

CLASSEMENT | Nous avons cherché pour vous les communes qui offrent le meilleur compromis pour rejoindre la gare parisienne entre prix de l'immobilier, temps de transport et qualité de vie.

Où acheter une maison à moins de 45 minutes de la gare du Nord ?

Delphine Denuit

C'EST UN CHOIX souvent difficile à faire : trouver le bon endroit pour s'installer en tentant de concilier tous les critères liés à notre vie quotidienne. « Le Parisien » dresse le classement des villes où acheter une maison à moins de quarante-cinq minutes de la gare du Nord à Paris (X^e), après la gare Montparnasse (XIV^e) et la gare de Lyon (XII^e).

C'est la petite commune de Montsoul, dans le Val-d'Oise, qui arrive en tête de notre palmarès avec la moyenne la plus élevée de tous nos comparatifs (13,47/20). Une fois sur place, on comprend très vite pourquoi. Avec ses 4 000 habitants, elle coche toutes les cases. La ville, aux allures de village, jouxte la forêt de L'Isle-Adam. Elle n'est qu'à vingt-huit minutes de la gare du Nord avec le transilien H (des passages toutes les quinze minutes en semaine).

Montsoul, à 80 % pavillonnaire

Ses maisons semblent être un bon placement aussi : en cinq ans, leurs prix ont progressé de 9 %, et de plus de 20 % en dix ans, à 3 148 €/m² en moyenne selon le site d'estimation en ligne Meilleurs Agents (MA) au 1^{er} février. « C'est une ville à taille humaine qui a su conserver son côté rural. Elle est peu urbanisée, à 80 % pavillonnaire, et entourée de forêts, présente Mélanie Allamelou, fondatrice de l'agence Bien chez nous, sur l'artère principale. On attire des Franciliens, souvent des Hauts-de-Seine, des Parisiens aussi, plutôt CSP+, qui cherchent un meilleur confort de vie en famille et toutes les infrastructures à proximité : une gare, deux écoles, un collège, un lycée professionnel, des commerces de bouche. »

Plus on se rapproche de la forêt, plus les prix grimpent, jusqu'à 3 500 €/m² pour les maisons avec vue sur la plaine de France. « Ces maisons y sont plus excentrées du centre-ville mais on reste à cinq minutes à vélo ou en voiture du parking de la gare, qui est grand et gratuit pour les Montsoulois, ce qui est un vrai plus », souligne Mélanie Allamelou. Autre avantage, « on a l'une des taxes foncières les moins élevées du départe-



La petite ville de Montsoul (Val-d'Oise), 4 000 habitants, à 28 minutes seulement de la gare du Nord en Transilien, décroche la première place.

Le top 10 des villes

À moins de 45 minutes de la gare du Nord

Class.	Commune	Score
1	Montsoul (95)	13,47
2	Bouffémont (95)	13,33
3	Ézanville (95)	13,15
4	Groslay (95)	13,14
5	Enghien-les-B. (95)	12,88
6	La Courneuve (93)	12,71
7	Ablon-sur-Seine (94)	12,37
8	Saint-Denis (93)	12,36
9	Saint-Mard (77)	12,26
10	Tournan-en-Brie (77)	12,18

Le Parisien-Infographie.



C'est une ville à taille humaine qui a su conserver son côté rural. Elle est peu urbanisée et entourée de forêts.

Mélanie Allamelou, fondatrice de l'agence Bien chez nous, à propos de Montsoul (Val-d'Oise)

ment », assure-t-elle. Parmi ses dernières ventes : une maison de sept pièces, 172 m² habitables sur deux niveaux avec une pièce de vie de 52 m², 4 chambres et 667 m² de terrain, 525 000 € (3 052 €/m²). Sa taxe foncière s'élève à 2 000 € par an. « Ce sont d'anciens Parisiens avec des enfants en bas âge qui sont venus en repérage après avoir cartographié la région à la recherche d'une maison avec jardin, proche de Paris et bien desservie », précise-t-elle.

Est-ce un hasard si les autres villes du top 5 sont dans le même périmètre ? Toutes offrent le visage d'une petite commune presque rurale à proximité des transports et de la capitale. Bouffémont (3 119 €/m² en moyenne selon MA), en deuxième place, est situé à l'arrêt juste avant, sur la même ligne de Transilien ; Ézanville (3 265 €/m²), troisième, est plus grand et répond davantage aux critères de recherche des jeunes ou des couples avec des appartements de petite taille (studio, T2), rares à Montsoul », ajoute la professionnelle.

Il faut se tourner vers l'est, se rendre à Saint-Mard, en

Seine-et-Marne, en 9^e position dans ce classement, pour retrouver le même profil de commune « semi-rurale » avec moins de 4 000 habitants mais toutes les commodités. « Les commerces, les écoles hormis le lycée à quinze minutes en bus, mais tout y est pour s'y plaire », développe Kilian Morel, à la tête de l'agence Laforêt de Meaux, qui gère aussi le secteur de Saint-Mard.

Saint-Mard et La Courneuve très prometteurs

Il a récemment vendu, dans le quartier du Carrouge, une maison de 95 m², avec un diagnostic de performance énergétique D et plus de 450 m² de jardin, 296 000 € (3 115 €/m²) en quelques semaines au lieu des 309 000 € affichés (3 252 €/m²). Un bon investissement, selon l'expert, convaincu que les maisons devraient gagner en valeur malgré la proximité des pistes de Roissy.

« Nous sommes au carrefour de plusieurs bassins d'emplois entre Roissy, Meaux et Claye-Souilly avec un prix moyen de 2 700 à 3 500 €/m²... Et on n'est jamais loin de la gare, ce qui

plaît aux familles qui veulent se rapprocher de Paris. »

La ville de La Courneuve (Seine-Saint-Denis) se classe au 6^e rang, derrière Enghien-les-Bains (Val-d'Oise) et devant Ablon-sur-Seine (Val-de-Marne). « Ça ne me surprend pas du tout, je suis plutôt étonnée qu'elle ne soit qu'en sixième place, rétorque Charlotte Prévost, conseillère chez IAD France sur place. La ville est l'une des mieux desservies en transports d'Île-de-France, on est à quinze minutes de Châtelet avec le RER B, nous avons des lignes de bus, de tram, la ligne 7 du métro. On se rend dans Paris à vélo très confortablement grâce aux pistes cyclables créées pour les Jeux. »

La mandataire va même plus loin : « Acheter maintenant, c'est faire une affaire car les prix vont, à coup sûr, grimper avec l'arrivée de nouvelles lignes de métro (les 15 et 16) et la rénovation du parc de logements... Je suis sûre que du côté des Six-Routes et de la gare RER, les prix n'auront plus rien à voir avec aujourd'hui. Le problème, c'est la mauvaise image de la ville mais, là aussi, je pense que ça va finir par évoluer. »

Comment nous avons procédé

Notre classement compare 61 communes franciliennes situées à moins de quarante-cinq minutes de la gare du Nord en utilisant le RER, le métro, le tramway et le Transilien. Nous nous sommes intéressés à quatre grands types d'indicateurs. Le premier, comptant pour 22 % de la note finale, est relatif au transport (durée du trajet, temps pour se rendre à la gare...), le deuxième (16 % de la note) porte sur le coût de l'immobilier, le troisième (34 %) s'attache à la qualité de vie (espaces verts, sécurité...) et le dernier (28 %) aux infrastructures et services sur la commune (densité de petits commerces, nombre d'enfants par école...). Les coefficients utilisés pour ce classement reflètent les choix de la rédaction.