

Que dit l'économie cette semaine ?

# Challenge<sup>s</sup>

www.challenges.fr

« Les prix ont reculé  
de 3 à 4% sur un an »

**ROLAND TRIPARD,**  
SELOGER.COM  
1,4 MILLION D'ANNONCES

Spécial 60 pages

# Immobilier

p.45

## PARIS ILE-DE-FRANCE

### Les biens qui baissent le plus

Les prix quartier par quartier

380S - F: 3,00 €



MUNICIPALES LES PATRONS QUI S'ENGAGENT



**Prix**  
(en euros par m<sup>2</sup>)  
pour un logement  
de plus de cinq ans

7000 à 10000
5500 à 7500
5000 à 6400
4500 à 5500

**Légende**

- A. Lycée A-Renoir
- B. Cimetière de Montmartre
- C. Hôpital Bichat
- D. Parc de la Villette
- E. Lycée l'Initiative
- F. Lycée H.-Boucher

**1 Montmartre, Abbesses (XVIII<sup>e</sup>)**  
Ces lieux mythiques sont aussi touchés par la baisse des prix. Rue Gabrielle, un 39-m<sup>2</sup> en bon état au 2<sup>e</sup> étage s'est vendu 368000 euros, au lieu des 415000 euros demandés. Rue des Abbesses, les prix varient autour de 8500 euros le m<sup>2</sup>.

**2 Mairie du XVIII<sup>e</sup>**  
Le quartier Jules-Joffrin reste demandé pour ses commerces et son ambiance village, et peut parfois monter haut : rue du Mont-Cenis, un 71-m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage avec ascenseur s'est vendu 700800 euros, au lieu des 750000 euros demandés.

**3 Bassin de la Villette, canal de l'Ourcq (XIX<sup>e</sup>)**  
Le symbole de la rénovation du quartier. Les quais de Seine et de Loire sur le bassin sont plus chers que ceux de la Marne et de l'Oise sur le canal, entre 6500 et 7500 euros le m<sup>2</sup>. Les programmes neufs tournent autour de 8000-9000 euros le m<sup>2</sup>.

**4 Buttes-Chaumont (XIX<sup>e</sup>)**  
Les prix deviennent plus raisonnables autour des Buttes. Avenue Simon-Bolivar, rue Botzaris ou Manin, la cote autour du parc va de 7000 euros le m<sup>2</sup> en étage bas à 9000 euros le m<sup>2</sup> avec vue. Mais seules les surfaces jusqu'au petit 3-pièces suscitent des appels. Avenue Secrétan, les prix varient autour de 7000-7300 euros le m<sup>2</sup>.

**5 Saint-Blaise (XX<sup>e</sup>)**  
Un quartier méconnu du sud du XX<sup>e</sup>, amélioré par la proximité du tram. Boulevard Davout, dans un immeuble des années 1960, un 3<sup>e</sup> étage à refaire sur cour de 58 m<sup>2</sup> s'est vendu 375000 euros. Rue Saint-Blaise, un 51-m<sup>2</sup> dans un joli immeuble est sur le point de se vendre 340000 euros.

**6 Rue des Pyrénées (XX<sup>e</sup>)**  
Elle reste très demandée entre les métros Jourdain et Gambetta, avec des immeubles en pierre de taille à des prix abordables. Un 2-pièces de 56 m<sup>2</sup> au 6<sup>e</sup> étage avec vue, à rénover, proposé à 7500 euros le m<sup>2</sup>, s'est vendu 6900 euros le m<sup>2</sup>.

## PARIS XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup>, XX<sup>e</sup> *Abbesses en baisse*

Sur le XVIII<sup>e</sup> arrondissement, le marché des Abbesses se situe toujours entre 8000 et 11000 euros le m<sup>2</sup>, « mais il y a désormais davantage de ventes dans le bas de la fourchette que dans le haut », explique Brice Moyse, d'Immopolis. Les biens avec défauts décotent sévèrement, même dans les meilleurs coins de Montmartre. En revanche, les beaux appartements passent encore la barre des 10000 euros le m<sup>2</sup>. Les autres quartiers baissent aussi, mais la qualité des immeubles rue Caulaincourt, à la Fourche, Guy-Moquet ou vers la mairie maintient les prix entre 7000 et 8500 euros le m<sup>2</sup>. Le XIX<sup>e</sup> est toujours le quartier le moins cher de Paris, à 6790 euros le m<sup>2</sup> en moyenne. Bien qu'il reste un marché de report pour les familles parisiennes, et attire à nouveau des investisseurs particuliers en locatif, les prix ont arrêté de grimper, la plu-

