

# DOSSIER TECHNIQUE ET COMMERCIAL



Résidence en Nue-propriété  
Clichy (92)

Février 2025



**EN BREF**

## Résidence « Carré Martre » à Clichy

- 1 Un emplacement stratégique, à 200 mètres du 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, ultra connecté à la capitale avec 5 transports en commun différents à proximité
- 2 Une architecture classique et élégante, des prestations haut de gamme et un cadre verdoyant avec 1 130 m<sup>2</sup> de parc paysager au cœur de la résidence
- 3 Une offre exclusive de T1 et T2, rare sur cette commune en pleine « levalloisation » !



# SOMMAIRE

---

## I – Clichy, territoire d’opportunités, limitrophe de Paris

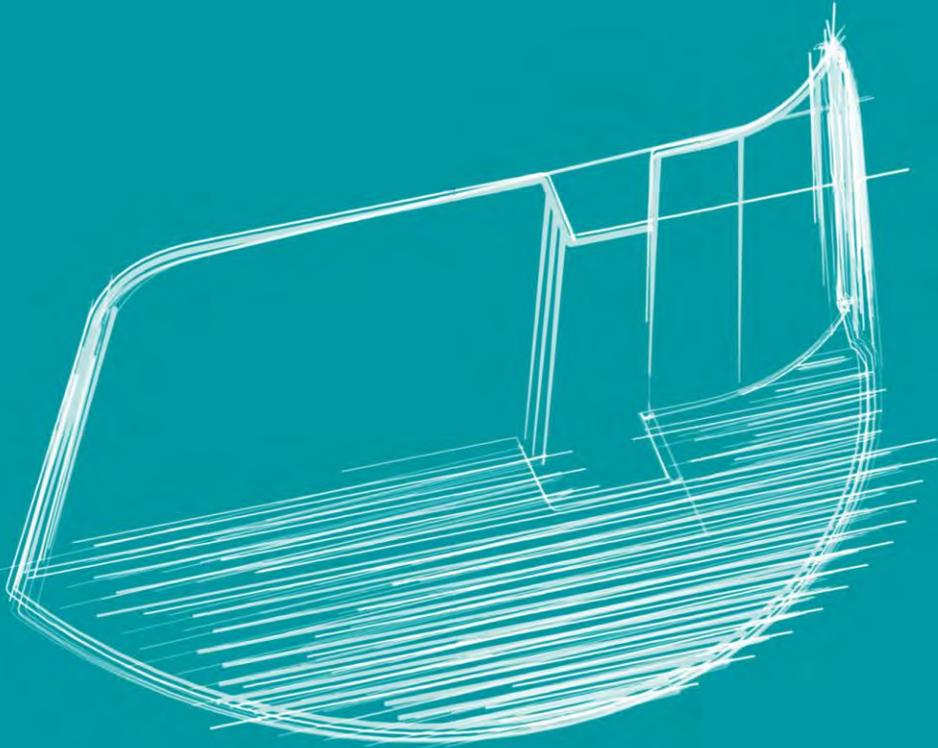
1. La ville de Clichy
2. Nos critères de sélection
  - 2.1 Dynamisme démographique
  - 2.2 Tissu économique
  - 2.3 Valeur patrimoniale de Clichy

## II – La résidence « Carré Martre »

1. Carte d’identité du programme
  - 1.1 L’emplacement
  - 1.2 La mobilité
  - 1.3 Vue d’ensemble
  - 1.4 Les éléments techniques et financiers
  - 1.5 Les acteurs du programme
  - 1.6 Les prestations
2. L’architecture
3. La sélection FIDEXI

## III – Étude concurrentielle

1. Le marché du neuf à Clichy
2. Le marché de l’ancien à Clichy



# I – CLICHY, TERRITOIRE D'OPPORTUNITÉS, LIMITROPHE DE PARIS

---

1. La ville de Clichy
2. Nos critères de sélection
  - 2.1. Dynamisme démographique
  - 2.2. Tissu économique
  - 2.3. Valeur patrimoniale de Clichy

# I – LE TERRITOIRE

## 1. LA VILLE DE CLICHY



### Une ville hyperconnectée à Paris

- Desservie par plus de **5 transports en commun différents**, la ville offre un **accès direct aux pôles économiques et culturels parisiens**
- **À deux pas du 17ème arrondissement de Paris et du quartier branché des Batignolles**, Clichy offre un **emplacement stratégique idéal**



### Clichy, une ville économiquement dynamique

- **Clichy accueille de grands sièges d'entreprises** comme L'Oréal, Amazon, Monoprix, BIC et G7, en faisant un **véritable hub économique**
- L'attractivité croissante de la ville attire une **population diversifiée**, notamment des **jeunes actifs et des familles**



### Une ville en transformation tournée vers les espaces verts et l'écologie

- **Ville en plein renouveau**, Clichy allie **patrimoine historique et développement urbain maîtrisé**, s'inscrivant dans une transformation moderne qui valorise les espaces verts
- Le parc Roger Salengro et le parc des Impressionnistes, récemment aménagés, participent à cette **dynamique verte**

20% des clichois sont cadres dans les nombreuses entreprises implantées à proximité



# I – LE TERRITOIRE

## NOS CRITÈRES DE SÉLECTION

### 2.1 LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

Une forte croissance démographique dans un environnement favorable

- La population d'Île-de-France est estimée à **12 millions d'habitants**. En 2023, elle a augmenté de 31 600 personnes (+0,3 %), un rythme stable depuis cinq ans
- Clichy compte plus de **64 000 habitants** et connaît une croissance démographique positive avec un gain de **735 nouveaux habitants** chaque année depuis 10 ans

Un territoire attractif

- Un territoire très attractif sur le plan économique :
  - Le Quartier Central des Affaires (QCA) est le premier pôle financier européen
  - La Boucle Nord de Seine regroupe 7 communes, compte **183 600 emplois**

### 2.2 LE TISSU ÉCONOMIQUE

Un environnement compétitif et innovant

- L'Île-de-France est le **principal moteur économique de la France**, représentant environ 30 % du PIB national
- La Défense, premier centre d'affaires européen, abrite **15 des 50 plus grandes entreprises mondiales** (Total Energies, Engie, Société Générale, etc.) et **180 000 emplois**

Île-de-France/Paris :  
1<sup>ère</sup> région/ville la plus visitée au monde

- Paris et ses environs accueillent plus de **50 millions de visiteurs**, dont 22 millions de touristes internationaux, en faisant la destination la plus prisée au monde
- Le secteur touristique génère plus de **22 milliards d'euros**
- Paris est une véritable ville-musée, avec des sites emblématiques tels que la Tour Eiffel, le musée du Louvre, le château de Versailles, le parc de Sceaux, etc.

