



Les prix de l'immobilier à Paris, arrondissement par arrondissement



Dans le 19^e arrondissement, le canal de l'Ourcq et les parcs des Buttes-Chaumont et de la Villette attirent une clientèle de plus en plus aisée. (Jean-Yves Lacote)

La moitié des arrondissements de la capitale dépassent désormais les 10 000 euros le mètre carré. Les familles cherchent de grands appartements, partout. Les jeunes couples, principalement des 2-pièces dans tous les quartiers branchés. Cette demande, déjà trop forte, est renforcée par l'afflux d'une nouvelle clientèle venue de Londres en raison du Brexit. Les rares bien à vendre se négocient donc de plus en plus cher. Tour d'horizon, arrondissement par arrondissement.

1^{er} et 2^e arrondissements : de plus en plus haut

Appartements anciens : 6 250 – 19 900 €/m²

Le 1^{er} arrondissement a enregistré la plus forte hausse de prix l'an passé à Paris : + 11,2 % selon la chambre des notaires. Son marché étroit est tiré vers le haut par ses quartiers prestigieux. « Rue de Rivoli, un appartement sans défaut avec vue sur le jardin des Tuileries vaut 20 000 à 23 000 €/m² », observe Philippe Joffre, de l'agence Barnes Saint-Honoré.

La simple proximité des jardins se paie cher : rue de Mondovi, un 180-m² à refaire s'est vendu 16 000 €/m². Les abords du Palais-Royal sont tout aussi recherchés. Rue Molière, un 2-pièces de 46 m² est parti pour 555 000 €. Rue de Richelieu, un autre 2-pièces de 37 m² a été acquis 450 000 €. Quartier du Pont-Neuf et de la Samaritaine, rue des Bourdonnais, un 3-pièces de 54 m² a été vendu 690 000 €. Plus branché, le 2^e arrondissement, autour de la rue Montorgueil et des Grands-Boulevards, continue de flamber, avec encore une hausse de 2,9 % en 2018. La moyenne se situe à 11 370 €/m² avec des pointes à plus de 15 000 €/m² pour des petites surfaces de caractère avec vue du côté de la rue Saint-Denis. « De très nombreux appartements ont été joliment refaits ces dernières années », explique Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis immo. La partie nord-est du Sentier, la moins chère, se rénove peu à peu.

3^e arrondissement : clientèle éclectique

Appartements anciens : 6 900 – 19 000 €/m²

En hausse de 3,9 % l'an passé, à 11 340 €/m² en moyenne, des Arts-et-Métiers aux abords de la place des Vosges, le 3^e n'a pas fini de grimper. « Dans le haut Marais plus particulièrement (autour des rues de Bretagne, Charlot, de Saintonge...), les prix des appartements sans réels défauts se situent entre 13 000 et 15 000 €/m² », explique Numa Privat, directeur de Junot Marais.



[Visualiser l'article](#)

Le profil des acquéreurs est varié : célibataires, couples, familles sont autant à la recherche de résidences principales que de pied-à-terre. Les Parisiens, mais aussi les provinciaux et les étrangers battent le pavé. Les prix du haut de gamme (étage élevé avec ascenseur, vue, volume, espace extérieur, adresse recherchée) continuent d'augmenter. La demande reste soutenue, toujours supérieure à l'offre. D'autant que le Brexit amène une nouvelle clientèle venue de Londres. Cette hausse des prix favorise le report des achats dans les quartiers limitrophes du 10 e (rues Beaurepaire, de Marseille...) et du 11 e (rue Amelot, Cirque-d'Hiver...), ce qui valorise les tarifs de ces arrondissements. Rue de Bretagne, un appartement en parfait état de 45 m², au 2 e étage sans ascenseur, lumineux, avec du caractère, s'est vendu 660 000 €, soit 14 600 €/m².

