



Spécial immobilier

Paris UN VENT DE FOLIE SOUFFLE DANS CERTAINS QUARTIERS

Les prix continuent à grimper dans la capitale, mais à un rythme légèrement moins soutenu. Tous les arrondissements sont en hausse, selon les notaires, et la barre des 11 000 euros le mètre carré est dépassée dans sept d'entre eux.

Par Guillaume Errard et Anna Hagège

I^{er}, II^e, III^e, IV^e

Les prix flambent dans le vieux Paris

Le cœur du luxe parisien reste encore rive gauche, mais il penche légèrement rive droite. Le IV^e est l'arrondissement qui affiche la plus forte hausse des prix sur un an selon les notaires (+ 11,7%). Notre-Dame, les îles de la Cité et Saint-Louis ou encore le Marais font partie des quartiers les plus prisés. « Nous avons vendu fin janvier, rue de Sévigné, un studio de 24 m² en parfait état 355 000 €, soit 14 700 €/m² » indique James Meimoun, responsable d'agence Engel & Völkers Marais. Le III^e n'est pas en reste : en cinq ans, les prix ont flambé de 21,9%. Les 2 ou 3-pièces ont la faveur « des cadres dynamiques ou des jeunes couples, voire des investisseurs », souligne Marie-Ange Pasquiou, directrice de l'agence ERA. Dans les I^{er} et II^e, les hausses ont été contenues (inférieures à 3%). « Dans le I^{er}, il y a beaucoup de bureaux », explique Galithe Fischer, du Groupe Connexion Immobilier. Les quartiers les plus prisés avoisinent la place Vendôme et celle du Marché-Saint-Honoré. Le quartier des Halles attire une population plus jeune, mais reste encore à l'écart. « La rénovation de la Canopée et l'ouverture de la Samaritaine en 2020 le rendent pourtant plus attractif », assure Joseph Benhenna, de l'agence Capifrance. Ainsi, près de la Samaritaine, un 30 m² au 4^e étage,



L'île Saint-Louis reste l'un des secteurs les plus prisés du IV^e.

sans ascenseur et avec 25 000 € de travaux, a été vendu 400 000 €. Dans le II^e, le quartier Montorgueil est apprécié pour son ambiance village. « Des propriétaires qui ne peuvent plus se loger dans les VI^e et VII^e arrondissements viennent dans le II^e pour acquérir des biens plus grands et moins chers », indique Tom Benisti, directeur de l'agence Moriss Réaumur. Rue de Cléry, un 24 m² a été acquis 300 000 € par le directeur artistique d'une grande marque italienne qui va ensuite le louer.

V^e, VI^e, VII^e

La rive gauche a ses inconditionnels

Les prix continuent de s'envoler dans le VI^e et le VII^e (+ 6,4 % et + 9,1 % fin 2018 sur un an, selon les notaires). Ces arrondissements restent prisés des riches étrangers malgré les tensions sociales et les incertitudes fiscales. « Un investisseur du Moyen-Orient qui a acquis un appartement à plus de 10 millions d'euros en pleine crise des "gilets jaunes" nous a dit que ces évène-

I ^{er}	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an	II ^e	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an	III ^e	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an	IV ^e	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an	V ^e	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.**	n.s.	Gaillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	10 780 €	7,5 %	Saint-Merri	12 150 €	12,8 %	Saint-Victor	11 710 €	- 0,3 %
Les Halles	10 930 €	- 8,3 %	Vivienne	n.s.	n.s.	Enfants-Rouges	12 210 €	15,1 %	Saint-Gervais	13 630 €	26,7 %	Jardin des Plantes	10 810 €	- 0,6 %
Palais-Royal	n.s.	n.s.	Mali	11 330 €	2,8 %	Archives	13 050 €	8,2 %	Arsenal	11 590 €	3,8 %	Val-de-Grâce	12 420 €	13,4 %
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	10 890 €	6,9 %	Sainte-Avoye	11 690 €	4,1 %	Notre-Dame	15 970 €	n.s.	Sorbonne	11 460 €	0 %
Arrondissement	11 890 €	2,9 %	Arrondissement	11 200 €	2,9 %	Arrondissement	11 840 €	6 %	Arrondissement	12 890 €	11,7 %	Arrondissement	11 360 €	2,3 %

* Il s'agit de prix standardisés relatifs aux biens les plus couramment vendus dans la zone concernée. ** Non significatif.

Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris.



ments ne l'inquiètent pas ; ils font partie, selon lui, de la culture sociale de la France », racontent Caroline Guerrier et Valérie Julliard, de l'agence Varenne, qui ont vendu à des Américains deux biens à plus de 5 millions d'euros près du Luxembourg. Les demandes des expatriés français qui reviennent à cause du Brexit sont pressantes. « Le marché est dynamique et sain en termes de volumes. Si les prix sont trop opportunistes, le bien ne se vend pas », ajoutent-elles. Un appartement familial de 150 m² situé au 2^e étage près du Luxembourg a changé de mains pour 2,8 millions d'euros. « Le marché Saint-Germain et la rue Mabillon ont retrouvé du dynamisme, déclare Johanna Beyer, directrice de l'agence Barnes. Les prix peuvent grimper jusqu'à 35 millions d'euros, mais la plupart des ventes se réalisent entre 1,5 et 3,5 millions d'euros. » Près du marché Saint-Ger-

main, un 110 m² situé au 2^e étage a été vendu plus de 20 000 €/m². Dans le VII^e, certains Français ont revu leurs ambitions à la baisse. « Avec l'instabilité fiscale et les tensions sociales, les acquéreurs adeptes du calme et de la sécurité ne déboursent plus 2,5 millions d'euros pour leur pied-à-terre, mais plutôt autour de 1 million d'euros. Les expatriés du Brexit sont, eux, plus exigeants et réclament la même qualité de services qu'à Londres », affirme Linda Owens, directrice de l'agence Vaneau. Les quartiers Ecole-Militaire, Invalides et Gros-Cailloeu, près du Champ-de-Mars, séduisent familles et étrangers fortunés. « Ils se recentrent de plus en plus autour de la rue Cler, proche des commerces, et s'éloignent de Breteuil et du quai d'Orsay », précise Linda Owens. Rue Vaneau, un 146 m² situé au 3^e étage avec de gros travaux a été vendu 2,3 millions d'euros.

Dans le V^e, la hausse des prix reste plus contenue (+ 2,3 %). « Nous assistons à un jeu de Monopoly bloqué : les vendeurs, qui sont eux-mêmes acquéreurs, ne souhaitent pas vendre avant d'avoir acheté, explique Catherine Lenoir, directrice de l'agence Féau. A l'exception des derniers étages avec ascenseur, les prix tendent à stagner et baissent de 5 à 10 % en moyenne sur les grands appartements en étages bas. » Rue Soufflot, un 171 m² au 2^e étage avec balcon et d'importants travaux, a été vendu avec une décote de plus de 13 %, à 2,5 millions d'euros. « Seuls les biens exceptionnels peuvent se vendre au-dessus des prix du marché », explique Rudy Bismuth, directeur de l'agence Sotheby's. « Pour les autres, les acquéreurs ne surpayeront pas. » Boulevard Saint-Germain un 190 m² situé au 3^e étage a été cédé plus de 15 000 €/m².



VI ^e			VII ^e			VIII ^e			IX ^e			X ^e		
Prix * au m ²	Evolution sur 1 an		Prix * au m ²	Evolution sur 1 an		Prix * au m ²	Evolution sur 1 an		Prix * au m ²	Evolution sur 1 an		Prix * au m ²	Evolution sur 1 an	
31/12/2018			31/12/2018			31/12/2018			31/12/2018			31/12/2018		
Monnaie	13 640 €	- 1,5 %	St-Thomas-d'Aquin	14 180 €	- 2 %	Champs-Élysées	n.s.	n.s.	Saint-Georges	9 940 €	0,9 %	St-Vincent-de-Paul	8 730 €	8,3 %
Odéon	17 410 €	28,3 %	Invalides	n.s.	n.s.	Faubourg-du-Roule	10 390 €	11,8 %	Caussée-d'Antin	n.s.	n.s.	Porte Saint-Denis	9 630 €	9,3 %
N-D-des-Champs	12 190 €	2,2 %	Ecole-Militaire	11 550 €	0,1 %	Mademoiselle	12 140 €	11,1 %	Faubourg-Montmartre	9 860 €	7,6 %	Porte Saint-Martin	9 370 €	4,1 %
St-Germain-des-Près	n.s.	n.s.	Gros-Cailloeu	12 150 €	8,5 %	Europe	10 520 €	7,1 %	Rochechouart	10 010 €	6,3 %	Hôpital St-Louis	9 210 €	6,7 %
Arrondissement	13 150 €	6,4 %	Arrondissement	12 590 €	9,1 %	Arrondissement	10 910 €	10,2 %	Arrondissement	9 870 €	3,3 %	Arrondissement	9 160 €	7,6 %

