LE FIGARO MAGAZINE

PAYS :France
PAGE(S) :86;88;90;92;94
SURFACE :415 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :425216
JOURNALISTE :Anna Hagège

► 23 septembre 2022 - N°23288

Le mètre carré parisien redescend sous la barre des 10 000 €.

Paris

LA BAISSE SE POURSUIT POUR LE PLUS GRAND BONHEUR DES ACHETEURS

Si les adresses les plus recherchées et les biens sans défaut se vendent toujours aussi cher, les prix de la capitale sont globalement orientés à la baisse. Les acheteurs ont plus de choix et retrouvent du pouvoir de négociation.

Par Anna Hagège

Amorcée l'an passé, la baisse de l'immobilier parisien se poursuit. Selon Meilleurs Agents, la pierre qui se monnaie en moyenne 10 398 €/m² a abandonné 1,2 % en un an (de septembre 2021 à septembre 2022), soit un repli cumulé de 3 % en deux ans. Selon ce site, cette tendance devrait se poursuivre avec une nouvelle correction attendue de 3 % d'ici à un an. Cela rapprocherait le mètre carré de la barre symbolique des 10 000 € franchie en septembre 2019.

1ER, 2E, 3E, 4E

LA QUALITÉ SE PAIE, LES DÉFAUTS SONT SANCTIONNÉS

Le charme des arrondissements centraux et historiques de la capitale continue de se payer cher malgré un léger recul des prix. À l'exception du 2e qui, selon les notaires, progresse de 0,7 % à 12 300 €/m², les 1er, 3e et 4e affichent un repli de respectivement 1,7 %, 3,6 % et 5,4 % à 14 080, 12 510 et 13 500 €. Dans ces quatre « petits » arrondissements, *« le marché s'est calmé depuis déjà quelques mois »*, indique Robin Calligaris, de l'agence Connexion Immobilier. Les délais de vente continuent de rester rapides et les négociations quasi nulles pour des biens qui cochent toutes les cases (étage élevé, lumière, ascenseur, extérieur). *« Il arrive que l'on reçoive pour ces appartements rares et prisés, plusieurs offres d'achat au prix en une journée »*, précise Nathalie Naccache, des agences Keller Williams Fortis Immo. En revanche, des appartements sont boudés et sanctionnés en termes de prix dès lors qu'ils présentent un ou plusieurs inconvénients rédhibitoires (mauvais plan, étage bas, sombre, fort vis-à-vis). *« La géographie des prix entre ces quatre arrondissements est désormais* →

Ier	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	IIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	IIIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	IVe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	Ve	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.**	n.s.	Gaillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	11 300 €	-12,2 %	Saint-Merri	13 010 €	-8,2 %	Saint-Victor	13 720 €	2,9 %
Les Halles	13 580 €	6,6 %	Vivienne	n.s.	n.s.	Enfants-Rouges	13 030 €	-3,1 %	Saint-Gervais	14 130 €	8,3 %	Jardin des Plantes	11 860 €	-8,4 %
Palais-Royal	n.s.	n.s.	Mail	12 590 €	4,7 %	Archives	13 910 €	2,4 %	Arsenal	12 430 €	-4,8 %	Val-de-Grâce	12 010 €	-6,6 %
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	11 840 €	-0,9 %	Sainte-Avoye	12 390 €	-3,2 %	Notre-Dame	15 010 €	-7,3 %	Sorbonne	13 580 €	-1,5 %
Arrondissement	14 080 €	-1,7 %	Arrondissement	12 300 €	0,7 %	Arrondissement	12 510 €	-3,6 %	Arrondissement	13 150 €	-5,4 %	Arrondissement	12 890 €	-1,3 %

* Il s'agit de prix standardisés relatifs aux biens les plus couramment vendus dans la zone concernée. ** Non significatif. Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris.

