

TOP
ventes

Capital

LE NOUVEAU

Capital

N° 396 / Septembre 2024 / 5,50 euros

FOIRE AUX VINS
Dénicher les
perles en grande
distribution

ENQUÊTE

Fashion Week :
on vous dévoile
le business des
défilés parisiens

SPÉCIAL

IMMOBILIER

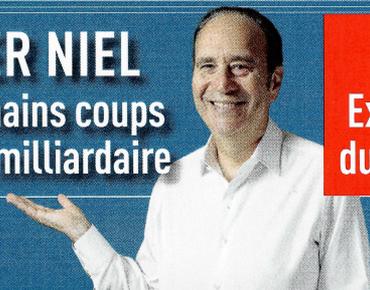
C'est le moment d'acheter!

PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE LES NOUVEAUX

PRIX QUARTIER PAR QUARTIER

XAVIER NIEL

Les prochains coups
du pirate milliardaire



NUCLÉAIRE

Exclusif : dans les coulisses
du démarrage de Flamanville

INTERMARCHÉ

Tarifs, magasins... Les
Mousquetaires à l'attaque

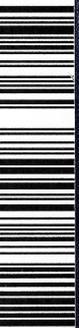
ISSN: 1162-6704

BE: 6,3 € - CH: 8,5 CHF - CA: 9,99 CAD - DE: 7,5 € - ES: 6,5 € - GR: 6,5 € - IT: 6,5 € - LU: 6,5 € - PT: 6,5 € - DOM Bateau: 5,5 € -
MA: 6,5 MAD - TN: 9 TND - ZONE CFA Avion: 6,500 XAF - ZONE CFP Bateau: 800 XPF - ZONE CFP Avion: 1,800 XPF

CPPAP

PRISMA MEDIA

L 12328 - 396 - F: 5,50 € - RD



Paris et Ile-de-France

Montreuil, Bagnolet

Les adresses abordables tirent leur épingle du jeu

NOS PRÉVISIONS 2025

- 10% pour les appartements

- 5% pour les maisons

L'immobilier des deux cités voisines est pris dans une spirale négative. A Bagnolet, trois agences ont récemment mis la clé sous la porte, tandis que le nombre de biens en vente a plus que quadruplé. A Montreuil, même les appartements de qualité du Bas-Montreuil et ceux disséminés autour des métros Mairie-de-Montreuil, Croix-de-Chavaux ou Robespierre, peinent à trouver preneur au-dessus de 7 500 euros le mètre carré. A l'image de ce beau deux-pièces de 45 mètres carrés en excellent état, avec son enviable terrasse de 23 mètres carrés exposée plein sud, au cinquième et dernier étage d'un immeuble de 2014, rue Paul-Bert, à cinq minutes à pied du métro Robespierre. Affiché à 399 000 euros pendant six mois,

il a finalement été cédé après un rabais de 16%. «Nous avons réduit son prix de 10 000 euros tous les quinze jours, jusqu'à accepter l'offre à 335 000 euros d'un jeune couple parisien», indique Arnaud Bitar, le directeur du cabinet Arion.

Les mauvais DPE, les appartements sans extérieur ou les biens avec travaux s'échangent avec les mêmes décotes. Les maisons avec jardin, tant convoitées par les familles parisiennes, proposées entre 600 000 et 750 000 euros, voient leurs délais de vente s'allonger et leurs prix reculer jusqu'à 10%. A Bagnolet, dans le secteur de Viennotville, entre les stations Gallieni et Robespierre, ce propriétaire vient de retirer son annonce plutôt que de brader sa charmante maison des années 1950 de 128 mètres carrés, avec un jardin de 85 mètres carrés. Proposée à 742 000 euros, elle n'avait pas reçu la moindre visite depuis un an.

Les petites surfaces, situées sous les 200 000 euros, toujours

TYPE DE BIEN	PRIX MOYEN DU MÈTRE CARRÉ (évol. sur 1 an)	TRANSACTIONS RÉCENTES HORS FRAIS DE NOTAIRE ET D'AGENCE
1. Bas-Montreuil, Robespierre		
Immeuble années 1930	7 200 euros (-3%)	• Rue des Deux-Communes, immeuble 1930, 59 m ² , 3 pièces traversant, 4 ^e étage sans ascenseur, 2 dépendances et 1 cave, DPE E, très bon état: 430 000 € (7 290 €/m ²).
Immeuble années 1960	5 500 euros (-10%)	• Rue de Paris, immeuble années 1960, 78 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, balcon, cave, pas de garage, DPE E, bon état: 415 000 € (5 320 €/m ²).
2. Montreuil, Croix-de-Chavaux		
Résidence années 2020	7 500 euros (-3%)	• Rue Douy-Délucpe, résidence 2023, 42 m ² , 2 pièces, 3 ^e et dernier étage, ascenseur, balcon, parking, DPE C, état neuf: 330 000 € (7 855 €/m ²).
Immeuble années 2000	6 600 euros (-3%)	• Avenue du Président-Wilson, immeuble années 2000, 33 m ² , studio, 1 ^{er} étage sur rue, cave et parking, DPE D bon état: 214 000 € (6 485 €/m ²).
3. Montreuil, Barbusse		
Maison années 1950	5 000 euros (-10%)	• Avenue Faidherbe, maison 1950, 120 m ² , 5 pièces sur 2 niveaux, cour arborée 85 m ² , double exposition, cheminée, garage, DPE E, bon état: 595 000 € (4 960 €/m ²).
4. Montreuil, Boissière		
Immeuble années 2000	4 100 euros (-2%)	• Rue de la Demi-Lune, immeuble 2002, 66 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage avec ascenseur, balcon, double exposition, cave et box extérieur, DPE D, très bon état: 263 000 € (3 985 €/m ²).
Maison années 1960	4 000 euros (-3%)	• Rue des Haies-Fleuries, maison années 1960, 123 m ² , 5 pièces, balcon, jardin 115 m ² , garage, DPE C, bon état: 455 000 € (3 700 €/m ²).
5. Bagnolet, centre		
Immeuble années 2010	6 500 euros (-3%)	• Rue Lénine, immeuble 2019, 54 m ² , 2 pièces, 4 ^e et dernier étage, balcon, ascenseur, garage, DPE C, très bon état: 350 000 € (6 480 €/m ²).
Immeuble années 1900	5 500 euros (-10%)	• Rue Sadi-Carnot, immeuble 1900, 46 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, DPE E, à rafraîchir (prévoir 35 000 € de travaux): 195 000 € (4 240 €/m ²).
6. Bagnolet, Malassis		
Immeuble années 2010	5 500 euros (-3%)	• Rue Daumier, immeuble 2018, 75 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, 2 loggias de 8 m ² et 2 m ² , double exposition, local vélo, place de parking, DPE B, excellent état: 428 000 € (5 705 €/m ²).
Immeuble années 1970	4 100 euros (-3%)	• Rue Fernand-Léger, immeuble 1970, 56 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage sans ascenseur, balcon, cave, DPE E, très bon état: 235 000 € (4 195 €/m ²).
7. Bagnolet, Coutures		
Immeuble années 2000	7 200 euros (-1%)	• Rue Robespierre, immeuble 2004, 65 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, 2 places de parking, DPE C, bon état (peinture à prévoir): 450 000 € (6 925 €/m ²).
Immeuble 1930 en brique	6 500 euros (-3%)	• Rue Jules-Ferry, immeuble 1930 en brique, 84 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage sans ascenseur, balcon 7 m ² , local à vélo, cave et place de parking, excellent état: 539 000 € (6 415 €/m ²).

