



En couverture *immobilier*

SEINE-ET-MARNE

La baisse sinon rien

CHELLES

🏠 3 666 euros le m²

🏡 3 043 euros le m²

Les professionnels reprennent espoir. « *Depuis peu, nous enregistrons plus de demandes d'estimations de la part des propriétaires qui souhaitent vendre* », note Paul Hintermeyer, de l'agence Guy Hoquet. Cela provoque davantage d'appels des acquéreurs, mais les ventes se concrétisent difficilement car les prix baissent peu (-0,7% sur un an au 1^{er} octobre 2024, selon MeilleursAgents). Les négociations vont bon train. Ainsi, un 2-pièces proposé à 145 000 euros s'est vendu 122 000 euros, tandis qu'une maison de 5 pièces affichée à 460 000 euros a finalement été cédée à 420 000 euros.



CHELLES Volumes utiles

A douze minutes à pied de la gare, dans un secteur calme et recherché, cette maison de 109 m² habitables (236 m² utiles), élevée sur un sous-sol total avec double garage et cuisine d'été, offre un séjour avec cheminée et une salle à manger donnant sur une terrasse ensoleillée. S'y ajoutent trois chambres, une salle de bains et une salle d'eau.

Prix : 496375 euros.

Guy Hoquet Chelles

Mais certains vendeurs refusent toute discussion, arguant de travaux réalisés ou de l'arrivée en 2028 de la ligne 16 du Grand Paris Express (de Saint-Denis Pleyel à Noisy-Champs, en passant par Chelles). Une stratégie risquée. Pour preuve, ce propriétaire qui comptait revendre son bel appartement avec terrasse à 580 000 euros (acquis 508 000 euros deux ans auparavant) et qui l'a finalement cédé à 460 000 euros. Pour les maisons, les tarifs oscillent entre 300 000 et 600 000 euros. Côté neuf, il faut compter de 4 500 à 5 000 euros le m², mais certaines opérations autorisent les familles modestes à acheter en TVA réduite.

FONTAINEBLEAU

🏠 4 363 euros le m²

🏡 4 771 euros le m²

Forte de son patrimoine exceptionnel, de ses grandes écoles (Insead) et campus universitaires (Ecole des Mines, IUT Paris-Est Créteil, Sciences-Po), la cité royale au passé

prestigieux est devenue une ville étudiante. Mais bien que les prix aient baissé (-8% sur deux ans, selon MeilleursAgents), l'activité est faible. « Les prix sont encore 10% trop élevés », reconnaît Thibault Kara, de Mon Chasseur Immo. Les investisseurs sont présents. Un studio de 25 m² peut s'acquérir à 120 000 euros et se louer 600 euros.

Dainée Maurice, d'Espaces Atypiques, explique que « la demande émane surtout de familles quittant Paris ou la proche banlieue pour s'installer dans une maison avec jardin, soit proche du centre-ville et du Lycée international, soit près de la gare d'Avon. » Dans l'hypercentre, une maison de 130 m² sur trois niveaux, refaite à neuf avec un jardin de 100 m², a été vendue 600 000 euros. « Le prix moyen d'une maison tourne autour de 4 500 euros le m² », estime Marie de Saint Périer, de l'agence Barnes. Ailleurs, « on gagne en surface, à 3 500 euros le m² », conclut Thibault Kara. **C. S.** ▶