

Prix des maisons dans le Val-de-Marne

Au 1^{er} avril 2024

Communes	Prix au m ²	Évolution à 1 mois	Évolution à 1 an
Ablon-sur-Seine	3 129 €	1,6%	-2%
Alfortville	5 106 €	1,6%	-2%
Arcueil	5 576 €	0%	-5,6%
Boissy-Saint-Léger	3 309 €	0%	-8,3%
Bonneuil-sur-Marne	3 813 €	1,6%	-2%
Bry-sur-Marne	5 501 €	-1,6%	-12,2%
Cachan	5 751 €	0%	-5,6%
Champigny-sur-Marne	3 814 €	1,6%	-2%
Charenton-le-Pont	10 512 €	-1,6%	-12,2%
Chennevières-sur-Marne	3 807 €	0%	-8,3%
Chevilly-Larue	4 516 €	1,6%	-2%
Choisy-le-Roi	3 833 €	1,6%	-2%
Créteil	4 915 €	0%	-8,3%
Fontenay-sous-Bois	6 171 €	0%	-5,6%
Fresnes	4 428 €	1,6%	-2%
Gentilly	6 219 €	1,6%	-2%
Ivry-sur-Seine	5 196 €	1,6%	-2%
Joinville-le-Pont	6 737 €	0%	-5,6%
Le Kremlin-Bicêtre	5 459 €	0%	-5,6%
Le Perreux-sur-Marne	5 815 €	-1,6%	-12,2%
Le Plessis-Trévise	4 015 €	0%	-0,6%
L'Hay-les-Roses	5 050 €	0%	-0,6%
Limeil-Brevannes	3 381 €	0%	-0,6%
Maisons-Alfort	6 346 €	0%	-5,6%
Nogent-sur-Marne	7 364 €	-1,6%	-12,2%
Orly	3 490 €	1,6%	-2%
Saint-Mandé	12 308 €	-1,6%	-12,2%
Saint-Maur-des-Fossés	7 273 €	0%	0,8%
Saint-Maurice	8 916 €	-1,6%	-12,2%
Sucy-en-Brie	3 650 €	-1,6%	-11%
Thiais	4 348 €	0%	-0,6%
Villejuif	4 921 €	1,6%	-2%
Villeneuve-le-Roi	3 137 €	1,6%	-2%
Villeneuve-Saint-Georges	2 694 €	1,6%	-2%
Villiers-sur-Marne	4 040 €	0%	-0,6%
Vincennes	10 543 €	-1,6%	-12,2%
Vitry-sur-Seine	4 345 €	1,6%	-2%

94 | Les prix du luxe se maintiennent, les ventes ralentissent

Sylvain Deleuze

« DU VRAI LUXE, cela se trouve à Paris et dans quelques coins des Hauts-de-Seine et des Yvelines, glisse un spécialiste de ce marché de niche. Dans le Val-de-Marne, on n'est plus dans du haut standing. » Attention, « à 1,5 million d'euros le bien immobilier on peut commencer à parler de bien luxueux », pense au contraire Cédric Flamel, le directeur de l'agence Flamel, à Saint-Maur-des-Fossés, spécialisé dans l'immobilier haut de gamme. « Tout est relatif, à ce prix, vous n'avez guère plus qu'un gros pavillon dans certaines communes », estime Bernard Rochet, le fondateur de l'agence Diva, à Nogent-sur-Marne, voici vingt ans, qui a fait de l'immobilier de haut standing et de luxe son métier.

Même si la baisse des prix a tendance à se tasser en ce qui concerne les maisons, voire à s'arrêter dans de nombreuses communes du Val-de-Marne, comme le montre notre partenaire Meilleurs Agents, certains biens n'ont jamais vu leur prix chuter.

Dans « le triangle d'or », comme le décrivent plusieurs professionnels de l'immobilier, soit Charenton-le-Pont, Vincennes et Saint-Mandé, les biens luxueux se trouvent à plus de 2 millions d'euros. Le prix du mètre carré des maisons, en baisse depuis la fin de la crise sanitaire, se situe quand même respectivement à 10 512 €, 10 543 € et 12 308 €.

« À Saint-Mandé, le quartier du Lac, c'est très recherché »

Et ces prix peuvent grimper si le bien sort du lot. « Un bien luxueux doit être exceptionnel sur plusieurs aspects, définit Raphaël Renzulli, le directeur commercial du groupe Espaces atypiques et directeur de son réseau. Cela peut être la surface, la localisation... Dans le département, nous avons quelques biens correspondants. » « À Saint-Mandé, le quartier du Lac, c'est très recherché », détaille Bernard Rochet.

