



## Paris: les prix de l'immobilier, quartier par quartier

**EXCLUSIF** - Selon les arrondissements, les prix stagnent ou sont parfois en léger repli. Mais le marché résiste. Faits nouveaux: l'offre s'est à nouveau étoffée et les acheteurs sont là, mais un peu moins nombreux qu'il y a 6 mois.

1er, 2e, 3e, 4e arrondissements: l'offre augmente, les prix se tiennent

Dans le vieux Paris, les prix restent au beau fixe «L'offre de biens à vendre a doublé par rapport à la même période l'an passé», indique Alexis Mathieu, de l'agence Laforêt. «En cette rentrée, nous avons à nouveau beaucoup de demandes d'estimation et de projets d'achat sérieux», ajoute Martial Michaux, de l'agence Émile Garcin Paris Le Marais. Dans ce secteur, le marché immobilier est sans cesse tendu, car l'offre de biens reste éternellement limitée. «Des ventes qui se bouclaient, il y a encore un an, sans négociation dans la journée sont moins fréquentes. Il faut compter une semaine», précise Alexis Mathieu.

Fait nouveau: absents depuis le début de la crise sanitaire, les étrangers (Américains, Européens) amoureux des quartiers historiques de Paris reviennent progressivement et achètent à nouveau. Place du Marché-Saint-Honoré dans le 1er, un 5-pièces de 135m<sup>2</sup> au 5e étage avec une vue dégagée, à rénover entièrement, a trouvé preneur à 2.300.000 €. Depuis le printemps dernier qui a vu l'ouverture de la nouvelle Samaritaine et de la Fondation Pinault, la partie sud du 2e retrouve de l'éclat et devient aussi attractive que Montorgueil.

Dans le Sentier, les valeurs ne faiblissent pas. Rue Saint-Sauveur, un duplex de 61m<sup>2</sup> avec une terrasse de 7m<sup>2</sup> est parti en une semaine à 975.000 €. Dans les 3e et 4e, les prix moyens dépassent 13.000 €/m<sup>2</sup>. À noter que les appartements lumineux et en étage élevé avoisinent 15.000 €/m<sup>2</sup>. «Ces biens sans défaut et ensoleillés partent vite», reconnaît Martial Michaux. Prisées, les rares habitations dotées de balcon ou de terrasse se négocient encore plus cher. «Les valeurs grimpent selon la surface, la situation et l'exposition de cet extérieur», précise Margot Royer-Boquillon, directrice de Paris Marais Sotheby's International Realty. Ainsi dans le 3e, rue Saint-Martin, un 150m<sup>2</sup> (84m<sup>2</sup> en loi Carrez) avec un rooftop de 53m<sup>2</sup> s'est adjugé 1,71 million d'euros.

Dans le Marais, les prix font le grand écart, allant de 12.000 €/m pour un appartement sombre en étage bas dans une copropriété médiocre à 30.000 €/m pour une habitation donnant sur la mythique place des Vosges. «Globalement, je ne vends presque rien en dessous de 15.000 €/m<sup>2</sup>», indique Martial Michaux. Dans un hôtel particulier de la rue de Bretagne, un 160m<sup>2</sup> à rénover a changé de mains à 3,1 millions d'euros. L'île Saint-Louis affiche des prix hauts qui restent inchangés. Récemment, une Américaine s'est offert rue Saint-Louis-en-l'Île, un 150m<sup>2</sup> avec 9m<sup>2</sup> de terrasse sur la base de 30.000 €/m<sup>2</sup>.

9e, 10e, 11e, 12e arrondissements: des négociations de prix plus fréquentes

Faute de trouver des appartements dans le Marais, les acheteurs se reportent naturellement sur le 11e tout proche. Ce phénomène a, ces dernières années, participé à la hausse des prix notamment du côté du boulevard Beaumarchais. Il arrive qu'à cette adresse quelques biens situés dans les étages supérieurs atteignent 15.000 €/m<sup>2</sup>. Les montants élevés de certaines transactions continuent de fleurir. Ainsi en lisière du 4e, un jeune startuper n'a pas hésité à déboursier 4 millions d'euros pour s'offrir une maison de 300m<sup>2</sup> à refaire avec une piscine intérieure.

