## LOBS



### PARIS

# **UN CŒUR SOUS TENSION**

Tous les quartiers parisiens sont en hausse, la majorité d'entre eux ayant augmenté de plus de 5 % en un an. La moyenne des prix des huit premiers arrondissements du centre de la capitale dépasse désormais 11000 €/m²

Par YVES LE GRIX, ROBERT KASSOUS

#### 1er ET 2e ARRONDISSEMENTS





11 110 - 25 520 €/m<sup>2</sup>

Le cœur de Paris bat toujours la chamade! Dans les quartiers touristiques de la Concorde et Palais-Royal, en hausse de 8% cette année, les prix vont de 9000 à 19000 €/m². Mais le gros du marché du 1<sup>er</sup> tourne autour de 11000-12000 €/m². « La faute aux copropriétés, certes de charme, mais souvent sans ascenseur ni vue dégagée,

et avec travaux », explique Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo. Ainsi ce 2-pièces de 37 m² rue Saint-Honoré, vendu 419 000 €, ou ce studio de 17 m² dans la même rue, vendu 186 000 €. Même chose pour les grandes surfaces : rue Hérold, un 59-m² près de la place des Victoires s'est vendu 649 000 €, et rue du Mont-Thabor, près des Tuileries, un 138-m² est parti un peu plus cher, à 1695 000 €. Dans le 2e, le prix moyen est à 11400 €/m², mais les ventes s'échelonnent de 8 000 à 15700 €/m², et davantage. Si Montorgueil reste cher, on

peut trouver des studios à 11000- $12000 €/m^2$ , comme ce 31- $m^2$  rue de Richelieu vendu 380000 €, ou des 2-pièces de 10000 à  $12000 €/m^2$  dans le Sentier, à l'exemple de ce 34- $m^2$  à 340000 € rue Beauregard, ou de ce 48- $m^2$  rue de Cléry, signé à 480000 €.

#### 3° ET 4° ARRONDISSEMENTS La coqueluche de la rive droite



11 543 - 27 620 €/m²

Le Marais cartonne! Le nouveau Saint-Germain-des-Prés est la coqueluche des acheteurs de toutes nationalités. « Les prix se situent entre 11000 et 16000 €/m² pour les biens de qualité, et entre 17000 et 30000 €/m² pour les biens d'exception », remarque Martial Michaux, chez Emile Garcin. Dans le 3°, le Haut-Marais s'arrache: « Les rues de Bretagne, Charlot, de Saintonge et celles proches du Musée Picasso, rues du Perche, de Thorigny ou des Coutures-Saint-Gervais sont au top », constate Numa Privat, chez Junot Marais. Les étages élevés font monter la cote. « Rue Saint-Claude, un

 duplex de 5 pièces de 126 m² en parfait état aux 5e et 6e étages avec vue s'est vendu 2500000 € », note Emmanuel de Poulpiquet, chez Daniel Féau Marais. Rue Elzévir. un 5-pièces de 158 m², au 2º étage et à rafraîchir, est parti à 2475000 €. Les petites surfaces ne sont pas en reste : rue Commines, un 2-pièces de 38 m² au 6º étage avec ascenseur a été acquis 610000 €. Le bas du Marais, vers Saint-Paul, est moins cher en moyenne, à partir de 11500-13000 €/m2 pour un bien standard. Les étages bas décotent parfois: « Rue Mahler, un 95-m² au I<sup>er</sup> étage pourtant en bon état n'a pas dépassé 1200 000 € », note Sofiane Berra, de Vaneau Marais. Mais rue Pastourelle, dans un immeuble 1830, un 3-pièces de caractère au 1erétage, 97 m² et joliment rénové s'est vendu 1439000 €, soit 14830 €/m2. Moins cher, les quartiers des Arts-et-Métiers (3e), des boulevards Bourdon et de la Bastille restent recherchés. Dans l'île Saint-Louis, « les prix des quais dépassent toujours les 20000 €/m<sup>2</sup>», remarque Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse.

#### 5° ARRONDISSEMENT Flambée du quartier Latin



11 691 - 28 370 € €/m<sup>2</sup>

La flambée des prix du quartier Latin continue (+5,7 % en un an). On ne trouve quasiment plus rien en deçà de 13500 €/m². Les vendeurs exigent entre 13 500 et 15 000 €/ m² tant pour les petits que pour les grands appartements. « Mais si le prix n'est pas justifié, il pourra rester sur le marché assez longtemps », alerte Patricia Cariou, chez Monge Patrimoine. Les biens sans défaut, eux, partent rapidement. Les familles continuent de s'arracher les grandes surfaces. Rue des Fossés-Saint-Jacques, un duplex de 87 m² avec 3 chambres s'est vendu 1198 000 € (soit 13 800 €/m²). Les petites surfaces se négocient d'arrache-pied : rue Monge, un 2-pièces de 53 m<sup>2</sup> avec balcon s'est vendu 695000 € (soit 13100 €/m²). Le turnover reste rare aux adresses prestigieuses, du Panthéon au Luxembourg ou aux quais de Seine, dépassant 15 000 €/m², surtout avec vue et extérieur. « A Maubert, dans un très bel hôtel particulier, un appartement de 180 m² en parfait état, avec une petite terrasse, a atteint 3 millions d'euros », observe Manuela Baron, de l'agence Emile Garcin. Place du Panthéon, un 180-m² avec une vue magnifique s'est vendu 4 millions d'euros.

