

VIVRE PRÈS D'UN ÎLOT DE FRAÎCHEUR | ÉPISODE 4/5 Il est possible d'habiter les alentours de la base de loisirs du Port-aux-Cerises (Essonne), mais la valeur des biens varie beaucoup selon les quartiers.

Près de l'île de loisirs de Draveil, une cité-jardin très prisée



Anne-Laure Abraham

PRÈS DE 200 HA de plans d'eau, de bois, de prairies et de friches. Des activités à foison : acrobbranche, poney club, minigolf, espace baignade (malheureusement fermé cet été à la suite de dégradations)... L'île de loisirs du Port-aux-Cerises à Draveil (Essonne) attire chaque année plus d'un million de visiteurs. Situé au cœur même de la ville, c'est aussi un espace prisé en matière d'immobilier si on regarde la carte fournie par le site d'estimation Meilleurs Agents.

Un coup d'œil permet de voir que les prix au mètre carré les plus élevés se trouvent dans les quartiers qui jouxtent l'île de loisirs, les habitations proches du domaine privé Paris-Jardins en tête. Protégé par un mur, le domaine réunit 320 maisons édifiées à partir de 1910 dans le cadre d'un projet de cité-jardin sur d'anciens terrains du château de Draveil. Destiné à l'origine à loger des employés de commerce et des ouvriers qualifiés, Paris-Jardins est aujourd'hui l'un des quartiers les plus chers de la commune.

Selon Meilleurs Agents, le prix moyen oscille autour de 3 550 €/le mètre carré. « Pour moi, c'est plutôt 5 000 €, estime Frédéric Pereira, négocia-

teur à l'agence L'Adresse-Kéres immobilier à Draveil. C'est un micro-marché. Le domaine est géré par une coopérative. Pour y habiter, on paie un droit d'entrée compris entre 8 000 et 12 000 €, puis une cotisation de 800 € par an. C'est très recherché. »

La nature est partout

Une balade permet de comprendre pourquoi. Des petites rues aux noms qui sentent bon la campagne – sentier du Frais-Ruisseau, allée aux Biches... – serpentent au milieu d'imposantes bâtisses, certaines en meulière, d'autres crépies mais toutes avec de grands jardins. Ici, la végétation est partout, et peu de voitures viennent troubler la quiétude des lieux. « Ce qu'on

Draveil (Essonne), le 12 juillet. Les maisons de la cité Paris-Jardins offrent un cadre de vie idéale pour qui veut fuir le béton... À condition de mettre la main à la poche.

Rendez-vous

Lundi prochain
« L'impression d'être en vacances » à la marina de L'Isle-Adam (Val-d'Oise)



Dans la cité-jardin, la végétation est particulièrement présente et peu de voitures troublent la quiétude des imposantes bâtisses.

aime ici, c'est le calme, le côté jardin anglais, le fait que ce soit clos », lâche Christiane, 69 ans, qui habite Paris-Jardins depuis vingt-deux ans.

Frédéric Pereira a vendu une maison de 117 m² (cinq pièces) dans l'une de ces rues il y a huit mois pour 4 400 € le m² : « Les gens l'ont achetée 517 000 €, frais d'agence inclus. Il y a eu 30 000 € de négociation. Ils avaient un budget de travaux de 120 000 €. » Une autre maison de 213 m² (neuf pièces) située plus à l'ouest est partie à 820 000 €, soit 3 850 €/le m² il y a un an.

Arbres centenaires et parties de pêche

Mais certaines adresses cotent encore plus. C'est le cas des rues proches de l'étang des Platanes, une pièce d'eau bordée d'arbres centenaires. La base des demandes des valeurs foncières indique une transaction de 436 500 € en avril 2022 pour une maison de 65 m², avec dépendances et 534 m² de jardin, soit 6 715 €/le m².

Pour Jean-Louis, un habitant venu pêcher en famille, la proximité de la base de loisirs est un plus : « Mes petits-enfants viennent volontiers nous voir grâce à ça, explique-t-il. On a une clé qui permet d'y accéder directement. » « C'est un attrait pour les gens de peti-

Le coût du m² au Port-aux-Cerises

Prix au 1^{er} juin 2023, en euro

- Moins de 3 000
- De 3 000 à 3 150
- De 3 150 à 3 300
- De 3 300 à 3 550
- Plus de 3 550
- Gares RER



Source : [meilleurs agents](#) • Le Parisien-Infographie.

te couronner. Ils connaissent le Port-aux-Cerises », reprend l'agent immobilier.

Christiane, quant à elle, pointe aussi quelques désavantages : « Ça attire beaucoup de monde. Parfois, ça fait plus de bruit... » Le quartier reste ultra-prisé : « Ici, la demande est toujours forte. Paris-Jardins n'est pas trop touché par la baisse des prix. S'il y en a une, elle est minime », reprend Frédéric Pereira.

Paris-Jardins n'est pas le seul endroit qui permet d'habiter près de la base de loisirs. De l'autre côté de l'avenue du Général-de-Gaulle, qui mène à Juvisy-sur-Orge et à la gare RER, se trouve le quartier de la Villa, qui jouxte la Seine. Frédéric Pereira a vendu une maison de 72 m² située ave-

nue de Seine 339 000 € il y a un mois, soit 4 700 €/m². « Le gros avantage, c'est qu'on est à dix-quinze minutes à pied de la gare de Juvisy », note-t-il.

Le quartier des Mousseaux, qui borde l'île de loisirs, est moins cher. Une maison de 131 m² sans travaux s'est vendue 490 000 € avenue des Mousseaux, soit 3 740 €/m². Une autre de 77 m² avec travaux à prévoir est partie à 273 000 €, avenue du Coteau, soit 3 545 €/m². « J'habite ici depuis trente-cinq ans et j'ai vu les prix flamber ! », s'exclame Antonio, 76 ans. Sa maison de 110 m² a été estimée 500 000 € il y a un an. « Je crois que je l'avais achetée 42 000 francs... Après, j'ai fait beaucoup de travaux. Je l'ai agrandie, elle n'a plus rien à voir avec ce qu'elle était au départ », complète-t-il.

La gare RER de Vigneux-sur-Seine est à vingt minutes à pied, sept minutes en voiture. Quelques rues de Vigneux donnent également sur la base. Une maison de 78 m² située rue Victor-Schoelcher, à onze minutes à pied de la gare, s'est ainsi vendue 315 000 €, soit 4 038 €/m².



J'habite ici depuis trente-cinq ans et j'ai vu les prix flamber !

Antonio, 76 ans, habitant du quartier des Mousseaux