmement tendu pour lequel il ne faut pas avoir peur de tirer sur le portefeuille, Meilleurs Agents fixant la moyenne des appartements à 9 306 €/m² (11 872 € pour les maisons).

À Charenton, « il y a zéro demande pour un bien avec vue sur Marne », détaille Valérie, en précisant que les nuisances dues à l'autoroute font fuir la clientèle. « C'est une ville dans laquelle on peut être autonome, qui est très bien desservie, avec des écoles, des commerces, le bois de Vincennes... Mais pour profiter de la rivière, ce n'est pas le bon endroit. » Même des biens situés dans des quartiers proches de l'autoroute, comme le quai des Carrières, ont un prix plus ou moins équivalent aux biens situés à Joinville-le-Pont ou Maisons-Alfort. C'est le cas de cet appartement de 41 m² (2 pièces) avec vue sur le bois de Vincennes, en vente sur le site Orpi pour 260 416 €, soit 6 346 €/m². ■