#### 6° ARRONDISSEMENT

#### Leader des prix parisiens



13 269 - 29 460 €/m<sup>2</sup>

Le 6º garde sa place de leader des prix parisiens autour de 14 000 €/m² moyen, avec une hausse de 10,2 %, selon les notaires. « Mais les délais de vente s'allongent, surtout pour les appartements de 180 à 200 m<sup>2</sup> », observe Sophie Henry, chez Junot Rive Gauche. Si le prix des biens sans atouts particuliers démarre à 14 000 €/m², « avec du charme, ils se vendent autour de 19 000 €/ m2 », note Frank Roiena, directeur de Dauphine Rive Gauche. « Saint-Germain-des-Prés et Saint-Sulpice sont toujours les plus recherchés par les acheteurs internationaux, américains, suisses, nord-européens ou asiatiques notamment », remarque Inès Fonteneau, de l'agence Daniel Féau Saint-Germain. Rue Cassette, un 4-pièces de 108 m2 au 5e étage avec ascenseur s'est vendu 18600 €/m2. Rue du Vieux-Colombier, un 3-pièces de 85 m², parfaitement rénové, a atteint 21800 €/m². Pour les biens rares sans vis-à-vis, avec vue sur jardin et/ou terrasse, les prix dépassent largement les 20 000 €/m². Les pied-à-terre de 70 à 100 m² et les familiaux de 120 à 150 m² sont les plus traqués. Mais attention aux défauts.

« Un même bien, selon la présence ou non d'un ascenseur et d'une vue dégagée, ou donnant sur cour, peut perdre ou gagner jusqu'à 4000 €/m². Cette différence a toujours existé mais n'a jamais été aussi importante », souligne Romain Sarkissian, directeur de l'agence Vaneau Luxembourg. Le quartier Cherche-Midi, Vavin, Notre-Dame-des-Champs attire plutôt une clientèle française en raison des écoles réputées et du jardin du Luxembourg.

#### 7° ARRONDISSEMENT La cote du prestige

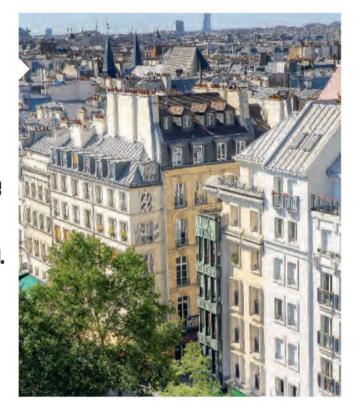


12 878 - 36 780 €/m<sup>2</sup>

La cote du 7° ne faiblit pas: +5,7 % en un an et+50 % en dix ans, selon Meilleurs Agents. com. « Au Gros Caillou, entre les Invalides et la tour Eiffel, c'est la cohue, explique Stéphanie Abib-Visan, de Grenelle Immobilier. Notamment pour les 100-140-m² vers les rues Cler ou Saint-Dominique. » Et qu'importe si la perfection n'y est pas: un 120-m² au 4° étage, sans vue et à retaper, s'est vendu 15 500 €/m², un 1er étage avec un vis-à-vis peut trouver des acheteurs à 13 000 €/m²; un dernier étage de 100 m² à refaire au Champ-de-Mars est parti à 24 000 €/m². Au Faubourg-Saint-Germain aussi, les ▶▶

LE 4e

Le secteur cartonne, en particulier auprès des acheteurs étrangers à la recherche de biens de caractère et d'exception.



☑ JEAN-YVES LACOTE L'OBS/N°2862-12/09/2019 **39** 

>> niveaux de prix sont ahurissants... Les biens standard en bon état démarrent à 14 000 €/m². En étage élevé avec une vue dégagée et une terrasse, ils atteignent facilement 18 000 à 20 000 €/m². En cas de qualités exceptionnelles, la barre des 25 000 € est atteinte, voire dépassée pour certaines adresses prestigieuses. Rue de Bellechasse, un 175-m² s'est vendu 20 500 €/m². «Le quartier Saint-Thomas-d'Aquin, autour de la rue du Bac, reste un des quartiers les plus chers », note Inès Fonteneau, chez Daniel Féau Saint-Germain. De même que le Carré des Antiquaires : « Rue de Verneuil, dans un très bel hôtel particulier, un appartement de 190 m² en parfait état, s'est vendu 3,5 millions d'euros », constate Manuela Baron, chez Emile Garcin. « Mais les vrais défauts (mauvaise exposition, parties communes défraîchies, absence d'ascenseur, prix surévalué) font chuter la valeur du bien », note Amandine Cruz, de l'agence Vaneau Bac Saint-Germain.