GARDEL BERTRAND / HEMIS.FR

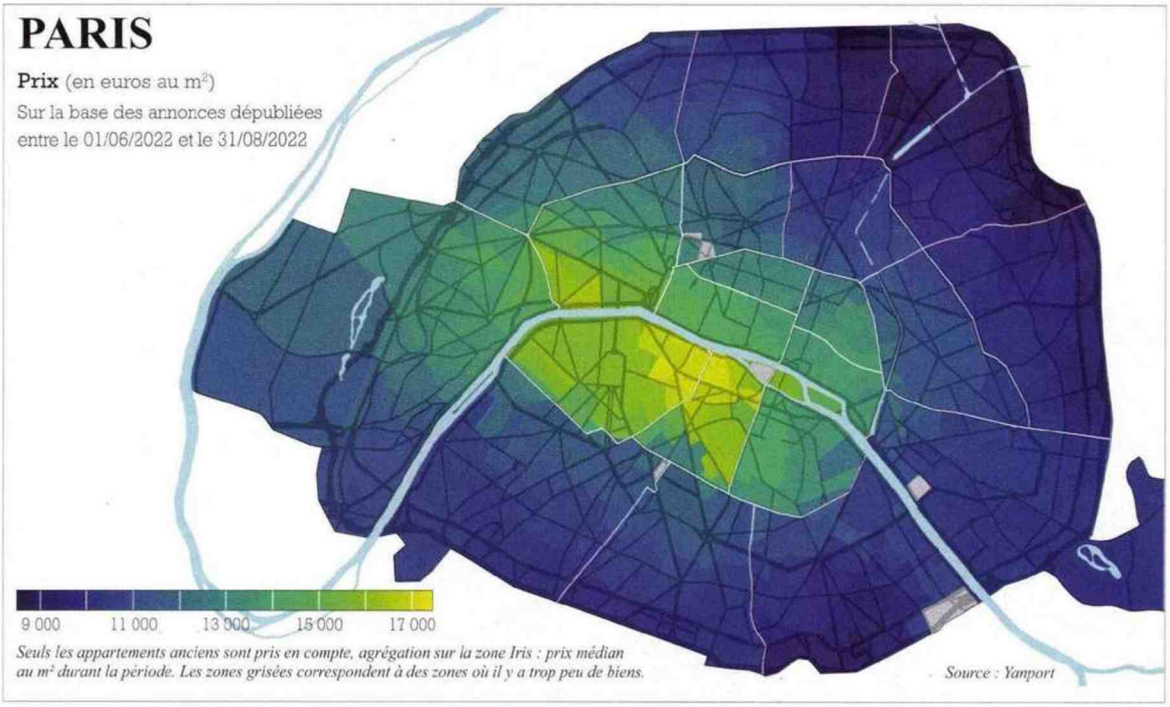
Tous droits de reproduction réservés

LE FIGARO MAGAZINE

PAYS :France
PAGE(S) :86;88;90;92;94
SURFACE :415 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :425216
JOURNALISTE :Anna Hagège

► 23 septembre 2022 - N°23288



moins marquée qu'avant. C'est désormais la qualité du bien qui prime et détermine le prix », ajoute cette dernière. Dans ces secteurs où les acheteurs ont désormais plus de choix, la pierre s'échange fréquemment entre 12 600 et 15 000 €/m². *« La surface de prédilection de ces arrondissements est le 3-pièces. Et pour se l'offrir, il faut disposer d'un budget de 900 000 à 1 million d'euros »*, indique Robin Calligaris. Les montants sont bien plus élevés pour des biens avec extérieur, très convoités. Rue Saint-Roch, un 3-pièces de 127 m² avec terrasse de 30 m² donnant sur le jardin des Tuileries est parti en un mois à 2,2 millions d'euros, soit 19 685 €/m². D'autres habitations se paient moins cher comme ce 2-pièces de 25 m² rue Sainte-Anne. Situé en rez-de-chaussée et à refaire, il a changé de mains à 270 000 €, soit 10 600 €/m². Autres références à des adresses réputées : rue Beaubourg, un 108 m² s'est vendu en deux mois à 1,425 million d'euros ; *« place des Vosges, il faut compter 30 000 €/m² »*, affirme Sébastien Kuperfis, directeur général du groupe Junot. Pour le réseau Vaneau, *« les prix se maintiennent en moyenne autour de 12 500 €/m² vers Arts-et-Métiers, 13 500 € aux Enfants-Rouges et 15 000 € sur l'île Saint-Louis »*.

