

L'OB



UN DOSSIER RÉALISÉ PAR
YVES LE GRIX ET VIRGINIE GROLEAU
AVEC DOMINIQUE THIÉBAUT ET
MEHDI BENEZZAR

Immobilier

La guerre des générations

TOUS LES PRIX VILLE PAR VILLE

18^e, 19^e, 20^e ARRONDISSEMENTS

Le retour des bonnes affaires

A l'exception de la butte Montmartre, les quartiers du nord-est restent les moins chers. Les jeunes y profitent de la baisse des prix, surtout pour de petites surfaces

✎ MAYA BLANC, AURORE MERCHIN, YVES LE GRIX

Aux Abbesses et sur la butte Montmartre, les taux bas et la baisse des prix ont ranimé la demande depuis février, « en particulier de la part de locataires du quartier passant à l'achat. Les 2-pièces et petits 3-pièces de 50 à 55 m² se vendent en quinze jours s'ils sont au bon prix », constate Brice Moysé, d'Immopolis. Soit de 8 000 à 10 000 €/m². Malgré la rareté des investisseurs, les mini-surfaces restent chères : rue Véron, un studio de 18 m² s'est vendu 166 000 €. Pour le reste, les acheteurs ont la main : à l'angle des rues Ordener et Damrémont, un 3-pièces de 52 m² à 395 000 € n'intéressait personne ; baissé à 380 000 €, il s'est vendu dans la foulée. La pierre de taille de Lamarck-Caulaincourt se cède autour de 8 000 à 9 000 €/m² ; le mètre carré du village Ramey et de la mairie se vend autour de 7 500 € ;

à Guy-Môquet, il se négocie 7 000 €. Il y a des affaires à faire : rue Germain-Pilon, un 52-m² en rez-de-chaussée, à rénover, s'est vendu 335 000 €, soit 6 400 €/m². Reste la butte Montmartre, où les prix varient de 8 500 à 12 000 €/m². « Les vues, les volumes et les extérieurs y sont déterminants », explique Martine Kuperfis, de Junot Immobilier. Un hôtel particulier qui offre tous ces critères peut dépasser 15 000 €/m². A l'inverse, les biens standards ou avec défauts, nombreux sur le marché, décotent de 10 à 30 %, et la négociation est souvent longue, alors qu'ils se vendaient très bien il y a un an. La moyenne du 18^e se situe à 7 060 €/m², et l'est de l'arrondissement est bien plus accessible, surtout à Barbès, qui baisse autour de 6 500 €/m².

On retrouve ces prix dans le 19^e, toujours le moins cher de Paris, à 6 620 €/m², en baisse de 2,5 % en un an. « Contrairement aux idées reçues, des acquéreurs de 30 à 45 ans parviennent à obtenir des prêts pour des 2 ou 3-pièces », assure Olivier Mareau, d'Esprimmo. « Les profils sont variés, très bobos autour de Jourdain, des Buttes-Chaumont et du canal de l'Ourcq, où il faut compter autour de 7 000 à 7 500 €/m². Crimée, autour de 5 000 €/m², attire des ménages plus modestes », explique Marco Peixoto, de l'agence Citya Pécorari. L'avenue de Flandre fait office de barrière psychologique, le 104 et les jardins d'Éole n'ayant pas suffi à redynamiser les tours des années 1970 de Crimée à la rue d'Aubervilliers. Un 52-m² s'y est vendu 250 000 €, soit 4 800 €/m². Avenue de Laumière, à deux pas du parc des Buttes-Chaumont, un 39-m² au 5^e étage avec ascenseur s'est négocié 290 000 €, soit 7 435 €/m². L'offre de neuf est assez importante



Des offres vers l'est du 18^e
Adrian, 27 ans, journaliste

« J'ai habité pendant vingt ans dans le 11^e, auquel je suis attaché. Lors de mes premières recherches pour acheter un studio, je souhaitais donc y rester. Mais avec un budget inférieur à 170 000 €, impossible d'en trouver un sans gros travaux à réaliser. Je me suis donc tourné vers l'est du 18^e, où je voyais des offres intéressantes. Et j'ai trouvé rapidement, entre Château-Rouge et Marx-Dormoy, un 24-m² au 5^e étage, calme, lumineux, bien agencé et en bon état. Le quartier est agréable et animé, on change d'ambiance d'une rue à l'autre. »



Les jardins d'Éole (18^e)

(Pitch, Icade, Ogic, BPD Marignan) autour de 8 000 à 9 000 €/m².

Dans le 20^e, qui a baissé de 1,5 % l'an dernier, à 6 890 €/m² en moyenne, les 4-pièces à 500 000 ou 600 000 € partent au compte-gouttes. « Les prix des grandes surfaces ont fini par baisser. Elles se vendent entre 6 300 et 6 500 €/m² au lieu de 6 500 à 7 000 €/m² l'été dernier », souligne Henri Sadkowski, de l'agence Odysée Pyrénées-Ménilmontant. Et si des 3-pièces partent encore, jusqu'à 500 000 €, ce sont d'abord des studios et des 2-pièces que convoitent les acquéreurs. « Les surfaces inférieures à 45 m² se vendent rapidement, à des prix aussi élevés que ceux du 11^e », note Jérôme Combes, de Guy Hoquet Charonne. Vers les métros Buzenval et Gambetta, les petites surfaces se maintiennent à hauteur de 7 000 à 7 500 €/m², jusqu'à 8 000 €/m² pour les biens avec du caractère. A Marais-chers, sur les hauts de Belleville et à Ménilmontant, les prix démarrent à 6 000 €/m². Il y a aussi des opportunités « à Saint-Fargeau et Pelleport. Dans les immeubles des années 1960-1970, les studios et les 2-pièces sont 10 % moins chers qu'à Gambetta et des 3-pièces se vendent entre 5 800 et 6 500 €/m², indique David Todorovic, de l'agence Laforêt. Le quartier plaît davantage, car il a été amélioré par des travaux de voirie. » En revanche, le tram ne fait pas monter les prix. Au-delà de 5 500 €/m², tout peine à se vendre aux abords des portes. □