

Que dit l'économie cette semaine ?

Challenge^s

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

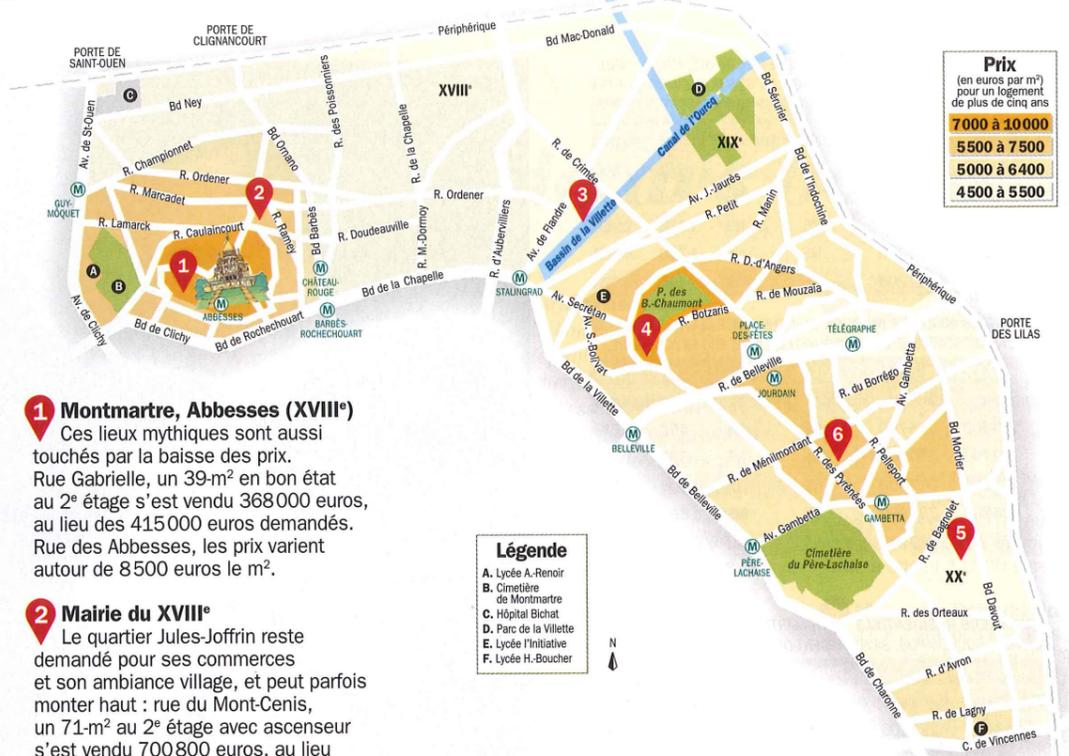
Les biens qui baissent le plus

Les prix quartier par quartier

380S - F: 3,00 €



MUNICIPALES LES PATRONS QUI S'ENGAGENT



1 Montmartre, Abbesses (XVIII^e)
Ces lieux mythiques sont aussi touchés par la baisse des prix. Rue Gabrielle, un 39-m² en bon état au 2^e étage s'est vendu 368 000 euros, au lieu des 415 000 euros demandés. Rue des Abbesses, les prix varient autour de 8 500 euros le m².

2 Mairie du XVIII^e
Le quartier Jules-Joffrin reste demandé pour ses commerces et son ambiance village, et peut parfois monter haut : rue du Mont-Cenis, un 71-m² au 2^e étage avec ascenseur s'est vendu 700 800 euros, au lieu des 750 000 euros demandés.

3 Bassin de la Villette, canal de l'Ourcq (XIX^e)
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 6 500 et 7 500 euros le m². Les programmes neufs tournent autour de 8 000-9 000 euros le m².

4 Buttes-Chaumont (XIX^e)
Les prix deviennent plus raisonnables autour des Buttes. Avenue Simon-Bolivar, rue Botzaris ou Manin, la cote autour du parc va de 7 000 euros le m² en étage bas à 9 000 euros le m² avec vue. Mais seules les surfaces jusqu'au petit 3-pièces suscitent des appels. Avenue Secrétan, les prix varient autour de 7 000-7 300 euros le m².