**VIII^e, XIV^e, XV^e, XVI^e, XVII^e****Les valeurs sûres**

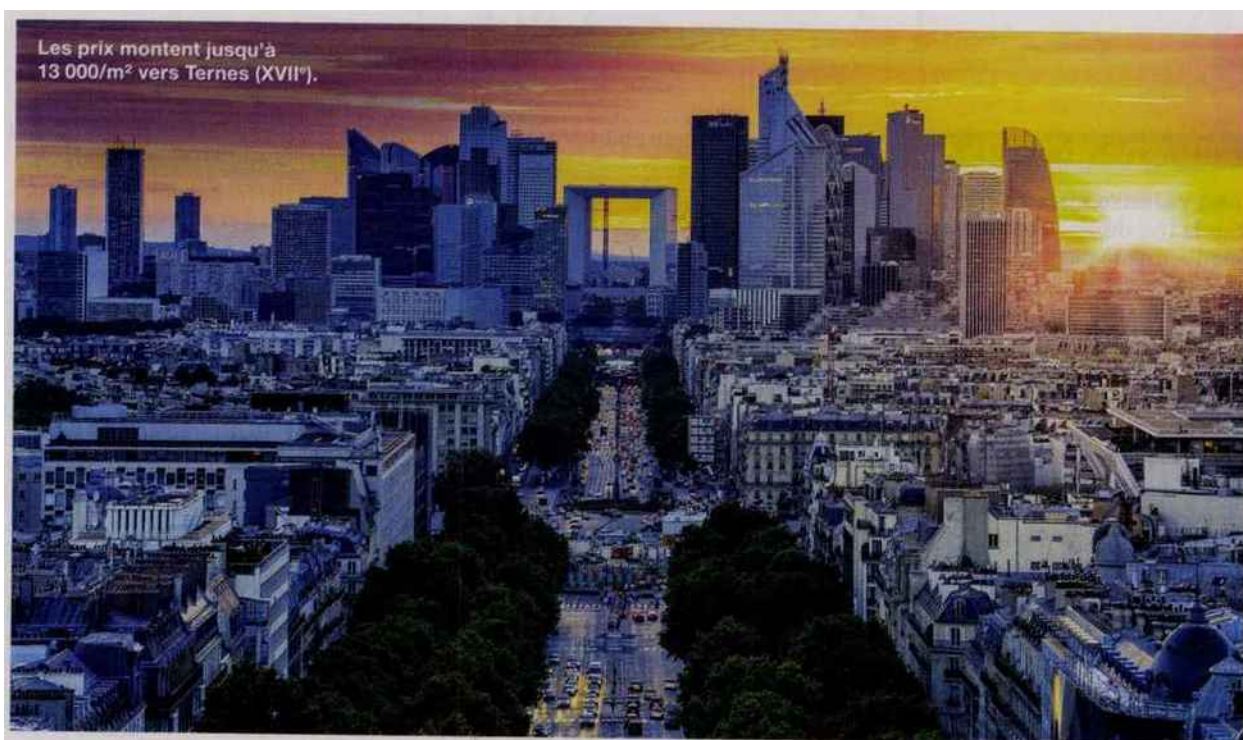
Sur la rive droite, le trio d'arrondissements formé par les VIII^e, XVI^e et XVII^e offre un large choix d'immeubles de bonne facture avec des prix en progression. Dans le très chic VIII^e, « il y a peu de biens à vendre, ce qui maintient les prix élevés. Cela n'arrête pas les clients, souvent des étrangers, qui cherchent un pied-à-terre proche de leur palace favori et des boutiques de luxe », indique Iris Tang, directrice de l'agence Emile Garcin Rive droite. Sur la très cotée avenue Montaigne, le mètre carré avoisine les 20 000 € pour un appartement dans les étages du bas avec une vue sur cour. En revanche, le même type de logement dans les niveaux supérieurs donnant sur la célèbre avenue se monnaie facilement entre 30 000 et 35 000 €/m². Non loin de là, rue François-I^{er}, un 230 m² est parti sur la base de 32 000 €/m².