Une population jeune et dynamique avec plus de 30% des habitants âgés de 20 à 39 ans

# I – LE TERRITOIRE

## NOS CRITÈRES DE SÉLECTION

### 2.3 LA VALEUR PATRIMONIALE DE CLICHY



#### Une position stratégique à deux pas de Paris

- À 200 mètres du 17<sup>ème</sup> arrondissement et du très prisé quartier « village » des Batignolles
- Une **excellente accessibilité** avec de nombreuses connexions aux principaux axes de transports



#### Une socle économique solide

- De **grands sièges d'entreprises internationales** basés à Clichy, comme L'Oréal et BIC
- À **proximité des grands pôles d'affaires de l'ouest francilien**, notamment de La Défense et du QCA

À deux pas de l'effervescence parisienne



Un cadre de vie agréable sur les bords de Seine

#### Une qualité de vie en plein essor

- De nombreux **projets d'aménagement urbain** visant à améliorer le **cadre de vie** dont la préservation et la valorisation des berges de Seine et du parc Roger Salengro
- Projet municipal "Clichy Citoyenne" qui favorise une gouvernance participative, en impliquant directement les citoyens dans la proposition de projets



#### Une offre culturelle riche et variée

- Un **patrimoine historique remarquable**, avec des monuments emblématiques comme l'**ancienne Maison du Peuple** ou l'**Eglise Saint-Médard**
- De nombreuses infrastructures culturelles, comme le **théâtre Rutebeuf**



#### Une ville qui s'engage dans une démarche écologique

- **Aménagement de nouveaux espaces verts**, transformation de quartiers en écoquartiers durables (écoquartier du Bac)
- Volonté de **réduire la consommation d'énergie de la ville** et développer les infrastructures pour **favoriser les mobilités douces**





## II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

---

1. Carte d'identité du programme
  - 1.1 L'emplacement
  - 1.2 La mobilité
  - 1.3 Vue d'ensemble
  - 1.4 Les éléments techniques et financiers
  - 1.5 Les acteurs du programme
  - 1.6 Les prestations
2. L'architecture
3. La sélection FIDEXI

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.1 L'EMPLACEMENT :

8-14, rue Martre



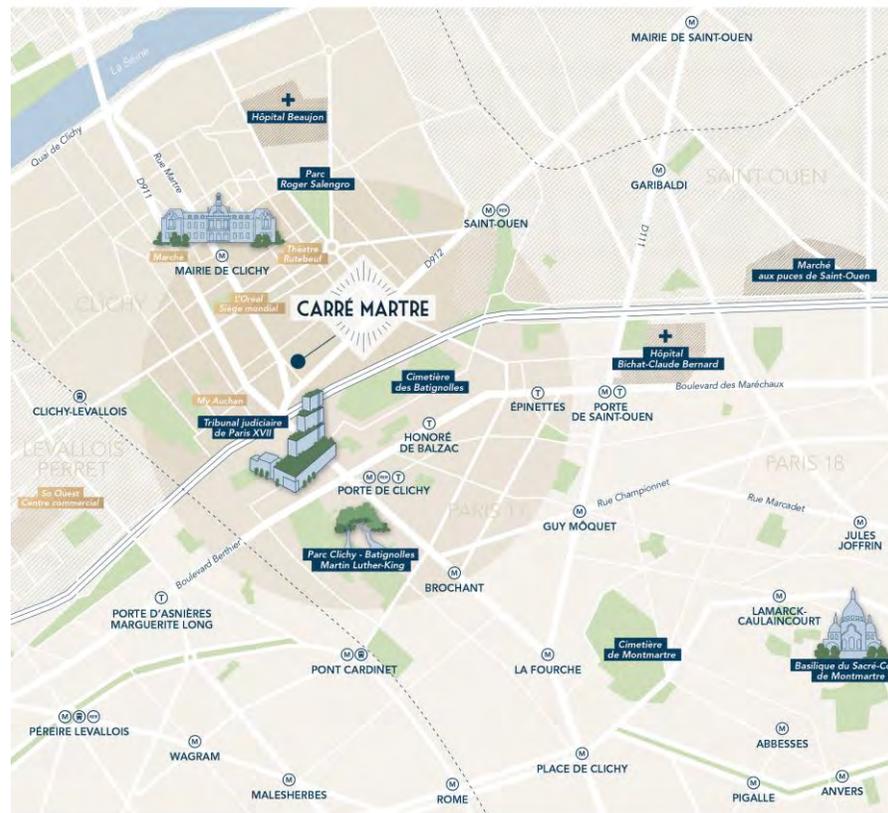
« Carré Martre » bénéficie d'un emplacement stratégique aux portes de Paris, à seulement 200 m du 17<sup>e</sup> arrondissement.



Une excellente accessibilité, avec une connexion rapide aux principaux axes de transports.

À seulement 6 minutes à pied, la station « Porte de Clichy » permet d'accéder aux métros 13 et 14, facilitant les déplacements vers le cœur de Paris. L'offre de transport se complète avec le tramway T3b, le RER C et le transilien.

« Carré Martre »  
une opportunité résidentielle haut de gamme  
aux portes de Paris



À proximité immédiate du **Tribunal de Justice de Paris XVII** et du **quartier des Batignolles**, elle offre un **cadre de vie privilégié**, entre effervescence parisienne et atmosphère résidentielle paisible.



À quelques minutes de la résidence, le **marché de Clichy** propose une **sélection de produits frais et locaux**, renforçant l'**esprit village du quartier**. De nombreux commerces de proximité, supermarchés et restaurants complètent cette offre.



L'un des atouts majeurs du secteur est son **cadre de vie charmant**, combinant **espaces verts, infrastructures culturelles et activités de loisirs**. Le **Parc Martin Luther King**, situé à 10 minutes à pied, offre un véritable espace de respiration aux riverains.

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.1 L'EMPLACEMENT :

8-14, rue Martre

Résidence « Carré Martre »,  
l'esprit village aux portes du 17<sup>e</sup> arrondissement



#### Commerces et services :

- Dans un rayon d'1 km : boulangerie, caves à vin, supermarchés, bureau de Poste, restaurants, bars, cafés, etc.
- Marché de Clichy à 900 mètres, soit 13 min à pied



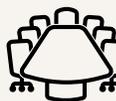
#### Espaces verts et loisirs :

- Cinéma / théâtre Rutebeuf à 550 m, soit 7 min à pied
- Conservatoire Léo Delibes à 600 m, soit 8 min à pied
- Parc Clichy – Batignolles Martin Luther-King à 650 m, soit 10 min à pied
- Médiathèque Jean D'Ormesson à 1,4 km, soit 6 min à vélo
- Centre commercial So Ouest à 1,6 km, soit 5 min en voiture



#### Infrastructures scolaires et universitaires :

- Crèche Clichy Bonnet à 210 m, soit 3 min à pied
- Ecole élémentaire Gilbert Cesbron à 750 m, soit 11 min à pied
- Collège Jean Jaurès à 1,1 km, soit 15 min à pied
- Lycée René Auffray à 1,2 km, soit 6 min à vélo
- EM Normandie Business School à 700 m, soit 10 min à pied



#### Bassins d'emplois :

- L'Oréal Siège Mondial à 300 m, soit 4 min à pied
- Tribunal de Paris à 450 m, soit 6 min à pied
- Gare Saint Lazare – QCA à 3 km, soit 15 min en transports en commun
- La Défense à 6,2 km, soit 26 min en vélo



À 10 min à pied  
du quartier des Batignolles



À 10 min à pied du parc Martin Luther King



À 11 min à vélo du musée  
des ateliers Louis Vuitton

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.2 LA MOBILITÉ



- À 200 mètres du boulevard périphérique
- À 10 min du Jardin d'Acclimatation et du bois de Boulogne
- À 2h de Deauville et de la Côte Fleurie



