



En couverture

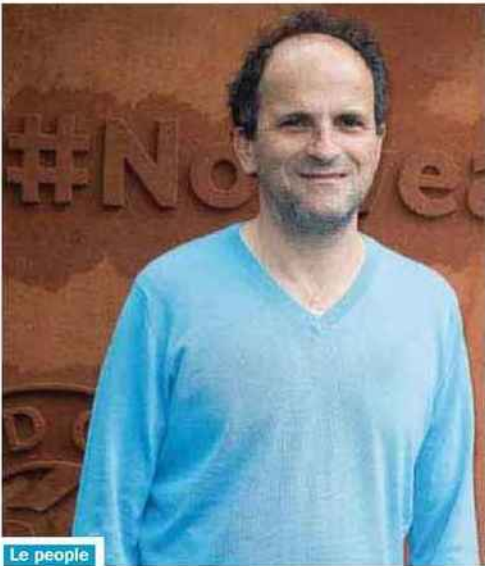
PARIS XIIIe, XIVe, XVe

Ruée vers l'est

Avec un prix médian de 8000 euros le m² à la fin de l'année dernière, selon les notaires, le XIIIe reste de loin le quartier le moins cher de la rive gauche, même si c'est lui qui connaît la plus forte augmentation. A l'ouest, vers Les Gobelins, « le haut de gamme vaut 10500-11000 euros le m², mais un étage bas à refaire ne dépassera pas 8500 euros », explique David Zupnik, chez Daniel Féau 5°.

Le sud, vers la porte de Vanves, reste le moins cher, à 6000-7000 euros le m². Les appartements neufs d'Eiffage immobilier rue Didot se vendent 10000/12000 euros le m². Même tonicité dans le XVe, dont le prix médian est de 8620 euros, le marché des biens sans défaut se situant plutôt à 9000-9500 euros. Avec des pointes dans le nord, vers Suffren, où le ticket d'entrée monte à 12000 euros le m² à partir du 3e étage. « Les biens de qualité en bon état partent très vite et cher, décrit Vincent Desmarié, de l'agence Barnes. Ceux qui ont des défauts se vendent aussi, mais pas à n'importe quel prix : impossible de vendre à 10000 euros le m² un appartement non refait. »

TENDANCE : légère baisse
REMERCIEMENTS : DANIEL FÉAU 5°, LAFORÊT XIII°, IMPACT GESTION BOBILLOT, LAFORÊT XIV°, BARNES, CHAMBRE DES NOTAIRES, FNAIM, MEILLEURS AGENTS.COM, SELOGER.COM.



« Le XIVe représente pour moi le Paris "à l'ancienne", loin du Paris musée. Légèrement excentré, il offre l'avantage d'être au calme. C'est un endroit charmant, où l'on voit le ciel, et animé, avec une vraie vie de quartier. J'aime le parc Montsouris, les commerçants de la rue Daguerre, l'ambiance et l'esprit village qui y règnent. »

Lionel Abelanski, comédien, à l'affiche de La récompense, au Théâtre Edouard VII.

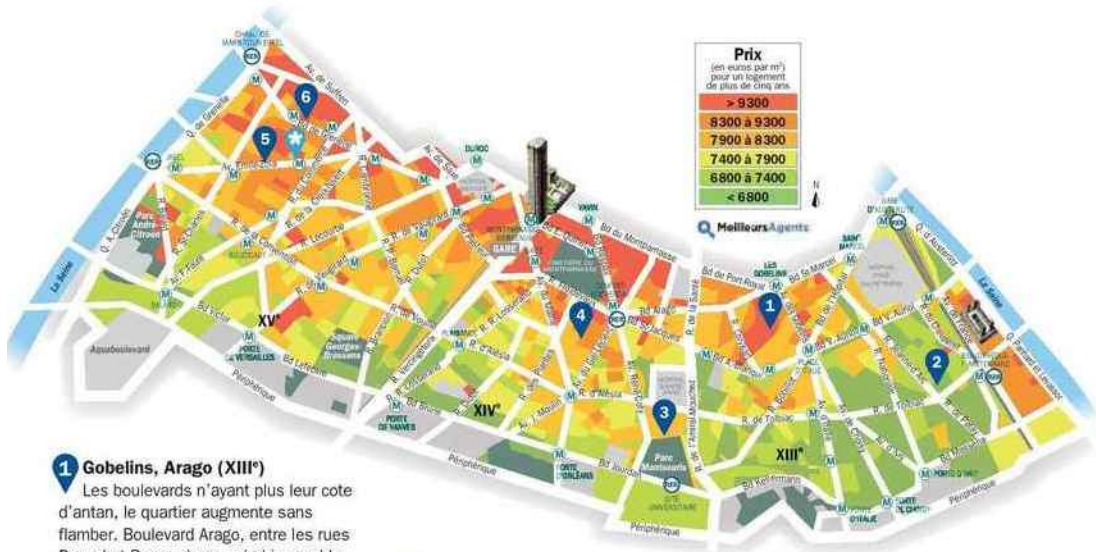


Paris XVe, appartement lumineux rue du Théâtre / avenue Emile-Zola

Ce 91 m² se situe au 4e étage avec ascenseur d'un immeuble de bon standing des années 1930. L'entrée dessert une double réception, salon salle à manger, exposée sud. Une cuisine indépendante, deux belles chambres et un dressing pouvant faire office de troisième chambre, une salle de bains avec douche et baignoire et toilettes séparées. Cave, parking en location. A deux pas de l'école bilingue, quartier familial. Prix : 1.100.000 euros.