Dans le sud du XVI^e, en lisière du VIII^e,

le marché est en effervescence. « Les prix ne faiblissent pas car la demande est forte pour de grands appartements offrant de belles vues sur la tour Eiffel. On trouve cela dans les secteurs de l'avenue du Président-Wilson et du Trocadéro, mais l'offre est rare », reconnaît Jean-Philippe Roux, directeur de l'agence parisienne de John Taylor. Des biens sans défaut à refaire entièrement changent de mains entre 16 000 et 20 000 €/m². Sans vue sur la Dame de fer, la Seine ou le Trocadéro, le mètre carré se monnaie entre 13 000 et 15 000 €. « Les prix sont parfois exagérément élevés et surévalués, mais cela se vend », reconnaît Jean-Michel Foujols de l'agence Marc Foujols Immobilier. « Cette partie du XVI^e connaît un "effet Brexit". » Dotées de budgets élevés, les familles d'expatriés de retour de Londres sont en quête de grands appartements de standing à côté des bonnes écoles. Le XVI^e nord bénéficie lui aussi de cette dynamique de marché. « Une mini-euphorie semble apparaître avec un mè-

tre carré qui se négocie, pour des produits standards, entre 11 000 et 12 000 € avec des pics à 18 000 € et au-delà pour des biens avec vues et terrasses », indique Stéphanie de la Grandière de l'agence La Grandière Immobilier. Rue Antoine-Arnauld, un 200 m² à refaire entièrement, au 5^e étage, a trouvé preneur à 2,3 millions d'euros. Vers le pont de Saint-Cloud, une maison de 180 m² sans jardin a été adjugée 1,79 million d'euros.

Dans le XVII^e, l'ambiance est également animée avec, depuis peu, « une certaine stabilité des valeurs », signale Eric Genser, de l'agence Guy Hoquet des Ternes. Du côté des Epinettes, le mètre carré s'échange autour de 10 000 € et monte à 13 000 € vers Ternes. Rue de Courcelles, un 100 m² avec travaux, 2 chambres, au 1^{er} étage, s'est vendu 1,23 million d'euros. « Dans le haut de gamme, vers la Plaine-de-Monceau, on atteint facilement 15 000 €/m² », indique Vanda Demeure, de l'agence Coldwell Banker. Rue Laugier,



un studio de 22 m² est parti à 250 000 € dès la première visite alors que 10 autres rendez-vous étaient programmés le même jour.

« Rive gauche, dans les XIV^e et XV^e, les acheteurs se bousculent face à une offre limitée. Si l'on veut acheter, il faut être réactif et ne pas trop discuter le prix », commente Lucile Savattier d'Athena Advisers France. Vers Raspail, Daguerre et Montparnasse, rien ne part en dessous de 11 000 €/m². Avenue de Suffren, côté XV^e, un 86 m² à refaire, avec vue imprenable sur la tour Eiffel depuis le salon, a séduit des Brésiliens qui n'ont pas hésité à déboursier 16 000 €/m². « En revanche, dans le XIV^e, côté Plaisance et Pernet, la cote avoisine 8 000 et 9 000 €/m² », indique Laurence Montariol, de l'agence Efficacy.

IX^e, X^e, XI^e, XII^e ET XVIII^e

Les adresses tendances

Situés rive droite, ces arrondissements autrefois populaires s'embourgeoient

à vue d'œil avec des prix de l'immobilier qui montent. Tendances, ces secteurs sont appréciés d'une clientèle jeune et bobo. Point commun de ces cinq arrondissements : ils ont peu de biens en stock face à une demande croissante. « Pour un projet de vente, nous avons en face 14 candidats acquéreurs. Quel déséquilibre ! » se désole Jean-Philippe Blanche, directeur de l'agence Nestenn du XI^e.

Dans les IX^e, X^e et XI^e, c'est la folie des prix. « Le mètre carré s'échange fréquemment entre 10 000 et 11 500 €. Dans le micromarché du très recherché square Maurice-Gardette, il monte à 13 000 € », affirme Mylène Guetta, de l'agence Century 21 Parmentier. Ici, les biens trouvent preneurs en quelques jours, voire quelques heures. Ainsi, une seule visite a suffi pour boucler la vente d'un 2-pièces de 45 m² rue Oberkampf, au prix affiché de 380 000 €. « En plus de cette proposition, j'avais encore trois offres prêtes. J'aurais pu vendre cette habitation quatre fois et même plus tant les acheteurs

