

Que dit l'économie cette semaine ?

# Challenge<sup>s</sup>

www.challenges.fr

Spécial 60 pages

# Immobilier

**LES PRIX DANS VOTRE VILLE**

p.47

**La pierre redevient accessible**

M 05726 - 426S - F: 3,60 € - RD

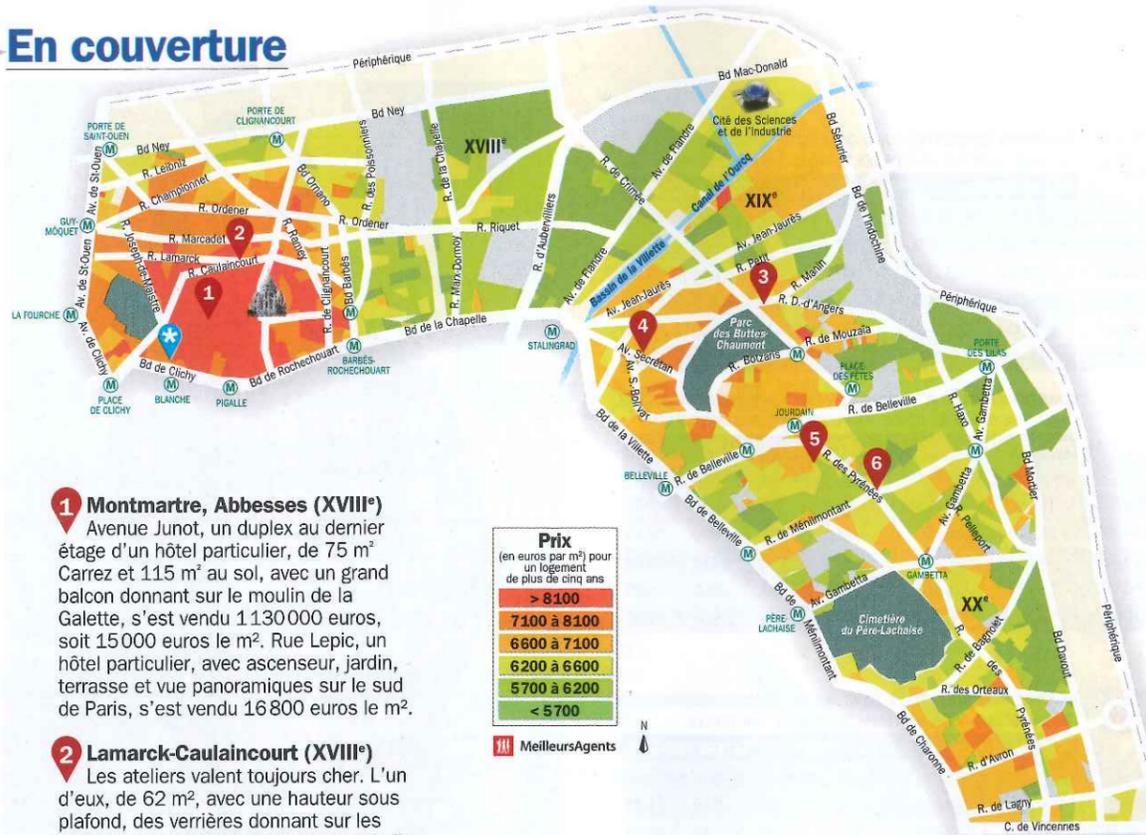
**LA VÉRITÉ SUR LES ROTHSCHILD**

p.122

N°426 DU 26 MARS AU 1<sup>er</sup> AVRIL 2015 - BELGIQUE 3,80 € - ALLEMAGNE 4,20 € - CANADA 5,99 \$ - MAROC 35 DH / ANTILLES-REUNION 3,80 € / TOM 700 CFP

TONY LEVICO/REPORTERS-H&V

## En couverture



**1 Montmartre, Abbesses (XVIII<sup>e</sup>)**  
Avenue Junot, un duplex au dernier étage d'un hôtel particulier, de 75 m<sup>2</sup> Carrez et 115 m<sup>2</sup> au sol, avec un grand balcon donnant sur le moulin de la Galette, s'est vendu 1.130.000 euros, soit 15.000 euros le m<sup>2</sup>. Rue Lepic, un hôtel particulier, avec ascenseur, jardin, terrasse et vue panoramiques sur le sud de Paris, s'est vendu 16.800 euros le m<sup>2</sup>.

**2 Lamarck-Caulaincourt (XVIII<sup>e</sup>)**  
Les ateliers valent toujours cher. L'un d'eux, de 62 m<sup>2</sup>, avec une hauteur sous plafond, des verrières donnant sur les anciens maquis de Montmartre, une belle décoration, s'est vendu 770.000 euros, soit 12.400 euros le m<sup>2</sup>. Les appartements plus classiques tournent autour de 8.500-9.000 euros le m<sup>2</sup> selon le bien.