4 e arrondissement : le Marais bien élevé

Appartements anciens : 7 150 – 22 850 €/m²

Le deuxième quartier le plus cher de Paris, à 12 750 €/m² en moyenne, a encore grimpé de 7 % en un an. Les prix les plus élevés se situent dans le Marais, avec les appartements de caractère des rues Pavée ou Malher et autour de la place des Vosges. « Mais aussi sur les quais de l'île Saint-Louis, à plus de 20 000 €/m² », selon Emmanuel de Poulpiquet, chez Daniel Féau Marais. Le moins cher se trouve vers Hôtel-de-Ville ou sur les boulevards Bourdon ou de la Bastille, voire côté Morland et boulevard Henri-IV. « Les acheteurs sont essentiellement français, souvent expatriés », note Martial Michaux, chez Emile Garcin Marais.

On trouve quelques rénovations d'importance. Sur le quai des Célestins, dans l'hôtel Nicolaï, datant du XVII e siècle et restauré par le groupe UPI, des surfaces de caractère à aménager sont à vendre. « Un duplex de 132 m² y est proposé pour 2 898 000 € », signale Lucile Savattier, chez Athena Advisers, la société chargée de la vente.

5 e arrondissement : tout pour les familles

Appartements anciens : 6 550 – 18 350 €/m²

Le Quartier latin grimpe toujours (+ 4,9 % l'an passé). Ce n'est que le cinquième arrondissement le plus cher de Paris, malgré une offre rarissime et des lieux mythiques, du Luxembourg au Boul'mich, des quais de la Seine au jardin des Plantes. « C'est avant tout un quartier cher aux familles françaises et étrangères, où se mêlent cadres supérieurs, professions libérales, professeurs et retraités », remarque Patricia Cariou, chez Monge Patrimoine.

Dans les plus beaux spots, notamment autour du Luxembourg et du Panthéon, il faut déboursier au-delà de 13 000 €/m² pour un bien de qualité, et jusqu'à 20 000 €/m² pour l'exceptionnel. A Maubert, rue Maître-Albert, un 2-pièces de 61 m² avec une terrasse s'est vendu 13 700 €/m². La rue Monge reste un must : un 2-pièces de 53 m² avec balcon s'est négocié 13 100 €/m². Les petites surfaces se vendent cher : rue de Quatrefoies, au 1 er étage, un 29-m² à rénover a été acheté par un investisseur 12 070 €/m². Les prix sont toujours moins élevés à l'est et au sud : boulevard Saint-Marcel, un 66-m² avec balcon, mais au 4 e étage sans ascenseur, s'est vendu 735 000 €. Rue Broca, un 35-m² au 1 er étage, sombre et sur cour, a à peine dépassé 10 000 €/m².

6 e arrondissement : le luxe fuse

Appartements anciens : 7 450 – 22 200 €/m²



Rue Bonaparte, dans le 6e arrondissement. Dans ce quartier, le plus onéreux de la capitale, certains biens haut de gamme se vendent au-delà de 30 000 euros le mètre carré. (Jean-Yves Lacote)

« *Le très haut de gamme n'a jamais été aussi cher* », observe Nicolas Hug, de l'agence Philippe Ménager-Nicolas Hug. Le leader indétrônable des prix à Paris, c'est lui : à plus de 13 000 €/m², avec une nouvelle hausse de 8,2 % dans l'année, le 6^e reste l'arrondissement le plus onéreux. « *Certaines ventes atteignent ou dépassent 30 000 €/m²* », remarque Inès Fonteneau, chez Daniel Féau. Même si « *l'essentiel des ventes classiques se situe entre 13 000 et 18 000 €/m²* », assure Romain Sarkissian, de Vaneau Luxembourg. Parmi les micro-marchés, « *celui de Vavin/Notre-Dame-des-Champs, qui abrite de grands appartements, est très recherché par les familles* », note Sylviane Lemarié, de l'agence Littré, tandis qu'au nord, vers les quais et la rue de Savoie ou Saint-André-des-Arts, « *le marché est davantage composé de petites surfaces* », observe Frank Roiena, chez Dauphine Rive Gauche. Près du Luxembourg, une maison Art déco, de 188 m² avec un jardin privatif de 82 m², s'est vendue 4 millions d'euros. « *En 2019, seuls les prix des biens*

www.nouvelobs.com

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

exceptionnels vont encore grimper, il faut s'attendre à des négociations sur les biens plus standards », estime Sophie Henry, chez Junot Rive gauche.

