



Prix de l'immobilier: dix villes d'Île-de-France à la loupe



A Versailles, malgré un cadre de vie agréable et très facile d'accès via les cinq gares de la ville, les candidats à l'achat sont frileux. Crédits photo : ARNAUD ROBIN POUR LE FIGARO MAGAZINE

INFOGRAPHIE - Malgré un léger rebond d'activité, les prix de l'immobilier continuent de baisser en Ile-de-France. L'occasion de faire de bonnes affaires ? Notre enquête dans les villes qui ont la cote.

- Neuilly-sur-Seine: toujours à la peine

Le marché de Neuilly reste crispé. «A l'achat comme à la location, les candidats se font rares», lance Eric Sellier, gérant d'une agence Century 21. Les acquéreurs cherchent tous la même chose: l'appartement familial (3 à 4 chambres) en étage élevé, si possible avec terrasse, à proximité du métro et d'écoles cotées. Pour autant, il faut quatre, cinq ou six mois pour concrétiser une vente. Dans ce contexte, les prix baissent. «Difficile désormais de dépasser 9.500/10.000 €/m²», constate Jacques Châtaignier, de l'agence Emile Garcin de Neuilly. Sauf exception. Les biens les plus classiques, très nombreux sur le marché, s'échangent, quant à eux, autour de 8.000/9.000 €/m², en repli de - 5,6 % sur un an au deuxième trimestre 2014 selon les notaires. Il est vrai que les négociations sont âpres. «Un client vient de proposer 900.000 € pour un bien affiché 1,2 M€», confie Olivier Decamus, d'Imax. Sur les **appartements** à gros défauts - sombres, en étage bas ou donnant sur des artères bruyantes - c'est pire! Les acquéreurs ne visitent même plus! Pour Anne-Laure Antoine, de l'agence Féau Neuilly, «les vendeurs doivent tenir compte du réajustement des prix». En outre, «tout ce qui dépasse 2 M€ devient compliqué à vendre», ajoute Catherine Van Aal, de **Barnes**. Quelques **ventes** se réalisent tout de même. Aux abords du bois, près de l'avenue de Madrid, une **villa** de 320 m² avec jardin est partie à 3,2 M€. Saint-James, refuge des grands patrons du Cac 40, peut parfois dépasser les 10.000 €/m². Pour preuve, ce 82 m² situé rue de Longchamp, négocié 12.700 €/m². A l'inverse, rue Victor-Daix, un 80 m² a été cédé 7.600 €/m². «Tout était à refaire!» s'exclame Olivier Decamus. En face, sur l'île de la Jatte, les **transactions** sont quasi à l'arrêt, faute de prix réalistes. «Certains appartements acquis 2,4 M€ il y a quelques années, s'affichent à 2,8 M€ depuis des mois», observe Eric Sellier. Le centre-ville et notamment Les Sablons (rue Madeleine-Michelis, de Chartres, d'Orléans...) ont toujours autant la cote. Rue Saint-Pierre, un très beau 81 m² avec parquet, moulure..., s'est échangé à 820.000 €. Même engouement pour les boulevards Jean-Mermoz, d'Argenson, la rue du Château... A condition d'être près du métro. Répondant à cette exigence, un 120 m² avec jardin de 100 m² s'est envolé à 1,3 M€. Plus excentré, un autre de 121 m² s'est négocié 940.000 €.



Vendus récemment à Neuilly

- Proche de l'avenue de Madrid et du bois, maison de 500 m² en parfait état, 4,2 M€.
- Pont de Neuilly, rue Ybry, 56 m² avec terrasse de 12 m², 520.000 €.
- Rue Pauline-Borghèse, 125 m² récent, 3e étage avec balcon, parking, 1,15 M€.

