



Insubmersible Poutine

p.22

Challenge^s

Immobilier

L'HEURE DES NÉGOCIATIONS

SPÉCIAL
45 PAGES

- **LES PRIX À PARIS, EN BANLIEUE, EN RÉGION**
- **CRÉDIT IMMOBILIER**
Détente sur les taux d'intérêt
- **RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**
Tout ce qu'il faut savoir



L 13400 - 821 S - F: 4,80 € - RD



DU 14 AU 20 MARS 2024 - N°821 - 4,80€ - BELGIQUE 4,90€ - LUX 4,90€ - DOM 5€ - POLYNÉSIE 870 XPF - CALEDONIE 1000 XPF - MAROC 45 MAD - TUNISIE 9,30 TND - CANADA 8,25 CAD
© G. BERTHOUD/HEMIS.FR - M. LIME/RYVEL/AD/SPDA

IX^e, XVIII^e

Un palier en dessous

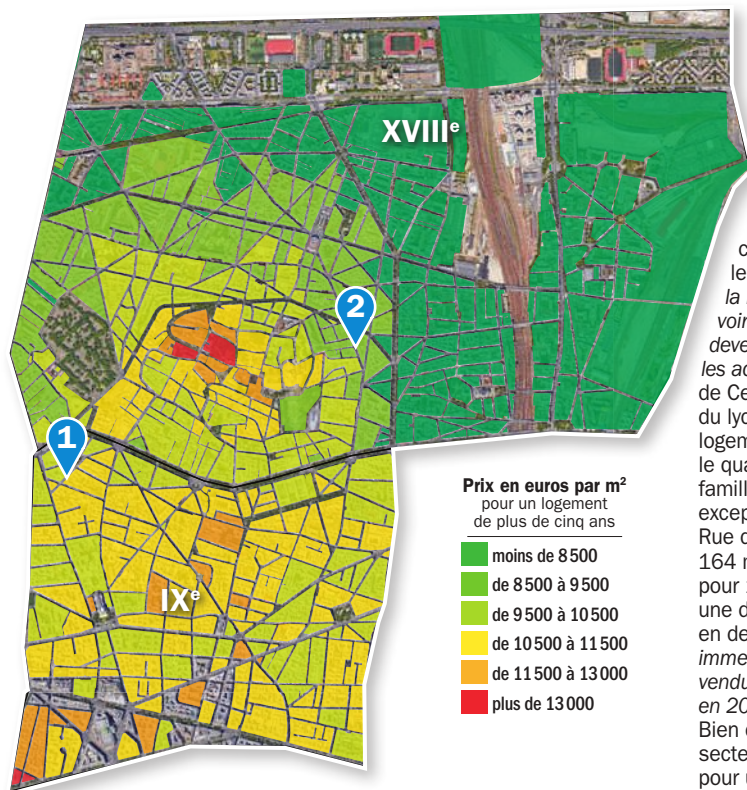
De place de Clichy à Rochecouart, les prix ont baissé de 6,7% en deux ans dans le IX^e arrondissement, selon la Chambre des notaires de Paris. « On retrouve les valeurs de 2018, estime Paul Baron, de l'agence Century 21 Quartier des Théâtres. *Les ventes au-dessus de 11 000 euros le m² sont devenues de plus en plus rares, alors qu'avant, c'était une moyenne.* » Dans les très cotés Saint-Georges et Trinité, les prix restent élevés malgré cette tendance. Rue La Bruyère, un 40-m² en bon état au 4^e étage avec ascenseur a trouvé preneur pour 525 000 euros, soit 13 100 euros le m². Si le centre de l'arrondissement est prisé pour la qualité de ses établissements scolaires et ses commerces, au nord-est, « la rue Marguerite-de-Rochecouart, plus abordable que la très branchée rue des Martyrs, avec autant de bons commerçants, fait

maintenant partie des adresses recherchées », pointe Alain Montaut, de l'agence David Immobilier. Pour faire une bonne affaire, « *il faut oser se lancer dans de gros travaux* », assure Paul Baron. Rue de Clichy, un 111-m² au 3^e étage à réhabiliter entièrement a été vendu 970 000 euros, soit 8 700 euros le m². Initialement affiché à 1,15 million d'euros, il a mis plus de six mois à trouver preneur.

