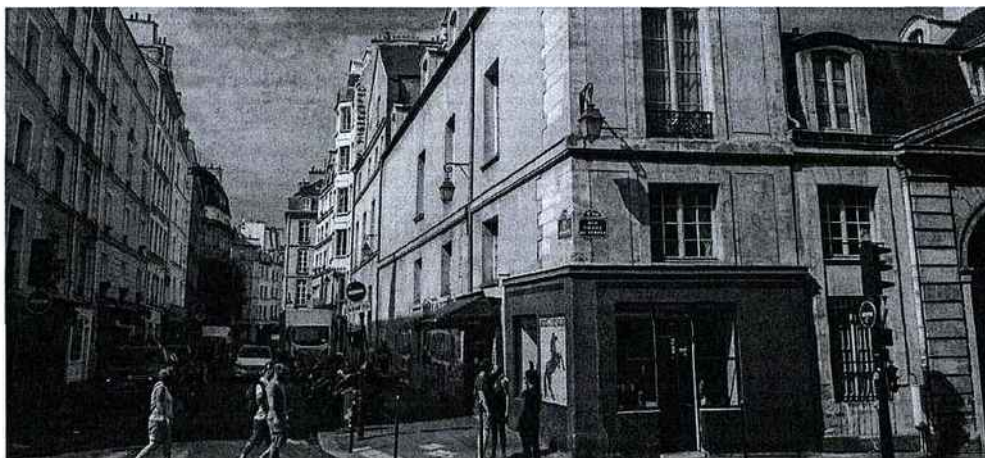




## Immobilier: à Paris, les acheteurs sont déterminés et l'offre diminue



*A Paris, il n'est pas rare que des appartements trouvent preneur entre vingt-quatre et soixante-douze heures avec souvent plusieurs offres au prix. - Crédits photo : ARNAUD ROBIN/LE FIGARO MAGAZINE*

**Placement** (<http://premium.lefigaro.fr/placement>) | Par **Anna Hagège** (#figp-author)

Publié le 04/04/2017 à 12h31

**INFOGRAPHIES** - La hausse des prix s'accélère dans la capitale. Face à la faiblesse de l'offre de biens et à la menace d'une remontée des taux, les acquéreurs se décident très vite, même au prix fort.

**Effervescence. C'est le climat qui règne actuellement sur le marché immobilier parisien.** (<http://www.lefigaro.fr/argent/2016/09/23/05010-20160923ARTFIG00070-immobilier-l-embellie-se-confirme-a-paris.php>)

«L'ambiance ressemble à celle d'avant la crise de 2008. Il y a une frénésie des acheteurs, des offres, et les valeurs progressent», commente Robin Calligaris, directeur des agences Connexion Immobilier des IIIe et IVe arrondissements. Des appartements qui ne trouvaient pas acquéreur il y a encore six mois car proposés trop chers partent finalement aujourd'hui au prix affiché. «On ressent comme une minibulle qui devrait s'estomper à l'approche de l'élection et avec la remontée inéluctable des taux d'intérêt», analyse Nathalie Naccache, gérante du groupe Century 21 Fortis Immo. Témoins de la vitalité du marché: les délais de vente express. Il n'est pas rare que des appartements trouvent preneur entre vingt-quatre et soixante-douze heures avec souvent plusieurs offres au prix. «Les candidats acquéreurs connaissent les prix du marché. Certains sont très réactifs et font une offre sans négocier dès la première



visite car ils ont vu des biens qu'ils convoitaient leur passer sous le nez», indique Lucien Silvera, de l'agence ERA Silvera. Ce phénomène de fébrilité et d'emballement qui accélère le rythme des transactions commence à assécher les stocks.

