



Plus rien ne semble pouvoir arrêter les prix de grimper.

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 11 000 €/m²

Par YVES LE GRIX, ROBERT KASSOUS

1^{er} ET 2^e ARRONDISSEMENTS Niches du marché



Appartements
anciens

11 110 - 25 520 €/m²

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 9 000 à 19 000 €/m². Mais le gros du marché du 1^{er} tourne autour de 11 000-12 000 €/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 1 695 000 €. Dans le 2^e, le prix moyen est à 11 400 €/m², mais les ventes s'échelonnent de 8 000 à 15 700 €/m², et davantage. Si Montorgueil reste cher, on

peut trouver des studios à 11 000-12 000 €/m², comme ce 31-m² rue de Richelieu vendu 380 000 €, ou des 2-pièces de 10 000 à 12 000 €/m² dans le Sentier, à l'exemple de ce 34-m² à 340 000 € rue Beauregard, ou de ce 48-m² rue de Cléry, signé à 480 000 €.

3^e ET 4^e ARRONDISSEMENTS La coqueluche de la rive droite



Appartements
anciens

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 11 000 et 16 000 €/m² pour les biens de qualité, et entre 17 000 et 30 000 €/m² pour les biens d'exception », remarque Martial Michaux, chez Emile Garcin. Dans le 3^e, 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 5^e et 6^e étages avec vue s'est vendu 2 500 000 € », note Emmanuel de Poulpiquet, chez Daniel Féau Marais. Rue Elzévir, un 5-pièces de 158 m², au 2^e étage et à rafraîchir, est parti à 2 475 000 €. Les petites surfaces ne sont pas en reste : rue Commynes, un 2-pièces de 38 m² au 6^e étage avec ascenseur a été acquis 610 000 €. Le bas du Marais, vers Saint-Paul, est moins cher en moyenne, à partir de 11 500-13 000 €/m² pour un bien standard. Les étages bas décotent parfois : « Rue Mahler, un 95-m² au 1^{er} étage pourtant en bon état n'a pas dépassé 1 200 000 € », note Sofiane Berra, de Vaneau Marais. Mais rue Pastourelle, dans un immeuble 1830, un 3-pièces de caractère au 1^{er} étage, 97 m² et joliment rénové s'est vendu 1 439 000 €, soit 14 830 €/m². Moins cher, les quartiers des Arts-et-Métiers (3^e), des boulevards Bourdon et de la Bastille restent recherchés. Dans l'île Saint-Louis, « les prix des quais dépassent toujours les 20 000 €/m² », remarque Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse.

5^e ARRONDISSEMENT Flambée du quartier Latin

Appartements anciens ► 11 691 – 28 370 €/m²

La flambée des prix du quartier Latin continue (+ 5,7 % en un an). On ne trouve quasiment plus rien en deçà de 13 500 €/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 1 198 000 € (soit 13 800 €/m²). Les petites surfaces se négocient d'arrache-pied : rue Monge, un 2-pièces de 53 m² avec balcon s'est vendu 695 000 € (soit 13 100 €/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^e ARRONDISSEMENT Leader des prix parisiens

Appartements anciens ► 13 269 – 29 460 €/m²

Le 6^e 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 m² », 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 5^e étage avec ascenseur s'est vendu 18 600 €/m². Rue du Vieux-Colombier, un 3-pièces de 85 m², parfaitement rénové, a atteint 21 800 €/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.

LE 4^e

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



« 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 4 000 €/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^e ARRONDISSEMENT La cote du prestige

Appartements anciens ► 12 878 – 36 780 €/m²

La cote du 7^e ne faiblit pas : + 5,7 % en un an et + 50 % en dix ans, selon MeilleursAgents.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^e étage, sans vue et à retaper, s'est vendu 15 500 €/m², un 1^{er} 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 ►►

➡ 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^e 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 8^e 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'y vendre à 13 800 €/m²* », note Iris Tang, chez Emile Garcin. Mais les prix tournent plutôt 10 000-12 000 €/m² vers Europe ou Saint-Lazare.

9^e ARRONDISSEMENT

La surchauffe



10 234 - 21 260 €/m²

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

tions sur les montants d'étages bas présentés trop chers. Le prix moyen du 9^e 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^e. 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^e 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 9^e. C'est moins cher dans le haut du 9^e, côté Rochechouart-Barbès, à 10 000 €/m². Mais, rue de Maubeuge, un 5-pièces de 150 m², au 4^e étage avec ascenseur et chambre de service, en parfait état, a atteint 13 000 €/m².

10^e ARRONDISSEMENT

Acheteurs exigeants



9 238 - 22 170 €/m²

Le 10^e 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 Ouvrier, de l'agence Junot 10^e. Le Nord-Est (Belleville, place Sainte-Marthe) reste un peu en deçà, 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 9^e. 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 m² 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 4^e 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 10^e

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