#### 8° ARRONDISSEMENT Ralenti par les manifestations



11 225 - 28 210 €/m2

Toujours en hausse de 6,6 % sur un an, à 11 600 €/m² moyen, le marché du 8e reste tonique. « Le triangle d'or, malgré une légère chute d'activité due aux manifestations des Gilets jaunes du début de l'année, attire toujours la clientèle du Moyen Orient », constate Hugues de La Morandière, directeur de l'agence Varenne. Les prix restent luxueux : de 15 000 à 25 000 €/m² et plus, avenue Montaigne. Les quartiers d'affaires ont également la cote. « Nous voyons beaucoup de Français de Londres en quête de grands appartements, explique David Amanou, directeur de District immobilier. Les ventes tournent à 11 000-13 000 €/m² côté Saint-Augustin ou Miromesnil, 12 000-14 000 €/m² vers le parc Monceau. » Près du parc, « un 178-m² peut s'v vendre à 13800 €/m<sup>2</sup> », note Iris Tang, chez EmileGarcin. Mais les prix tournent plutôt 10 000-12 000 €/m² vers Europe ou Saint-Lazare.

#### 9° ARRONDISSEMENT La surchauffe



10 234 - 21 260 €/m<sup>2</sup>

De Pigalle aux Grands Boulevards, le marché du 9° est toujours aussi dynamique, mais on voit apparaître quelques négocia-

tions sur les montants d'étages bas présentés trop chers. Le prix moyen du 9e se situe aujourd'hui entre 11 000 et 12 000 €/m2, voire plus dans les quartiers les plus en vogue : Milton-Martyrs et Chaptal-Aumale, de 12 000 à 13 000 €/m² en moyenne. « Les ventes peuvent ainsi "flamber" à 15 000 €/ m² si le bien cumule les atouts: pour un 3/4-pièces en bon état en étage élevé avec extérieur, ascenseur et plein sud », explique Sylvain Cobac, de l'agence Vaneau 9°. Les acquéreurs sont assez jeunes: familles, primo-accédants (aidés par les parents!), cadres voyageant à travers l'Europe en quête d'un quartier vivant avec une large offre de transports en commun... Les prix des appartements de caractère, nombreux dans ce quartier, chauffent. « Rue Chaptal, un 5-pièces de 141 m² au 5° étage avec ascenseur, une belle terrasse de plain-pied sur le séjour, 2 chambres de service, à rénover, a atteint 15 500 €/m², quasiment le même prix du mètre carré qu'un 4-pièces en rez-de-jardin de 76 m2, vendu square La Bruyère », observe Guillaume Laporte, directeur de l'agence Junot 9e. C'est moins cher dans le haut du 9e, côté Rochechouart-Barbès, à 10 000 €/m². Mais, rue de Maubeuge, un 5-pièces de 150 m², au 4e étage avec ascenseur et chambre de service, en parfait état, a atteint 13 000 €/m².

#### 10° ARRONDISSEMENT Acheteurs exigeants



9 238 - 22 170 €/m<sup>2</sup>

Le 10e n'arrête pas de grimper. « Le marché est extrêmement dynamique. Mais les prix ont atteint de tels niveaux que les acheteurs deviennent exigeants », explique Christophe Ouvrieu, de l'agence Junot 10°. Le Nord-Est (Belleville, place Sainte-Marthe) reste un peu en decà, même si les prix ont beaucoup évolué, entre 9 000 et 11 000 €/m² pour un 3-pièces. La partie qui jouxte la République (Grands Boulevards, porte Saint-Martin, Château-d'Eau...) est très prisée. Les prix y sont presque aussi élevés qu'en limite du 9e. Le canal Saint-Martin est toujours aussi attractif. Une vue sur le canal en étage va dépasser 12 000 €/m². Les 3-pièces, entre 65 et 85 m<sup>2</sup> avec 2 chambres, sont les plus recherchés par la clientèle type du quartier avec deux enfants. Les prix des appartements familiaux restent relativement élevés (au-dessus de 10 000 €/m2). Avec un extérieur, un 3-pièces peut dépasser les 14 000 €/m² comme ce 57-m², rue Gabriel-Laumain, près du Faubourg-Poissonnière, au 4e étage pourtant sans ascenseur, mais avec une terrasse de 10 m², et en parfait état, vendu 800 000 €. Rue du Faubourg-Saint-Martin un 3-pièces de 57 m², également ➤>



LE 10e

Dans le secteur jouxtant la République, très prisé, les prix sont presque aussi élevés qu'en limite du 9º.