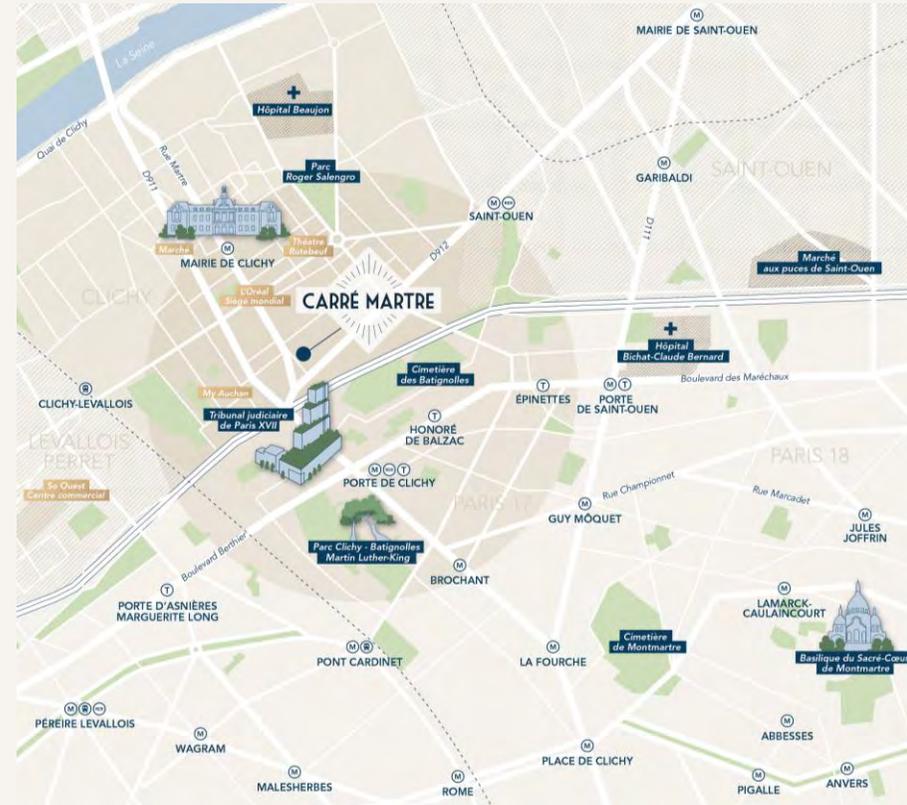
- À 10 min à pied de la mairie de Clichy
- À 10 min à pied de la place du marché
- À 10 min à pied du Parc Martin Luther King
- À 10 min du quartier des Batignolles



- À 14 min à vélo de la gare Saint-Lazare
- À 14 min à vélo de Montmartre
- À 15 min à vélo du parc Monceau



- Arrêt « Porte de Clichy » à 600 m, soit 8 min à pied
  - Métro 13, permettant de rejoindre la gare Saint Lazare en 5 arrêts, soit 8 min et la gare de Montparnasse en 12 arrêts, soit 20 min
  - Métro 14 permettant de rejoindre la gare Saint-Lazare en 2 arrêts, soit 4 min et la gare de Lyon en 6 arrêts, soit 12 min
- RER C arrêt « Porte de Clichy » à 850m, soit 13 min à pied
- Tramway T3b « Porte de Clichy » à 6 min à pied, permettant de rejoindre le Palais des Congrès en 5 arrêts, soit 11 min
- Transilien gare « Clichy-Levallois » à 15 min à pied, permettant de rejoindre la Défense en 2 arrêts, soit 6 min



- Aéroport international de Paris Charles de Gaulle à 34,7 km soit 33 min en voiture et 1h en transports en commun

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.3 VUE D'ENSEMBLE



« Carré Martre » s'articule autour de trois piliers essentiels, alliant élégance, bien-être et nature :

- **La pierre** : rappel des immeubles haussmanniens parisiens, conférant une élégance intemporelle et une robustesse à l'ensemble immobilier
- **La lumière** : De vastes ouvertures baignent chaque espace de lumière naturelle, créant des intérieurs chaleureux et lumineux
- **Le végétal** : véritable écrin de verdure en cœur de ville avec un parc paysager de 1 130 m<sup>2</sup>, apportant calme et sérénité aux résidents



La résidence « Carré Martre » comprend 125 logements répartis dans 4 bâtiments en R+7 dont **10 logements Fidexi en Usufruit Locatif Intermédiaire**, répartis dans les bâtiments A, D et C.



La sélection Fidexi

- 2 T1
- 8 T2



De forme carré, l'ensemble dispose de plusieurs entrées séparées, et bénéficie d'une **orientation optimisée pour privilégier la vue sur les espaces verts**



# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.4 LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

#### Éléments techniques

- Nombre total de logements de l'opération : **125 logements**
- **10 logements** disponibles en nue-propriété : **T1 et T2**
- Durée du démembrement : **15 ans**
- Acquisition de la nue-propriété : **65 % de la pleine propriété**

#### Surfaces habitables

- Min : **34,21 m<sup>2</sup>**
- Max : **48,49 m<sup>2</sup>**

#### Éléments financiers

- Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en **pleine propriété** TTC hors pk : **9 498 €/m<sup>2</sup>**
- Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en **nue-propriété** TTC hors pk : **6 174 €/m<sup>2</sup>**
- Prix parking simple en sous-sol **pleine propriété** TTC : **25 000 €**
- Prix parking simple en sous-sol en **nue-propriété** TTC : **16 250 €**

#### Annexes

- Min : **3,1 m<sup>2</sup>**
- Max : **8,8 m<sup>2</sup>**

#### Calendrier prévisionnel



PC obtenu  
et purgé



Démarrage  
des travaux :  
T2 2025



Actabilité  
de la NP :  
T4 2025



Livraison  
prévisionnelle :  
T4 2027

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### BUDGETS MOYENS PAR TYPOLOGIE

T1	
Budget moyen hors parking TTC	220 350 €
Surface habitable moyenne	34,21 m <sup>2</sup>
Prix moyen en Nue-propriété hors parking TTC	6 441 €/m <sup>2</sup>

T2			
Budget moyen hors parking TTC	287 446 €	Budget moyen parking inclus TTC	297 603 €
Surface habitable moyenne	46,9 m <sup>2</sup>	Budget parking simple en Nue-propriété	16 250 €
Surface annexe min Surface annexe max	3,1 m <sup>2</sup> 8,8 m <sup>2</sup>		
Prix moyen en Nue-propriété hors parking TTC	6 125 €/m <sup>2</sup>	Prix moyen en Nue-propriété parking inclus TTC	6 342 €/m <sup>2</sup>

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### LA CONVENTION DE DÉMEMBREMENT – *Provisoire, en cours de finalisation*

#### Rapport contractuel Nu-propiétaire/Usufruitier

Réparations, charges de copropriété, grosses réparations, gros travaux d'entretien...	<b>À la charge de l'usufruitier</b>
Honoraires syndic	<b>À la charge de l'usufruitier</b>
Mises aux normes	<b>À la charge de l'usufruitier</b>
Taxes et Impôts	<b>À la charge de l'usufruitier</b>
Possibilité de visite pendant la période	<b>OUI</b>

#### Fonctionnement de la copropriété :

L'usufruitier représente le Nu-propiétaire	<b>OUI</b>
Destinataires des convocations AG	<b>Usufruitier et Nu-propiétaire</b>
Destinataire des PV d'AG	<b>Usufruitier et Nu-propiétaire</b>