7^e arrondissement : chic frénésie

Appartements anciens : 7 500 – 22 800 €/m²



Passerelle Léopold-Sédar-Senghor. Anglo-Saxons ou Asiatiques cherchent des logements entre 4 et 9 millions d'euros vers Invalides ou Saint-Germain-des-Près. (Jean-Yves Lacote)



[Visualiser l'article](#)

A 12 740 €/m² en moyenne, le 7^e continue d'augmenter, notamment au Gros-Caillou, où les appartements même avec de gros défauts s'arrachent : la demande y est hystérique. « *On atteint des niveaux de folie. Un 2-pièces occupé au 5^e étage sans ascenseur s'est vendu 14 000 €/m²* », s'étonne Stéphanie Abib, chez Grenelle Immobilier. « *La clientèle traditionnelle et familiale reste majoritaire même si les pied-à-terre sont surtout acquis par des étrangers* », estiment Linda Owens et Amandine Cruz, chez Vaneau. Dans les grandes avenues, « *à l'Ecole-Militaire, les prix démarrent à 13 000 €/m², mais, près de l'église russe, ils peuvent monter jusqu'à 19 000 €/m²* », explique Charles Dairea, de l'agence Mercure Paris. Même ambiance entre les Invalides et Saint-Germain-des-Prés, où le très haut de gamme est particulièrement convoité. « *Des acheteurs anglo-saxons et asiatiques et des "brexiters"* [le terme désigne ici les personnes quittant le Royaume-Uni en raison du Brexit, NDLR] *sont présents sur ce marché, disposés à investir de 4 à 9 millions d'euros* », note Manuela Baron, chez Emile Garcin. Notamment dans le secteur Bac-Varenne, « *où de très beaux appartements avec vue se vendent entre 25 000 et 30 000 €/m²* », constate Pascale Constans, chez Sotheby's Propriétés Parisiennes.

8^e arrondissement : adresses de prestige

Appartements anciens : 5 900 – 17 300 €/m²

Le quartier élyséen poursuit sa progression avec une hausse de 5,5 % en un an, à 10 560 €/m² en moyenne. La persévérance des « gilets jaunes » a certes découragé quelques candidats à l'achat entre l'Etoile et l'Alma. « *Mais le quartier se vend toujours, entre 14 000 et 25 000 €/m² ou plus avenue Montaigne* », remarque Alexandre Moisset, chez Mobilis. « *Ailleurs, la demande grossit et le marché ne l'absorbe pas* », remarque Philippe Joffre, chez Barnes Saint-Honoré. Notamment pour les grands appartements au-delà de 140 m², convoités par des acheteurs arrivant de Londres. « *Ils ont un pouvoir d'achat important et cherchent une adresse prestigieuse, une terrasse avec vue ou un jardin* », constate Arnaud-Pierre del Perugia, de Vaneau Saint-Honoré.

L'activité est aussi soutenue pour les pied-à-terre. Le quartier Europe/Villiers, familial, avec des écoles renommées, est en hausse, jusqu'à 12 000 €/m² pour un bien sans défaut. « *Rue du Rocher, un 56-m² au 6^e étage avec ascenseur et une vue dégagée s'est négocié 700 000 €* », note Elodie Lacarrière, chez Junot Monceau. Rue de Naples, un 1^{er} étage sans ascenseur entièrement à refaire s'est vendu 650 000 €, soit 10 800 €/m². « *Les prix devraient se maintenir à des niveaux élevés dans l'arrondissement* », affirme Arnaud-Pierre del Perugia.