part des ventes se situant entre 6000 et 7300 euros le m<sup>2</sup>, voire 5000 à 5500 euros dans des quartiers comme Flandre. Toutefois, une vue sur les Buttes-Chaumont ou le bassin de la Villette peut faire grimper ces prix. Le XX<sup>e</sup> reste le seul quartier parisien avec le XIX<sup>e</sup> sous les 7000 euros le m<sup>2</sup> en moyenne. Et le marché y est plutôt atone. « Il y a de l'attente chez beaucoup d'acheteurs, touchés par la crise », explique Henri Sadkovski, d'Odyssee Pyrénées-Arthurimmo. La tendance est à la baisse sauf pour les studios et 2-pièces jusqu'à 35 m<sup>2</sup>, car la demande est supérieure à l'offre : 8000 euros le m<sup>2</sup> maximum. Mais le gros du marché se situe autour de 7000 euros le m<sup>2</sup>, soit 1000 euros de moins qu'il y a dix-huit mois. **Y. L.-G.**

**TENDANCE : légère baisse**  
REMERCIEMENTS : IMMOPOLIS, JUNOT INVESTISSEMENTS, BARNES, ORPI OPTIMUM, ODYSSEE PYRÉNÉES-ARTHURIMMO.

**PARIS XVIII<sup>e</sup> QUARTIERS RÉSIDENTIELS**  
-1,1%  
MONTMARTRE, ABBESSES, CAULAINCOURT, MAIRIE.

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	158600	288000	NS	NS	540	1120
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	253700	460800	428600	506500	820	1420
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	444000	806400	695400	886300	1240	2410
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	570900	1036800	969100	1144500	1670	2910
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	761100	1382400	1192200	1519400	2080	3600

**QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ** CHÂTEAU-ROUGE, MARX-DORMOY, GUY-MÔQUET, LA FOURCHE, PORTE DE CLIGNANCOURT.

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	130000	230400	209400	224000	380	680
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	208000	368600	323400	335100	520	880
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	363900	645100	477300	490900	840	1510
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	467900	829500	745100	911700	1090	1950
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	623900	1105900	888300	935000	1300	2610

**PARIS XIX<sup>e</sup> QUARTIERS RÉSIDENTIELS**  
-0,5%  
BUTTES-CHAUMONT, MANIN, BOTZARIS, MOUZAÏA, GEORGES-LARDENNOIS.

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	131600	205500	204500	255700	660	960
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	210600	328800	311700	381800	920	1200
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	368600	575400	525000	627300	1580	2370
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	473900	739800	762600	885400	1870	3740
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	631800	986400	993500	1180500	2540	3230

**QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ** PLACE DES FÊTES, JEAN-JAURÈS, STALINGRAD, FLANDRE.

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	117500	174700	NS	NS	360	870
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	188000	279500	NS	NS	430	1140
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	329100	489100	NS	NS	650	1910
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	423100	628800	NS	NS	1240	2370
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	564100	838400	NS	NS	1760	2960

**PARIS XX<sup>e</sup> QUARTIERS RÉSIDENTIELS**  
-0,9%  
GAMBETTA, SAINT-FARGEAU, JOURDAIN, MÉNILMONTANT.

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	138700	207500	219200	235700	790	890
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	221800	332000	350600	377900	1120	1270
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	388200	581000	613600	661300	1630	2390
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	499200	747000	788900	850300	2000	3200
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	665500	996000	1051900	1246700	2500	3770

**QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ** BELLEVILLE, PORTE DES LILAS, SAINT-BLAISE, TÉLÉGRAPHE, AVRON, COURONNES.

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	126100	172200	194800	214300	680	720
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	201700	275600	311700	342800	880	1130
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	352900	482200	572700	600000	1300	1800
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	453800	620000	771400	824000	1630	2300
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	605000	826700	1003200	1110400	1930	2730

NS : NON SIGNIFICATIF SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2014



« Mon quartier représente Paris tel que je l'aime : cosmopolite, toujours en mouvement. J'ai besoin de verdure, alors la proximité du parc des Buttes-Chaumont est un vrai plus pour moi. »

**PARIS XIX<sup>e</sup>.** Ariane Brodier, comédienne. A l'affiche d'Ariane fait sa mytho, au théâtre BO Saint-Martin.



« Mon quartier est excentré, mais j'aime ça : j'ai l'impression d'être à l'écart de Paris, en hauteur. J'aime ma vie de quartier, les Buttes-Chaumont, Belleville, un quartier urbain et ancien à la fois. »

**PARIS XX<sup>e</sup>.** Nora Hamzawi, comédienne. A l'affiche au théâtre du Petit Gymnase du mercredi au samedi à 20 heures.