#### Fin de la période de démembrement

Conditions de la remise en état par l'usufruitier : des parties privatives/des parties communes	<b>Remise en bon état d'entretien et d'habitabilité</b>
Procédure d'état des lieux	<b>OUI</b>

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.5 LES ACTEURS DU PROGRAMME

#### RÉALISATION

**BATI-PARIS**

BÂTISSEURS D'AVENIR

- **Bâti-Paris** est un promoteur immobilier spécialisé dans les programmes neufs en Île-de-France. **Filiale à 100 % du groupe Bâtitisseurs d'Avenir**, fort de **60 ans d'expérience**, reconnu pour son **sérieux, son expertise régionale et la qualité de ses réalisations**.
- **Le groupe Bâtitisseurs d'Avenir s'implante en région parisienne grâce à sa filiale récente, Bâti-Paris, créée en 2019.**
- **Chiffres clés Groupe Bâtitisseur d'Avenir :**
  - **1 500 logements construits par an**
  - **15 000 m<sup>2</sup> de bureaux construits par an**
  - **+ 160 collaborateurs**
  - **En 2021 un CA de 3,5 M d'€ et un résultat net de 5,16 M d'€**

#### L'USUFRUITIER



- **Filiale du groupe Vilogia intégralement dédiée à l'ULI créée en 2017**
- **La filiale profite de la force du groupe Vilogia** qui affiche plus de 85 000 logements sous gestion et loge près de 160 000 personnes
- La filiale réalise un **chiffre d'affaires en 2022 de 4 150 K€** pour un résultat net de 782 K€ et possède un **capital social de 25 M d'euros**

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### SPÉCIFICITÉS DES PROGRAMMES MONTÉS EN USUFRUIT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (ULI)

*Le programme « Carré Martre » a été monté suivant le dispositif de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI). Certaines spécificités sont donc à prévoir pour ce montage en ULI qui entre dans le champ d'application des dispositions des articles L 253- 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, lesquelles sont d'ordre public à la fois pour les logements en ULI comme pour les logements en ULS.*

#### Définition

Les **logements intermédiaires** s'entendent des logements faisant l'objet d'une **aide** accordée par l'Etat ou une collectivité locale, destinés à **être occupés, à titre de résidence principale**, par des **personnes physiques** dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret moyennant un loyer n'excédant pas des plafonds également fixés par décret.

#### Les aspects juridiques de l'ULI

Les opérations montées en ULI entrent dans le champ d'application des dispositions des articles L 253- 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation lesquelles sont **d'ordre public** pour ce type de logement comme en ULS.

**En conséquence ces opérations suivent le même régime que l'ULS :**

- Un usufruit de minimum 15 ans acquis par un bailleur professionnel qui prend en charge l'entretien du bien, les travaux et les taxes,
- Une Convention d'Usufruit précisant la répartition des dépenses de l'immeuble entre Nu-Propriétaire et Usufruitier, un mandat consenti à l'usufruitier dans le cadre de la copropriété et la remise en état des biens par l'Usufruitier,
- Une sortie du dispositif encadrée selon les dispositions des articles L-253-3 à L253-7 du Code de la Construction et de l'Habitation via l'extinction du bail du locataire en place à l'extinction de l'Usufruit.



# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### Les aspects fiscaux de l'ULI

L'investisseur en ULI bénéficie dans le programme « Carré Martre » :

<b>TRAITEMENT AU REGARD DE L'IFI</b>	<p>Un bien détenu en nue-propriété n'entre pas dans la base taxable à l'IFI (art 968 du CGI).</p> <p>Le traitement au regard de l'IFI des opérations montées en ULI est identique à celui des opérations montées en Usufruit Locatif Social à savoir que l'actif est compris, au titre de l'IFI, dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété.</p>
<b>PRISE EN CHARGE DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIÉS (TFPB) PAR L'USUFRUITIER</b>	<p>Conformément à l'article 1400 II du Code Général des Impôts, l'usufruitier sera le seul redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant toute la durée du démembrement.</p> <p>À l'extinction du démembrement, la TFPB sera à la charge du nu-propiétaire devenu plein-propiétaire.</p>
<b>RÉGIME DES PLUS-VALUES</b>	<p>Le traitement fiscal de la plus-value de cession de la nue-propriété (ou de la pleine propriété née de l'extinction de l'usufruit) est identique au traitement en Usufruit Locatif Social, à savoir le régime de droit commun.</p>
<b>TVA À TAUX RÉDUIT</b>	<p>L'usufruitier supporte seul l'obligation créée par l'article 284 II bis du CGI de maintenir l'immeuble affecté à une location respectant les conditions de l'article 279-0 bis A du CGI pendant la période de démembrement.</p> <p>A l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire devenu plein propriétaire peut décider de vendre le bien ou de le louer. Dans l'hypothèse où l'obligation d'affectation à une location intermédiaire n'a pas cessé de manière anticipée de par la cession de l'usufruit, l'obligation d'affectation à une location intermédiaire perdure jusqu'à la vingtième année suivant la livraison de l'immeuble.</p>

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

### 1.6 LES PRESTATIONS



- Confort thermique RE 2020
- Certification NF Habitat HQE



- *Dans les pièces principales* : Parquet massif ou parquet contrecollée chêne authentique
- *Dans les pièces de service (WC, salle de bains, cuisine)* : carrelage en grès émaillé 60x60 cm avec plinthes assorties



- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire assurés par une sous-station collective branchée au réseau urbain de la ville



- Salles de bains équipées avec faïence à hauteur d'huisseries
- WC suspendus
- **Menuiseries en aluminium ou mixte bois/aluminium**
- Volets roulants électriques
- Vidéophone
- **Local à vélos**
- **Pierre naturelle sur toutes les façades**
- **1 130m<sup>2</sup> d'espaces verts dans la résidence**



