

Challenge^s

Zoom sur...

1 Maubert, rue des Ecoles (V^e)

Dans cette partie historique de l'arrondissement, les prix restent élevés et varient selon l'état du bien. « Face à la Seine et à Notre-Dame, un appartement familial avec vue, rénové et décoré, a été vendu plus de 21500 euros le m², un autre semblable mais à rénover n'a pas dépassé 16000 euros le m² », cite Julien Meguidech, de Barnes. Rue des Ecoles, « deux jolis appartements de 80 m² sont partis à 15000 euros le m² », rapporte Hugo Bailly, chez Marc Foujols. « La rue Mouffetard reste prisée par les Américains », ajoute Rodolph D'Andrea, chez Engel & Völkers.

2 Saint-Germain-des-Prés (VI^e/VII^e)

Toujours des prix fous pour les biens d'exception. Ainsi, sur la réputée place de Furstemberg, « un studio entièrement à réhabiliter a atteint 32000 euros le m² », confie Bruno Valléry-Radot, chez Daniel Féau Saint-Germain. Rue de Lille,

« un duplex de 210 m² au sol (176 m² Carrez) à refaire, aux 1^{er} et 2^e étages, a été vendu 4,2 millions d'euros », constate Iris Tang, chez Emile Garcin. Les biens atypiques séduisent moins, comme ce pavillon proche de la place Saint-Sulpice, « de 62 m² Carrez (89 m² au sol), affiché 1,095 million d'euros », indique Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse.

3 Invalides/Breteuil (VII^e)

L'exceptionnel ne connaît pas la crise : « La vente d'un penthouse de 190 m² avec une terrasse sur les Invalides a atteint 9 millions d'euros », cite Bruno Valléry-Radot. Un 4^e étage en parfait état de 119 m², sans vue

mais avec du charme, a été acheté par des Américains 17500 euros le m². « Fait nouveau, on voit les Chinois se positionner sur de très gros achats, autour de 10 millions. Et les Français de l'étranger sont plus nombreux qu'avant, car ils peuvent souvent acheter cash, ce qui est très appréciable en ce moment », remarque Marc de Bayzer, chez Daniel Féau Invalides. Un 122-m² avec vue sur l'église Saint-François-Xavier est à vendre plus de 3,4 millions d'euros.

Prix en euros par m²
pour un logement
de plus de cinq ans

moins de 8000
de 8000 à 9500
de 9500 à 10500
de 10500 à 11250
de 11250 à 12000
de 12000 à 13500
de 13500 à 15000
plus de 15000

V^e, VI^e, VII^e Rééquilibrage en cours

Sur la rive gauche, le V^e est le troisième arrondissement le plus cher, à 12600 euros le m², en recul de 2,6% en un an d'après MeilleursAgents. « Le nombre des transactions a fortement chuté, mais les appartements haut de gamme du Quartier latin ou près du Luxembourg restent recherchés », constate Hugo Bailly, de l'agence Marc Foujols. Mais pas seulement : « La demande porte aussi sur des studios de 15 à 20 m², pour loger ses enfants, comme pied-à-terre ou comme investissement locatif », observe Patricia Cariou, de Monge Patrimoine.

Dans le VI^e, toujours en tête des quartiers les plus chers, les prix sont restés stables (-1% en un an), à 15700 euros le m². « Mais la baisse des prix est inéluctable d'ici à la fin de l'année », prévient Thierry Cho-

mel, chez Barnes. En attendant, les écarts se creusent, entre un rez-de-chaussée sur cour à 11000 euros le m² et un bien de luxe pouvant tutoyer 30000 euros le m² – « un créneau sur lequel les Américains, Anglais et Moyen-Orientaux sont présents », juge Pascale Constans, de Sotheby's Propriétés parisiennes. A l'approche des JO 2024, « on note une demande accrue pour des pied-à-terre d'environ 40 m² », souligne Loïc Dupré, de Vaneau.

Quête d'espace

Dans le VII^e, second arrondissement le plus cher de Paris, les prix ont dévié de manière surprenante, de 6,7% sur un an, à 13700 euros le m² en moyenne. Au Gros-Caillou, « une clientèle familiale française (cadres, avocats, financiers...), souvent de retour de Londres, atti-

rée par les écoles de renom, est en quête de grands appartements entre 3,5 et 5 millions d'euros », remarque Pauline d'Assigny, chez Daniel Féau Saint-Dominique. Quant aux étrangers, « leur profil est de plus en plus varié, Italiens, Chinois, Libanais, Américains », expose Linda Owens, chez Junot. Pour les biens en bon état, « les ventes se concluent autour de 17000 euros le m² pour les 3-pièces », calcule Stéphanie Abib, de Grenelle Immobilier. La cote est moindre pour ceux à rénover, tel « ce 107-m² au 5^e étage avec ascenseur, pourtant entre une cour pavée et un jardin arboré, cédé 13000 euros le m² », nuance Amandine Cruz, de Vaneau. Nouveauté, « les acquéreurs réclament dès le début le DPE, et une mauvaise notation est prétexte à négociation », avertit Sophie Lerner, d'Engel & Völkers. **Y. L. G.** ►