9^e arrondissement : les Martyrs en surchauffe

Appartements anciens : 5 800 – 15 400 €/m²



« On ne ressent aucune baisse d'activité en ce début 2019 », explique Guillaume Laporte, directeur de Junot 9 e . De « South Pigalle » à Madeleine et aux Grands-Boulevards, les prix sont en surchauffe. « La moyenne des ventes tourne autour de 12 500 €/m², et il est aujourd'hui quasiment impossible de trouver un appartement à moins de 10 000 €/m² », ajoute le professionnel. Et les ventes peuvent monter très haut pour des affaires de qualité, même si elles manquent sur le marché. Rue des Martyrs, un 180-m² entièrement à rénover mais avec une vue sur le Sacré-Cœur s'est vendu en moins d'un mois à 2,7 millions d'euros, soit 15 000 €/m². Pas de Britanniques fuyant le Brexit ici, mais des familles aisées et des cadres supérieurs et professions libérales.

On peut toutefois trouver moins cher vers le boulevard de Clichy, comme ce 33-m² vendu 11 450 €/m². « Avec un faible turn-over dans les quartiers les plus recherchés, le prix moyen du mètre carré ne fait qu'augmenter tout en restant cohérent avec la demande, analyse Sylvain Cobac, de Vaneau 9 e . Ainsi, rue des Martyrs, un appartement même entièrement à rénover partira au prix dans les jours suivants sa commercialisation, alors qu'un autre du côté de Barbès mettra plus de temps et devra peut-être subir une baisse de prix. »

10 e arrondissement : on y gagne son nord

Appartements anciens : 900 – 14 500 €/m²

La hausse des prix continue ! Ils atteignent 8 870 €/m² en moyenne : « Il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande », constate Patrick Nicaud, de Century 21 Magenta La Fayette. « Tout se vend, les biens de qualité dans des copropriétés bien tenues comme les étages bas en état correct, entre 8 000 et 10 000 €/m² et au-delà. » La Gare-du-Nord est à surveiller : un grand appartement au 5 e étage vient de partir à 11 000 €/m². « Le Brexit incite des couples à acheter près de la gare », note Christophe Ouvrieu, de Junot 10 e . Les grands boulevards se vendent à partir de 10 000 ou 12 000 €/m², notamment dans les faubourgs Saint-Martin ou Saint-Denis, près des portes du même nom, et les beaux immeubles du boulevard Magenta, de 8 000 à 9 000 €/m², même si c'est un peu plus cher côté République que vers Barbès.

Les petites surfaces s'arrachent : dans l'adorable passage Delanos, un 2-pièces de 31 m² au 4 e étage sans ascenseur s'est négocié 305 000 €. Quant au canal Saint-Martin, « il peut atteindre 12 500 €/m² », observe Mélissa Kasparoglou, de Century 21 Bonsergent.

11 e arrondissement : joyeux à Couronnes



Appartements anciens : 5 350 – 15 000 €/m²

En l'espace d'un an, le 11^e a connu une forte augmentation. Désormais, les prix oscillent entre 10 000 et 12 500 €/m². Si le secteur République-Saint-Ambroise a toujours été recherché, les acheteurs ont enfin franchi la rue Saint-Maur, « frontière » délimitant le 11^e populaire. Autrefois boudé, le quartier Couronnes a la cote avec les prix les plus attractifs de l'arrondissement. La population vieillissante d'origine étrangère est remplacée par les bobos, et les magasins chinois par des bars et commerces branchés qui attirent de nouveaux habitants. « *Les jeunes issus des quartiers résidentiels recherchent des rues plus vivantes où toutes les communautés se croisent* », constate Olivier Verdon, de Stéphane Plaza Immobilier.

Le 11^e pêche aussi par la raréfaction d'appartements familiaux alors que la demande est forte. Ainsi, la règle du prix au mètre carré qui décroît lorsque la surface augmente est de moins en moins vraie. Exemple : rue Morand, un appartement de 80 m² au 2^e étage s'est vendu 835 000 €. Mais, comme le notent tous les professionnels, les acquéreurs sont devenus exigeants : « *Si les beaux appartements partent vite, à 11 500 €/m², les biens avec défauts sont plus compliqués à vendre.* » Par ailleurs, « *il n'y a plus d'achat comptant* », note Eric Dewisme, de l'agence Bastimo.