- Levallois-Perret: une adresse recherchée

Neuilly pourrait envier Levallois. «La rentrée s'y présente plutôt bien», s'exclame Sébastien Carpentier, d'Era Immobilier. Un avis que partage Laetitia de Francqueville, gérante d'une agence Laforêt: «Avant l'été, les ventes avaient été freinées par le manque de réactivité des notaires et des syndics, mais les choses s'améliorent.» Si le marché s'est ranimé, les acquéreurs n'en demeurent pas moins très attentifs aux prix et ils ergotent au moindre défaut. A 7.610 €/m², les valeurs sont d'ailleurs en repli de - 1,1 % sur un an au deuxième trimestre 2014 d'après les notaires. Une moyenne souvent dépassée en centre-ville: entre 7.500 et 8.500 €/m², selon la qualité et la présence ou non d'un ascenseur. A deux pas de la mairie, un 79 m² avec pierre de taille et ascenseur vient de trouver preneur à 7.850 €/m². Mais rue Jules-Guesde, un autre de 54 m², au 4e sans ascenseur, s'est négocié 7.200 €/m². Plus aéré et résidentiel, le sud de la ville suscite l'intérêt pour sa proximité de Neuilly. Rue de Villiers, un 118 m² vient de partir à 900.000 €. «Le propriétaire en exigeait plus d'un million d'euros, mais il était pressé», relate Olivier Decamus. A Levallois, un bien qui ne se vend pas en un mois est forcément surestimé. A l'ouest de la ville, le quartier du Front-de-Seine, doté d'immeubles récents, s'affiche à des prix plus élevés: de 8.500 à 9.500 €/m², voire plus pour un dernier étage avec terrasse. Rue Greffulhe, un 102 m² avec terrasse, en parfait état, a trouvé preneur à 9.600 €/m². Le nord-est de la ville est moins prisé.



Vendus récemment à Levallois-Perret

- Rue du Président-Wilson, 2 pièces de 36 m² au 1er étage sans ascenseur, 275.000 €.
- Rue Greffulhe, 3 pièces de 72 m² avec ascenseur et parking, 620.000 €.
- Rue Collange, 4 pièces de 77 m², 2e étage sans ascenseur, 546.000 €.

- Boulogne-Billancourt: les terrasses en vue

Ici, la rentrée se présente sous de meilleurs auspices. Selon Mickaël Solignat, responsable de l'agence Aedes Immobilier, «si les vendeurs ont encore quelques difficultés à s'aligner sur les prix du marché, ils deviennent plus raisonnables, ce qui déclenche des ventes». Reflet de la solidité de ce marché, les prix baissent peu sur un an (- 0,9 %) et s'affichent en moyenne à 7.050 €/m². Un prix très souvent dépassé dans le centre-ville et Boulogne Nord. Fief des familles fortunées, ce dernier quartier regorge de **résidences** de standing, de **maisons**, disséminées le long de petites rues ombragées aux abords du bois. Mais, «il ne faut plus rêver, un bien classique s'y négocie 8.000 €/m² et non pas 10.000 € comme le voudraient les vendeurs», explique Valérie Le Roy Maguin, de l'**agence Barnes**. Seules quelques adresses autour du bois et de Roland-Garros (rue Robert-Schuman, boulevard d'Auteuil, rue du Château...) se paient ce prix. Près de la Porte d'Auteuil, un **acquéreur** s'est offert un 120 m² avec une petite terrasse à 1,35 M€. Une terrasse peut, en effet, faire flamber les prix. «Rue Vauthier, un dernier étage neuf avec terrasse signé Cogedim s'affiche à 14.000 euros le m²!», affirme Catherine Delfosse, de Féau Boulogne. Vers le métro Jean-Jaurès et le marché Escudier, les valeurs baissent d'un cran: 7.000/8.000 €/m². Route de la Reine, un 83 m² en bon état s'est négocié 8.200 €/m². Mais, rue Escudier, un autre de 78 m², à rafraîchir, a été acquis 6.900 €/m². Du côté de l'Hôtel de Ville, les prix sont identiques. «La Grand-Place est devenue un emplacement stratégique de Boulogne», observe Jérôme Durand-Ogier, gérant d'une agence Century 21. Un duplex récent de 120 m² avec terrasse s'y est envolé à 1,1 M€. A deux pas, un immeuble de bureaux s'apprête à être transformé en logements. Proposé par Féau Commercialisation, un 98 m² avec 10 m² de balcon s'affiche à 830.000 €. L'ancien reste beaucoup plus accessible. Rue Jean-Jaurès, au pied du métro Marcel-Sembat, un acquéreur a déboursé 545.000 € pour un 3-4 pièces de 76 m² avec double séjour et double exposition.



Vendus récemment à Boulogne-Billancourt

- Rue du Point-du-Jour, 3 pièces de 62 m², étage élevé, balcon, en bon état, 365.000 €.
- Près de Roland-Garros, maison de 450 m² avec 500 m² de jardin, 3,5 M€.
- Proximité Jean-Jaurès, maison de 125 m² avec sous-sol et jardin, gros travaux à la clé, 1,3 M€.