Abbesses en baisse

Avec une chute de 7,4% en un an selon MeilleursAgents, le XVIII^e fait partie des arrondissements où les prix ont le plus baissé. Aucun secteur ne fait exception, pas même les quartiers ultracotés des Abbesses, de Lamarck-Caulaincourt ou de Montmartre. « *Aux Abbesses, on trouve des appartements en état correct entre 11 000 et 12 000 euros le m²* », indique Brice Moysse, directeur d'Immopolis. Rue de Ravignan,

un 2-pièces de 39 m², en dernier étage avec poutres apparentes et une belle hauteur sous plafond, a trouvé preneur pour 500 000 euros, soit 12 800 euros le m². « *Il aurait pu être vendu entre 13 500 et 14 000 euros le m² il y a deux ans* », estime-t-il. Autour de la mairie, près de Jules-Joffrin, les prix sont plus abordables, « *sous la barre des 10 000 euros le m²* », précise Alain Montaut. Rue Boïnod, un 2-pièces de 42 m² au 5^e étage sans ascenseur s'est négocié à 8 600 euros le m². Au sud, « *les quartiers d'apparence moins sexy comme Ramey, Barbès et Château-Rouge permettent de faire de super affaires* », ajoute Talita Denize, de l'agence Immopolis Ramey. A Barbès, pour « *le charme des extraordinaires immeubles en pierre de taille, il faut compter 8 000 euros le m² en moyenne* », précise Alain Montaut. **Margaux Gable**



Zoom sur...

1 Place de Clichy (IX^e)

Depuis le début des travaux de réaménagement de la rue de Clichy, réduite à une seule voie de circulation, le quartier a le vent en poupe. « *Même si la réhabilitation n'est pas finie, voir cet axe de circulation devenir plus calme séduit déjà les acheteurs* », note Paul Baron, de Century 21. Avec la proximité du lycée Condorcet et ses logements de 5-pièces ou plus, le quartier est prisé des familles. Mais il ne fait pas exception à la baisse des prix. Rue de Clichy, un 6-pièces de 164 m² a changé de propriétaire pour 1,65 million d'euros, après une décote de 300 000 euros en deux mois. « *Dans le même immeuble, un 150-m² avait été vendu 1,72 million d'euros en 2020* », compare Paul Baron. Bien desservi par le métro, le secteur a séduit des Lyonnais pour un pied-à-terre : rue Ballu, ils ont acheté un 3-pièces de

66 m² au 2^e étage avec ascenseur et quelques travaux à prévoir à 108 000 euros le m².

2 Le village Ramey (XVIII^e)

Après avoir vu ses prix s'envoler « *d'au moins 25% en quatre ans* », selon Talita Denize, d'Immopolis, le quartier « *revient à la normale : le mètre carré s'y vend aujourd'hui 8 000 euros en moyenne, et on peut atteindre les 10 000 ou 11 000 euros si le bien est exceptionnel* ». Rue Lambert, un studio de 16 m² à rénover entièrement a été cédé 139 000 euros, soit 8 700 euros le m². « *Des prix que l'on n'avait pas vus depuis longtemps* », remarque Brice Moysse, d'Immopolis. A mi-chemin entre Montmartre et Château-Rouge, le quartier est un « *parfait mélange des deux* », estime-t-il. Le secteur attire les jeunes qui n'ont pas les moyens d'acheter aux Abbesses. D'autant qu'il regorge de studios et de petits 2-pièces. Rue Custine, des primo-accédants ont acheté un 33-m² en bon état à 355 000 euros. ▶