

SPÉCIAL IMMOBILIER

■■■ un an ! Mais les transactions oscillent entre 6 000 et 9 000 €/m². « Le marché est actuellement très réactif. La demande excédant l'offre, il n'est pas rare que des biens partent en une semaine, voire moins. C'est surtout vrai pour les surfaces les plus recherchées, à savoir les appartements allant du studio au 3-pièces », précise Emmanuel Bruchec, de l'agence Orpi. Aux abords de la station de métro Mairie-de-Montrouge et vers l'avenue de la République, les immeubles récents avec parking et balcon, tout comme les beaux immeubles années 1930, partent entre 8 000 et 9 000 €/m². Le centre-ville plaît pour son ambiance village avec ses commerces, ses écoles et son animation (théâtre, médiathèque, marché...). « On constate de plus en plus de transactions dépassant 10 000 €/m². Il s'agit de biens rares ou atypiques, tel un appartement récent en dernier étage,

bien exposé, sans vis-à-vis et avec une belle terrasse, ou encore les maisons de standing », souligne Thierry Saal. Rues Molière, Racine... le quartier dit des Ecrivains est l'autre adresse réputée, aux prix légèrement moindres. Situé plus au sud, ce secteur résidentiel concentre des maisons négociées à partir de 700 000 euros mais pouvant dépasser le million. Tel ce pavillon, de 73 m² sur trois niveaux, en parfait état, avec cour (16 m²) et prestations haut de gamme (cuisine sur mesure, etc.), vendu 835 000 euros (11 400 €/m²). Les budgets plus serrés prospectent en lisière de Châtillon ou de Bagneux. La raison ? L'extension souterraine de la ligne 14 de 1,8 kilomètre vers le sud, prévue pour mi-2021. En juillet, les travaux de génie civil ont pris fin. Désormais, l'aménagement de la future station Barbara démarre. A terme, le sud de

10 000
euros le m²
... et même plus.
C'est le montant
atteint par certains
biens atypiques
à Montrouge.

Valeur sûre. De nombreux Parisiens en quête de plus d'espace habitable migrent au cœur de Montrouge.

Montrouge et le nord de Bagneux seront mieux desservis. Les habitants pourront rejoindre le centre de la capitale en moins de trente minutes. L'arrivée de la future ligne 15 sud du Grand Paris Express permettra une correspondance avec le métro à Châtillon-Montrouge et Bagneux.

NOGENT-SUR-MARNE (94)

Nichée sur les bords de Marne, cette petite commune de 31 500 habitants offre un bon compromis pour vivre au vert sans être trop loin de la capitale. On n'est ici qu'à 5 kilomètres de la porte de Vincennes. Cet argument de poids convainc ceux qui n'arrivent plus à se loger dans Paris ou à Vincennes, dont les prix s'emballent. Nogent-sur-Marne est réputée pour son ambiance village avec ses commerces de proximité et ses bonnes écoles. « Faut » ■■■



VENDUS à Montrouge

Avenue de la Marne, imm. 1960, 2-pièces, 45 m², 3^e ét., ascenseur, balcon, cave, travaux, 255 000 € (5 650 €/m²).
Rue Sylvine-Candas, imm. 1930, standing, 2-pièces, 49 m², 2^e ét., ascenseur, 425 000 € (8 650 €/m²).
Rue Racine, imm. années 1930, 3-pièces, 61 m², 4^e ét., ascenseur, parfait état, 499 000 € (8 050 €/m²).
Avenue Henri-Ginoux, imm. 1974, 4-pièces, 90 m², 3^e ét., ascenseur, balcon, cave, parking, 735 000 € (8 150 €/m²).
Rue de la Vanne, imm. 2015, standing, 4-pièces, 90 m², 2^e ét., balcon, cave, parking, 745 000 € (8 275 €/m²).

SPÉCIAL IMMOBILIER

■■■ *d'offres suffisantes, le marché est tendu, les délais de vente sont rapides et les prix augmentent*», résume Cirice Esclapez, de l'agence Altimmo Orpi. «*Dans ce marché actif, certains vendeurs deviennent de plus en plus gourmands. Toutefois, tout ne part pas à n'importe quel prix*», indique Jean-Christophe Bailly-Salin, mandataire Optimhome. Les atouts majeurs de cette ville résidentielle du Val-de-Marne ? L'accès facile au réseau autoroutier et la bonne desserte en transports en commun. De part et d'autre de son petit territoire de 2,9 kilomètres carrés, la

Ambiance village.

Les quais de Nogent-sur-Marne, réputés pour leurs guinguettes, font fureur.

commune est traversée par les lignes de RER A et E. «*Quel que soit le quartier, on n'est jamais à plus de quinze minutes des stations*», fait remarquer Cirice Esclapez. Reste que, même dans cette ville, les prix font le grand écart. Les biens les plus chers se situent près de la ligne A et du bois de Vincennes. Ici, comptez entre 8 000 et 9 000 €/m² pour habiter avec une vue directe sur le bois. En revanche, aux abords du RER E, vers Le Perreux, les valeurs s'adoucissent entre 6 000 et 7 000 euros. En acceptant de s'éloigner de la station, on baisse encore

d'un cran. A dix minutes à pied du RER E, on déniché des appartements autour de 4 000 €/m² dans de grandes résidences des années 1960. Légèrement excentré par rapport au RER, le secteur Baltard reste coté en raison de ses belles résidences. Dans cet environnement calme et verdoyant proche de la Marne, on trouve de grandes surfaces avec terrasses ou balcons. Les habitations de qualité grimpent jusqu'à 8 000 €/m². Selon leur surface et leur localisation, les maisons changent de main en se négociant de 900 000 à 1,3 million d'euros ■



XAVIER POPY/REA

VENDUS à Nogent- sur-Marne

Rue des Héros-Nogentais, imm. années 1950, 3-pièces, 53 m², 3^e ét., sans ascenseur, 357 000 € (6 750 €/m²).

Avenue de la Source, imm. 1974, 4-pièces, 80 m², travaux, 352 000 € (4 400 €/m²).

Rue des Viaducs, imm. années 1970, 4-pièces, 80 m², 4^e ét., travaux, 320 000 € (4 000 €/m²).

Avenue Beauséjour, maison en brique, 140 m², 4 chambres, jardin 420 m², garage, 1 190 000 €.