# II – LA RÉSIDENCE «CARRÉ MARTRE»

## L'ARCHITECTURE

VUE FAÇADE AVANT, DEPUIS RUE MARTRE – EXPOSITION SUD OUEST



# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## L'ARCHITECTURE

VUE FAÇADE ARRIERE, DEPUIS JARDIN COMMUN – EXPOSITION NORD EST

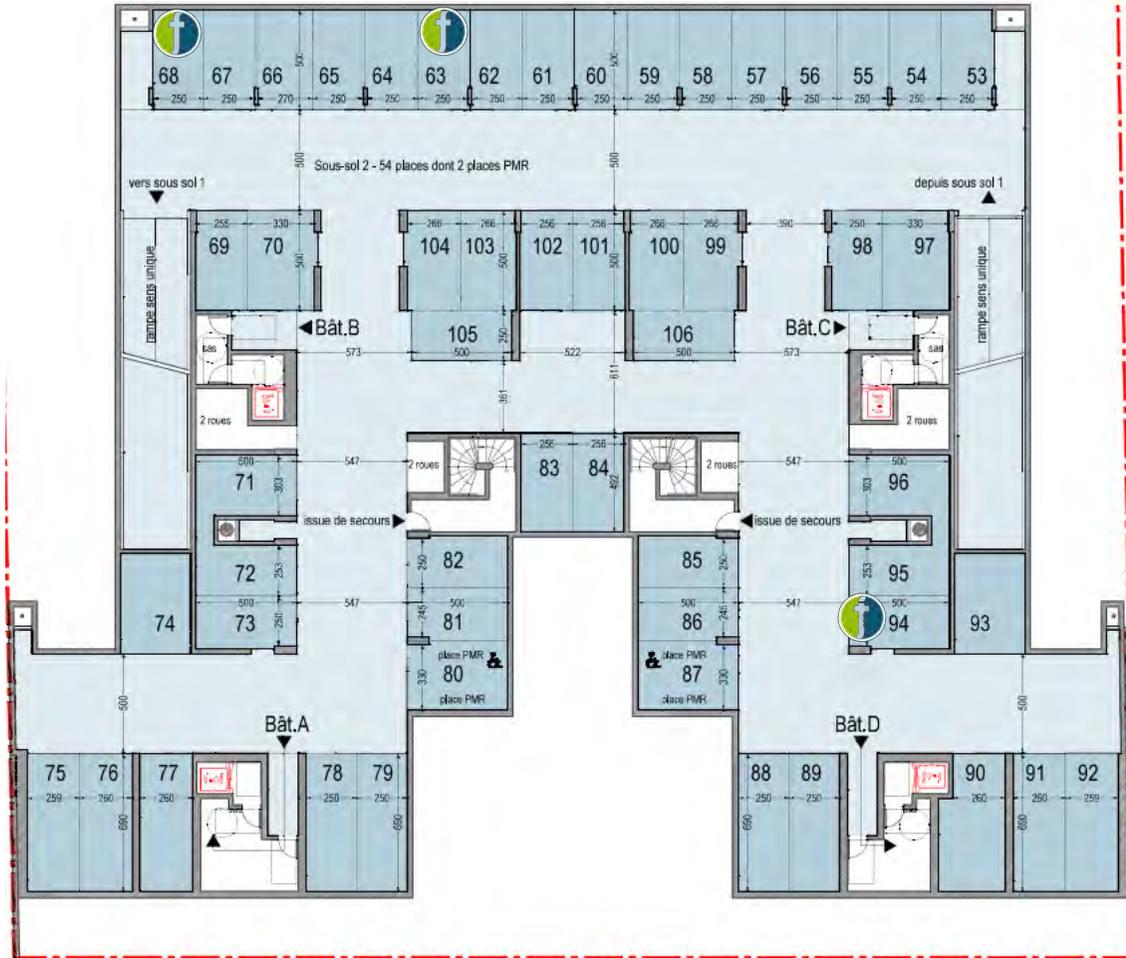


# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX - PARKINGS

R-2



Limite de propriété

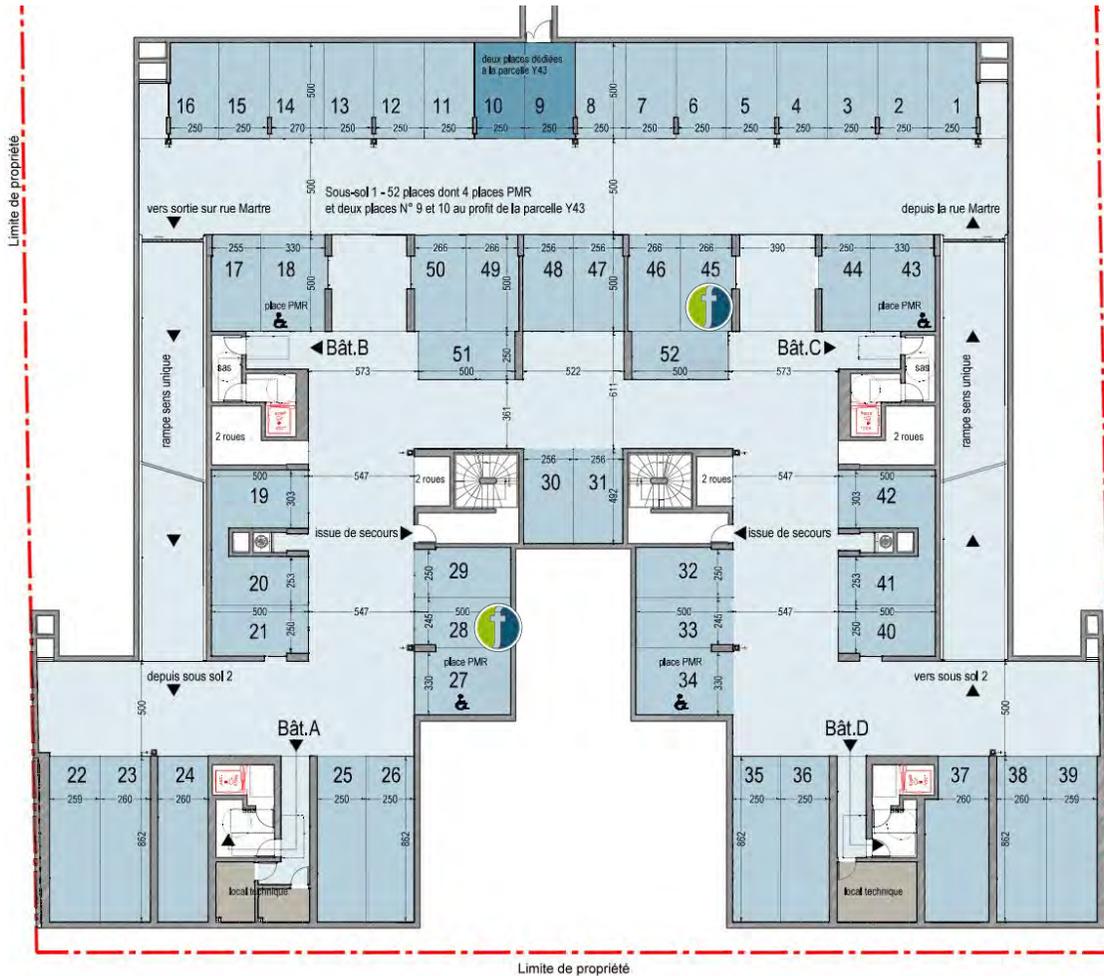
Rue Martre

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX - PARKINGS

R-1



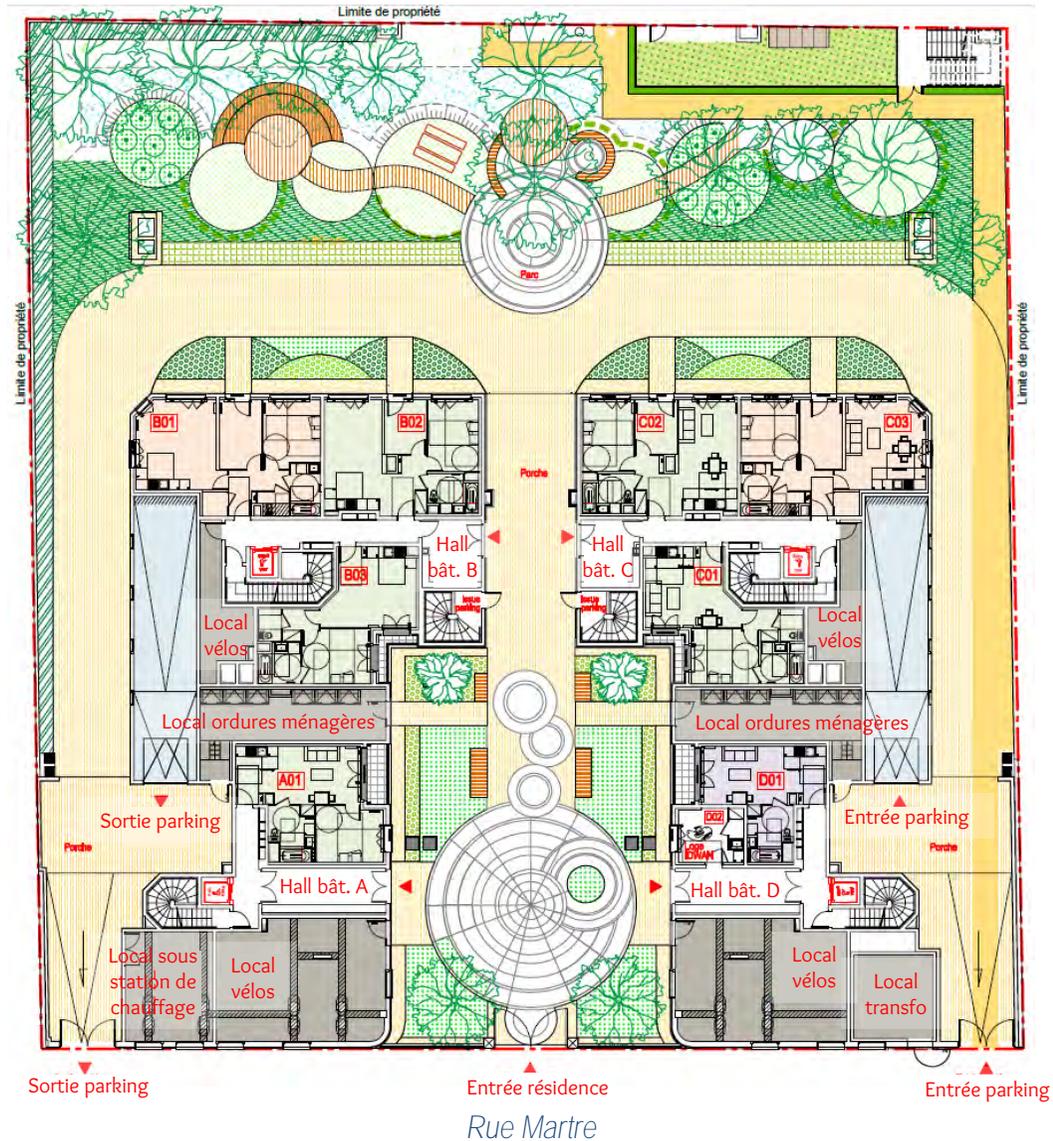
Rue Martre

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX - PARKINGS

RDC

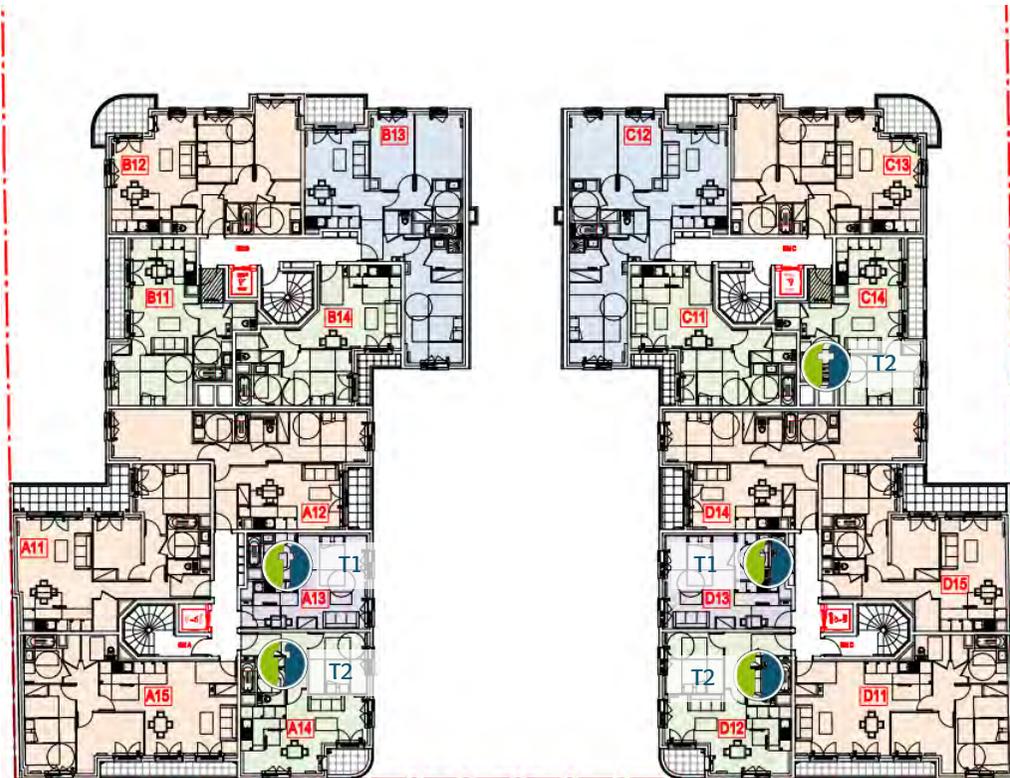


# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX

R+1



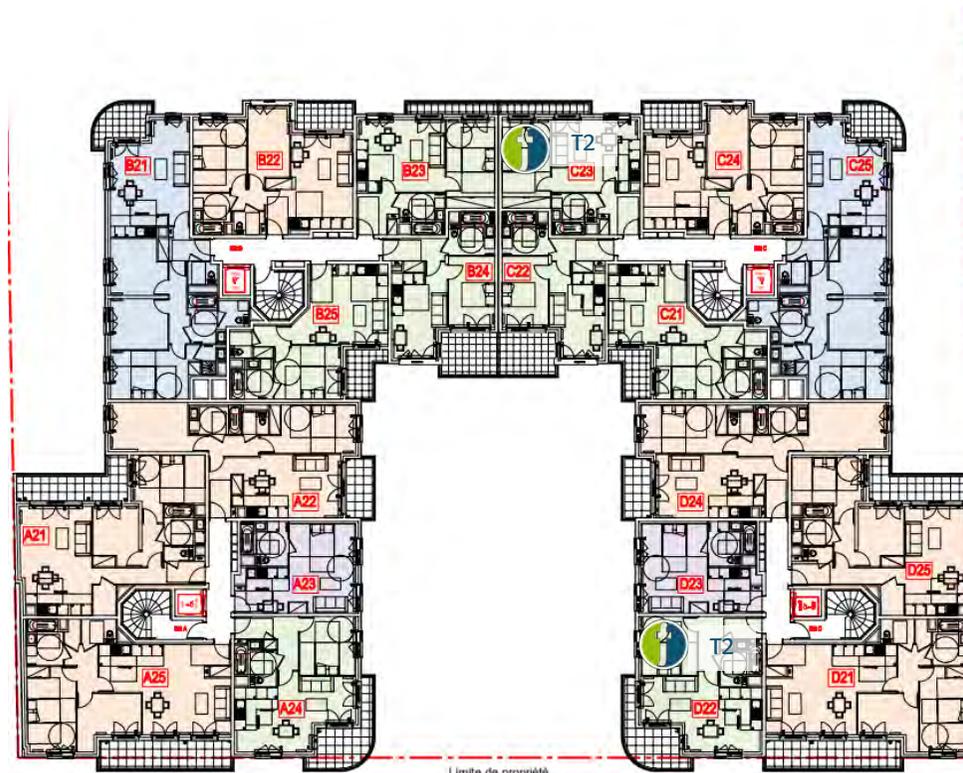
Rue Martre

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX

R+2



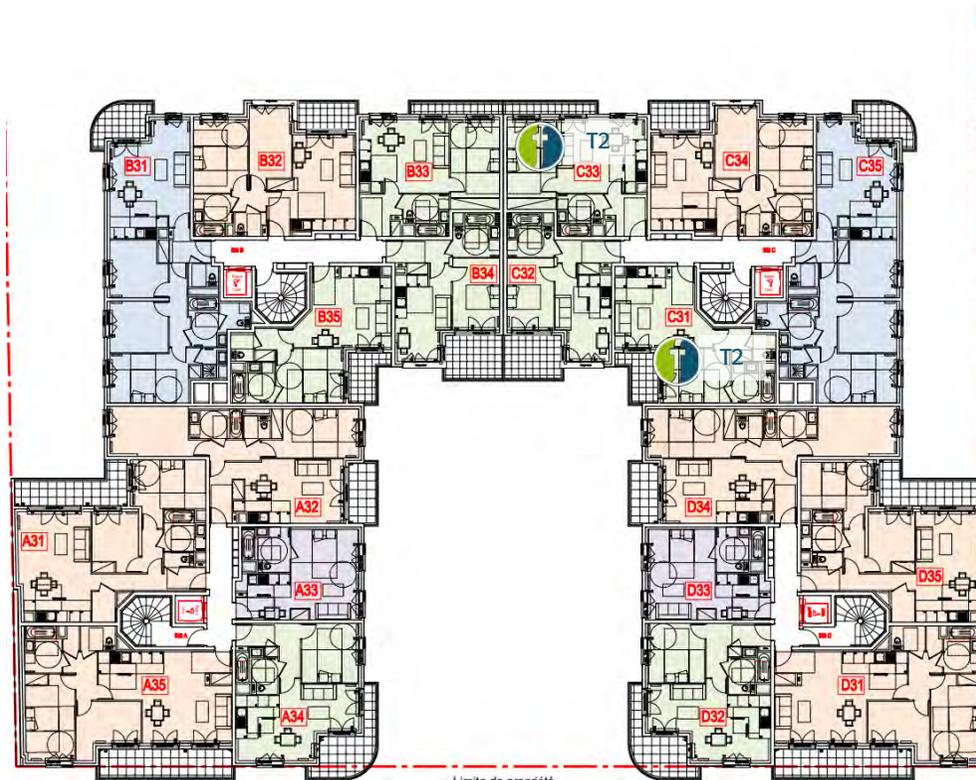
Rue Martre

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX

R+3



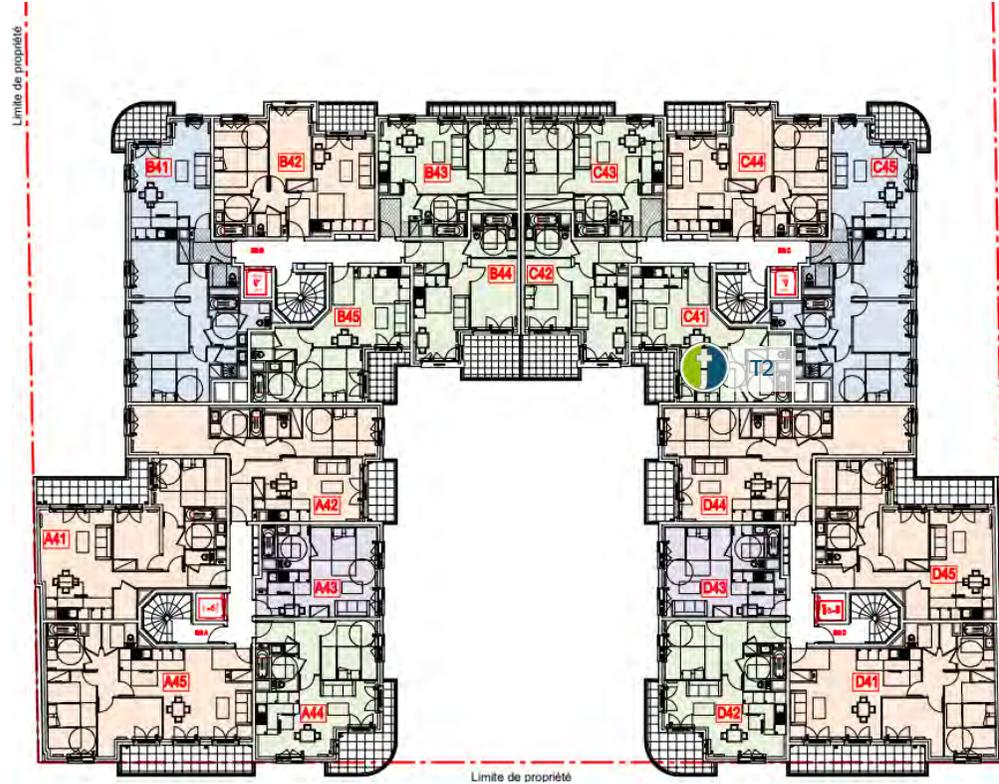
Rue Martre

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

### PLANS DES NIVEAUX

R+4



Rue Martre