## Ier, IIe, IIIe et IVe: la qualité fait la différence

Dans ces quatre arrondissements centraux, le marché est dynamique avec une nette accélération des prix. La géographie des valeurs est assez homogène dans les différents quartiers, car c'est vraiment la qualité du bien et la présence ou pas d'un défaut majeur qui fait sa valeur. Dans ces arrondissements, le mètre carré oscille entre 10.000 et 13.000 €. Le Ier reste un cran au-dessus des trois autres avec un mètre carré pouvant atteindre entre 16.000 et 25.000 € pour des biens d'exception avec vue sur le jardin des Tuileries ou celui du Palais-Royal. Pour des appartements plus standards dans les IIe et IIIe, «les ventes se négocient fréquemment autour de 11.000 €/m<sup>2</sup>. Il y a encore dix-huit mois, on ne dépassait pas 10.000 €», souligne Nathalie Naccache. Rue Jean-Jacques-Rousseau (Ier), un 2-pièces de 44 m<sup>2</sup> s'est adjugé 535.000 €. «L'unique jour de visite de ce bien, j'ai reçu deux offres au prix et sans condition suspensive», indique Alexis Mathieu, des agences Laforêt Immobilier des Ier et IIe arrondissements. Mais tout ne part pas vite et au prix fort. C'est le cas d'un appartement familial de 111 m<sup>2</sup>, rue Saint-Denis (IIe), qui a l'inconvénient d'être situé au 1er étage au-dessus d'un sex-shop. Proposé depuis douze mois à 1,11 million d'euros, soit à 10.000 €/m<sup>2</sup>, il ne fait pour l'instant l'objet d'aucune offre.

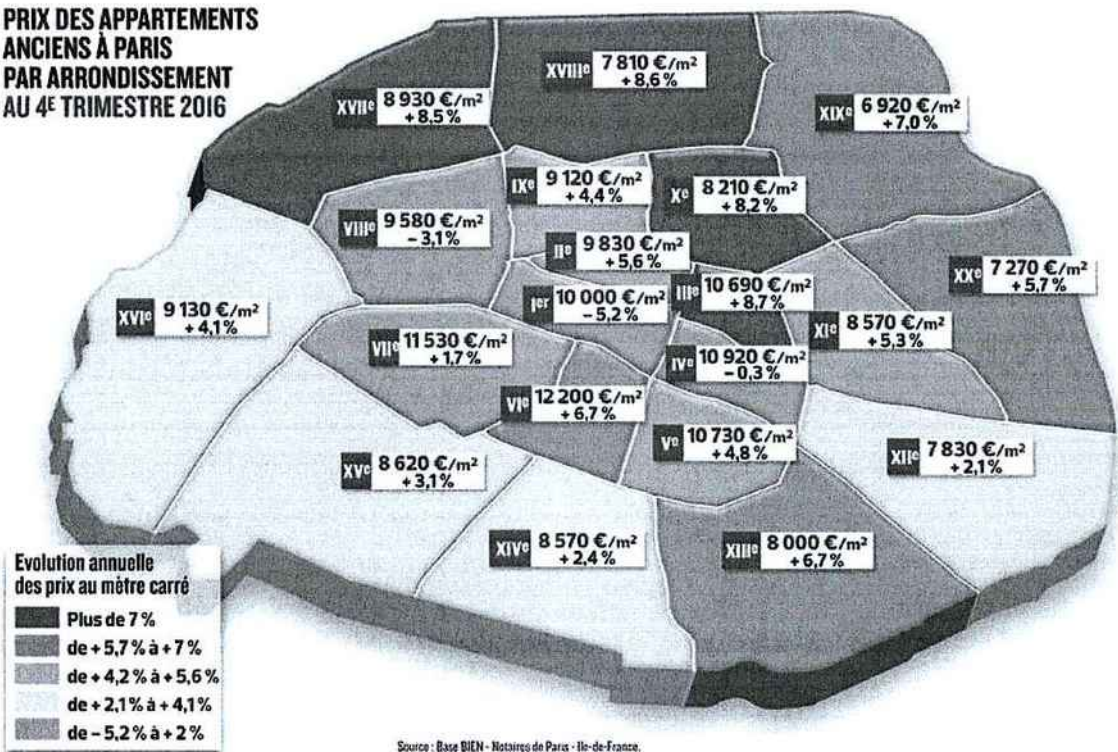
## Ve, VIe et VIIe: pied-à-terre chics à prix d'or

L'ascension des valeurs se poursuit rive gauche en raison d'un déséquilibre entre l'offre et la demande. «Même si les acheteurs étrangers sont moins présents, le marché est animé grâce à une forte demande de Français en quête de résidence principale, de pied-à-terre ou d'investissement locatif», signale Samia Hammou, de l'agence Orpi Bac-Saint-Germain. Dans le Ve, les biens partent facilement autour de 12.000 €/m<sup>2</sup>. «Certains peuvent monter entre 13.000 et 14.000 €/m<sup>2</sup> dans de beaux immeubles et avec une vue dégagée», affirme Sandrine Weil, d'ERA Immobilière@gency. Cela a été le cas d'un 110 m<sup>2</sup> qui, malgré un 5e étage sans ascenseur, s'est vendu 1,45 million d'euros grâce à sa vue directe sur l'hôpital du Val-de-Grâce.



