



En couverture

PARIS XIII^e, XIV^e, XV^e

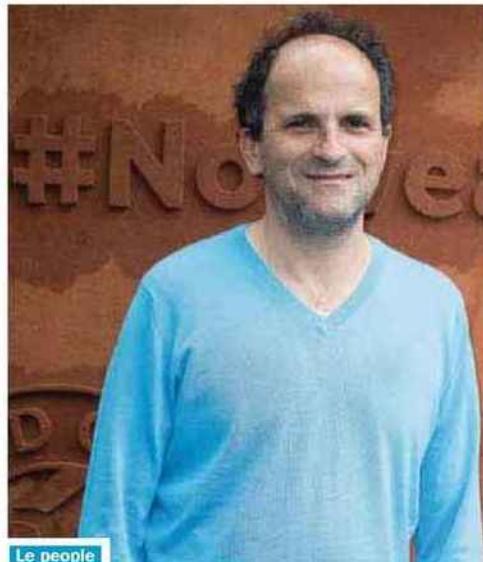
Ruée vers l'est

Avec un prix médian de 8 000 euros le m² à la fin de l'année dernière, selon les notaires, le XIII^e 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 10 500-11 000 euros le m², mais un étage bas à refaire ne dépassera pas 8 500 euros », explique David Zupnik, chez Daniel Féau 5^e. A l'est, vers Chevaleret, « tout se vend », assure Olivier Que-not à Laforêt, il y a une frénésie d'achat ». Le XIV^e augmente également, à 8 570 euros le m² médian. « L'activité est soutenue, remarque Gilbert Chouchana, directeur de Laforêt XIV^e. Le cœur de la demande vise toujours les petites surfaces à 8 000-9 500 euros le m². » Avec des pics à 10 000-11 000 euros le m² pour des étages élevés en bon état, voire 12 000 à 13 000 euros à Mont-

parnasse ou Denfert. Le sud, vers la porte de Vanves, reste le moins cher, à 6 000-7 000 euros le m². Les appartements neufs d'Eiffage immobilier rue Didot se vendent 10 000/12 000 euros le m². Même tonicité dans le XV^e, dont le prix médian est de 8 620 euros, le marché des biens sans défaut se situant plutôt à 9 000-9 500 euros. Avec des pointes dans le nord, vers Suffren, où le ticket d'entrée monte à 12 000 euros le m² à partir du 3^e étage. « Les biens de qualité en bon état partent très vite et cher », décrit Vincent Desmarie, de l'agence Barnes. « Ceux qui ont des défauts se vendent aussi, mais pas à n'importe quel prix : impossible de vendre à 10 000 euros le m² un appartement non refait. » **Y. L. G.**

TENDANCE : légère baisse

REMERCIEMENTS : DANIEL FÉAU 5^e, LAFORÊT XIII^e, IMPACT GESTION BOBILLOT, LAFORÊT XIV^e, BARNES, CHAMBRE DES NOTAIRES, FNAIM, MEILLEURSGENTS.COM, SELONER.COM.



Le people

« Le XIV^e 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.



Le bien à vendre

Paris XV^e, appartement lumineux rue du Théâtre / avenue Emile-Zola

► Ce 91 m² se situe au 4^e 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.

