



En couverture

PARIS IX^e,
X^e, XI^e, XII^e

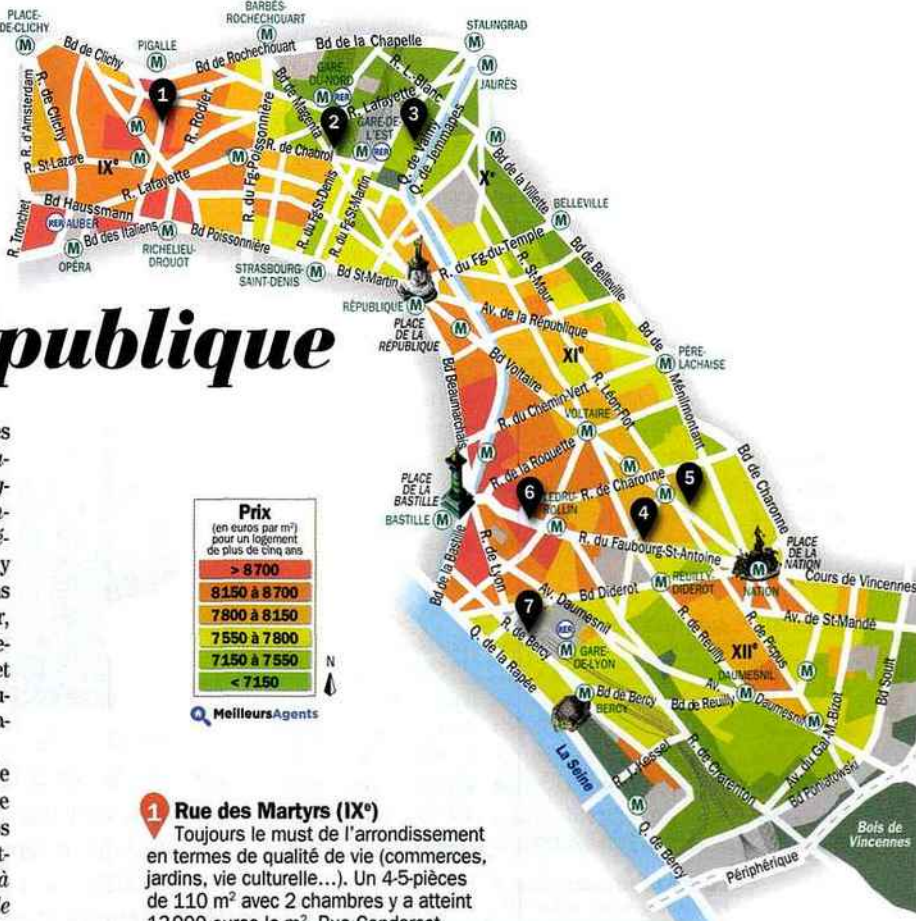
Les ors
de la République

En ce début d'année, les mises en vente repartent. « De manière générale, les prix augmentent dans le IX^e arrondissement, la demande étant supérieure à l'offre », note Barthélémy Parsy, de Junot Immobilier. Les biens exceptionnels se vendent très cher, souvent à des non-résidents. La demande la plus forte concerne les 3 et 4-pièces entre 600 000 et 800 000 euros. Les affaires avec des défauts majeurs subissent une forte décote.

La demande reste soutenue dans le X^e, stabilisé autour de 7 500 euros le m², avec des pointes à 10 000 euros entre la République et le canal Saint-Martin. « Les prix peuvent monter à 9 000 euros le m² pour des biens de qualité rue de Chabrol, place Franz-Liszt et près des Grands Boulevards », observe Patrick Nicaud, de Century 21 Magenta-Lafayette. De bonnes affaires restent possibles au nord, autour de 7 000 euros le m².

Dans le XI^e, entre Bastille et République, l'essentiel des ventes se situe entre 7 800 et 9 000 euros le m², « mais à partir de 8 500 euros pour une petite surface, voire plus pour un bien de charme rues Amelot, Saint-Sébastien ou Oberkampf », explique Eric Dewisme, du cabinet Bastimo.

