

Région Île-de-France

Conseils

par Marie de Greef

La séduction des portes de Paris

Si Paris *intra-muros* attire toujours, c'est aussi le cas de l'Île-de-France (soit 100 kilomètres autour de la capitale), encore plus depuis le premier confinement. Décryptage de ce phénomène.



Une vue de Dourdan (département de l'Essonne). Avec Rambouillet et Dampierre-en-Yvelines, notamment, les villes de l'Ouest parisien sont toujours très recherchées.



Photo 12/Alamy

Une rue à Barbizon (Seine-et-Marne) : dans cette charmante petite ville, chère aux impressionnistes, l'immobilier s'arrache à prix d'or.

Imaginez une petite heure de route depuis la capitale, 60 kilomètres au sud-est de Paris, et entrez dans le charmant village de Barbizon. Rien ne perturbe le calme d'une belle journée d'hiver. Tout vous séduit. C'est d'ailleurs ici, dans un environnement intact, en bordure de la forêt de Fontainebleau, que les peintres impressionnistes sont venus chercher leur inspiration. Aujourd'hui, l'immobilier s'arrache à prix d'or. Un manoir de 400 mètres carrés, avec quatre chambres et une élégante piscine, est actuellement en vente pour 3,2 millions d'euros.

Nul ne sait si la hausse des prix – 25 % en deux ans pour les maisons de prestige – va se poursuivre, mais les acteurs de l'immobilier interrogés par *Jours de Chasse* sont unanimes : à Barbizon, comme dans la commune proche de Milly-la-Forêt ou, plus loin, à Montfort l'Amaury, c'est la guerre des mandats. Les agences s'arrachent les belles maisons à vendre – plusieurs à plus de 1,2 million d'euros – et, malgré cette inflation des prix, toutes manquent cruellement de biens par rapport à la demande.

« L'exode urbain, terme que nous avons créé chez Barnes en mars 2020 au début du premier confinement, s'est particulièrement illustré en Île-de-France, avance Bertrand Couturié. Pourquoi ? Parce que nous avons compris que les Parisiens qui allaient être enfermés auraient besoin de s'ancrer à la campagne mais pas trop loin de la métropole. La mise en place du télétravail a ensuite accentué le phénomène ». « Le luxe de demain n'est plus ce qui brille. Environnement et espace sont, pour notre clientèle amatrice d'édifices de caractère, des critères devenus essentiels, surtout en Île-de-France », renchérit Patrice Besse, de l'agence éponyme.

L'analyse du marché d'Île-de-France ne se limite pas seulement aux cinq départements qui entourent Paris : il faut, en effet, considérer la zone en étirant un cercle de 100 kilomètres autour de la capitale. « À première vue, la demande et les prix paraissent plus élevés dans l'Ouest de l'Île-de-France », analyse Patrice Besse. D'abord parce qu'il concentre des villages de charme, comme Pontchartrain, Dampierre-en-Yvelines, Chevreuse, à l'architecture locale riche et variée. Des villages réputés pour leur charme, mais aussi pour abriter des commerces agréables, loin des centres



Photo Patrice Besse

À l'Est de Paris, à proximité du château de Vaux-le-Vicomte, sur plus de 3 hectares de parc, avec des dépendances, une belle demeure du XIX^e siècle (agence Patrice Besse).

commerciaux étouffants, mais aussi des activités sportives, des centres équestres, des golfs, voire des bases nautiques. Ensuite, parce qu'il bénéficie de l'attrait d'une forêt ou d'un cours d'eau. Qui dit forêt, dit attrait, clament les agents immobiliers. « Les zones les plus dynamiques se situent à proximité des forêts de Rambouillet et des boucles de la Seine », insiste Bertrand Couturié. Qu'il s'agisse des villages à proximité de la forêt de Fontainebleau ou de Rambouillet, la demande explose. À proximité des bois, entre Rambouillet et Dourdan, une magnifique maison construite sur les fondations d'un ancien prieuré est actuellement en vente à 1,685 million d'euros. La propriété présente un beau parc de 7000 mètres carrés et une ancienne chapelle aménagée pour accueillir des concerts. Le spécialiste de Barnes élargit l'analyse à l'ensemble de la région : « On retrouve le même attrait au nord de Paris, par exemple à proximité de la forêt de Chantilly ou des bords de l'Oise ». Il estime que les parcelles forestières apportent un sentiment protecteur aux propriétaires – sans compter leur rôle de barrière protectrice pour les poumons.



