



8^e, 16^e, 17^e ARRONDISSEMENTS À la santé du baron Haussmann

L'immobilier résidentiel de l'ouest parisien est à nouveau actif, y compris pour les grands appartements. Mais la pénurie règne...



La hausse a frappé fort dans le 8^e arrondissement, où les prix ont bondi de 11,8 % en un an. « Il y a aujourd'hui trois catégories d'acquéreurs dans le 8^e, explique Arnaud Del Perugia, de l'agence Vaneau : celle des investisseurs, en quête de biens de 50 m² à 80 m² dans des quartiers centraux comme Saint-Philippe du Roule ou les rues au-dessus des Champs-Élysées, à fort rendement locatif ; celle des familles, qui privilégient les immeubles haussmanniens proches des écoles, autour du Parc Monceau, de Miromesnil, ou de la place de l'Europe, autour de 10 000/11 000 €/m² ; et la clientèle étrangère, qui recherche exclusivement une adresse prestigieuse dans le Triangle d'Or, au sud des Champs-Élysées, et des grands appartements ». Dans ce secteur, si la rue Marbeuf se vend plutôt à partir de 12 000 €/m², les avenues George V, Franklin Roosevelt ou Montaigne dépassent les 20 000 €/m². « La clientèle

moyen-orientale est comme toujours très en pointe sur ce marché » souligne Alexandre Moisset, du groupe Mobilis. « Mais les propriétaires sont de plus en plus gourmands », remarque Iris Tang chez Emile Garcin.

Le 16^e arrondissement n'a augmenté que de 2,4 % en un an, mais la période de septembre à avril a été marquée par une vraie euphorie, calmée par les élections. « Certains vendeurs attendent désormais les arbitrages gouvernementaux sur la fiscalité immobilière » note Jean-Michel Foujols, de l'agence Marc Foujols. Toutefois, le marché reste dynamique. « Dans le 16^e Nord, où les prix ont légèrement augmenté ces derniers mois, les délais de vente sont plus rapides remarque Bérénice Miliotis, de l'agence Victor Hugo Immobilier. Cette accélération touche presque tous les biens, notamment ceux destinés aux investisseurs et les appartements familiaux entre 1 000 000 et 1 800 000 €, en pénurie. Les

avenues Raymond Poincaré, Victor Hugo et Kléber sont particulièrement prisées. La proximité des bons établissements scolaires reste un facteur déterminant ». Si les prix de l'avenue Foch restent disparates, à 12 000/16 000 €/m², le quartier de la rue Pergolèse, méconnu, recèle quelques beaux appartements. Autour du Trocadéro, « les acquéreurs étrangers reviennent, libanais, saoudiens, turcs, anglo-saxons... Ils cherchent souvent des étages élevés avec des vues, notamment sur la Tour Eiffel, qui peuvent monter à 13 000/15 000 €/m² », souligne Frédérique Pytel, de l'agence Barnes Trocadéro. A Passy, « les appartements de 3 ou 4 chambres entre 110 et 140 m² sont les plus recherchés, car il y en a très peu en vente » confirme Christophe Ouvrieu chez Junot, entre 11 500 et 12 200 €/m² du m², des prix qui peuvent grimper si la pénurie continue. « Les très grands appartements au-delà de 180 m² commencent à baisser et retrouvent une clientèle » constate Armelle Casanova de l'agence Patrice Besse. Le marché d'Auteuil se situe autour des 10 000 €/m² pour un bien sans défaut.

LES BATIGNOLLES TOUJOURS EN VOGUE

La pénurie de biens à vendre se fait sentir très fortement dans le

17^e arrondissement, où la hausse annuelle des prix a atteint 7 % en 2017. « Toutes surfaces confondues, les transactions se font en quelques jours si les prix sont adaptés », remarque Caroline de Crocq chez Junot Villiers, soit autour de 10 000/11 000 euros le m² pour un bien correct. Le marché des 5-6-pièces jusqu'à 1,5 à 2 millions d'euros est actif pour des affaires sans défaut. Les étages élevés valent très cher, surtout avec une terrasse et une vue. « Un bel appartement dans un hôtel particulier rue de Prony peut se vendre 13 000 €/m² », remarque Philippe Joffre, de l'agence Barnes Saint-Honoré. A noter qu'un changement de la cartographie scolaire va impacter une partie du quartier Périère. Certaines rues devraient prendre de la valeur, d'autres pourraient baisser. Cette nouvelle configuration des zones scolaires a été demandée par la mairie de Paris pour favoriser la mixité sociale dans l'arrondissement. Côté Batignolles, « la cote ne faiblit pas, toujours autour de 9 000/10 000 €/m² » remarque Marie de Guerry, de l'agence Le Village des Batignolles. En témoigne le succès du programme neuf « 17e ciel Paris Batignolles » de BPD Marignan, prix de la mixité urbaine aux Pyramides d'Argent de la FPI Île-de-France.

■ YVES LE GRIX