

SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

# Le choix de la tranquillité

**L**a ville de Sainte-Geneviève-des-Bois, dans l'Essonne, s'est construite en lieu et place de la forêt de Séquigny. Certaines de ses artères suivent donc le tracé d'anciennes routes ou allées forestières. Ces rues tranquilles sont pour la plupart bordées de maisons individuelles, alors que les immeubles collectifs restent une denrée plutôt rare. La commune offre par ailleurs l'avantage d'être desservie par une gare RER, contrairement à certaines des villes limitrophes. Un bénéfice qui a un impact direct sur la cote immobilière des rues proches de la gare. "On rencontre

deux marchés distincts à Sainte-Geneviève-des-Bois : celui du quartier de la gare, le plus prisé, et la partie de la ville située à l'est, un peu moins pavillonnaire et moins demandée", résume Tony Teixeira, de l'agence Contact Immobilier. Entre ces deux secteurs, délimités par la route de Corbeil (D 117), les prix présentent une différence de 5 à 10 %. Le quartier proche des berges de l'Orge, tout à l'ouest de la ville, attire en particulier les acquéreurs qui peuvent profiter d'un parc et de l'aménagement des berges pour des balades à vélo ou à pied... L'avenue Gabriel-Péri, la plus longue de la commune, qui traverse la ville d'ouest en est, est bordée par de nombreux commerces et services mais un "second" centre-ville anime aussi le quartier du Donjon, plus au sud de la cité.

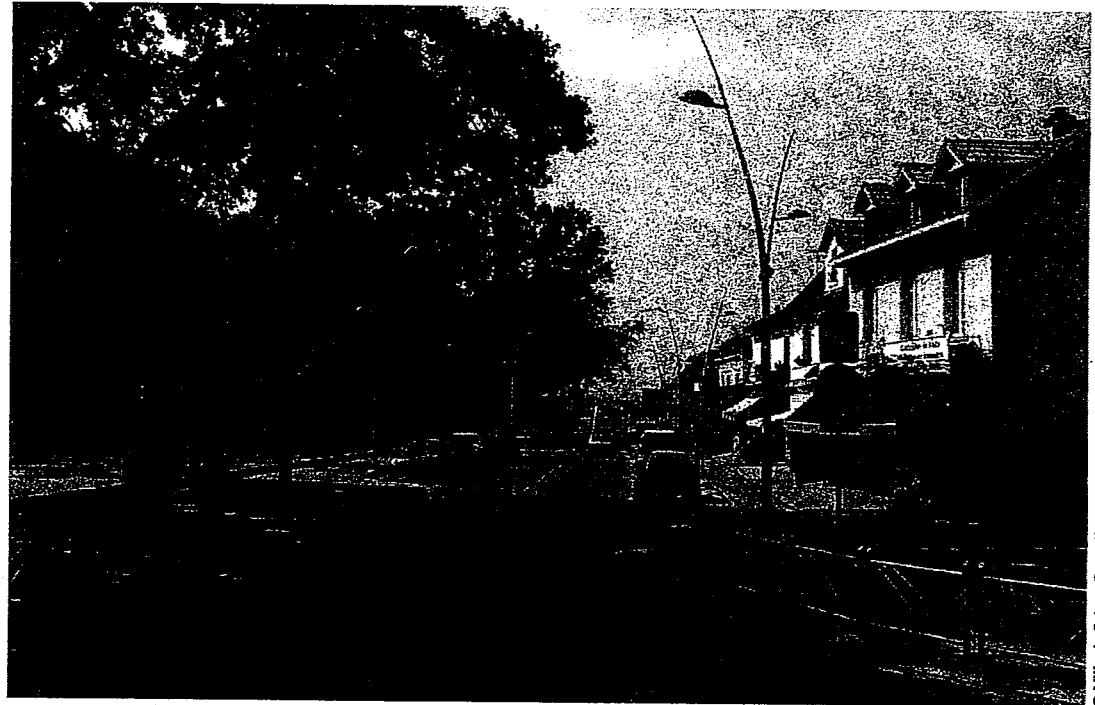
Du pavillon en meulière des années 30 aux constructions récentes de l'est de la ville, l'habitat offre une variété de styles propre à satisfaire tous les

À une demi-heure de train de la capitale, la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois présente un grand choix de maisons individuelles bordant de paisibles artères.

goûts. "On trouve beaucoup de maisons en meulière des années 30-40, construites sur des terrains d'environ 500 m<sup>2</sup>, indique Jérôme Gouriou, de l'agence Euro Immo. Ainsi que du pavillon contemporain bâti sur des parcelles restructurées après-guerre". Plus à l'est de Sainte-Geneviève, près de la forêt communale, ont été érigées quelques constructions récentes en bordure du canal des Aunettes.

## Des maisons à partir de 350 000 €

Question prix, la recherche la plus courante concerne une maison avec un séjour, trois chambres et un sous-sol, sur environ 500 m<sup>2</sup> de terrain, pour une surface de 80 à 90 m<sup>2</sup> environ. S'il est en bon état et selon le secteur, ce pavillon moyen se négocie autour de 350 000 euros. Les prix peuvent dépasser les 400 000 euros pour des maisons de 120 à 130 m<sup>2</sup>. Dans le collectif, il faut compter de



© Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois

l'ordre de 3 000 euros le mètre carré pour un logement dans un immeuble récent autour du canal des Aunettes. L'agence Euro Immo a récemment réalisé quelques transactions significatives du marché immobilier local : une maison en meulière près de la gare, datant de 1963, d'une surface de 250 m<sup>2</sup> mais entièrement à rénover, cédée au prix de 335 000 euros ; une maison de lotissement de 100 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 250 m<sup>2</sup>, située dans le quartier Croix-Blanche, vendue au prix de 283 000 euros. Parmi les bonnes affaires actuellement proposées par cette agence, une maison

des années 50 avec un soubassement en meulière, sur un terrain d'environ 300 m<sup>2</sup> et située dans le quartier de la gare, est affichée au prix de 335 000 euros.

## Une ville prisée des familles

Après avoir beaucoup augmenté, comme partout, les prix marquent le pas depuis quelques mois. La commune continue donc d'attirer les acquéreurs d'horizons divers. "Sainte-Geneviève-des-Bois reste très appréciée, notamment à cause de sa gare RER, fait remarquer Tony

Teixeira, et la taxe foncière, moins élevée que dans les communes alentour, constitue un atout de plus." Les acquéreurs investissent souvent à Sainte-Geneviève après avoir revendu un bien immobilier situé à Antony, Ivry-sur-Seine, ou dans d'autres communes de première couronne. Ils viennent chercher sur place une vie associative active, un grand centre commercial ainsi qu'un choix important de groupes scolaires et d'infrastructures sportives. Tout ce qui fait une ville dynamique et résidentielle à la fois.

Valérie Suchard