12^e arrondissement : des couleurs à Nation

Appartements anciens : 5 000 – 14 300 €/m²

Le marché reste tonique, toutes surfaces confondues, mais plus raisonnable qu'ailleurs, en hausse de 4,1 %. « *Le gros des ventes vers Bastille, Ledru-Rollin, Faidherbe-Chaligny ou la gare de Lyon se situe entre 10 000 et 12 000 €/m², mais de très beaux appartements peuvent atteindre 13 000 €/m²* », analyse Patrick Bonhomme, de Century 21 Chorus et Saint-Antoine.

Les acheteurs refusent les surestimations : avenue Ledru-Rollin, un 3-pièces de 58 m² en bon état dans un immeuble en pierre de taille, au 3^e étage avec ascenseur, s'est vendu 650 000 € en deux mois, au lieu du prix demandé de 699 000 €. Même sur les petites surfaces, les acquéreurs savent raison garder : rue Traversière, un studio de 21 m² dans un immeuble haussmannien, au 6^e et dernier étage avec ascenseur mais nécessitant des travaux de rénovation, n'a pas dépassé 230 000 €. Les lofts et l'atypique ne flambent pas non plus. Au cœur du 12^e, parfois éloigné du métro, on trouve encore des prix abordables. Mais à l'est, à Nation, avenue de Saint-Mandé, place Félix-Eboué ou près du bois de Vincennes, la pierre de taille redevient chère.

13 e arrondissement : l'aire contrastée

Appartements anciens : 4 350 – 14 300 €/m²



Le quartier de la Butte-aux-Cailles, dans le 13e arrondissement, est prisée pour le charme de son ambiance de village, mais aussi pour la proximité des lignes de métro de la place d'Italie. (Jean-Yves Lacote)

« C'est un quartier populaire de la capitale, la moitié des logements sont sociaux », observe le maire de l'arrondissement, Jérôme Coumet. La mixité sociale est en effet une caractéristique majeure du quartier. Les nombreux aménagements urbains, les espaces verts, les universités, et les multiples transports contribuent à sa nouvelle attractivité. La diversité de l'offre dans l'immobilier s'est accrue, comme l'attrance des Parisiens pour certaines rues.



L'emblématique Chinatown et ses grandes tours stylisées ont toujours du succès auprès de la clientèle asiatique, d'autant que le prix moyen y est abordable, à partir de 5 500 €/m². Mais les charges sont élevées. Les appartements les plus hauts sont les plus prisés, offrant parfois un panorama des monuments de Paris. Selon François Saulais, de l'agence Guy Hoquet Paris 13, à la Butte aux Cailles « *les primo-accédants recherchent surtout des biens dans le secteur nord du quartier* », où le prix moyen au mètre carré est élevé, légèrement supérieur à 10 000 €. « *Le critère majeur pour les CSP +, la clientèle principale, est l'accessibilité de la place d'Italie en transports en commun, en particulier les lignes 5, 6 et 7 du métro* », note-t-on à l'agence Orpi Corvisart.

14 e arrondissement : un marché bien emballé

Appartements anciens : 5 250 – 16 050 €/m²

Avec une hausse des prix de 7,1 % l'an passé (soit deux fois plus que dans le 13 e et le 15 e voisins), le 14 e , habituellement sage, s'emballe. « *La pénurie est si forte que les acheteurs, excédés, deviennent presque agressifs* », explique Gilbert Chouchana, directeur des agences Laforêt du 14 e . Dans ce quartier où les nouveaux acheteurs sont avocats, architectes, financiers, prenant peu à peu la place des enseignants, le prix de 10 000 €/m² devient une référence minimale dans l'inconscient collectif. Il atteint même 11 000 ou 12 000 €/m² dans certains quartiers. Mais attention, les défauts comptent. Rue Severo, près de l'avenue du Maine, un 32-m² à rénover s'est arraché à 320 000 € alors qu'il n'avait suscité aucune visite lorsqu'il était proposé à 360 000 €. Si les beaux appartements du boulevard Raspail peuvent atteindre 13 500 €/m², le quartier de la mairie, toujours recherché, tourne autour de 12 000 €/m² pour un bien sans défaut. Rue Boulard, un 2 e -étage à refaire de 127 m² s'est vendu 12 300 €/m². Le quartier Pernety reste stable, de 9 500 à 10 000 €/m².