PARIS XIII^e QUARTIERS RÉSIDENTIELS GOBELINS, SAINT-JACQUES, ARAGO, BUTTE-AUX-CAILLES, GRANDE BIBLIOTHÈQUE

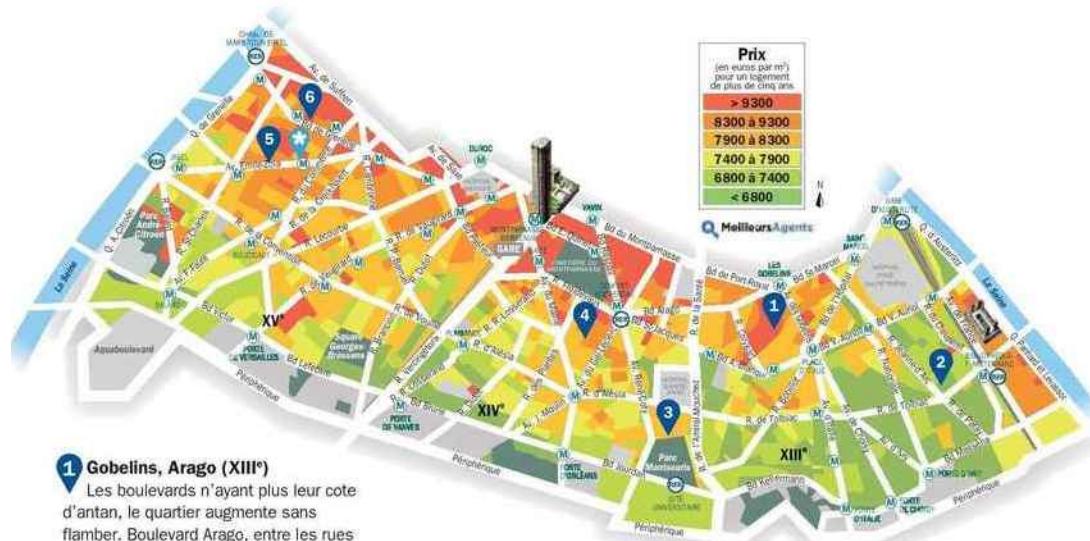
+6,7%

	PRIX DE L'ANCIEN	PRIX DU NEUF	LOYERS MENSUELS			
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	160 500	285 700	203 400	278 800	810	960
2-pièces 40 m ²	256 800	438 100	325 400	446 000	1 300	1 540
3-pièces 70 m ²	449 300	666 600	569 400	780 500	2 280	2 070
4-pièces 90 m ²	577 700	942 800	732 100	1 003 500	2 930	2 750
5-pièces 120 m ²	770 300	1 199 900	976 100	1 338 000	2 300	3 330

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ

MAISON-BLANCHE, CHEVALERET, PLACE DE RUNGIS, TOLBIAC

	PRIX DE L'ANCIEN	PRIX DU NEUF	LOYERS MENSUELS			
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	133 700	228 600	145 300	250 900	680	770
2-pièces 40 m ²	214 000	350 400	232 400	401 400	1 090	1 230
3-pièces 70 m ²	374 400	533 300	406 700	702 500	1 900	1 660
4-pièces 90 m ²	481 400	754 200	522 900	903 200	2 440	2 310
5-pièces 120 m ²	641 900	959 900	697 200	1 204 200	3 260	3 690



1 Gobelins, Arago (XIII^e)

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 m² au sol mais 76 m² loi Carrez, s'est vendu 830 000 euros. Boulevard Saint-Marcel, un 2-pièces de 53 m² à rafraîchir, à l'avant-dernier étage avec ascenseur d'un immeuble en pierre de taille, s'est vendu 11 000 euros le m².

2 Jeanne-d'Arc (XIII^e)

Le quartier bénéficie de la proximité de la ligne 14 et de la Grande bibliothèque. Rue Domrémy, un studio de 18 m² en état correct, au 1^{er} étage, a atteint 9 000 euros le m². Rue Nationale, un 2-pièces de 30 m² au 3^{er} étage en bon état s'est négocié 256 000 euros, soit 8 500 euros le m².

3 Montsouris (XIV^e)

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 m² 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^e

Ce secteur très tendance, qui avait flambé, s'est aujourd'hui stabilisé. Rue Daguerre, dans la partie commercante, un studio de 20 m² à refaire complètement, au 7^{er} 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^e)

Un quartier commerçant et haussmannien toujours apprécié par les familles. Quatre appartements de 120 m² avec 3 chambres se sont vendus récemment dans plusieurs immeubles autour du métro, entre 11 000 et 12 000 euros le m².

6 Suffren (XV^e)

Toujours le plus cher autour du Village suisse et du métro Dupleix. Dans une voie privée, près de la rue de la Fédération, un 120 m² au 3^{er} étage d'un immeuble en briques s'est vendu 1 600 000 euros. Rue du Général-Laminat, dans une rénovation, les ventes ont atteint 12 000 à 16 000 euros le m² (avec un extérieur).

PARIS XIV^e QUARTIERS RÉSIDENTIELS MONTPARNASSE, MAIRIE, DENFERT-ROCHEREAU, MONTSOURIS.

+2,4%

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

PARIS XV^e QUARTIERS RÉSIDENTIELS MAIRIE, COMMERCE, SUFFREN, SAINT-CHARLES, EMILE-ZOLA, FÉLIX-FAURE.

+3,1%

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

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 ²	153 700	246 700	170 000	274 100	340	760
2-pièces 40 m ²	245 800	378 200	280 000	438 500	540	1 220
3-pièces 70 m ²	430 200	575 600	490 000	767 300	950	1 640
4-pièces 90 m ²	553 100	814 000	630 000	986 600	1 220	2 280
5-pièces 120 m ²	737 500	1 036 000	840 000	1 315 400	1 620	3 650

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 ²	164 000	262 400	201 000	270 900	530	730
2-pièces 40 m ²	262 400	402 400	255 000	433 400	840	1 180
3-pièces 70 m ²	459 300	612 300	562 000	758 500	1 470	1 580
4-pièces 90 m ²	590 500	866 000	720 000	975 200	1 890	2 200
5-pièces 120 m ²	787 300	1 102 100	1 070 000	1 300 300	2 520	3 530

NS : NON SIGNIFICATIF

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2017