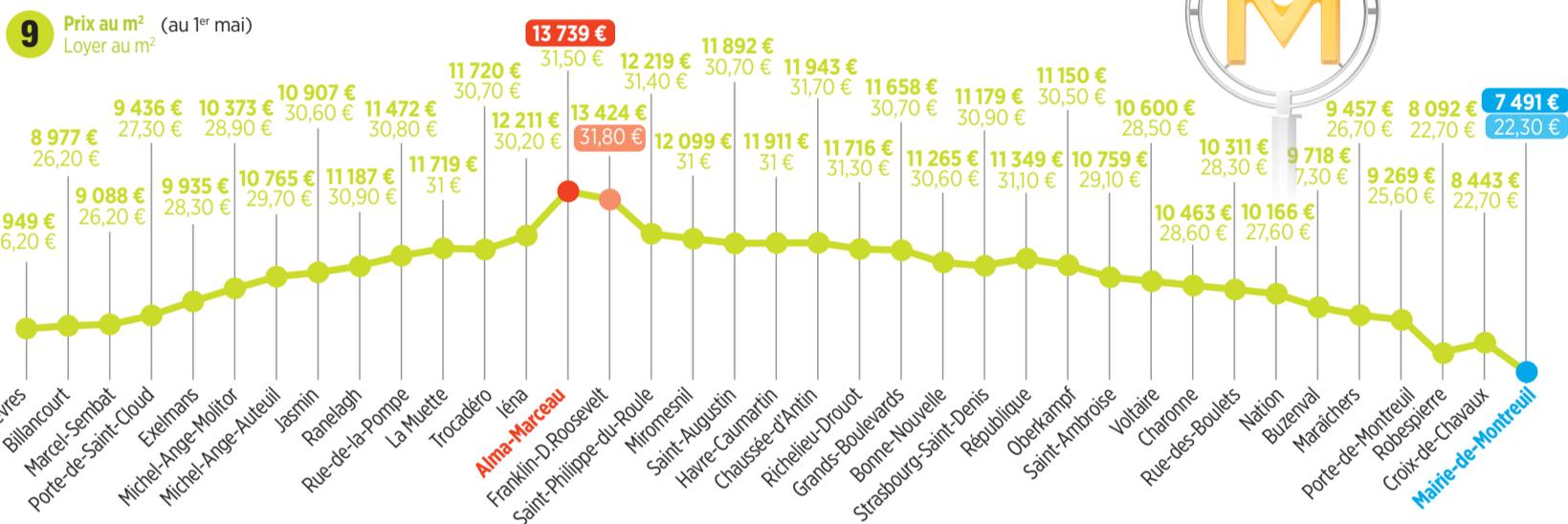




PARIS | En reliant Boulogne (Hauts-de-Seine) et Montreuil (Seine-Saint-Denis), la 9 traverse pas moins de huit arrondissements de la capitale et compte à peine 11 stations sur 37 sous la barre des 10 000 €.

Le long de la ligne 9 du métro, des prix témoins de la gentrification



SÉBASTIEN THOMAS

LA LIGNE 9 du métro, entre Pont-de-Sèvres et Mairie-de-Montreuil, relie deux secteurs socialement très opposés, les quartiers bourgeois de l'Ouest parisien, à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), et les quartiers populaires de l'Est, en voie de gentrification, avec une arrivée à Montreuil (Seine-Saint-Denis). La courbe des prix qui la suit est la plus linéaire parmi toutes les lignes de métro selon l'étude menée par Meilleurs Agents, le site d'estimation immobilière. Excepté le passage du XVI^e au VIII^e, vers Alma-Marceau, où le prix au mètre carré augmente de 2 000 € en deux stations, l'évolution est très progressive.

La ligne 9 est une des plus longues (19,5 km) et des plus fréquentées du réseau, avec 143 millions de voyageurs en 2018, ce qui la place en troisième position de l'ensemble des lignes de métro de la RATP, derrière la 1 et la 4. Ce qui n'est pas étonnant étant donné qu'elle relie deux des villes parmi les plus peuplées d'Île-de-France, avec plus de 100 000 habitants.