15 e arrondissement : de bonnes surprises

Appartements anciens : 5 650 – 15 410 €/m²

Toujours recherché par les familles en quête de tranquillité, le 15 e arrondissement reste globalement stable en termes de prix. Aujourd'hui, les appartements y sont vendus entre 8 000 et 11 000 €/m² en fonction des secteurs. Les plus chers se trouvent du côté du 7 e mais aussi dans les quartiers Pasteur, Félix-Faure et Commerce. Les environs de la rue de Vouillé, de la porte de Vanves, de Balard ou encore de la porte de Versailles sont plus abordables. « *Les aménagements pratiqués entre Balard et la porte de Versailles n'ont pas vraiment dopé la demande. Nous voyons par contre certains propriétaires désireux de vendre à cause de la gêne générée par les travaux et la peur des vis-à-vis engendrés par les nouvelles constructions* », constate Driss Abouzaky, manager des ventes chez Century 21 Agimmo.



Marché de report du 15 e nord, le 15 e sud réserve toutefois de bonnes surprises. L'éloignement du métro modère en effet les prix et certains secteurs un peu à l'écart offrent ainsi de belles opportunités. C'est le cas par exemple des abords du parc Georges-Brassens, où les biens s'affichent entre 8 500 et 9 500 €/m² en moyenne en fonction de leur qualité. Un 2-pièces de 26 m² en bon état et étage élevé avec vue dégagée est parti à 265 000 €, un autre de 47 m² sur cour, en étage bas, à rafraîchir, s'est vendu 355 000 €.

16 e arrondissement : bientôt branché ?

Appartements anciens : 5 400 – 16 550 €/m²

Le marché reste dynamique, le prix moyen a franchi le seuil des 10 000 €/m², en hausse de 6,2 % sur l'année. Ce grand quartier résidentiel, qui avait connu une désaffection des jeunes et des quadras attirés par des quartiers plus vivants, retrouve leurs faveurs. « *Les commerces branchés remplacent peu à peu les boutiques vieillissantes, et la qualité des écoles et des lycées est un atout de poids* », analyse Olivia Castaing, chez Junot 16 e. Les immeubles bien entretenus sont souvent de meilleure facture que dans le 9 e ou le 18 e, et leurs prix, malgré la hausse, plus raisonnables. Le bel haussmannien bénéficie d'une surcote de 1 000 ou 1 500 €/m² et accélère la prise de décision : « *Avenue Victor-Hugo, un 210-m² à rafraîchir au 1 er étage dans un bel immeuble en pierre de taille s'est vendu en une journée à 11 200 €/m²* », signale Bérénice Miliotis, chez Guy Hoquet [Paris](#) 16 Victor-Hugo. Passy, Victor-Hugo, Belles-Feuilles et Auteuil, avec leur air de « village », attirent de plus en plus, au détriment des quartiers périphériques.

« *Quant aux brexiters [le terme désigne ici les personnes quittant le Royaume-Uni en raison du Brexit, NDLR], on les voit beaucoup sur les grandes surfaces autour du Trocadéro* », remarque-t-on à l'agence Marc Foujols. « *Les petites surfaces sont rares, alors leurs prix s'envolent* », observe Olivia Castaing. Rue Nicolo, à Passy, un studio de 29 m² dans un immeuble des années 1970 s'est vendu 14 100 €/m². A Auteuil, la villa Montmorency, qui était un peu décotée, revit sous les assauts de ceux qui quittent le Royaume-Uni en raison du Brexit, selon l'agence Daniel Féau Auteuil. L'un d'entre eux a acheté une maison de 410 m² à 13 400 €/m².