Après avoir flambé ces 3 dernières années, les prix du 10e sont en baisse de 1,6% sur



un an. «Les biens avec défauts accusent davantage le coup. Ils se vendent près de 1000 €/m<sup>2</sup> moins cher qu'en mars 2020», affirme David Merlet, de Stéphane Plaza Immobilier. Prisé, le «Village Saint-Martin» affiche les prix les plus élevés, à savoir 12.000 €/m. «La demande est soutenue et le marché dynamique avec des valeurs quasi stables», indique Frédéric Teboul, directeur des agences Fredélion. Rue du Château-d'Eau, un jeune couple a craqué pour un 3-pièces de 63m<sup>2</sup> au 6e étage à 790.000 €. Ce bien est resté à peine 2 semaines sur le marché. Pour trouver les prix les plus abordables dans le 10e, mieux vaudra prospecter vers les gares du Nord, de l'Est et vers Barbès. Dans ces secteurs riches en immeubles bourgeois, le m<sup>2</sup> se négocie entre 9500 et 10.500 €. Vers République, les prix avoisinent 11.000 à 12.000 €/m<sup>2</sup>. Non loin de cette place, sur le boulevard Magenta, un 2-pièces de 49m<sup>2</sup> au 6e et dernier étage avec ascenseur est parti en 4 jours à 630.000 €, avec deux offres sans négociation.

Un peu moins bohème que les 10 et 11e, le 9e plaît pour ses immeubles de belle facture, notamment d'époque Louis-Philippe et pour son art de vivre (commerces de bouche, restaurants). «La demande excède toujours l'offre. Mais les négociations de prix sont plus fréquentes», indique Christophe Thibaudeau, directeur de l'agence Féau du 9. «Ce n'est plus l'euphorie de 2019 où les gens achetaient tout de suite. L'offre étant quand même un peu plus étoffée, ils se donnent le temps pour visiter plusieurs biens», ajoute Romain Franchitto, de l'agence Century 21 Cadet-Rochechouart. Selon les notaires, le prix moyen s'établit à 10.860 €/m, en hausse de 0,6%. Mais les prix pratiqués sont parfois bien au-dessus.

Ici, la quête du Graal est l'appartement familial compact de 5 chambres de 120 à 150m<sup>2</sup>. Pour le décrocher, il faut disposer d'un budget de 2 millions d'euros voire davantage à des adresses prisées comme l'avenue Frochot, la rue d'Aumale, la cité Malesherbes, la rue des Martyrs. Les petites surfaces sont aussi sollicitées. Rue de Rochechouart, un 195m<sup>2</sup> s'est adjugé 2,6 millions d'euros, soit 13.270 €/m<sup>2</sup>. Rue des Martyrs, trois visites suivies de deux offres au prix ont suffi pour vendre un 2-pièces de 31m<sup>2</sup> à 375.000 € en dernier étage avec ascenseur. En revanche, un bien situé rue La Fayette, un axe passant, et affiché depuis 6 mois au-dessus du prix du marché ne se vend pas. Ce 176m<sup>2</sup> est proposé à 1,99 million d'euros.

Plus accessible, le 12e se négocie à un prix moyen stable sur un an à 9980 €/m<sup>2</sup>. Beaucoup apprécie cet arrondissement pour la proximité du bois de Vincennes. «Depuis la rentrée, les acheteurs sont attentistes. Des biens que l'on vend actuellement entre 10.000 et 11.000 €/m partaient sans délai, il y a un an, entre 11.000 et 12.000 €/m<sup>2</sup>», signale Mathieu Rochon, de l'agence Laforêt Nation. Si les petites surfaces restent plébiscitées et s'écoulent, le rythme de vente se ralentit pour les 3-pièces et plus. Le «triangle d'or» du 12e comprenant le boulevard de Picpus, les avenues de Bel-Air et de Saint-Mandé affiche des valeurs entre 10.500 et 11.500 €/m<sup>2</sup>. Quelques perles rares se négocient plus cher. Ainsi, rue Marsoulan, à deux pas de la très commerçante rue du Rendez-vous, dans un immeuble des années 1970, un studio de 21m<sup>2</sup>, avec un balcon-terrace de 6m<sup>2</sup> et un parking a changé de mains à 300.000 €, soit 14.280 €/m