Dans le triangle d'or, des biens très rares

« Elle reflète assez bien l'évolution des prix à Paris, car à peine 11 stations sur 37 sont en dessous des 10 000 €, ce qui montre la gentrification de certains quartiers, détaille Thomas Lefebvre, directeur scientifique chez Meilleurs

Agents. Et quand on voit un différentiel de prix de 2 000 € en à peine deux stations, on se rend compte de l'hétérogénéité des tarifs parisiens. »

En partant de Pont-de-Sèvres (Hauts-de-Seine), on s'aperçoit que, le long des quatre premières stations, jusqu'à Porte-de-Saint-Cloud, les prix augmentent peu, à peine de l'ordre de 500 €/m². Exactement le même écart qu'avec la station suivante, Exelmans (Paris, XVI^e). « Vous venez tout simplement de rentrer dans Paris, sourit Guillaume de Blay, responsable de l'agence Barnes Trocadéro. Mais malgré

tout, cela reste un peu excentré. C'est vraiment autour de la Muette et de Ranelagh que les prix s'envolent car vous êtes proche des bonnes écoles (Jeanson-de-Sailly, Saint-Jean-de-Passy...), du bois de Boulogne et des commerces. »

Dans ce secteur du XVI^e, on trouve de nombreux appartements familiaux. « Depuis un an, j'ai vu revenir beaucoup de gens inquiets des conséquences du Brexit avec un très fort pouvoir d'achat, poursuit-il. Sans compter ceux qui ont anticipé. Résultat : aujourd'hui, je vends de plus en plus autour de

15 000 €/m². J'ai eu, cette semaine, trois offres à ce prix. »

Mais ce n'est rien comparé à l'approche du fameux triangle d'or (Champs-Élysées, George-V, avenue Montaigne). « Proche d'Alma-Marceau et de Franklin-Roosevelt, vous êtes sur des adresses prestigieuses avec très peu de biens à la vente car ces avenues sont plutôt occupées par des commerces et des bureaux, analyse Guillaume de Blay. La rareté fait donc exploser les prix. Sur ces avenues, il faut compter entre 25 000 € et 35 000 €/m². Ici, on vise une clientèle étrangère qui ne re-

garde pas trop les prix. » Ainsi, son agence propose un appartement de 266 m², situé à proximité de la station Alma-Marceau, décoré par un architecte d'intérieur, avec de vastes réceptions et trois suites, ainsi qu'un studio et une chambre de service pour la somme de 7 368 000 €, soit 27 700 €/m².

À l'arrivée à Nation, fini les immeubles haussmanniens

Quand on passe dans le IX^e, puis à la limite du II^e et du III^e, les prix rechutent de manière spectaculaire, de près de 2 000 €, pour se stabiliser autour de 11 900 €/m² vers Havre-Caumartin et Chaussée-d'Antin. Certes, en entrant dans le X^e, vers Strasbourg-Saint-Denis ou République, les prix continuent de baisser mais se maintiennent au-dessus de 11 000 €. « C'est un quartier qui s'est énormément gentrifié, confirme Frédéric Teboul, directeur général de Fredélion qui regroupe une quinzaine d'agences dans Paris. Il y a encore quelques années, on ne se bousculait pas pour s'y installer. »

Et ce n'est pas le seul arrondissement dans ce cas-là, notamment quand on arrive sur Saint-Ambroise et Voltaire,

À la sortie Alma-Marceau, dans le VIII^e, se trouvent les biens les plus chers de la ligne 9. Les prix peuvent atteindre entre 25 000 € et 35 000 €/m².

dans le XI^e. « Ce quartier a fait sa mue avant le IX^e, c'est pourquoi, aujourd'hui, on a des prix qui plafonnent sous la fameuse barre des 11 000 €, », estime l'expert immobilier.

Mais dès que l'on se rapproche de Nation, en sortant du XI^e pour entrer dans le XX^e, le paysage commence à changer radicalement. « Il n'y a plus ces grandes artères bordées d'immeubles haussmanniens, si recherchés, insiste Frédéric Teboul. On est plutôt dans des grands ensembles construits dans les années 1970. Le charme de l'ancien disparaît et cela s'en ressent dans les prix. » Alors que Nation surnage encore juste au-dessus des 10 000 €/m², les stations Buzenval et Maraîchers dégringolent en dessous.

Et à l'approche de la porte de Montreuil, la chute s'accélère avec un mètre carré qui perd près de 1 000 € dès que l'on sort de Paris puisque l'on passe de 9 269 €/m² à 8 092 €/m². Et même si les prix continuent sur cette tendance pour tomber à 7 491 €/m² à la mairie de Montreuil, là encore, la gentrification a fait exploser les repères en quelques années.

« Montreuil est devenu un marché de report des Parisiens et des habitants de Vincennes avec la perspective de trouver moins cher et de pouvoir vivre en maison, souligne le directeur général de Fredélion. À la suite du confinement, cette demande n'a jamais été aussi importante. »



LP/PHILIPPELAVELLE