

VAL-DE-MARNE

ATTENTION À LA SURCHAUFFE

Le marché est actif et les prix stables. La demande étant supérieure à l'offre dans un grand nombre de communes, les biens sans défaut et non surestimés se vendent rapidement

Par CAROLINE MATHAT



Les grandes écoles installées au Kremlin-Bicêtre alimentent la demande de studios et de 2-pièces.

La ligne 15 du Grand Paris, prévue pour 2025, n'a pas encore d'impact sur l'immobilier. Sauf à Champigny-sur-Marne, où les appartements anciens ont du mal à se vendre face au grand nombre de programmes en cours autour de la future gare, à près de 5 000 €/m². De même qu'à Alfortville, où les promoteurs s'intéressent au quartier du Vert-de-Maisons, proposant des appartements neufs à plus de 6 000 €/m² dans un quartier où l'ancien et le récent dépassent rarement 4 500 €/m². A Ivry, la mise en service prévue pour 2020 de la ligne 9 du tramway, de la porte de Choisy à Orly-Ville, va enfin désengorger la ligne de bus 183, actuellement la plus chargée d'Ile-de-France.

CACHAN
L'empire du pavillon

Appartements anciens 3 500 - 6 650 €/m²

Dans cette ville à 3 kilomètres de Paris, le mètre carré se négocie autour de 5 000 €. Un 4-pièces de 79 m² en centre-ville, avec parking, cave et balcon, en parfait état, a été vendu 445 000 €. « Cachan est une ville très pavillonnaire, un marché de report de Paris ou de villes de première couronne comme Montrouge, Malakoff, Châtillon ou Boulogne », confie Sarah Fournier, de l'agence du Centre. Les pavillons de 100 m² sur 250 m² de terrain près du RER approchent les 700 000 €. A la Grange-Ory, les maisons ouvrières 1930, de 70 m² sur une parcelle de 100 m², se négocient autour de 450 000 €.

CRÉTEIL
Pêche à la ligne 8

Appartements anciens 3 150 - 5 950 €/m²

A vingt minutes de la capitale par la ligne 8 du métro et le RER D, Créteil offre des prix stables. Les 3-pièces dans l'ancien se situent autour de 200 000 €. Un 67-m² au métro Université, avec parking et loggia, s'est vendu 210 000 €. Pour un 2-pièces de 42 m² dans le neuf, comptez 240 000 € vers le Village. « Les acquéreurs suivent la ligne de métro : après Charenton et Maisons-Alfort, ils viennent à Créteil pour de grandes maisons », constate Gérard Clauzel, d'Era Immobilier. L'une d'elle, de 140 m² sur une parcelle de 380 m², s'est négociée 515 000 €.

IVRY-SUR-SEINE
"Loft stories"

Appartements anciens 3 450 - 6 500 €/m²

Un prix au mètre carré entre 4 500 et 5 000 €, la ligne 7 du métro, le RER C, un accès facile à l'A4, l'A6 et à la N7 : tout est réuni pour attirer les Parisiens à la recherche d'un 3-pièces à moins de 300 000 € ou d'un jardin aux portes de Paris. Les maisons de 100 m² sur 250 m² de terrain, proches du métro, se négocient à partir de 600 000 €. « Nous avons une vraie demande pour les lofts aménagés dans les anciennes usines », explique Cédric Legendre, d'une agence Laforêt. Pour un loft de 140 m² entièrement aménagé dans la manufacture des Ceillets, comptez autour de 800 000 €.

MAISONS-ALFORT
Bien chez soi

Appartements anciens 3 800 - 7 500 €/m²

Dans le nord, vers l'Ecole nationale vétérinaire, le mètre carré se négocie autour de 6 000 €. Un 4-pièces de 90 m², avec parking et terrasse, s'est vendu 525 000 €. Dans le sud, au Vert-de-Maisons, le mètre carré dans l'ancien dépasse rarement 4 000 €. « La ville est bourgeoise et agréable, et les Maisonnais, quand ils cherchent à s'agrandir, veulent y rester », explique Béatrice André, de l'agence Era. Les bords de Marne, la ligne 8 du métro et le RER D sont des atouts pour la clientèle parisienne qui souhaite acquérir un pavillon. Les maisons de 100 m² sur 400 m² de terrain se négocient autour de 700 000 €.

"Les acquéreurs sont surtout des jeunes couples"

ESTELLE LAURENT, porte-parole de Credixia, courtier en crédit

Quel est le profil des emprunteurs qui achètent dans le Val-de-Marne ? D'après les demandes de prêts que nous avons collectées en 2018, ce sont majoritairement des

CACHAN

Dans le centre, un 4-pièces de 80 m² en parfait état, avec parking, cave et balcon, se vend 450 000 €.

LE KREMLIN-BICÊTRE
Opportunités pour primo-accédants

Appartements anciens 4 000 - 7 600 €/m²

Petite ville en bordure du périphérique, Le Kremlin attire les primo-accédants à la recherche de 3-pièces entre 350 000 et 400 000 €. Un 65-m² avec terrasse, vers la mairie, s'est vendu 385 000 €. « En raison de la présence de grandes écoles, nous avons aussi beaucoup de demandes pour des studios et des 2-pièces », explique Laurent Surville, de Laforêt. Un studio de 17 m² avec travaux, proche du métro, s'est négocié 120 000 € et pourra se louer 680 €/mois.

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS
Une ville courtisée

Appartements anciens 3 800 - 7 250 €/m²

Avec de belles maisons à vendre autour de 900 000 €, Saint-Maur-des-Fossés, avec ses écoles de bonne qualité, attire les familles parisiennes. Une maison de 175 m² sur un terrain de 400 m² située dans le Vieux-Saint-Maur s'est vendue 880 000 €. Les appartements récents se négocient autour de 7 000 €/m². Dans le neuf, le mètre carré se situe autour de 8 000 €. « Le Grand Paris Express, qui passera par la station Saint-Maur-Créteil du RER A, a boosté le secteur du Pont-de-Créteil, autrefois peu apprécié », confie Aline Guérin, d'Orpi Bercé.

VINCENNES, SAINT-MANDÉ
Chacun son choix

Appartements anciens 6 150 - 12 400 €/m²

Dans ces deux communes limitrophes, les prix sont stables, le mètre carré se négociant entre 8 000 et 9 000 €, et jusqu'à 10 000 € au pied du RER. Ainsi, un appartement avec 3 chambres de 93 m², à rénover, s'est négocié 760 000 €. La clientèle parisienne choisit plutôt Vincennes. Les retraités qui veulent se rapprocher de Paris optent pour le centre-ville de Saint-Mandé. ■



faire leur résidence principale. Plus de 40% des acquéreurs sont des primo-accédants. Quels sont leurs revenus et le montant de leur emprunt ? Le revenu moyen d'un couple s'élève à 3 017 € par mois et le montant de leur emprunt est de 320 000 € sur 21 ans. La plupart du temps, ils ont 10% d'apport personnel pour financer les frais de notaire.

couples (62%), ils sont âgés en moyenne de 38 ans, et salariés pour près de 70% d'entre eux. Ils achètent surtout un appartement pour en