« J'ai vendu un appartement en une visite avec vue sur le bois. C'est tellement prisé que j'avais déjà le visiteur acquéreur quand le vendeur m'a appelé, raconte Yann Bes-

nard, le directeur de l'agence TiffenCogé. L'appartement frisait le million et demi, avec plus de 200 000 € de travaux à faire. »

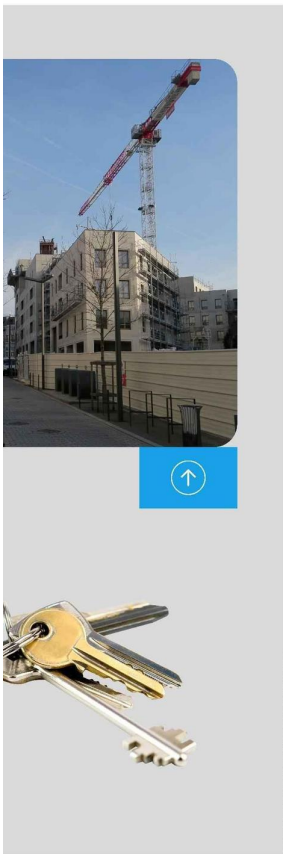
À deux pas de là, un appartement haussmannien avec un triple séjour donnant sur la place de la mairie est parti à plus d'un million, avec là aussi plus de 150 000 € de travaux. « On retrouve les moulures au plafond, une cheminée en marbre dans chaque pièce de réception, décrit Yann Besnard. La luminosité inonde les pièces à vivre, alors que les chambres, au calme, donnent sur la cour. Vous avez même une porte dans la cuisine. C'était pour les domestiques. »

Énorme cote pour une vue sur le bois de Vincennes

Plus loin de la capitale, les abords du bois de Vincennes à Fontenay-sous-Bois et Nogent-sur-Marne sont très convoités, notamment par certains people. « Sur Nogent, les prix sur l'avenue de la Source ne décotent pas. Un bien est d'ailleurs à vendre 9 millions d'euros », constate Bernard Rochet, de l'agence Diva. Certaines maisons, à Vincennes ou Saint-Mandé, peuvent aussi partir à plusieurs millions d'euros. « De tels biens, comme un hôtel particulier, à la vente, c'est particulièrement rarissime. Une fois tous les dix ans », tempère Yann Besnard.

Plus au sud, certains biens s'affichent à plusieurs millions d'euros dans le secteur de Saint-Maur-des-Fossés appelé « le triangle d'or de la Varenne », comme le nomme Cédric Lellouche. « Mais le marché a disparu, reconnaît-il. C'est trop cher et les acquéreurs préfèrent plus proche de Paris ou alors nettement plus loin. Au-dessus de 1,5 million cela ne part plus. »

Une maison, en vente à 5,2 millions d'euros, ne trouve d'ailleurs pas preneur. « Depuis six ou sept ans », note le patron de l'agence Flamel, qui observe « la récente fermeture de l'agence Barnes sur le secteur ». « Les prix n'ont pas particulièrement baissé, seules les ventes ont ralenti, tempère Raphaël Renzulli. Certains vendeurs diffèrent la vente car ils peuvent attendre. D'autres refusent de brader des biens exceptionnels. »



LE PARISIS/DAVID FREDRIGET/ETHORICK/DELTA

biens. L'occasion de faire des affaires. « On vient de vendre un cinq-pièces, 118 m² en centre-ville, au dernier étage avec vue sur la capitale, 565 000 € (4 788 €/m²) au lieu des 699 000 € affichés fin 2023 à sa mise en vente. Une baisse de presque 20 %, jamais il ne se serait vendu aussi bas il y a deux ans. »

À l'entendre, « ceux qui restent aux prix d'avant, sans accepter de négocier, ne vendent pas... Mais les signaux passent doucement au vert, l'alignement des planètes est favorable, sourit-il. Le plus dur est derrière nous, on ne peut pas encore parler de reprise, la consolidation des prix devrait être moins douloureuse ces prochains mois ».



Photo : LP/Stéphane Duprat.

Source : SeLoger - Meilleurs Agents - Le Parisien-Infographie.