Ci-dessus, à Bourg-la-Reine, une maison Napoléon III (agence Patrice Besse). Ci-contre, une vue du château de Courson et de ses 45 hectares : classé monument historique, il est en vente à 12,5 millions d'euros (agence Patrice Besse).

L'analyse vaut aussi en bordure du bois de Vincennes. Les maisons, souvent des pavillons en meulière, à Nogent-sur-Marne ou à Joinville, sont particulièrement prisées. Pour 800 000 euros, un acquéreur a récemment trouvé à Joinville une maison de 1920 d'un peu plus de 120 mètres carrés, avec quelques travaux de rénovation à prévoir. À Perreux, pour une maison de 150 mètres carrés non mitoyenne, il faut souvent déboursier plus d'1,5 million.

Cela sans compter le bénéfice des cours d'eau, de la Marne ou de la Seine. À chaque affluent, l'eau procure un effet apaisant. Toujours à Perreux, face à la Marne, une jolie demeure familiale, avec 5 chambres et piscine, à proximité des écoles et du RER E, est actuellement proposée à 3 millions par l'agence Émile Garcin. « Prenez une carte de tous les cours d'eau qui remontent vers Paris pour rejoindre la Seine, ils constituent une des coulées vertes qui apportent une végétation dense. Cet environnement donne une impression de quiétude et de protection chez les propriétaires, qui explique le succès du marché immobilier », ajoute Bertrand Couturié. En bordure de la Marne, à Saint-Maur, La Varenne ou Chennevières, les prix peuvent monter à 8000 euros le mètre carré. Certaines maisons de prestige disposent d'une belle vue sur Paris et d'un ponton privatif. À proximité de Joinville, toujours sur les bords de Marne, les belles maisons s'échangent autour d'un million d'euros pour une centaine de mètres carrés.

« Il faut compter entre 800 000 et 1,5 million pour une maison à Nogent-sur-Marne, sur les bords de l'eau. Mais certains secteurs en Seine-et-Marne comme les bords de Seine ou même en Essonne autour de massifs forestiers sont très demandés », confirme Patrice Besse. « Pour le marché des biens moins importants, le Val-d'Oise ou la Seine-et-Marne offrent des opportunités intéressantes. Il s'agit là d'un marché de résidences souvent semi-principales et donc semi-secondaires », ajoute le fondateur de l'agence. C'est là une nouvelle utilisation de ces lieux. Il n'est plus rare de trouver des acquéreurs qui ne vendent pas



Une vue des bords de Marne. Des secteurs toujours demandés, comme les bords de Seine.

leur résidence principale à Paris pour devoir acheter en Île-de-France, mais qui passent autant de temps dans l'une que dans l'autre. « La notion de résidence semi-principale est devenue une réalité en Île-de-France, y compris avec le développement de projets professionnels », confirme Bertrand Couturié.

Cela sans limitation de surface. Les bâtiments importants en mètres carrés bénéficient d'une demande très soutenue pour des utilisations professionnelles, et ce, grâce aux taux d'intérêt historiquement bas et à la reprise économique plus dynamique que prévu après la crise sanitaire, à commencer par les secteurs de l'hôtellerie et para-hôtellerie, où les projets entrepreneuriaux se multiplient depuis la fin du confinement. « Ce sont à la fois des groupes déjà présents dans ce secteur, mais également des groupes en formation. Ces demandes nous arrivent du monde entier », confie Patrice Besse. Sur ce même marché, l'agence observe également beaucoup de demandes de particuliers qui souhaitent sortir de Paris sans pour autant s'en éloigner. Elle vient notamment de réaliser plusieurs ventes à plus de 5 millions d'euros pour des utilisations familiales exclusivement.

Autre engouement qui se profile : celui des châteaux. L'agence Patrice Besse propose actuellement à la vente quatre très importants châteaux de l'Île-de-France, dont celui de Courson, classé monument historique, réputé dans le monde entier. Situés dans l'Essonne, le château et ses 45 hectares, classés Jardins remarquables depuis 2004 et réputés pour avoir accueilli les Journées des Plantes, ont appartenu à la même famille

(Fustier et Nerveux Loÿs) durant 200 ans. Ils sont actuellement affichés à 12,5 millions. Si les trois autres constituent des ventes confidentielles, l'un d'eux sera la vente la plus importante d'un château classé monument historique dans cette région. « Il n'y a pas, pour ce marché des châteaux, de secteurs particulièrement recherchés. L'environnement et l'accessibilité, en revanche, sont des critères essentiels », conclut sagement l'expert Patrice Besse. ♦