



## Immobilier : des Halles à Bastille, des quartiers toujours branchés et électriques

visuel indisponible Les quartiers du centre de la rive droite de Paris concentrent tous les facteurs de hausse : branchés, vivants, avec des appartements de caractère et une population jeune.

Acheter dans un quartier branché justifie-t-il de payer n'importe quel prix ? « *Aux Halles ou dans le Sentier, le marché est fluide mais les tarifs deviennent trop élevés* », estime Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse. Rue Saint-Denis ou d'Aboukir, ils atteignent 12 000 à 15 000 €/m<sup>2</sup> dans des beaux immeubles XVII<sup>e</sup> -XVIII<sup>e</sup>, pas toujours ravalés et chers à entretenir.

Rue Saint-Denis, un 4-pièces de 93 m<sup>2</sup> en parfait état, au 5<sup>e</sup> étage avec ascenseur, avec une terrasse de 12 m<sup>2</sup>, s'est vendu 17 600 €/m<sup>2</sup>. Même euphorie près du Palais-Royal ou de la Bourse. « *Sur les Grands Boulevards ou rue Vivienne, certaines ventes atteignent désormais 15 000 €/m<sup>2</sup>* », constate Caroline Baudry, de Barnes Marais.

La folie du Marais

« *Le marché est plus tendu depuis quelques mois* », constate Numa Privat, chez Junot Marais. Le moindre défaut de plan, d'étage ou de luminosité est sanctionné, alors que les vendeurs sont de plus en plus gourmands. Dans le Haut-Marais, les prix se maintiennent entre 13 500 et 15 500 €/m<sup>2</sup>, ils sont un peu moins élevés vers Saint-Paul (11 500 à 13 000 €/m<sup>2</sup>).

Les biens les plus recherchés sont les pied-à-terre de 40 à 60 m<sup>2</sup> avec ascenseur, volume et lumière. Les rues Charlot, de Saintonge, de Bretagne, du Poitou, Debelleye, du Perche, de Thorigny sont très prisées, notamment par les acheteurs étrangers et provinciaux. Rue de Bretagne, un 2-pièces de 45 m<sup>2</sup> en parfait état au 2<sup>e</sup> étage sans ascenseur s'est vendu 660 000 €, soit 14 670 €/m<sup>2</sup>.

Les biens d'exception avec espaces extérieurs et vues dégagées sont très convoités par des grandes fortunes françaises qu'étrangères et atteignent 25 000 à 30 000 €/m<sup>2</sup>. « *La place des Vosges se vend entre 18 000 et 30 000 €/m<sup>2</sup>* », remarque Emmanuel de Poulpique, chez Daniel Féau Marais. A contrario, les biens situés dans les petites rues étroites, les adresses bruyantes, les rez-de-chaussée, les appartements bas de plafond, les copropriétés mal entretenues ne dépassent pas 10 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup>.

Dans le reste du 3<sup>e</sup>, aux Arts-et-Métiers, les prix restent en deçà de ceux du Haut-Marais, autour de 11 000 à 13 500 €/m<sup>2</sup>, selon Caroline Baudry, chez Barnes. « *En dehors des biens d'exception, les prix sont en voie de stabilisation* », note Sofiane Berra, chez Vaneau Marais. L'île Saint-Louis reste hors de prix : « *Quai d'Anjou, un 175-m<sup>2</sup> a dépassé 3,5 millions d'euros* », signale Martial Michaux, chez Emile Garcin Marais. Quai des Célestins, dans la rénovation de l'Hôtel Nicolaï, des appartements de caractère sont proposés par Athena Advisers entre 18 000 et 22 000 €/m<sup>2</sup>.

Les Martyrs en plein délire

La folie des prix s'est emparée du 9<sup>e</sup>, sans freiner les ventes, les négociations n'ayant lieu que pour les étages bas présentés trop cher. « *Les acheteurs sont des jeunes cadres, des start-uppeurs entre 35 et 45 ans qui ont un très gros apport et connaissent parfaitement le marché* », explique Guillaume Laporte, de Junot Martyrs. « *Mais on voit aussi arriver des acheteurs étrangers* », explique Marie Beauchet, chez Barnes 9<sup>e</sup> /18<sup>e</sup>.



[Visualiser l'article](#)

Les biens refaits avec 3 chambres, en étage élevé avec ascenseur, dans les immeubles en pierre de taille et les biens rares avec vue, extérieurs, volumes partent rapidement jusqu'à 16 000€/m<sup>2</sup>. La moyenne du quartier Martyrs et ses alentours (rues Chaptal, d'Aumale...) atteint 13 000 €/m<sup>2</sup>. Rue Condorcet, un 3-pièces de 54 m<sup>2</sup> à rafraîchir, au 4<sup>e</sup> étage sans ascenseur, s'est vendu 700 000 €. Sur la jolie place Gustave-Toudouze, un 5-pièces de 112 m<sup>2</sup> à rénover au 3<sup>e</sup> étage avec ascenseur et vue dégagée a été acquis près de 14 000 €/m<sup>2</sup>.