● Issy-les-Moulineaux: des prix en légère hausse

«Le marché fonctionne correctement même si les acquéreurs sont moins présents», s'exclame Julien Durguel, gérant de l'agence Orpi Martin. A cela, une raison simple. «Les prix y sont inférieurs à ceux de Boulogne», note de son côté Gilles Parent, gérant de l'agence du même nom. Résultat, ceux qui ne peuvent plus se loger à Boulogne viennent prospecter à Issy-les-Moulineaux. L'offre y est très variée, oscillant entre 4.000 et 10.000 €/m². Le gros des transactions s'effectue toutefois autour de 6.500 €/m² selon les notaires, une valeur qui demeure en hausse de 2,1 % au deuxième trimestre, contre 1,2 % en 2013. Les rues autour des stations de métro Mairie-d'Issy et Corentin-Celton ont toujours le vent en poupe. Là, compter de 6.500 à 7.500 €/m² dans l'ancien et de 7.000 à 8.000 €/m² dans le neuf ou le récent. Rue Claude-Matrat, à deux pas du métro, un 5 pièces de 82 m² avec ascenseur, cave et parking vient de s'échanger à 550.000 €. Mais, avec terrasse, les valeurs flambent. Comme pour ce 107 m² donnant sur les jardins du Carrousel (près de Corentin-Celton), parti à 10 000 €/m². Les maisons ont également la cote. Rue d'Estienne-D'orves (métro Mairie-d'Issy), l'une d'entre elles, de 160 m² avec 100 m² de jardin, a fait le bonheur d'une famille pour 920.000 €. Dans le neuf ou le récent, le Fort d'Issy est à explorer. «On commence à y enregistrer des reventes autour de 7.000 €/m², lance Frank Beasse, gérant d'une agence Century 21, le quartier commence à prendre vie et les escalators inaugurés récemment facilitent l'accès au boulevard Rodin et au RER.» Plus ancien, le quartier des Epinettes offre des opportunités entre 4.000/5.000 €/m². Mais attention aux charges! Pas moins de 260 €/mois pour un 2 pièces de 50 m² vendu 240.000 €. Le long de la Seine, l'écoquartier du Val-de-Seine attire les amateurs de neuf ou de récent.



Vendus récemment à Issy-les-Moulineaux

- Rue Edouard-Branly, 3 pièces de 60 m² en rez-de-chaussée, avec travaux à la clé, 370.000 €.
- Val-de-Seine, rue Maurice-Berteaux, 5 pièces récent de 120 m², avec balcon, 950.000 €.
- Avenue du Bas-Meudon, 2 pièces de 42 m², années 30, 270.000 €.

● Vanves reprend des couleurs

«Les appels redémarrent doucement», s'exclame Gilles Parent, mais de juin à août, le marché a été très mauvais.» D'une part, les ventes ont été retardées par la profusion de documents à fournir en copropriété (loi Alur) ; d'autre part, les acquéreurs sont moins présents. «Les primo-accédants ont quasi disparu, les secundo-accédants sont inquiets et, dans la mesure où ils sont déjà logés, ils ne font aucun projet», explique Alexandre da Cruz, responsable d'une agence Guy Hoquet. Résultat, les prix ont baissé de 2,7 % en un an, ce qui ramène le mètre carré à 5.370 €. Reste que tous les secteurs ne se valent pas. Le quartier Michelet fait l'objet d'une forte demande. «Il est très calme et offre de beaux immeubles anciens», poursuit Alexandre da Cruz. Les abords de l'église Saint-Rémy sont également appréciés. Compter 5.500 à 6.000 €/m². Sur ce quartier, un 72 m² vient de changer de mains pour 424.000 €. Mais, pour une adresse sur l'avenue du Parc, les acquéreurs lésinent moins à la dépense - effet rareté oblige - et sont prêts à mettre 7.000 à 8.000 €/m² pour avoir la vue sur le parc Pic. D'où des prix qui ne baissent pas. Un peu en retrait, rue Aristide-Briand, un 3 pièces de 65 m² a séduit un acquéreur pour 365.000 €. Côté maisons, rue Marcelin-Berthelot, rue Murillo..., on peut dénicher de petits pavillons de 40 m² au sol avec possibilité de surélévation, le tout avec jardin. La plupart se négocient entre 500.000 et 600.000 €, mais une fois agrandis, ils peuvent s'envoler à 1 M€. Moins recherché, le plateau de Vanves, constellé de hautes constructions à l'architecture un peu vieillotte, a moins la cote, entre autres boudé par les Parisiens. «Ils veulent bien quitter Paris mais pour trouver une qualité de vie qu'ils ne jugent pas suffisante ici», explique Gilles Parent. Compter 5.500 €/m².