5 Saint-Blaise (XX^e)
Un quartier méconnu du sud du XX^e, amélioré par la proximité du tram. Boulevard Davout, dans un immeuble des années 1960, un 3^e étage à refaire sur cour de 58 m² s'est vendu 375 000 euros. Rue Saint-Blaise, un 51-m² dans un joli immeuble est sur le point de se vendre 340 000 euros.

6 Rue des Pyrénées (XX^e)
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 m² au 6^e étage avec vue, à rénover, proposé à 7 500 euros le m², s'est vendu 6 900 euros le m².

PARIS XVIII^e, XIX^e, XX^e Abbesses en baisse

Sur le XVIII^e arrondissement, le marché des Abbesses se situe toujours entre 8 000 et 11 000 euros le m², « 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 10 000 euros le m². 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 7 000 et 8 500 euros le m². Le XIX^e est toujours le quartier le moins cher de Paris, à 6 790 euros le m² 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 6 000 et 7 300 euros le m², voire 5 000 à 5 500 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^e reste le seul quartier parisien avec le XIX^e sous les 7 000 euros le m² 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 m², car la demande est supérieure à l'offre : 8 000 euros le m² maximum. Mais le gros du marché se situe autour de 7 000 euros le m², soit 1 000 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^e 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 ²	158 600	288 000	NS	NS	540	1 120
2-pièces 40 m ²	253 700	460 800	428 600	506 500	820	1 420
3-pièces 70 m ²	444 000	806 400	695 400	886 300	1 240	2 410
4-pièces 90 m ²	570 900	1 036 800	969 100	1 144 500	1 670	2 910
5-pièces 120 m ²	761 100	1 382 400	1 192 200	1 519 400	2 080	3 600

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 ²	130 000	230 400	209 400	224 000	380	680
2-pièces 40 m ²	208 000	368 600	323 400	335 100	520	880
3-pièces 70 m ²	363 900	645 100	477 300	490 900	840	1 510
4-pièces 90 m ²	467 900	829 500	745 100	911 700	1 090	1 950
5-pièces 120 m ²	623 900	1 105 900	888 300	935 000	1 300	2 610

PARIS XIX^e 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 ²	131 600	205 500	204 500	255 700	660	960
2-pièces 40 m ²	210 600	328 800	311 700	381 800	920	1 200
3-pièces 70 m ²	368 600	575 400	525 000	627 300	1 580	2 370
4-pièces 90 m ²	473 900	739 800	762 600	885 400	1 870	3 740
5-pièces 120 m ²	631 800	986 400	993 500	1 180 500	2 540	3 230

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 ²	117 500	174 700	NS	NS	360	870
2-pièces 40 m ²	188 000	279 500	NS	NS	430	1 140
3-pièces 70 m ²	329 100	489 100	NS	NS	650	1 910
4-pièces 90 m ²	423 100	628 800	NS	NS	1 240	2 370
5-pièces 120 m ²	564 100	838 400	NS	NS	1 760	2 960

PARIS XX^e 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 ²	138 700	207 500	219 200	235 700	790	890
2-pièces 40 m ²	221 800	332 000	350 600	377 900	1 120	1 270
3-pièces 70 m ²	388 200	581 000	613 600	661 300	1 630	2 390
4-pièces 90 m ²	499 200	747 000	788 900	850 300	2 000	3 200
5-pièces 120 m ²	665 500	996 000	1 051 900	1 246 700	2 500	3 770

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 ²	126 100	172 200	194 800	214 300	680	720
2-pièces 40 m ²	201 700	275 600	311 700	342 800	880	1 130
3-pièces 70 m ²	352 900	482 200	572 700	600 000	1 300	1 800
4-pièces 90 m ²	453 800	620 000	771 400	824 000	1 630	2 300
5-pièces 120 m ²	605 000	826 700	1 003 200	1 110 400	1 930	2 730

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^e. 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^e. Nora Hamzawi, comédienne. A l'affiche au théâtre du Petit Gymnase du mercredi au samedi à 20 heures.