Il faut aller autour de la place Turgot et de la rue de Rochechouart, très commerçantes et appréciée des jeunes couples, pour trouver des prix plus raisonnables, autour de 11 000 €/m<sup>2</sup>. « *D'autres quartiers sont en plein essor : Madeleine (rues Godot-de-Mauroy, Vignon, Caumartin) et la Boule-Rouge, près des Folies Bergères, à 11 000-12 000 €/m<sup>2</sup>, soit le prix moyen du 9<sup>e</sup>* », note Sylvain Cobac, de Vaneau 9 e.

Bons prix à Louis-Blanc et Saint-Louis

Avec ses bars et restaurants qui donnent le « la » du cool parisien, le 10<sup>e</sup>, de République à la gare de l'Est, continue à attirer les jeunes cadres et professions intellectuelles. « *Il faut y compter 10 000 à 11 000 €/m<sup>2</sup> rue du Faubourg-Saint-Denis et près des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissements, 9 500 à 10 000 €/m<sup>2</sup> passé le boulevard de Strasbourg* », indique Mélissa Kasparoglu, de Century 21 Bonsergent. Quai de Jemmapes, des parents viennent d'acheter pour leur fils un 28-m<sup>2</sup> au 7<sup>e</sup> étage avec ascenseur et balcon offrant une vue dégagée sur les monuments de Paris pour 369 000 €.

Côté pair du boulevard Magenta, le plus lumineux et donc le plus cher, une famille qui s'agrandit a trouvé un appartement haussmannien de 91 m<sup>2</sup> pour 1 070 000 €. Les primo-accédants se reportent vers Louis-Blanc, où la mairie a promis d'agir pour diversifier les commerces, principalement sri-lankais. Rue Cail, un 25-m<sup>2</sup> s'est vendu 255 000 €. Plus éloigné du métro, le quartier entre l'hôpital Saint-Louis, Colonel-Fabien et Belleville est moins cher, autour de 9 500 €/m<sup>2</sup>. « *Le sud, côté 9<sup>e</sup> et Grands Boulevards (rues du Faubourg-Poissonnière, d'Enghien, de Paradis, d'Hauteville), de plus en plus recherché, se vend entre 10 500 et 12 000 €/m<sup>2</sup> pour un 3-pièces* », note Christophe Ouvrieu, chez Junot 10 e.

Beumarchais, marché de report

Le 11<sup>e</sup>, devenu aussi bourgeois que bohème, continue de grimper, avec des acheteurs toujours jeunes, parmi lesquels des ingénieurs et commerciaux côtoient désormais les artistes. « *Le marché réel du 11<sup>e</sup> tourne autour de 10 500 €/m<sup>2</sup> pour un bien correct et 9 500 à 10 000 € pour un bien à refaire ou avec un défaut, comme pour ce 2-pièces situé dans un premier étage bruyant rue Oberkampf* », note Philippe Thomas, chez Guy Hoquet.

Les boulevards Voltaire et l'avenue de la République se vendent de 10 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup>, *Parmentier 10 500 €/m<sup>2</sup>*. Le quartier des boulevards Beumarchais et Richard-Lenoir est le plus cher. « *C'est devenu un vrai marché de report du Marais, ce qui fait grimper les prix* », constate Martial Michaux, chez Emile Garcin Marais. Boulevard Beumarchais, un 118-m<sup>2</sup> s'est vendu 1,6 million d'euros.

www.nouvelobs.com

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 3/4

[Visualiser l'article](#)



Rue Crémieux, près de la gare de Lyon. Dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, le manque de biens fait monter les prix. (JEAN-YVES LACÔTE)

De l'autre côté de la Bastille, le marché du 12<sup>e</sup> est tendu, avec peu de biens en vente. Les prix continuent d'augmenter, de l'atypique du Faubourg-Saint-Antoine à la pierre de taille cossue côté gare de Lyon ou Ledru-Rollin.

www.nouvelobs.com

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 4/4

[Visualiser l'article](#)

« Le cœur du marché se situe entre 11 000 et 12 500 €/m<sup>2</sup>, de 10 000 €/m<sup>2</sup> pour un rez-de-chaussée sombre à 13 500-15 000 €/m<sup>2</sup> pour de l'exceptionnel square Trousseau », explique Marine Bachellerie, de l'agence Villaret rues Trousseau et Cotte. Toutes les surfaces se vendent, du studio au 4-pièces. Financiers, avocats, médecins, artistes et même des Anglais battent le pavé, et de nombreux parents investissent pour loger leurs enfants étudiants. Les prix sont proches côté Nation, Picpus et Daumesnil, moins élevés de Reuilly-Diderot à Dugommier.