13e, 14e, 15e arrondissements: une géographie des prix contrastée

Dans le 13e, vers les secteurs Gobelins, Butte-aux-Cailles et la BNF, le m<sup>2</sup> avoisine 11.000 €. Phénomène récent: «Dans des secteurs excentrés, les grands appartements dans les immeubles des années 1970 restent en vente longtemps avec souvent une correction de prix», relève Andi Hoxha, d'Era agence Vendo. Témoin, ce 92m<sup>2</sup> situé au 2e étage de la rue Vergniaud qui ne part pas malgré un prix affiché à 8900 €/m<sup>2</sup>. Reste que les ventes éclair subsistent encore pour des biens rares. Rue Martin-Bernard, dans le quartier de la Butte-aux-Cailles, un 61m<sup>2</sup>, à rénover entièrement avec un jardin de 30m<sup>2</sup> a trouvé preneur en deux visites au prix affiché, soit 660.000 €. On trouve encore quelques programmes neufs dans le quartier de la BNF. A venue de France, Cogedim



en commercialise deux (New G et Air du Temps) où les premiers prix des 3-pièces sont proposés à partir de 1 million d'euros et des 5-pièces à 1,8 million d'euros.

Dans le 14e, les prix sont en léger repli de 1%. «En cette rentrée, il y a moins de demandes d'acquéreurs. Dans le même temps, on dispose de plus de stock, car nous rentrons davantage de mandats», reconnaît Grégory Pilicer, cofondateur de Toit Immobilier à la tête de trois agences dans le 14e. Fini les achats en 24 ou 48 heures, les délais de vente s'allongent à l'exception des biens en étage élevé avec balcon. Dans cet arrondissement, la géographie des prix est contrastée. Comptez entre 11.000 et 12.000 €/m<sup>2</sup> vers la mairie, Denfert-Rochereau et Edgar-Quinet. Sur ce boulevard, un jeune couple de primo-accédants a jeté son dévolu sur un 3-pièces de 55m<sup>2</sup> au 4e étage d'une valeur de 660.000 €. Vers Alésia, les prix sont plus doux avec un m<sup>2</sup> qui s'échange entre 9500 et 11.000 €. Rue Didot, un 110m<sup>2</sup> au 5e avec ascenseur a changé de mains à 1,25 million d'euros.

Cet arrondissement est réputé pour receler de nombreux micromarchés qui cachent de charmantes adresses comme la rue des Thermopyles, l'impasse du Moulin-Vert et la villa Jamot. Justement dans cette ruelle pavée, une maison de ville de 110m<sup>2</sup> avec une cour s'est adjugée 1,55 million d'euros.

Toujours attractif, le 15e connaît une baisse des demandes et paradoxalement «nous n'avons jamais eu autant de mandats en portefeuille», signale Fabien Court, de l'agence Era Sèvres-Lecourbe. Désormais, un marché à deux vitesses se dessine. «Si les biens sans défaut partent vite dans les prix les plus élevés, d'autres présentant des inconvénients (rez-de-chaussée, étage élevé sans ascenseur) se vendent plus difficilement et à des valeurs minorées», reconnaît Ronan Lebas, de l'agence Stéphane Plaza de La Motte-Picquet. Les biens en panne sont aussi ceux proposés trop au-dessus des prix du marché. C'est le cas de ce 100m<sup>2</sup> donnant sur la place Cambronne qui à 11.800 €/m<sup>2</sup> ne trouve pas preneur car 5% environ trop cher. «Avant la Covid, on l'aurait vendu à ce prix-là sans problème», reconnaît l'agent immobilier qui le commercialise.

En lisière du 7e, La Motte-Picquet reste le secteur du 15 le plus coté avec des valeurs proches de 14.000 €/m. Un peu plus loin, face à l'Unesco, avenue de Suffren, un 4-pièces de 98m<sup>2</sup> au 2e étage a changé de mains à 1,36 million d'euros après être resté un mois sur le marché. Le m<sup>2</sup> se négocie à 12.000 € vers Félix-Faure, Commerce et Convention. Dans le neuf, entre la rue de Vaugirard et Convention, le promoteur Vinci Immobilier commercialise une queue de programme dont les deux derniers lots de 80,5m<sup>2</sup> et 109m<sup>2</sup> sont respectivement proposés à 1,46 et 1,89 million d'euros.

8e, 16e, 17e arrondissements: les grands appartements peinent plus à se vendre

Le 16e est un des arrondissements de prédilection des expatriés de retour en France (notamment ceux en provenance de Londres). Il plaît toujours pour ses bonnes écoles et ses immeubles de standing dotés d'appartements aux superficies généreuses. Contre toute attente, cet été le rythme des ventes a été actif, mais les prix plafonnent. «Les acheteurs français sont bien là, mais depuis quelques mois la clientèle étrangère revient, notamment des Libanais, des Qataris et des Américains. Ces derniers concentrent leurs recherches dans le Triangle d'or, dans le 16e sud ou encore aux abords de l'Étoile et du Trocadéro», relève Stéphanie de La Grandière, directrice de S de La Grandière Luxury Properties.