Vendus récemment à Vanves

- Rue Barbès, studio de 35 m² en bon état, 192.000 €.
- Rue Aristide-Briand, 3 pièces de 65 m² avec parking, 365.000 €.
- Rue Murillo, maison de 120 m² avec possibilité d'agrandissement, garage et jardin, 920.000 €.

- Asnières-sur-Seine: un avenir radieux avec le Grand Paris

Malgré des prix moins élevés qu'à Paris ou Levallois, Asnières ne voit plus beaucoup de primo-accédants. Pas plus que les investisseurs. Le marché s'est donc réduit aux secundo-accédants, eux-mêmes timides. Depuis l'été, «on observe un petit frémissement d'activité», lance Thierry Gondouin, responsable d'une agence Guy Hoquet. Si le volume des transactions a baissé, les prix, eux, résistent fort bien. Selon les notaires, ils s'affichent en hausse de 2,4 % sur un an au deuxième trimestre 2014. Ainsi, le mètre carré se négocie désormais à 5.120 €, soit 2.000 à 3.000 € de moins qu'à Paris ou Levallois. Pour autant, «entre le bas et le haut d'Asnières, les prix font le grand écart: de 2.000 à 7.000 €/m²», précise Thierry Gondouin. Les plus élevés se rencontrent là où il existe une station de métro, de RER ou de tramway. Et à Asnières, les candidats à l'achat sont bien servis. Notamment sur les quartiers de la mairie et de la gare (qui relie Saint-Lazare ou la Défense en dix minutes). Les prix y varient entre 6.000 et 7.000 €/m². Rue des Parisiens, un 3 pièces récent de 66 m² avec parking a trouvé preneur à 385.000 €. Les quartier Bac, Bécon, Flachet recèlent aussi des maisons. «On a de la demande pour ce type de biens», note Oliver Decamus. Petit budget s'abstenir! Elles se vendent parfois plus d'un million d'euros. Passée la Seine, le futur quartier des bords de Seine (trois ZAC comportant bureaux et logements) prend tournure. Rue Olympe-de-Gouges, des 3 pièces de 62 à 78 m² s'affichent entre 299.000 et 430.000 € (programme Nexity).



Vendus récemment à Asnières

- Rue du Château, maison de 270 m² avec travaux (120.000 € au bas mot), 1,27 M€.
- Quartier gare, appartement de 120 m², 3 chambres et terrasse, 760.000 €.
- Bécon, rue de Strasbourg, 2 pièces de 41 m², 5e étage, 246.000 €.

• Vincennes attire les jeunes couples

«Le marché s'est réveillé depuis le début de l'été, indique André Tebeka, gérant de l'agence Century 21 Immobilière Charles-V. Mais il souffre toujours d'un déséquilibre, la demande y étant un peu plus forte que l'offre. Pourtant, étonnamment, les prix y baissent un peu. Selon les notaires, ils ont perdu 0,6 % sur un an, ce qui met désormais le mètre carré sous la barre des 7.000 €. La dynamique de la ville tient surtout au rajeunissement de sa population. «On voit de plus en plus de jeunes couples qui s'installent depuis quelques années, attirés par le métro, le RER, l'animation, le bois...», poursuit Olivier Fourny, gérant d'une agence Orpi. Reste qu'ils ne sont plus prêts à acheter à n'importe quel prix. Or, les ventes continuent d'être freinées par l'appétit des vendeurs. Pourtant, un bien surestimé perd six à huit mois avant de se vendre, de surcroît à prix décoté de 10 à 20 %. Le centre-ville reste le point de chute des acquéreurs. Entre métro, RER, zones piétonnes et proximité du bois, il a tout pour séduire ceux qui peuvent payer 7.000 / 8.000 €/m², les prix les plus hauts se situant dans le «carré magique», entre les avenues de Paris, du Général-de-Gaulle, des Minimes. Quartier des Vignerons/Général-de-Gaulle, un 3 pièces de 66 m² vient de s'échanger à 490.000 €, mais il nécessitait des travaux. Ailleurs, peu d'écart. Près de l'avenue du Château, un 57 m² vient de se négocier 415.000 €. Un autre de 54 m² en duplex, rue Robert-Giraudineau, s'est échangé à 440.000 €. Parmi les secteurs convoités, l'ouest de la ville, en lisière de Paris. Avenue Daumesnil, un 3 pièces de 55 m² a fait le bonheur d'un acquéreur pour 385.000 €. Saint-Mandé, réputée plus chère, ne peut satisfaire, non plus, les petits budgets. Seule solution: direction le nord de Vincennes, aux franges de Montreuil et de Fontenay-sous-Bois. Là, compter de 4.000 à 5.000 €.