5E, 6E, 7E
DES STARS QUI GARDENT LA COTE

Ce trio d'arrondissements « star » de la rive gauche parvient toujours à tirer son épingle du jeu. Ils demeurent les plus chers de la capitale, le 6e restant en tête à 14 480 €/m² en hausse de 7,8 %. Il est talonné par le 7e à 14 060 €/m² en progression de 5,4 %. En l'espace d'un an, seul le 5e pique légèrement du nez avec un prix médian de 12 890 €/m² en baisse de 1,3 %. Ces secteurs réputés constituent des valeurs sûres de Paris car ils cumulent les atouts : des immeubles de belle facture, des appartements ayant du cachet, des adresses emblématiques, des écoles réputées et de généreux espaces verts (jardin du Luxembourg, Jardin des Plantes, esplanade du Champ-de-Mars). Ce « combo » plaît à une clientèle aisée à la fois française (des résidents et des non-résidents) et étrangère. Cette dernière a une prédilection pour le 6e qui offre des images de Paris dignes des cartes postales (Saint-Germain-des-Prés, Odéon, quais de Seine). *« Cette clientèle non française apprécie surtout les biens "clés en main" »*, indique Bertrand Merville, d'Engel & Völkers du 6e. *« Certains n'hésitent pas débourser plus de 3 millions d'euros pour ce type d'habitation »*, indique Sébastien Kuperfis. Depuis déjà quelques mois, *« les Américains reviennent en force dans le 6e arrondissement. Ces derniers bénéficient d'un taux de change qui leur est devenu très favorable »*, souligne Hugues de la Morandière, directeur associé du réseau Varenne. Dotés de solides revenus, ces acheteurs (PDG, professions libérales, etc.) sont parfois capables de se positionner vite et sans condition suspensive pour →

VIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	VIIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	VIIIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	IXe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	Xe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an
Monnaie	15 500 €	1,6 %	St-Thomas-d'Aquin	16 500 €	-5,8 %	Champs-Élysées	n.s.	n.s.	Saint-Georges	11 090 €	-0,9 %	St-Vincent-de-Paul	10 040 €	-1,7 %
Odéon	15 810 €	8,6 %	Les Invalides	16 440 €	3,3 %	Faubourg-du-Roule	12 780 €	9,8 %	Chaussée-d'Antin	n.s.	n.s.	Porte Saint-Denis	11 320 €	2,4 %
N-D-des-Champs	14 470 €	6,2 %	École-Militaire	13 220 €	11,5 %	La Madeleine	12 860 €	-13,0 %	Faubourg Montmartre	11 600 €	2,7 %	Porte Saint-Martin	10 390 €	-3,8 %
St-Germain-des-Prés	15 240 €	6,0 %	Gros-Caillou	13 160 €	-3,7 %	Europe	11 430 €	3,1 %	Rochechouart	10 640 €	1,9 %	Hôpital St-Louis	10 740 €	4,4 %
Arrondissement	14 480 €	7,8 %	Arrondissement	14 060 €	5,4 %	Arrondissement	12 030 €	4,2 %	Arrondissement	10 830 €	-0,4 %	Arrondissement	10 250 €	1,5 %

Tous droits de reproduction réservés

LE FIGARO MAGAZINE

PAYS :France
PAGE(S) :86;88;90;92;94
SURFACE :415 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :425216
JOURNALISTE :Anna Hagège

► 23 septembre 2022 - N°23288

Dans le 8e arrondissement, le « Triangle d'or » garde la cote.

décrocher un bien d'exception. *« J'ai parfois quelques appartements dotés de prestations rares qui partent en quelques heures sans discussion »*, affirme Manuela Baron, de l'agence Émile Garcin Paris Rive Gauche.

Comme partout dans Paris, *« l'écart de prix continue à se creuser entre les biens avec des défauts qui peinent à partir et d'autres exceptionnels se vendent au prix »*, confirme Jean-Baptiste Servesi, directeur de l'agence De Ferla des 5e et 6e arrondissements. Témoin, cet appartement familial à rénover situé en face du jardin du Luxembourg. Positionné au 3e étage à l'angle de la rue Royer-Collard et du boulevard Saint-Michel, il est parti en quarante-huit heures à 16 000 €/m² avec trois offres au prix. À l'opposé, un 90 m² avec travaux situé au 1er étage de la rue Gay-Lussac a mis six mois à trouver preneur. Il s'est adjugé à 12 500 €/m² après plusieurs corrections de prix. Les adresses emblématiques (Saint-Sulpice, Saint-Michel, Sèvres-Babylone) continuent de se négocier à prix d'or. La place du Panthéon et les abords du jardin du Luxembourg (rue Guynemer) se monnaient à plus de 18 000 €/m². Récemment, rue de Furstemberg, un grand 2-pièces de 80 m² a été acheté par des Américains à plus de 40 000 €/m².