étaient nombreux », indique un agent immobilier. « Les transactions se bouclent de plus en plus au prix de présentation pour des biens qui n'ont pourtant rien de spécial », confirme Muriel Goldberg, de l'agence L'Adresse du IX^e. Témoin, la cession en 5 jours à 486 000 € d'un 45 m², rue du Faubourg-du-Temple, au 6^e étage sans ascenseur dans un immeuble sur cour. Cette tension se retrouve aussi sur le marché des produits atypiques (appartements avec terrasse, lofts, ex-ateliers) qui se nichent dans les petites rues et les passages des X^e et XI^e arrondissements. Ils se vendent entre 11 000 et 12 000 €/m². « Gourmands, certains propriétaires veulent commencer la commercialisation avec des mises à prix élevées. Lorsque le bien est rare et de qualité, il peut partir à ce prix et sans délai. Nous sommes surpris du niveau de certaines transactions », reconnaît Jean-Christophe Colombani, directeur de l'agence rive droite d'Espaces Atypiques. Rue Jean-Macé, un duplex de 80 m² à rénover avec 15 m² de terrasse

XI ^e			XII ^e			XIII ^e			XIV ^e			XV ^e		
Quartiers	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an	Quartiers	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an	Quartiers	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an	Quartiers	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an	Quartiers	Prix * au m ² 31/12/2018	Evolution sur 1 an
Folie-Méricourt	9 590 €	8,8 %	Bel-Air	8 780 €	6,7 %	Salpêtrière	9 300 €	2,2 %	Montparnasse	10 610 €	3,1 %	Saint-Lambert	9 270 €	5,4 %
Saint-Ambroise	9 530 €	3,7 %	Picpus	8 600 €	3,8 %	Gare	7 800 €	7 %	Parc Montsouris	9 550 €	7,1 %	Necker	9 950 €	1,9 %
Roquette	9 400 €	1,5 %	Bercy	8 020 €	4,2 %	Maison-Blanche	8 660 €	8,1 %	Petit-Montrouge	9 440 €	5,5 %	Grenelle	10 170 €	6,9 %
Sainte-Marguerite	9 290 €	6,9 %	Quinze-Vingts	9 810 €	4,6 %	Croulebarbe	9 390 €	-0,1 %	Plaisance	9 420 €	8,1 %	Javel	9 580 €	6,7 %
Arrondissement	9 380 €	4,3 %	Arrondissement	8 740 €	4,9 %	Arrondissement	8 630 €	4,6 %	Arrondissement	9 570 €	5,4 %	Arrondissement	9 520 €	3,8 %



a changé de mains sans négociation à 12 400 €/m². « Reste qu'après un doublement des prix en 8 ans et une accélération de la hausse ces deux dernières années, on a l'impression que les valeurs commencent à plafonner », avance Jean-Philippe Blanche, directeur de l'agence Nestenn du XI^e.

Même son de cloche dans le XVIII^e. « Depuis quelques mois, le marché reprend son souffle car les prix sont montés très vite et trop fort », commente Brice Moyse, directeur des agences ImmoPolis. Aux Abbesses, le mètre carré vaut entre 12 000 et 13 000 €. Rue Berthe, un 2-pièces de 44 m² au 5^e et dernier étage sans ascenseur, avec triple exposition et vue sur Paris, est parti à 600 000 €. « La cote flambe dans les beaux quartiers du XVIII^e surtout pour les produits sans défaut et de bonne facture », précise Guillaume Blin-Davost, directeur de Junot Montmartre.

Très apprécié des familles, le XII^e est réputé pour être « un marché dynamique et de report pour ceux qui ne trouvent pas dans les X^e et XI^e » indique Yann Picat, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier du XII^e. Même s'il a tendance à faire du surplace, le prix du mètre carré se négocie fréquemment entre 9 000 et 10 000 €. « Quand je pense que les estimations avoisinaient 8 000 € en 2017 ! », s'exclame Valérie Gozlan de l'agence Nestenn Paris 12. Aujourd'hui, il arrive que la barre des 10 000 € vers les places de la Nation et de Daumesnil. Sur le boulevard Diderot, un 4-pièces de 90 m², au 5^e étage avec ascenseur et gardien, en parfait état, s'est vendu en 15 jours à 1,088 million d'euros. « Depuis peu, on constate moins de fluidité dans les transactions car les acheteurs commencent

à hésiter à de tels niveaux de prix », signale Patrick Bonhomme, de l'agence Century 21 Chorus.