**3 Rue Manin (XIX<sup>e</sup>)**  
Des prix très variables dans cette artère. Le moins cher se situe près de la porte de Pantin, à l'instar de cette vente d'un 4-pièces de 70 m<sup>2</sup> dans un immeuble des années 1960, à 5.400 euros le m<sup>2</sup> avec cave et parking. Un peu plus loin, dans la même rue, un 3-pièces de 60 m<sup>2</sup> dans un immeuble des années 1930 s'est négocié 6.000 euros le m<sup>2</sup>.

**4 Avenue Secrétan (XIX<sup>e</sup>)**  
Autour des Buttes-Chaumont, c'est toujours l'une des rues les plus commerçantes et animées. Un petit 3-pièces de 60 m<sup>2</sup> dans un bel immeuble ancien s'y est vendu 420.000 euros, soit 7.000 euros le m<sup>2</sup>.

**5 Jourdain, Pyrénées (XX<sup>e</sup>)**  
Le quartier cher aux bobos a pris un coup de froid. Rue des Envierges, un 67-m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble des années 1970 s'est vendu 410.000 euros, soit 6.100 euros le m<sup>2</sup>.

**6 Rue de Ménilmontant (XX<sup>e</sup>)**  
La surface est décisive dans le prix. Un joli 2-pièces de 32 m<sup>2</sup> s'est vendu 7.800 euros le m<sup>2</sup> près de la rue Boyer et sera loué 850 euros. Un peu plus haut, au-dessus de la rue des Pyrénées, un 3-pièces de 75 m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> étage, avec balcon, ascenseur, parking, s'est négocié 457.000 euros, soit 6.100 euros le m<sup>2</sup>.

## PARIS XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup>, XX<sup>e</sup>

# Coup de froid sur Pyrénées

**A**ux Abbesses (XVIII<sup>e</sup>), le recul des prix provoque un regain d'activité depuis février. « Les biens les plus recherchés sont les 2 et 3-pièces de 50-55 m<sup>2</sup>. L'essentiel des ventes se situe entre 8.500 et 10.000 euros le m<sup>2</sup> », précise Brice Moysse, d'Immopolis. Sur la butte, selon Martine Kuperfis, de Junot Montmartre, « les vues, terrasses et jardins se paient entre 8.500 et 12.000 euros le m<sup>2</sup>. Mais les biens sans cachet ou avec défauts baissent de 10 à 30% ou ne se vendent plus. » Les prix chutent à Barbès, autour de 6.500 euros le m<sup>2</sup>. Le XIX<sup>e</sup> reste le moins cher de Paris. « C'est toujours un marché de repli de quartiers comme le X<sup>e</sup>, observe Alain Teillier, de Century 21 Chaumont. Mais les primo-accédants ne sont plus là, pas plus que les investisseurs. » L'essentiel des ventes, de 20 à 40 m<sup>2</sup>, se situe autour de 6.800-7.000 euros le m<sup>2</sup> en moyenne dans les

meilleurs quartiers, autour des Buttes-Chaumont et sur le bassin de la Villette, où une jolie vue peut monter au-dessus de 8.000 euros le m<sup>2</sup>. Le XX<sup>e</sup> est le quartier le moins cher après le XIX<sup>e</sup>. « Les petites surfaces se maintiennent à 7.000-7.500 euros le m<sup>2</sup> en moyenne car les acheteurs sont là, mais l'offre manque », selon Henri Sadkovski, d'Odyssee Pyrénées Ménilmontant. En revanche, les appartements de 70 à 100 m<sup>2</sup>, nombreux sur le marché, ont baissé autour de 6.500 euros le m<sup>2</sup>, voire 5.500-6.000 euros le m<sup>2</sup> vers Télégraphe. Si les abords de la ligne 9 du métro sont en vogue, Gambetta et Jourdain ont perdu un peu de leur attrait. **Y. L.-G.**

### TENDANCE : baisse

REMERCIEMENTS : IMMOPOLIS, JUNOT MONTMARTRE ET LEPIC, CENTURY 21 CHAUMONT, ORPI OPTIMUM, ODYSSEE PYRÉNÉES MÉNILMONTANT, FNAIM, MEILLEURSAGENTS.COM, SELOGER.COM.