Les secteurs d'Odéon, Saint-Germain-des-Prés et Saint-Sulpice sont toujours les plus chers du VI<sup>e</sup> arrondissement. «Les appartements classiques sans rien de particulier partent entre 13.000 et 15.000 €/m<sup>2</sup> et trouvent vite preneur. Le mètre carré peut monter jusqu'à 25.000 €, voire 30.000 € pour des biens d'exception dans des immeubles avec du cachet», indique Inès Fonteneau, de l'agence Féau Saint-Germain. Rue Cassette, dans un immeuble de 1870, un 111 m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage, a été récemment proposé à 1,55 million d'euros. Le lendemain de sa mise sur le marché, son propriétaire recevait trois propositions au prix. Dans le VII<sup>e</sup>, vers Le Bon Marché, les Invalides et l'Ecole militaire, le mètre carré évolue entre 11.000 et 13.000 €, et au-delà pour une belle adresse avec vue sur un espace vert ou sur un monument historique. Rue Récamier, au 6<sup>e</sup> étage d'un immeuble haussmannien, un 6-pièces de 148 m<sup>2</sup> à rénover avec vue sur un square intérieur est parti à 2,78 millions d'euros.

PRIX DES APPARTEMENTS  
ANCIENS À PARIS  
PAR ARRONDISSEMENT  
AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2016



IXe, Xe, XIe et XIIe: la fièvre acheteuse gagne du terrain





**L'augmentation des prix se confirme dans ces quatre arrondissements**  
**([http://immobilier.lefigaro.fr/article/a-paris-les-prix-de-l-immobilier-se-rapprochent-de-leurs-niveaux-records\\_7ce81360-b22d-11e6-9eff-](http://immobilier.lefigaro.fr/article/a-paris-les-prix-de-l-immobilier-se-rapprochent-de-leurs-niveaux-records_7ce81360-b22d-11e6-9eff-125cc857c806/)**

**125cc857c806/)**. Dans le IXe, «il y a un an, nous avons estimé un bien situé rue de Chantilly autour de 10.000 €/m<sup>2</sup>. En décembre dernier, le propriétaire nous a confié le mandat avec le souhait de démarrer à 12.000 €/m<sup>2</sup>. Eh bien, cette vente s'est bouclée à ce prix en vingt-quatre heures et sans négociation», raconte Romain Franchitto, de l'agence Century 21 Cadet-Rochechouart. Du côté des rues des Martyrs et de Rochechouart, «nous avons conclu trois ventes de suite à 11.000 €/m<sup>2</sup>, on n'avait pas l'habitude de ces prix il y a encore six mois», reconnaît Alexis Caquet, directeur général de Vaneau Immobilier. Le mètre carré peut même monter jusqu'à 12.000 € pour un appartement sans défaut majeur, en étage élevé et avec ascenseur. C'est le cas d'un 4-pièces de 80 m<sup>2</sup>, rue de Bellefond, avec balcon et chambre de service, qui s'est adjugé 950.000 €. La fièvre acheteuse gagne aussi le Xe arrondissement. «Depuis le dernier trimestre de 2016, nous vendons rapidement tous les biens proposés dans les fourchettes hautes de nos estimations», note Muriel Goldberg, de l'agence du Canal du réseau L'Adresse. Rue des Vinaigriers, un 45 m<sup>2</sup>, sans cachet particulier et en état moyen, est parti à 526.000 €. La cote grimpe pour des biens avec vue sur le canal Saint-Martin. Un couple de quadras n'a pas hésité à déboursier 1,06 million d'euros pour s'offrir sur le quai de Valmy un 100 m<sup>2</sup> à rénover, avec un budget travaux à prévoir de 1 000 à 1 500 €/m<sup>2</sup>.

Dans le XIe, c'est aussi la même effervescence. «En six mois, les prix se sont appréciés et les délais de vente raccourcis», confirme Mylène Guetta, de l'agence Century 21 Parmentier-Saint-Maur. Dans les secteurs recherchés (Voltaire, Parmentier, Oberkampf), une petite surface se négocie couramment autour de 9 500 €/m<sup>2</sup>. Vers le square Maurice-Gardette, à deux pas de l'église Saint-Ambroise, un 2-pièces de 28 m<sup>2</sup> a dès le jour de sa mise en vente déclenché 40 appels et 10 visites. La première a suffi à boucler la vente à 265.000 €. Plus à l'est, le XIIe continue de faire recette. Les biens manquent et cela provoque parfois des ventes éclair. C'est le cas d'un 55 m<sup>2</sup> avec ascenseur et balcon rue Crozatier, qui a été cédé 497.000 € en trois jours. Reste que la durée de vente n'est pas toujours aussi brève. Un 108 m<sup>2</sup> dans un immeuble des années 60, situé rue du Faubourg-Saint-Antoine, a mis douze mois à trouver preneur car il était proposé trop cher, soit 950.000 € avec travaux. Il s'est finalement vendu 870.000 €.