« Dans tout l'ouest du XII^e, la demande est forte, le marché est actif entre 8 500 et 9 500 euros le m². Les délais de vente diminuent, les stocks baissent, et il y a une tension sur les prix. Les négociations ne dépassent pas 5% », selon Patrick Bonhomme, de Century 21 Chorus. **Y. L. G.**



Prix (en euros par m ²) pour un logement de plus de cinq ans
> 8700
8150 à 8700
7900 à 8150
7550 à 7900
7150 à 7550
< 7150

MeilleursAgents

1 Rue des Martyrs (IX^e)

Toujours le must de l'arrondissement en termes de qualité de vie (commerces, jardins, vie culturelle...). Un 4-5-pièces de 110 m² avec 2 chambres y a atteint 13 000 euros le m². Rue Condorcet, un appartement familial en étage, avec ascenseur et 3 chambres, à refaire, s'est vendu 10 000 euros le m².

2 Gare du Nord (X^e)

Un quartier aux prix compétitifs. Rue de Maubeuge, un 5-6-pièces de 156 m² au 1^{er} étage, refait, dans un immeuble en pierre de taille, s'est négocié 1 010 000 euros, soit 6 600 euros le m². Il aurait valu 7 600 le m² avec 20 m² de moins. Faubourg Saint-Denis, à l'angle de la rue La Fayette, un 2-pièces de 39 m² au 7^e étage d'un immeuble ancien avec vue dégagée s'est vendu 275 000 euros, soit 7 000 euros le m².

3 Château-Landon (X^e)

Près de la rue Louis-Blanc, un 100-m² au 1^{er} étage d'un immeuble en pierre de taille, à rafraîchir, s'est vendu 690 000 euros. Rue Robert-Blache, un 2-pièces de 31,5 m² avec ascenseur sur une jolie cour arborée a trouvé preneur à 230 000 euros.

4 Faidherbe-Chaligny (XI^e)

Un des quartiers les plus courus du Faubourg, bourré de cafés et restaurants branchés. Un appartement de 93 m² en parfait état au 4^e étage avec ascenseur s'est vendu en dix-sept jours au prix de 850 000 euros.

5 Boulets-Montreuil (XI^e)

Des prix intéressants près de Nation. Rue de Montreuil, au 1^{er} étage, un appartement de caractère de 89 m² avec terrasse s'est vendu en trente jours au prix de 830 000 euros. Rue des Boulets, un 3-4-pièces de 64 m² a trouvé preneur en une semaine à 535 000 euros, soit 8 400 euros le m².

6 Ledru-Rollin (XII^e)

La pierre de taille et l'ambiance du Faubourg. Près du métro, dans un immeuble haussmannien, un 4-5-pièces de 106 m², au 3^e étage avec ascenseur, avec parquet, cheminées et balconnets, s'est vendu dès la deuxième visite au prix demandé : 1 060 000 euros, soit 10 000 euros le m².

7 Gare de Lyon-Rue de Bercy (XII^e)

Central, donc cher. Dans un immeuble ancien, au 4^e étage sans ascenseur, un 3-pièces de 46 m², en très bon état, bien distribué, avec parquet, cheminée et cave, s'est vendu 405 000 euros, soit 8 800 euros le m².

TENDANCE : stable

REMERCIEMENTS : MINCLERT IMMOBILIER, JUNOT 9^e, DANIEL FÉAU IX^e, CENTURY 21 (FORTISSIMO, MAGENTA-LAFAYETTE, BONSERGENT, RÉPUBLIQUE, CHORUS, NATION ET DAUMESNIL), BNPI RÉSIDENTIEL, BARNES, BASTIMO, GUY HOQUET, PATRICE BESSE, VANEAU, CHAMBRE DES NOTAIRES, FNAIM, MEILLEURSAGENTS.COM, SELOGER.COM.





PARIS IX^E

QUARTIERS RÉSIDENTIELS N.-D. DE LORETTE, TRINITÉ, HAUSSMANN, MARTYRS, TRUDAINE, ST-GEORGES, PIGALLE, GDS BOULEVARDS, OPÉRA

-2,3%

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	189 200	380 900	NS	NS	530	1 070
2-pièces 40 m ²	302 700	584 000	NS	NS	840	1 560
3-pièces 70 m ²	529 800	888 700	NS	NS	1 480	2 490
4-pièces 90 m ²	681 200	1 256 800	NS	NS	1 900	3 200
5-pièces 120 m ²	908 200	1 599 600	NS	NS	2 530	4 260

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ BLANCHE, PLACE CLICHY, BARBÈS, CADET, POISSONNIÈRE, BONNE NOUVELLE, LIÈGE, FBG-MONTMARTRE