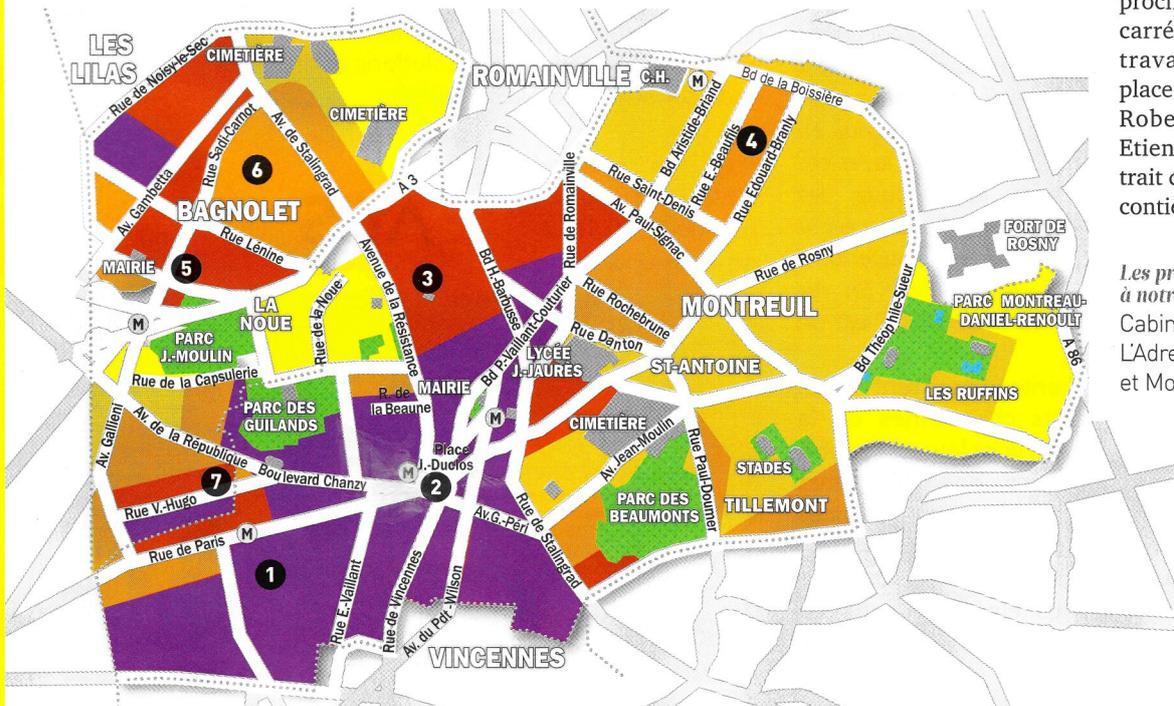
prisées, subissent des corrections inférieures à 5%, notamment lorsqu'elles sont dotées d'une terrasse ou d'une hauteur sous plafond élevée leur permettant de bénéficier des dérogations au régime d'encadrement des loyers.

Dans ce contexte, les quartiers historiquement plus abordables gagnent clairement en attractivité. A la Boissière, l'arrivée de la ligne 11 du métro et l'ouverture des stations Montreuil-Hôpital et La Dhuis soutiennent des prix proches de 4 000 euros le mètre carré. Du côté de Bagnolet, les travaux de rénovation de la place de la Fraternité et des rues Robespierre, Victor-Hugo ou Etienne-Marcel renforcent l'attrait du quartier des Coutures et contiennent l'érosion des prix.

Pierre Havez

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Cabinet Arion, Orpi MS, L'Adresse Croix-de-Chavaux et Montreuil-Boissière.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans
De 5 300 à 9 000 €
De 4 500 à 7 500 €
De 3 500 à 6 500 €
De 3 000 à 4 500 €
De 2 400 à 3 500 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.