## XIIIe, XIVe et XVe: les biens de qualité se font rares

«Des prix qui remontent et de moins en moins de choix.» Voilà comment Olivier Quenot, de l'agence Laforêt Avenir Gestion Immobilière, résume la situation dans le XIIIe arrondissement. «Face à cette contraction de l'offre, il ne reste sur le marché que des biens de qualité moyenne ou trop chers», complète Christian Mallet, du cabinet René Legal Consultants. Rue des Cordelières, un célibataire a déboursé 640.000 € pour un 3-pièces en bon état de 66 m<sup>2</sup>. Un niveau de prix analogue est pratiqué sur la Butte-aux-Cailles, un quartier apprécié malgré des immeubles de facture moyenne et des nuisances sonores dues aux bars et aux restaurants. Ainsi, un couple de retraités s'est offert pour 631.000 € un 77 m<sup>2</sup> avec travaux situé au 1er étage, dans la rue Samson. Proches du Ve, les Gobelins affichent un mètre carré avoisinant 10.000 € pour des appartements sans défaut. Derrière la Halle Freyssinet, dans un programme neuf de Vinci Immobilier, un 168 m<sup>2</sup> avec 120 m<sup>2</sup> de terrasse rooftop s'est vendu 2,13 millions d'euros. Dans le XIVe, les spots les plus chers se situent à Denfert-Rochereau et à Mouton-Duvernét. Là, les transactions se bouclent régulièrement entre 10.000 et 11.000 €/m<sup>2</sup>. Un 50 m<sup>2</sup> rue Hallé, dans un immeuble en angle, au 4e étage sans ascenseur, a été cédé en quatre jours à 540.000 €. «Bien qu'excentré, Montsouris affiche le même niveau de prix que les Gobelins, mais uniquement pour des appartements face au parc. En revanche, des biens en seconde ligne se vendent autour de 9 000 €/m<sup>2</sup>», détaille Emmanuel Menudier, de Laforêt Alésia EG Immo. Dans le neuf, l'opération de Cogedim, 8, rue Campagne-Première, se commercialise sur la base de 14.600 €/m<sup>2</sup>. Un 107 m<sup>2</sup> est proposé 1,7 million d'euros. Dans le XVe, la remontée des valeurs se confirme. «En ce moment, dès qu'un bien entre dans notre portefeuille, il en sort dans les quinze jours, parfois moins. Ce phénomène est vrai pour les petites et les grandes surfaces», relève David Queillé, de l'agence Century 21 Habitat Espace Conseil. Vers Vaugirard, Commerce et Lecourbe, les biens s'échangent entre 9 000 et 10.500 €/m<sup>2</sup>. Rue des Volontaires, à l'angle avec la rue de Vaugirard, un 62 m<sup>2</sup> au 1er étage d'un immeuble en pierre de taille a trouvé preneur en quarante-huit heures à 650.000 €. «Sur les boulevards extérieurs, vers Balard, on peut encore dénicher des biens entre 7 800 et 8 200 €/m<sup>2</sup>», soutient Raphaël Meyfret, directeur de l'agence Laforêt Paris 15. Rue Bouilloux-Lafont, un 3-pièces de 47 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et à réhabiliter s'est adjugé 324.000 €.

## VIIIe, XVIe et XVIIe: pénurie dans les beaux quartiers

Le XVIe nord et le triangle d'or du VIIIe (Champs-Élysées, George-V, Monceau), concentrent pas mal de biens d'exception, dans des immeubles de belle facture, en étage élevé avec terrasse et vue sur la Seine, la tour Eiffel ou l'Arc de triomphe.