Table with 7 columns: Quartiers résidentiels (Gobelins, Saint-Jacques, Aragó, Butte-aux-Cailles, Grande Bibliothèque), Prix de l'ancien, Prix du neuf, and Loyers mensuels. Rows include Studio 25 m², 2-pièces 40 m², 3-pièces 70 m², 4-pièces 90 m², and 5-pièces 120 m².

Table with 7 columns: Quartiers meilleur marché (Maison-Blanche, Chevaleret, Place de Rungis, Tolbiac), Prix de l'ancien, Prix du neuf, and Loyers mensuels. Rows include Studio 25 m², 2-pièces 40 m², 3-pièces 70 m², 4-pièces 90 m², and 5-pièces 120 m².



1 Gobelins, Arago (XIII<sup>e</sup>)

Les boulevards n'ayant plus leur cote d'antan, le quartier augmente sans flamber. Boulevard Arago, entre les rues Pascal et Broca, dans un bel immeuble haussmannien, un 3-pièces lumineux au dernier étage avec vue, 85 m<sup>2</sup> au sol mais 76 m<sup>2</sup> loi Carrez, s'est vendu 830 000 euros. Boulevard Saint-Marcel, un 2-pièces de 53 m<sup>2</sup> à rafraîchir, à l'avant-dernier étage avec ascenseur d'un immeuble en pierre de taille, s'est vendu 11 000 euros le m<sup>2</sup>.

2 Jeanne-d'Arc (XIII<sup>e</sup>)

Le quartier bénéficie de la proximité de la ligne 14 et de la Grande bibliothèque. Rue Domrémy, un studio de 18 m<sup>2</sup> en état correct, au 1<sup>er</sup> étage, a atteint 9 000 euros le m<sup>2</sup>. Rue Nationale, un 2-pièces de 30 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage en bon état s'est négocié 256 000 euros, soit 8 500 euros le m<sup>2</sup>.

3 Montsouris (XIV<sup>e</sup>)

Le parc, magnifique, reste un pôle d'attraction, mais le quartier, excentré, souffre de son manque d'animation. Avenue Reille, un petit 3-pièces de 53 m<sup>2</sup> en bon état mais pas très clair, dans un immeuble en briques des années 1930, s'est vendu 459 000 euros.

4 Mairie du XIV<sup>e</sup>

Ce secteur très tendance, qui avait flambé, s'est aujourd'hui stabilisé. Rue Daguerre, dans la partie commerciale, un studio de 20 m<sup>2</sup> à refaire complètement, au 7<sup>e</sup> et dernier étage d'un bel immeuble, s'est vendu 197 000 euros. Il se louera 800 euros par mois charges comprises.

5 Emile-Zola (XV<sup>e</sup>)

Un quartier commerçant et haussmannien toujours apprécié par les familles. Quatre appartements de 120 m<sup>2</sup> avec 3 chambres se sont vendus récemment dans plusieurs immeubles autour du métro, entre 11 000 et 12 000 euros le m<sup>2</sup>.

6 Suffren (XV<sup>e</sup>)

Toujours le plus cher autour du Village suisse et du métro Duplex. Dans une voie privée, près de la rue de la Fédération, un 120 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble en briques s'est vendu 160 000 euros. Rue du Général-Laminat, dans une rénovation, les ventes ont atteint 12 000 à 16 000 euros le m<sup>2</sup> (avec un extérieur).

PARIS XIV<sup>e</sup> QUARTIERS RÉSIDENTIELS MONTPARNASSE, MAIRIE, DENFERT-ROCHEREAU, MONTSOURIS.

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	184 400	308 300	219 800	304 500	410	950
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	295 000	472 800	351 700	487 200	650	1 520
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	516 300	719 500	615 400	852 600	1 130	2 050
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	663 800	1 017 500	791 300	1 096 200	1 460	2 850
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	885 000	1 295 000	1 055 000	1 461 600	1 940	4 570

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ PERNETY, PLAISANCE, ALÉSIA, PORTE DE VANVES, PORTE D'ORLÉANS.

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	153 700	246 700	170 000	274 100	340	760
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	245 800	378 200	280 000	438 500	540	1 220
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	430 200	575 600	490 000	767 300	950	1 640
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	553 100	814 000	630 000	986 600	1 220	2 280
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	737 500	1 036 000	840 000	1 315 400	1 620	3 650

PARIS XV<sup>e</sup> QUARTIERS RÉSIDENTIELS MAIRIE, COMMERCE, SUFFREN, SAINT-CHARLES, EMILE-ZOLA, FÉLIX-FAURE.

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	196 800	328 000	225 000	301 000	630	920
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	314 900	503 000	360 000	481 600	1 010	1 470
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	551 100	765 400	632 000	842 800	1 770	1 980
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	708 600	1 082 500	810 000	1 083 600	2 270	2 750
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	944 800	1 377 700	1 120 000	1 444 800	3 030	4 410

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ LOURMEL, CONVENTION, BALARD, PORTE DE VERSAILLES.

	PRIX DE L'ANCIEN		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m <sup>2</sup>	164 000	262 400	201 000	270 900	530	730
2-pièces 40 m <sup>2</sup>	262 400	402 400	255 000	433 400	840	1 180
3-pièces 70 m <sup>2</sup>	459 300	612 300	562 000	758 500	1 470	1 580
4-pièces 90 m <sup>2</sup>	590 500	866 000	720 000	975 200	1 890	2 200
5-pièces 120 m <sup>2</sup>	787 300	1 102 100	1 070 000	1 300 300	2 520	3 530

NS : NON SIGNIFICATIF

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2017