XIII^e, XIX^e ET XX^e

Adresses des défricheurs

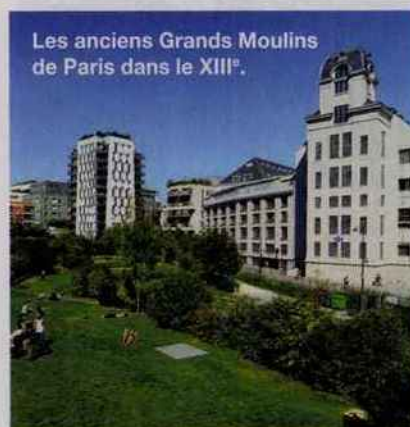
Ces trois arrondissements sont les moins chers de Paris. En moyenne, ils ont globalement connu des hausses de prix contenues. Mais des écarts ont été enregistrés. C'est le cas dans le XIX^e, le seul arrondissement qui reste sous les 8 000 euros/m². Le secteur Secrétan-

Buttes-Chaumont est le plus coté. Rue de Meaux, près de la Halle Secrétan rénovée il y a plus de trois ans, un 32 m² situé au 5^e étage sans ascenseur a été vendu 300 000 €, soit près de 9 400 €/m². « Les prix peuvent dépasser les 9 000 €/m² dès qu'un appartement est bien situé et soigné », souligne Olivier Novara, directeur associé de Capital Immobilier. Ils peuvent même avoisiner les 10 000 €/m². C'est le cas dans le quartier Jourdain (XX^e), un des lieux les plus prisés, d'un 53 m² situé au 3^e étage qui a été cédé plus de 9 900 €/m². De quoi modifier le profil des acquéreurs. « Il y a plus de CSP+ et de cadres supérieurs de 30 à 40 ans et moins de fonctionnaires », affirme Olivier Novara.

Dans le XIII^e, très disparate, c'est dans le sud de l'arrondissement que les prix ont le plus progressé (entre 6 et 7 %). La réhabilitation de la Halle Freyssinet a dynamisé le quartier de la Gare. Rue Jeanne-d'Arc, un petit studio de 18 m² situé au 4^e étage d'un immeuble des années 1970 a été vendu 9 440 €/m². « Nous ne sommes pas habitués à ces prix dans le sud du XIII^e », reconnaît Olivier Quénot, directeur de l'agence Laforêt du XIII^e. Un prix exceptionnel qui ne reflète pas le marché.

« Un bien situé dans le sud du XIII^e ne se vend pas aussi cher que dans le nord », explique Nathalie Latour de l'agence Orpi Montsouris. Les appartements les plus recherchés sont les biens de plus de 4 pièces pour lesquels les acquéreurs sont prêts à acheter au prix. Mais pour les autres, ils sont plus exigeants car les offres sont plus nombreuses. Ainsi, un 3-pièces de 62 m² situé rue des Orchidées, affiché à 520 000 € a été vendu 9 mois plus tard à 460 000 €. ■

Guillaume Evrard et Anna Hagège



Les anciens Grands Moulins de Paris dans le XIII^e.



Peu de place pour la négociation dans le XIV^e.

XVI ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an	XVII ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an	XVIII ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an	XIX ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an	XX ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an
Quartiers	31/12/2018		Quartiers	31/12/2018		Quartiers	31/12/2018		Quartiers	31/12/2018		Quartiers	31/12/2018	
Auteuil	9 380 €	2,1 %	Ternes	9 920 €	8,6 %	Grandes-Carrières	9 300 €	3,2 %	La Villette	7 890 €	10,5 %	Belleville	7 980 €	3,4 %
Muette	11 030 €	11,6 %	Plaine Monceau	10 400 €	12,7 %	Clichencourt	8 960 €	2,4 %	Pont de Flandre	7 900 €	10 %	Saint-Fargeau	7 580 €	1,3 %
Porte Dauphine	10 750 €	3,4 %	Batignolles	10 250 €	6,7 %	Goutte-d'Or	7 510 €	9,8 %	Amérique	7 890 €	6,1 %	Père-Lachaise	8 450 €	4,7 %
Chaillot	10 870 €	4,5 %	Epinettes	9 250 €	8,1 %	Chapelle	7 460 €	11,3 %	Combat	8 060 €	-1,4 %	Charonne	8 390 €	6,9 %
Arrondissement	10 280 €	5,6 %	Arrondissement	9 890 €	8,4 %	Arrondissement	8 720 €	5,4 %	Arrondissement	7 930 €	7,8 %	Arrondissement	8 040 €	3,5 %