Le marché est devenu plus sélectif. Les bons produits partent assez vite même si les acheteurs prennent le temps d'en visiter plusieurs

Richard Mellul, de l'agence Century 21 Auteuil Immobilier

Dans ce vaste arrondissement de près de 8 km<sup>2</sup> de superficie, la géographie des prix n'est pas homogène. Le m<sup>2</sup> va de 9500 € pour un bien sur les quais bruyants, loin des



écoles et des commerces, et grimpe à 20.000 €, voire davantage pour des derniers étages ensoleillés avec des extérieurs donnant sur la Seine. Récemment, avenue de Camoëns, un appartement avec vue à 180 degrés sur la rive gauche et la tour Eiffel s'est adjugé 30.000 €/m<sup>2</sup>. «Le prix moyen qui revient souvent dans nos statistiques de ventes s'élève à 12.000 €/m et ces données sont stables», précise Stéphanie de La Grandière. Rue Lauriston, près de l'Étoile, un studio de 23m<sup>2</sup> au 1er étage s'est adjugé 13.300 €/m, soit 306.000 €. «Vers Auteuil, Jasmin, Passy, les valeurs évoluent entre 11.500 et 13.500 €/m», indique Richard Mellul, de l'agence Century 21 Auteuil Immobilier.

Rue d'Auteuil, au 1er étage d'un immeuble haussmannien, un couple avec enfants est devenu propriétaire d'un 4-pièces de 84m<sup>2</sup> pour 970.000 €. «Le marché est devenu plus sélectif. Les bons produits partent assez vite même si les acheteurs prennent le temps d'en visiter plusieurs. En revanche, ceux avec défauts sont plus longs à vendre et font l'objet de négociations», commente Richard Mellul. Rue de la Source, dans un immeuble de 2001, un 118m<sup>2</sup> avec 3 chambres, 2 balcons et un parking est parti à 1,69 million d'euros.

Dans le Triangle d'or du 8e (Arc de triomphe, avenues George-V et Montaigne), quartier de prédilection de la clientèle internationale, le marché tourne au ralenti, faute de demande. Ces acquéreurs sont encore absents. Résultat, les transactions de biens clés en main ultraluxueux, qu'ils étaient nombreux à acheter à plus de 20.000 €/m avant la Covid, sont rares. Comptez quand même près de 17.000 €/m<sup>2</sup> pour un bien récemment vendu sur l'avenue Franklin-Roosevelt. Les secteurs de Miromesnil et Monceau sont appréciés de la clientèle française, notamment des familles, avec des valeurs comprises entre 12.000 et 13.000 €/m<sup>2</sup>.

«On a malgré tout plus de mal à vendre les surfaces de plus de 120m<sup>2</sup> tandis que les petits appartements partent sans problème avec même une petite tension sur les prix», affirme Olivier Beuve-Méry, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier. Rue de Constantinople, un 71m<sup>2</sup> refait par un architecte s'est vendu 1,1 million d'euros. L'agent immobilier a reçu des dizaines d'appels et l'a vendu en une journée après six visites et deux offres. Même scénario de vente flash pour un 40m<sup>2</sup> rue de l'Arcade, qui a trouvé preneur à 595.000 €.

En léger repli de 0,6%, le 17e affiche un prix moyen de 10.870 €/m. Cet arrondissement affiche toujours deux ambiances. D'une part, les secteurs de l'Étoile, des Ternes et de Monceau avec leur côté bourgeois et leurs immeubles haussmanniens et, d'autre part, les Batignolles aux constructions plus modestes, à la population plus jeune et bohème. «Dans les rangs des acheteurs, on trouve des familles, des primo-accédants et quelques investisseurs», relève Élisabeth Thomas, de l'agence Nestenn du 17e. Pour devenir propriétaire dans ce quartier, il faut déboursier entre 11.000 et 12.000 €/m<sup>2</sup>. À titre d'exemple, rue Lemercier, un 4-pièces de 95m<sup>2</sup> à refaire a trouvé preneur en août à 1,05 million d'euros.

Du côté des Ternes et de la Plaine-Monceau, les valeurs naviguent entre 12.000 et 14.000 €/m «Dans cette partie du 17e, les grands appartements de 3 et 4 chambres sont très demandés. Mais les biens classiques proposés à des prix surcotés ne partent plus comme avant», relève Thomas Bertin, de l'agence Laforêt. Près du métro Courcelles, un 190m<sup>2</sup> à rénover au 3e étage a changé de mains en quelques jours à 2 millions d'euros. Il y a 6 mois, les vendeurs trop gourmands en voulaient 2,3 millions.