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	157 700	304 700	NS	NS	440	850
2-pièces 40 m ²	252 300	467 200	NS	NS	700	1 250
3-pièces 70 m ²	441 500	710 900	NS	NS	1 230	1 990
4-pièces 90 m ²	567 600	1 005 400	NS	NS	1 580	2 560
5-pièces 120 m ²	756 800	1 279 700	NS	NS	2 110	3 410

PARIS X^E

QUARTIERS RÉSIDENTIELS SAINT-MARTIN, GRANDS BOULEVARDS, SAINT-VINCENT-DE-PAUL, HAUTEVILLE

+2,5%

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	164 900	286 200	NS	NS	590	950
2-pièces 40 m ²	263 900	438 800	NS	NS	950	1 390
3-pièces 70 m ²	461 800	667 800	NS	NS	1 660	2 220
4-pièces 90 m ²	593 800	944 500	NS	NS	2 140	2 850
5-pièces 120 m ²	791 700	1 202 000	NS	NS	2 850	3 800

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ STALINGRAD, GARE DU NORD, BELLEVILLE, LA CHAPELLE

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	137 500	229 000	NS	NS	500	760
2-pièces 40 m ²	219 900	351 100	NS	NS	790	1 120
3-pièces 70 m ²	384 900	534 200	NS	NS	1 390	1 780
4-pièces 90 m ²	494 800	755 600	NS	NS	1 780	2 280
5-pièces 120 m ²	659 800	961 600	NS	NS	2 380	3 040

PARIS XI^E

QUARTIERS RÉSIDENTIELS CIRQUE D'HIVER, BASTILLE, RICHARD-LENOIR, LEDRU-ROLLIN, FAUBOURG-SAINT-ANTOINE

+0,6%

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	179 500	288 500	237 000	282 500	610	980
2-pièces 40 m ²	287 100	442 400	379 200	452 000	970	1 430
3-pièces 70 m ²	502 500	673 200	663 700	791 100	1 710	2 280
4-pièces 90 m ²	646 100	952 100	853 300	1 017 100	1 750	2 930
5-pièces 120 m ²	861 400	1 211 700	1 137 700	1 356 100	2 920	3 900

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ CHARONNE, NATION, BELLEVILLE, PÈRE-LACHAISE, GONCOURT

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	149 600	230 800	169 300	254 300	510	780
2-pièces 40 m ²	239 300	353 900	270 900	406 800	810	1 140
3-pièces 70 m ²	418 700	538 600	474 100	712 000	1 420	1 820
4-pièces 90 m ²	538 400	761 700	609 500	915 400	1 830	2 340
5-pièces 120 m ²	721 000	969 400	812 700	1 220 500	2 440	3 120



Le people

Hersin Isabelle/Sipa

« J'habite juste en face du Bataclan. Je suis dans ce quartier du XI^e depuis 2004 et j'aime y vivre. J'aime l'effervescence et ses habitants, ses commerçants, et sa proximité avec le Marais. Je me balade en famille place des Vosges, et je descends déjeuner trois fois par semaine au Baromètre, ma cantine. »

Djibril Cissé, footballeur, auteur de *Un lion ne meurt jamais*.

PARIS XII^E

QUARTIERS RÉSIDENTIELS BERCY, PICPUS, NATION, DAUMESNIL, BASTILLE, GARE DE LYON

+0,2%

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	175 900	291 500	NS	NS	560	900
2-pièces 40 m ²	281 400	446 900	NS	NS	900	1 320
3-pièces 70 m ²	492 500	680 100	NS	NS	1 570	2 100
4-pièces 90 m ²	633 200	961 900	NS	NS	2 020	2 700
5-pièces 120 m ²	844 300	1 224 200	NS	NS	2 600	3 200

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ PORTE DE VINCENNES, MICHEL-BIZOT, PORTE DORÉE, REUILLY-DIDEROT, PORTE DE CHARENTON

	PRIX DE L'ANCIEN (en euros)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	146 600	233 200	NS	NS	470	720
2-pièces 40 m ²	234 500	357 500	NS	NS	750	1 060
3-pièces 70 m ²	410 400	544 100	NS	NS	1 310	1 680
4-pièces 90 m ²	527 700	769 500	NS	NS	1 680	2 160
5-pièces 120 m ²	703 600	979 400	NS	NS	2 240	2 880

NS : NON SIGNIFICATIF

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2016