«Pour ces appartements de standing, les prix évoluent entre 16.000 et 30.000 €/m<sup>2</sup>», indique Philippe Joffre, directeur de Barnes Saint-Honoré. Toutefois, ces transactions parmi les plus chères de la capitale ne reflètent pas le prix des biens plus classiques. «Depuis quelques mois, l'offre se raréfie et fait monter les prix. Cela ne décourage pourtant pas les acheteurs», constate Olivier Bellaïche, de l'agence ERA Auteuil. «Nous avons beaucoup de demandes de cadres supérieurs, d'expatriés basés à Londres ou de chefs d'entreprise en quête d'appartements familiaux, poursuit Stéphanie de La Grandière, de l'agence La Grandière Immobilier. Pour un appartement sans défaut rédhibitoire, l'écart de prix entre le nord et le sud du XVI<sup>e</sup> tend progressivement à se réduire.» Rue Boissière, un 129 m<sup>2</sup>, à rénover, a changé de mains pour 1,38 million d'euros. Avenue Emile-Bergerat, un 150 m<sup>2</sup> au 7<sup>e</sup> et dernier étage, à refaire, avec une belle vue s'est négocié 1,8 million d'euros.

Dans le VIII<sup>e</sup>, les prix sont en progression. «Les clients en recherche active se décident vite et négocient peu», affirme Iris Tang, de l'enseigne Emile Garcin. Pour un bien avec vue sur le parc Monceau, le mètre carré se monnaie entre 15.000 et 20.000 €. Il devient plus doux et avoisine 10.000 € vers la rue Tronchet et les boulevards Malesherbes et Haussmann. Rue Vignon, près de la Madeleine, un 155 m<sup>2</sup> «dans son jus années 70» est parti à 1,53 million d'euros.

Avec beaucoup d'immeubles haussmanniens et de grandes avenues, le XVII<sup>e</sup> séduit les familles friandes d'appartements bourgeois. «Dans la Plaine-Monceau, les prix se sont appréciés et le marché est tendu faute d'offres suffisantes, reconnaît Frédéric Skorupka, de l'agence ERA Wagram. J'ai récemment mis en vente près de la place de Wagram, un 4-pièces de 97 m<sup>2</sup> à 870.000 €. En moins de vingt-quatre heures, j'avais six offres au prix.» Avec une cote toujours en hausse, «les quartiers du XVII<sup>e</sup> nord, comme les Epinettes et les Batignolles, se négocient respectivement entre 7 500 et 8 000 €/m<sup>2</sup> pour l'un et autour de 9 000 €/m<sup>2</sup> pour l'autre», estime Igor Brytow, de l'agence Intramuros. Dans la ZAC Clichy-Batignolles, les derniers programmes neufs sont actuellement en vente. Livrée en 2019, l'opération Unic d'Emerige affiche un prix moyen au mètre carré de 13.800 €.



 I <sup>er</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	 II <sup>e</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	 III <sup>e</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	 IV <sup>e</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	 V <sup>e</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an
Quartiers	31/12/2016		Quartiers	31/12/2016		Quartiers	31/12/2016		Quartiers	31/12/2016		Quartiers	31/12/2016	
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.	n.s.	Caillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	9 950 €	7,5 %	Saint-Merri	11 180 €	2,9 %	Saint-Victor	10 690 €	6,9 %
Les Halles	10 220 €	- 1,3 %	Vivienne	9 830 €	7,8 %	Enfants-Rouges	10 850 €	4,5 %	Saint-Gervais	11 450 €	5,7 %	Jardin des Plantes	10 000 €	1,8 %
Palais-Royal	10 790 €	0,6 %	Mail	10 530 €	11,1 %	Archives	10 940 €	4,2 %	Arsenal	10 550 €	0,2 %	Val-de-Grâce	11 130 €	9,0 %
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	9 320 €	0,1 %	Sainte-Avoye	10 070 €	3,1 %	Notre-Dame	13 020 €	- 2,7 %	Sorbonne	11 070 €	0,2 %
Arrondissement	10 000 €	- 5,2 %	Arrondissement	9 830 €	5,6 %	Arrondissement	10 690 €	8,7 %	Arrondissement	10 920 €	- 0,3 %	Arrondissement	10 730 €	4,8 %

XVIIIe, XIXe et XXe: l'est parisien victime de son succès

**Le XVIII (http://proprietes.lefigaro.fr/actualite/paris-ou-trouvent-on-les-logements-les-plus-chers-203971886/)e (http://proprietes.lefigaro.fr/actualite/paris-ou-trouvent-on-les-logements-les-plus-chers-203971886/), côté butte Montmartre, enregistre comme partout une appréciation des valeurs pour des biens de qualité. (http://proprietes.lefigaro.fr/actualite/paris-ou-trouvent-on-les-logements-les-plus-chers-203971886/)**