5e, 6e, 7e arrondissements: les acheteurs comparent les prix

Les 6e et 7e trident toujours les deux premières places du palmarès des arrondissements les plus chers de Paris. Leur mètre carré vaut, selon les notaires, respectivement 14.190 et 13.840 €, en retrait respectivement de 0,4 et 1,3%. «Globalement, le marché reste solide car l'offre est toujours restreinte, notamment dans



le 6e. Toutefois, si dans les prochains mois les acheteurs internationaux sont amenés à être plus nombreux, les valeurs risquent de repartir à la hausse», avance Hugues de La Morandière, directeur associé des agences Varenne.

À ce jour, les adresses de prestige de la rive gauche (Saint-Placide, Beaux-Arts, Invalides, Sèvres-Babylone) continuent de se payer à prix d'or, soit entre 25.000 et 28.000 €/m<sup>2</sup>. Le prix de 31.000 €/m<sup>2</sup> a même été atteint, il y a quelques semaines, pour un bien place de Furstemberg. «À ces niveaux de prix, les clients achètent pour une résidence principale ou un pied-à-terre. Les expatriés investissent dans les 6e et 7e et louent en attendant leur retour en France», détaille Bruno Vallery-Radot, de Féau Saint-Germain. «Les vues dégagées sur les monuments, nombreux dans ces secteurs, font grimper la cote», signale Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Völkers Paris.

Pour les biens classiques situés dans des rues moins prestigieuses, le m<sup>2</sup> vaut un peu moins cher. Rue Jean-Bart, (6e), près du Luxembourg, un 40m<sup>2</sup> au 1er étage s'est négocié 12.600 €/m<sup>2</sup>. Pour dénicher un 130 à 150m<sup>2</sup>, il faut être capable de disposer d'un budget de 3 à 4 millions d'euros. Au 3e étage de la rue Casimir-Perier, un 117m<sup>2</sup> à rénover s'est adjugé 2 millions d'euros.

Plus discret que ses voisins, le 5e affiche également des prix de haute volée. Il faut tabler entre 15.000 et 16.000 €/m<sup>2</sup> pour des biens classiques et sans défaut vers Maubert, le Panthéon et Saint-Victor. «Nous avons deux fois plus de mandats qu'avant le confinement. Ayant plus de choix, Les acheteurs comparent», indique Alexandra Roussel, de Guy Hoquet Paris 5 Maubert. Un couple de quadras a jeté son dévolu sur un 127m<sup>2</sup> avec travaux, au 4e sur le boulevard Saint-Michel. À 1,66 million d'euros.

18e, 19e, 20e arrondissements: des achats plus raisonnables

Ces trois arrondissements sont les plus accessibles de Paris avec une évolution des valeurs quasi stable. Mais le climat porteur a changé. «Les acquéreurs ne se décident plus par dépit, mais par raison. Ils ont le temps de revisiter le bien convoité, de lire tous les documents et même d'en visiter d'autres», relève Rudy Harosch, d'Orpi Optimum Transactions. «Dans le 20e, rue de Bagnole, un studio a mis 5 mois pour se vendre à 230.000 €. Il y a un an, on l'aurait vendu vite et sans problème à 260.000 €», signale Benjamin Cohen, de Century 21 Alexandre-Dumas.

Dans les quartiers prisés du 19e, Secrétan et Buttes-Chaumont, il faut compter entre 11.000 et 12.000 €/m<sup>2</sup>. Rue Manin, tout près du parc, un 62m<sup>2</sup> au 3e étage a trouvé preneur en 10 jours à 676.000 €. «Prisé, le 18e côté butte Montmartre, Abbesses et Lamarck-Caulaincourt affiche des prix qui ne faiblissent pas», indique Marie Beauchet, de Barnes Martyrs. Dans le 18e, les surfaces atypiques ne manquent pas et restent très prisées. Allée des Platanes, un entrepreneur a acheté un atelier d'artiste de 196m<sup>2</sup> avec 100m<sup>2</sup> de jardin pour 4,25 millions d'euros. Sur la mythique place du Tertre, un duplex de 113m<sup>2</sup> au 2e étage est à la vente 1,65 million euros.

» Découvrez nos ouvrages pratiques pour gérer au mieux vos placements et votre argent ici