17 e arrondissement : décolle grâce aux écoles

Appartements anciens : 5 800 – 15 800 €/m²



Les prix des quartiers haussmanniens de la rive droite évoluent à peu près au même rythme. Le 17^e a encore augmenté de 5,7 % l'an dernier, à 9 600 €/m² en moyenne. « *Mais il y a une vraie pénurie* », constate Roger Abecassis, chez Consultants Immobilier. Or avec le Brexit, de nouveaux acheteurs arrivent, en quête de grands appartements, cela ne va donc pas s'arranger. En outre, « *la clientèle familiale qui ne trouve pas de grandes surfaces sur la butte émigre facilement vers cet arrondissement où l'on trouve des immeubles de qualité avec ascenseurs et surtout à proximité des collèges et lycées reconnus, tels Chaptal, Condorcet, Fénelon, l'école bilingue, etc.* », observe-t-on chez Junot. Les quartiers stars sont toujours les mêmes : Ternes, Saint-Ferdinand, Courcelles, les abords du parc Monceau, Villiers, les Batignolles, et les Epinettes à l'est, en limite du 18^e. « *Les prix sont homogènes, ils atteignent facilement 12 000 €/m²* », explique Philippe Joffre, chez Barnes Saint-Honoré. Boulevard Pereire, un 130-m² peut atteindre 12 500 ou 13 000 €/m². « *A Saint-Ferdinand, un 5-pièces de 136 m² à rénover s'est vendu 11 700 €/m²* », note Caroline de Croocq, de Junot Courcelles. Au cœur des Batignolles, un 70-m² dans une copropriété avec des gros travaux s'est vendu 11 100 €/m². Et c'est une famille française qui a acheté un hôtel particulier près de la place du Général-Catroux pour plus de 4 millions.

18^e arrondissement : la butte trop élevée

Appartements anciens : 4 300 – 13 650 €/m²

Le marché est toujours tonique. Les prix ont augmenté de 8,6 % l'an passé, pour atteindre 9 000 €/m² en moyenne. « *Ils résistent mais les délais de vente se rallongent et les défauts sont à nouveau pris en compte par les acheteurs* », signale toutefois Brice Moyse, le directeur des agences Immopolis. C'est toujours sur le haut Montmartre, autour de l'avenue Junot, que l'on trouve les beaux appartements et les hôtels particuliers les plus chers. Selon Guillaume Blin-Davost, chez Junot, « *les appartements et les maisons offrant vue, terrasse, jardin et volumes peuvent atteindre voire dépasser 20 000 €/m²* ». La demande est toujours aussi forte aux Abbesses, où il est quasiment impossible de trouver un appartement en deçà de 10 000 €/m². Rue Véron, un rez-de-chaussée de 19 m² en état moyen a trouvé preneur à... 10 600 €/m², tandis que rue Lepic un 62-m² à refaire mais avec une vue sur Paris a été vendu 14 100 €/m². Cette hausse des prix montmartrois entraîne le repli d'une partie des acheteurs sur les quartiers périphériques de la butte comme Jules-Joffrin, Ramey-Clignancourt, jusqu'à Barbès. Lamarck-Caulaincourt est le nouveau quartier de jeunes actifs et entrepreneurs de type start-uppers. Au 5^e étage avec ascenseur, un 86-m² avec vue sur les toits de Paris et le Sacré-Cœur s'est vendu 12 600 €/m². Autour de la mairie, Jules-Joffrin attire une clientèle familiale : rue du Poteau, un 100-m² s'est vendu 10 700 €/m². Même boulevard Barbès, les prix chauffent : un 127-m² a atteint 10 400 €/m². Mais à l'intérieur de ce quartier en voie de boboïsation, il reste des biens à moins de 6 000 €/m², à la Goutte-d'Or ou la Chapelle.