immobilier.lefigaro.fr
Pays : France
Dynamisme : 34

Page 8/11

[Visualiser l'article](#)

Vendus récemment à Vincennes

- Diderot, allée Jacques-Bainville, 4 pièces de 69 m² à rénover, parking, 310.000 €.
- Rue Massue, métro Saint-Mandé, immeuble 1900, 2 pièces de 33 m², 1er étage, 240.000 €.
- Avenue de la République, immeuble années 30 Art déco, 5 pièces de 113 m², 4e étage avec ascenseur et chambre de service, à rénover, 760.000 €.

- Saint-Maur-des-Fossés: forte correction des prix

«C'est encore un peu calme en cette rentrée mais la tendance est plutôt bonne», lance Yann Suissa, responsable de l'agence France Immobilier Mairie. Les prétendants à l'achat semblent plus présents. «Ce sont à 70 % des habitants de la commune qui déménagent et veulent rester sur la ville, et à 30 % des Parisiens ou des habitants des communes limitrophes, généralement des jeunes ou des familles qui cherchent à vivre en maison, indique la patronne de l'agence Brunet Immobilier. Les investisseurs, eux, ont quasiment disparu.» Pour l'heure, les prix n'intègrent pas ce petit frémissement d'activité. D'après les notaires, ils sont en repli de 6 % sur un an au deuxième trimestre 2014, ce qui ramène le mètre carré à 4.090 €. Un mouvement que les propriétaires semblent occulter. «Ils manquent de réalisme», note un autre agent immobilier. Ce qui ne contribue pas à fluidifier l'activité. Sur ses différents «villages» (on en compte huit), Saint-Maur propose une offre variée, souvent comprise entre 4.500 et 5.500 €/m², voire un peu plus pour les biens sans défaut. Au rang des valeurs sûres: le Vieux Saint-Maur, le Parc et La Varenne où les prix sont les plus élevés. Quartier du Parc, un 4 pièces de 100 m², dans un immeuble proche du RER, s'est échangé à 480.000 €. Les maisons, elles, se négocient beaucoup plus cher. Compter un budget de 700.000/800.000 €.





Vendus récemment à Saint-Maur

- Vieux Saint-Maur, maison des années 30 en meulière, 100 m² avec 300 m² de jardin, 630.000 €.
- Mûriers, 3 pièces de 75 m² de bon standing, 410.000 €.

Versailles: des vendeurs toujours très gourmands

Après une chute de 3,8 % l'an dernier, les prix se stabilisent à 5.630 €/m² selon les notaires. Malgré un cadre de vie agréable et très facile d'accès via les cinq gares de la ville, les candidats à l'achat sont frileux. «Ils visitent cinq ou dix fois avant de prendre leur décision», explique Olivier Lejeune, gérant d'une agence Guy Hoquet. Une situation qui tient surtout à la gourmandise des propriétaires. La faute, selon certains professionnels, au Carré Richaud, cet édifice classé monument historique, entièrement réhabilité par Ogic et offrant des logements tous vendus autour de 7.500 €/m². «Les propriétaires ont considéré qu'ils pouvaient réclamer de tels prix», note encore Olivier Lejeune. Mais, devant le manque d'entrain des acquéreurs et des délais de vente qui s'allongent, les vendeurs font grise mine. Nul doute qu'ils n'oseront pas s'aligner sur les prix de commercialisation du nouveau programme d'Ogic, Cœur Saint-Louis, s'agissant de neuf proposé à 8.600 €/m² en moyenne. Quoi qu'il en soit, dans l'ancien, «on ne vend facilement que les biens de qualité au prix du marché», note Anthony Perrat, fondateur de l'agence Une Maison Bleue. Même dans les quartiers les plus prisés. S'offrir une adresse à Notre-Dame ou à Saint-Louis se négocie aujourd'hui de 5.800 à 6.500 €/m². Place Hoche, un 100 m² a récemment été acquis 665.000 € (avec travaux à la clé). Côté maisons, «avec de beaux terrains, les prix se maintiennent compte tenu de la rareté», explique Laurent Visciglio, de Féau. L'une d'entre elles en meulière, de 350 m² avec un terrain de 1400 m², présentée à 2,49 M€, est partie au prix demandé et en quelques jours. Les acquéreurs moins argentés auront plus de chances du côté de Montreuil ou de Porchefontaine où les prix se sont tassés: entre 5.000 et 6.000 €/m² selon la qualité de l'immeuble. Rue de la Bonne-Aventure, les immeubles récents construits par Kaufman & Broad passent allègrement la barre des 6.000 €/m². Mais, avenue des Etats-Unis, très passante, certaines grandes copropriétés voient leurs prix tomber à moins de 4.500 €/m² en raison des charges très élevées (350 euros par mois!).