### PARIS XVIII<sup>e</sup> QUARTIERS RÉSIDENTIELS

-2,9%  
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>	144 600	303 100	#VALEUR!	#VALEUR!	560	990
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	231 400	447 700	421 300	497 900	900	1 580
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	405 000	718 200	683 200	871 800	1 570	2 770
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	520 700	881 400	952 600	1 124 600	2 020	3 560
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	694 200	1 231 200	1 171 900	1 493 400	2 690	4 740

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>	120 500	242 500	205 800	220 200	470	790
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	192 800	358 200	317 500	329 400	750	1 260
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	337 500	574 500	469 400	482 300	1 310	2 210
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	433 900	705 100	732 400	899 200	1 680	2 840
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	578 500	984 900	873 200	919 100	2 240	3 790

### PARIS XIX<sup>e</sup> QUARTIERS RÉSIDENTIELS

-2,5%  
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>	127 500	213 600	199 900	250 600	570	950
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	204 000	326 900	305 500	374 200	900	1 520
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	357 000	546 000	514 500	604 700	1 580	2 660
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	459 000	702 000	747 000	867 700	2 040	3 420
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	612 000	980 600	973 600	1 156 900	2 710	4 560

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>	106 300	170 900	NS	NS	470	760
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	170 000	261 500	NS	NS	750	1 220
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	297 500	436 800	NS	NS	1 320	2 130
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	382 500	561 600	NS	NS	1 700	2 740
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	510 000	784 500	NS	NS	2 260	3 650

### PARIS XX<sup>e</sup> QUARTIERS RÉSIDENTIELS

-1,5%  
GAMBETTA, SAINT-FARGEAU, JOURDAIN, MÉNILMONTANT.

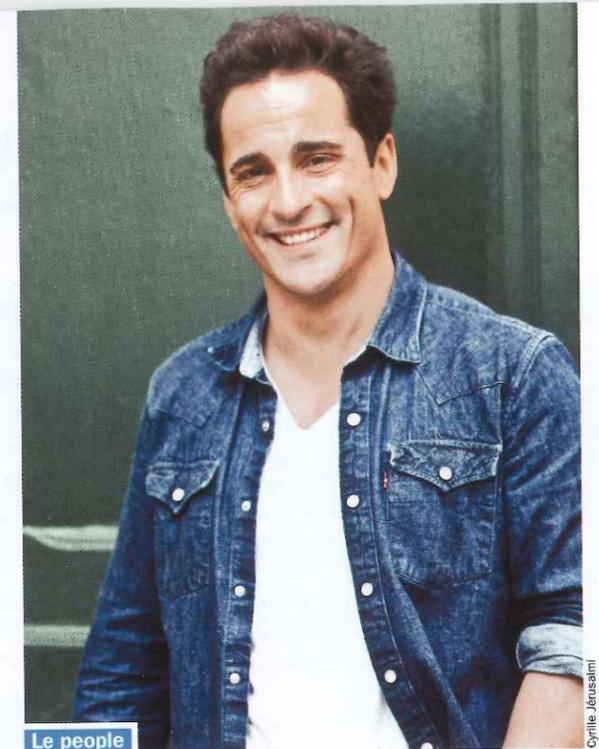
	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	138 500	214 900	215 500	231 700	530	870
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	221 700	328 900	344 600	371 500	850	1 400
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	387 900	549 500	603 200	650 100	1 490	2 440
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	498 700	706 500	775 500	836 000	1 920	3 140
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	665 000	986 800	1 034 000	1 224 800	2 560	4 190

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>	115 500	171 900	191 500	210 700	440	700
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	184 700	263 200	306 400	337 000	710	1 120
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	323 300	439 600	562 800	589 800	1 240	1 960
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	415 600	565 200	758 300	810 000	1 600	2 510
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	554 200	789 500	986 100	1 091 500	2 130	3 350

NS : NON SIGNIFICATIF

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2015



Le peuple

« J'habite au pied de la butte Montmartre. Ce qui me plaît dans mon quartier? Que tous mes voisins soient mes potes. Je viens de province, alors je retrouve dans le XVIII<sup>e</sup> un côté village, familial. J'aime aussi sa mixité : passer des rues de Pigalle à la place du Tertre, étrange... »

**Florent Peyre**, humoriste, en tournée avec son spectacle *Tout public ou pas*.



Le bien à vendre

### Une maison aux airs de loft près du métro Blanche

► **Au calme, dans une impasse**, cette maison d'architecte sur deux étages est issue de la réhabilitation d'un ancien atelier de menuiserie restauré avec goût. ► **D'une surface de 154 m<sup>2</sup> Carrez**, elle comprend, au rez-de-chaussée : une entrée, un salon, 3 chambres, 2 salles de bains et une buanderie. Et à l'étage : une magnifique réception avec charpente apparente, un bel espace dîatoire, une cuisine esprit atelier avec accès au toit-terrasse, une suite parentale et un bureau. ► **Des volumes uniques**, avec de belles échappées de lumière et de transparence. ► **Prix : 2 200 000 euros.**