19 e arrondissement : le charme agit

Appartements anciens : 4 000 – 12 850 €/m²

Après un essoufflement fin 2018, le 19 e a retrouvé son dynamisme. « *Il attire une clientèle à hauts revenus provenant du centre de la capitale, notamment du Marais* », observe Benjamin Caudron, d'AVL Immobilier. Celle-ci succombe au charme du canal, des Buttes-Chaumont ou de Jourdain. Dans un immeuble primé du quai de la Marne, un appartement de 68 m² avec balcon et parking acheté 8 500 €/m² en 2015 vient d'être revendu pour 738 000 €, soit 10 850 €/m², une plus-value fabuleuse pour le neuf. Rue Manin, face aux Buttes, un appartement haussmannien a même atteint 13 000 €/m². A Laumière et Ourcq, qui concentrent les petits commerces, il devient difficile de trouver un 2-pièces à moins de 350 000 €, même avec défauts. Les prix baissent à 7 800 €/m² vers les portes des Lilas et de Pantin ou le boulevard Macdonald, secteurs qui devraient être dopés par l'arrivée de la Manufacture de la Mode de Chanel et de la Cité universelle, dédiée aux handisports. Même si certaines tours de Flandre (6 500 €/m²) ont bénéficié d'un ravalement lourd et onéreux, elles font rarement l'objet d'un premier choix.

20 e arrondissement : à l'aise jusqu'à Saint-Blaise

Appartements anciens : 4 550 – 12 400 €/m²

La tendance est à la hausse actuellement, en raison du manque de biens à vendre. « *Les appartements au prix du marché partent à une vitesse ahurissante, parfois en quelques heures* », note Henri Sadkowski, de l'agence Odyssée. Les quartiers les plus demandés restent Gambetta, Jourdain, Pyrénées et Ménilmontant, mais tous les secteurs du 20 e sont désormais demandés en second choix, principalement par des primo-accédants et des familles venues chercher un 3 ou 4-pièces. Dans un arrondissement en pénurie d'appartements familiaux, la demande a explosé, et un bien sans défaut part en deux jours. « *La clientèle venue des 3 e et 11 e arrondissements fait grimper les prix* », note Sandra Rouimy, chez Capitale Immobilier à Gambetta.

Ce secteur riche en petits commerces de bouche, avec un cinéma et une ligne de métro peu encombrée, a rejoint les valeurs de Jourdain. Il faut y compter 10 000 €/m² pour un 2-pièces. Au dernier étage d'un immeuble avec ascenseur de la rue de la Cour-des-Noues, derrière le Père-Lachaise, un studio de 30 m² avec balcon a même atteint 10 200 €/m². Dans un immeuble moderne de la place Edith-Piaf, un duplex de 114 m² avec une jolie terrasse s'est vendu 980 000 €. Rue des Couronnes, qui descend de la place Henri-Krasucki au parc de Belleville, un 40-m² a atteint 400 000 €. Les prix se font plus doux (autour de 8 500 €/m²) à Ménilmontant, Saint-Fargeau ou dans le secteur populaire de Maraîchers, en direction de la porte de

www.nouvelobs.com

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

Montreuil. Un 39-m 2 avec travaux s'est ainsi vendu 342 000 € rue des Grands-Champs. On peut dénicher des 2 ou 3-pièces autour de 8 000 €/m 2 à Réunion et Saint-Blaise.

Valérie Ferrer, Robert Kassous, Yves Le Grix, Aurore Merchin, Louise Perrin et Aurélie Sadoine

Immobilier : notre dossier pour savoir tout ce qui change

Taux d'intérêt historiquement bas et insécurité économique incitent les Français à vouloir investir dans la pierre, plus que jamais valeur refuge. Les grandes villes devenant inaccessibles, les acheteurs optent pour la périphérie. Les zones rurales, mal desservies, sont de plus en plus délaissées. A l'heure où les prix s'envolent et où les actions du gouvernement restent floues, quel comportement adopter pour bien investir dans la pierre ? Retrouvez les articles de « l'Obs » pour comprendre les dernières tendances immobilières.