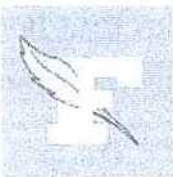
Pour Martine Kuperfis, du groupe Junot Immobilier, «rien ne part dans ce secteur à moins de 10.000 ou 11.000 €/m2 pour des biens classiques. Avenue Junot, de rares appartements en dernier étage avec vue et terrasse peuvent se négocier jusqu'à 20.000 €/m2.» Dans ce quartier, on trouve des maisons avec jardin entre 3 et 5 millions d'euros. «Aux Abbesses, le ticket d'entrée pour une petite surface démarre à 10.000 €/m2 et peut monter à 12.000 €/m2 en étage élevé et avec une vue», affirme Brice Moyse, de l'agence Immopolis. Rue Lamarck, un 58 m2 au 1er étage d'un bel immeuble s'est adjugé 545.000 €. Vers les boulevards de la Chapelle, de Clichy et la rue Marx-Dormoy, la pierre est bien plus abordable. Rue du Département, dans un immeuble années 30, un 30 m2 au 4e étage a changé de mains à 235.000 €.

Malgré la hausse de la pierre, les XIXe et XXe continuent d'être les arrondissements les plus abordables de Paris, même si l'écart de valeur avec les 18 autres s'amenuise au fil des ans. Cette partie est de la capitale fourmille de microquartiers (Gambetta, Jourdain, Buttes-Chaumont) où l'on déniché des biens atypiques (lofts, maisons) avec parfois des espaces extérieurs. «Des personnes habitant le centre de Paris (Ier, IIe, IIIe, IVe) recherchent ici plus d'espace et apprécient d'y trouver des surfaces originales», commente Frédéric Froment, de Barnes Paris Est. Rue de la Duée (XXe), ce dernier a vendu, en une visite, 846.000 € un loft rénové (une ex-imprimerie) de 98 m2 loi Carrez (120 m2 au sol) avec un patio de 27 m2. «Dans les secteurs prisés d'Alexandre-Dumas, du Père-Lachaise et de Nation, les beaux appartements traditionnels se monnaient entre 9 000 et 9 500 €/m2», signale Guénahel Tremelo, de l'agence Jourdain du réseau L'Adresse. Ainsi, rue des Pyrénées (XXe), au niveau de la place Gambetta, un 3-pièces en



angle de 74 m2, au 5e étage, s'est adjugé 660 000 €. «Pour un bien situé face au parc des Buttes-Chaumont, il faut prévoir entre 8 500 et 9 500/m2 selon la vue, l'étage, l'état et l'exposition», indique Arnaud Vannes-Kanouté, d'ERA Buttes-Chaumont.

 VI <sup>e</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	 VII <sup>e</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	 VIII <sup>e</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	 IX <sup>e</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an	 X <sup>e</sup>	Prix médian au m <sup>2</sup>	Evolution sur 1 an
Quartiers	31/12/2016		Quartiers	31/12/2016		Quartiers	31/12/2016		Quartiers	31/12/2016		Quartiers	31/12/2016	
Mormale	12 600 €	11,3 %	St-Thomas-d'Aquin	12 080 €	- 8,1 %	Champs-Élysées	12 900 €	- 8,2 %	Saint-Georges	9 230 €	5,6 %	St-Vincent-de-Paul	7 650 €	9,8 %
Odéon	13 140 €	1,4 %	Invalides	11 650 €	- 8,3 %	Faubourg-du-Roule	9 910 €	1,3 %	Chaussée-d'Antin	9 210 €	2,8 %	Porte Saint-Denis	8 250 €	4,4 %
N-D-des-Champs	11 170 €	0,3 %	Ecole-Militaire	11 300 €	4,7 %	Madeleine	10 960 €	9,6 %	Faubourg-Montmartre	9 120 €	4,2 %	Porte Saint-Martin	8 610 €	4,9 %
St-Germain-des-Près	13 860 €	13,0 %	Gros-Caillo	11 400 €	4,8 %	Europe	9 010 €	- 2,8 %	Rechezeart	9 200 €	6,2 %	Hôpital St-Louis	7 740 €	4,6 %
Arrondissement	12 200 €	6,7 %	Arrondissement	11 530 €	1,7 %	Arrondissement	9 580 €	- 3,1 %	Arrondissement	9 120 €	4,4 %	Arrondissement	8 210 €	8,2 %



Anna Hagège