Vendus récemment à Versailles

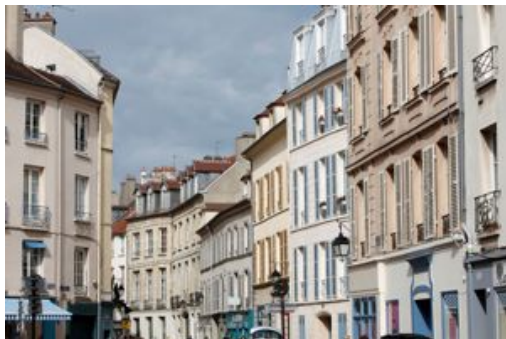
- A deux pas du château, duplex de 250 m² (rez-de-chaussée et 1er étage) avec jouissance privative d'un jardin de 1.000 m², 1,55 M€.
- Avenue de Saint-Cloud, 3 pièces de 75 m² (58 m² loi Carrez) avec du charme, des poutres et une petite terrasse, 470.000 €.



- Rue Montbauron, 2 pièces de 48 m2 en bon état, 265.000 €.

- Saint-Germain-en-Laye: fini la déprime

«On note un regain d'intérêt des acquéreurs», se réjouit le patron de l'agence Hélix Immobilier, installée rue de la République. Il faut dire que le marché était très déprimé ces derniers mois. «Depuis le début de l'année, il n'empêche que l'on enregistre une baisse très significative des acquéreurs, note de son côté Philippe Pradines, gérant d'une agence Laforêt Immobilier, les candidats à l'achat continuent d'être hésitants, attentistes.» Une situation qui ne semble pas avoir eu de conséquences sur les prix qui ont stoppé leur baisse. Alors qu'ils avaient perdu 12,5 % l'an dernier, ils repartent un peu à la hausse (+2 % sur un an). Le mètre carré est donc passé à 5.590 €. Mais, sur le terrain, les acquéreurs, eux, savent qu'ils ont la main. Le moindre défaut est prétexte à négocier des rabais de 5 à 10 %. Aujourd'hui, la demande concerne surtout les quartiers à dix minutes à pied du RER. Notamment les abords du château et le centre historique (entre les rues des Ursulines, Diderot et de Tourville). Là, les valeurs oscillent entre 6.000 et 7.000 €/m². Mais tous les biens ne se valent pas. L'absence de parking ou d'ascenseur est vite sanctionnée. Rue Raymond-Crebon, un 66 m2 au 2e étage, sans ascenseur mais avec parking, a trouvé preneur à 403.000 €, soit 6.100 €/m². En revanche, un 3 pièces de 55 m² atypique avec jardin de 300 m² est récemment parti à 360.000 € (avec gros travaux à la clé). Sur des biens d'exception, la cote peut s'envoler à des sommets. Comme pour le Pavillon Sully, à vendre aujourd'hui, qui offre 1 hectare de terrain avec piscine et tennis... Son prix? 5 M€. «C'est un étranger qui l'achètera», pronostique Laurent Visciglio, de Féau.



Vendus récemment à Saint-Germain-en-Laye

- Rue de Pontoise, au plus près du château, 3 pièces de 51 m2, 320.000 € (affiché au départ à 348.000 €).
- Maison mitoyenne de 124 m2, avec petit jardin devant et derrière, 590.000 €.
- Rue Schnapper, à 15 minutes à pied du RER, 3 pièces de 63 m2, immeuble des années 60-70, 265.000 €.