# II – LA RÉSIDENCE « CARRÉ MARTRE »

## LA SÉLECTION FIDEXI

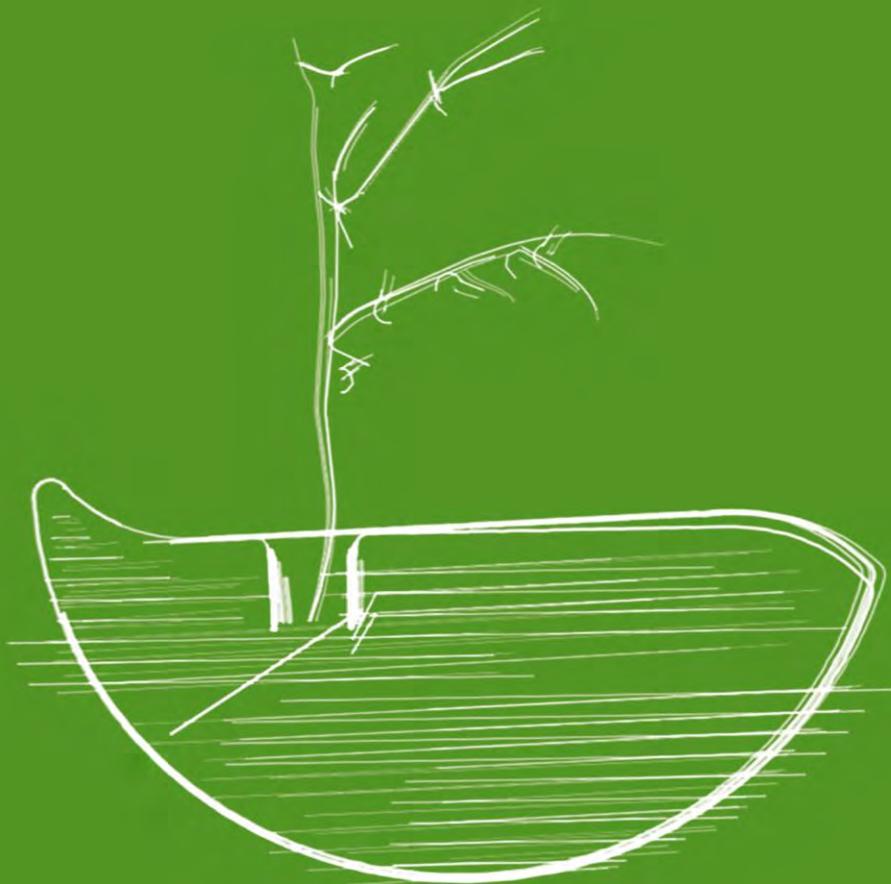
### PLANS DES FAÇADES EXTÉRIURES

FAÇADE  
NORD OUEST



FAÇADE  
NORD EST





## III – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

---

1. Le marché du neuf à Clichy
2. Le marché de l'ancien à Clichy

# II – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

## 2. LE MARCHÉ DU NEUF À CLICHY

### OPALE

Promoteur : GIBOIRE  
Adresse : 22, rue Morice  
Année MEV : 2022  
Prix de ref : 10 109 €/m<sup>2</sup> TTC pki

### 23 BROADWAY

Promoteur : RUNIMMO  
Adresse : 23, bd Jean Jaurès  
Année MEV : 2021  
Prix de ref : 9 902 €/m<sup>2</sup> TTC pki

### VILLA ELVIRA

Promoteur : FRANCO SUISSE  
Adresse : 4-6, rue Morillon  
Année MEV : 2023  
Prix de ref : 9 359 €/m<sup>2</sup> TTC pki

### 75 HUGO

Promoteur : PROMEGE  
Adresse : 1, rue Trouillet  
Année MEV : 2022  
Prix de ref : 9 717 €/m<sup>2</sup> TTC pki

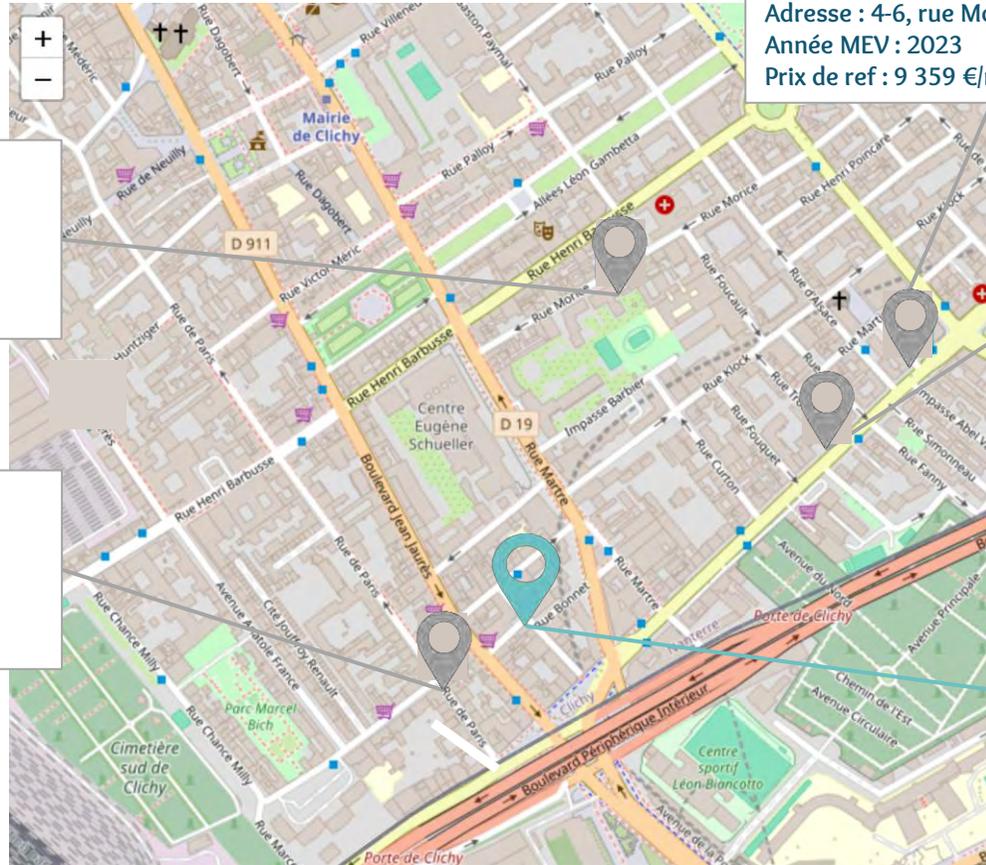
### CARRÉ MARTRE

Durée du démembrement : 15 ans

Acquisition de la Nue-propriété :  
65 % de la pleine propriété

Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en pleine  
propriété (PP) pki : 9 780 €/m<sup>2</sup> TTC

Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en nue-propriété  
(NP) pki : 6 357 €/m<sup>2</sup> TTC



Échantillonnage réalisé par le service Études sur la base de l'offre disponible sur le marché en février 2025

### Légende



Programme Fidexi en Nue-propriété

Autres programmes



Contrairement aux opérations concurrentes dont les prix proposés regroupent les T3, T4 et T5, notre programme « Carré Martre » se concentre exclusivement sur des T1 et T2. Dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement à deux pas de « Carré Martre », les T2 sont proposés à plus de 12 500 €/m<sup>2</sup>

# II – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

## 1. LE MARCHÉ DE L'ANCIEN À CLICHY



Le programme « Carré Martre » est situé dans une commune classée en zone Pinel A bis, témoignant d'un fort déséquilibre entre l'offre et la demande.

Clichy se distingue avec une des plus fortes dynamiques immobilières du Nord-Ouest parisien ces 10 dernières années, et s'impose comme une valeur montante de l'immobilier en Île-de-France.

**Prix moyen au m<sup>2</sup>  
dans l'ancien à Clichy :**

6 726 €/m<sup>2</sup>

source : MeilleursAgents

6 840 €/m<sup>2</sup>

source : Efficity

6 757 €/m<sup>2</sup>

source : Immobilier Notaires

Prix : Février 2025

**Loyer médian de marché au m<sup>2</sup>  
à Clichy :**

**Prix bas < Prix moyen < Prix haut**

21 €/m<sup>2</sup> < 27,1 €/m<sup>2</sup> < 36,7 €/m<sup>2</sup>

Source : Meilleursagents – Février 2025



**Évolution du prix de l'immobilier :  
+ 29,7 % en 10 ans**



**Avertissement** : les données contenues dans le présent document ont un caractère strictement informatif à des fins de référencement auprès du réseau partenaires.  
Elles ne sauraient constituer ni une recommandation de vente, ni un engagement juridique, ni un accord contractuel de la part de FIDEXI.

**44, rue Paul Valéry 75116 PARIS**  
**[www.fidexi.com](http://www.fidexi.com) - Tél.: 01 76 53 73 73**

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567  
Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce  
Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris île-de-France  
Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurance limited  
Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX  
Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>