Dans le 6e, *« les petites surfaces sont appréciées comme pied-à-terre ou pour loger des enfants étudiants. Elles se négocient entre 13 000 et 15 000 €/m². Mais cela devient plus compliqué à vendre notamment pour ceux mal notés au DPE »*, fait valoir Pierrick Bouyer, de Century 21 Assas Raspail. Même ambiance de marché dans le 7e où les belles localisations (rue du Bac, Le Bon Marché, Saint-Thomas-d'Aquin, etc.) affichent des valeurs qui ne faiblissent pas. Dans cet arrondissement familial, les grandes surfaces sont prisées. Rue Saint-Dominique, au niveau de l'église du Gros-Caillou, un 5-pièces de 220 m² avec de belles hauteurs sous plafond a changé de mains pour 3,4 millions d'euros.

Dans ce marché dynamique, les délais de vente s'allongent malgré tout. *« Les acheteurs qui ont du choix prennent leur temps surtout s'il y a beaucoup de travaux à la clé »*, reconnaît Aurélien Guesdon, de l'agence Féau du 5e. À l'échelle du 5e arrondissement, *« les prix baissent un peu »*, souligne Alexandra Roussel, de l'agence Guy Hoquet Maubert.

8E, 16E, 17E
DES ACHETEURS ET DU CHOIX

Cette partie ouest de la rive droite se porte bien dans un marché qui reprend son souffle. Avec un prix moyen de 12 030 €/m² en progression de 4,2 %, le 8e offre plusieurs visages. Formé par les avenues des Champs-Élysées, Montaigne et George-V, le secteur du « Triangle d'or » recèle de très grands appartements (150 à 250 m²) nichés dans des immeubles de standing. C'est traditionnellement le quartier de prédilection d'une clientèle internationale (asiatique et moyen-orientale) fortunée qui a ses habitudes dans les palaces environnants et fait son shopping dans les boutiques de luxe. Généralement, le prix moyen de biens standards oscille entre 15 000 et 16 000 €/m². *« On a également bouclé des transactions dans ce secteur à plus de 20 000 €/m² à des adresses de prestige, en étage élevé et parfois plus avec des vues sur la Seine et/ou sur la tour Eiffel »*, précise Philippe Joffre, directeur de Barnes Saint-Honoré. Il n'est pas rare d'atteindre 40 000 €/m² avenue Montaigne. *« Des biens rénovés et meublés par un décorateur proposés "clés en main" se monnaient entre 4 et 5 millions d'euros »*, ajoute Marie-Hélène Lundgreen, directrice de Belles Demeures de France. *« Reste que ces acheteurs étrangers sont un peu moins nombreux qu'avant le Covid »*, précise Olivier Beuve-Méry, directeur de l'agence Stéphane Plaza Immobilier du 8e. *« Ici, la location meublée est très recherchée. On a au moins 20 demandes d'appartements à louer par semaine »*, ajoute ce dernier. Certains acheteurs avisés l'ont bien compris et réalisent ce genre d'investissements. Plus au centre de l'arrondissement, le secteur Miromesnil attire pour sa vie de quartier, la proximité du parc Monceau et son offre de biens plus variée. Ici, la pierre s'échange autour de 13 500 €/m². Elle baisse d'un cran et avoisine 12 500 €/m² du côté de Liège, Europe et Saint-Lazare. Rue de Constantinople, un 3-pièces de 72 m² avec parquet, moulures et cheminées a trouvé preneur au prix en une visite à 1,03 million d'euros.

Même si l'été a été calme, les acheteurs sont revenus en septembre et ils ont du choix. Toutefois, le marché est compliqué. *« Le moindre appartement avec un défaut proposé trop cher, ne se vend pas »*, affirme Gad Fitoussi, de Paris Luxe Properties. C'est le cas d'un 4-pièces, rue Théodore-de-Banville, présenté à 1,386 million d'euros, qui végète depuis plusieurs semaines car il donne uniquement sur une cour. Le 17e sud est réputé pour ses →

XIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	XIIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	XIIIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	XIVe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	XVe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an
Folie-Méricourt	10 790 €	2,8 %	Bel-Air	9 180 €	-4,5 %	Salpêtrière	11 000 €	3,3 %	Montparnasse	11 690 €	-0,7 %	Saint-Lambert	9 450 €	-2,9 %
Saint-Ambroise	11 220 €	-0,3 %	Picpus	9 790 €	-1,9 %	Gare	8 530 €	-2,7 %	Parc Montsouris	9 850 €	-4,4 %	Necker	10 250 €	0,7 %
La Roquette	10 810 €	1,1 %	Bercy	9 070 €	-9,0 %	Maison-Blanche	9 500 €	2,7 %	Petit-Montrouge	9 530 €	-7,1 %	Grenelle	10 440 €	-2,9 %
Sainte-Marguerite	10 100 €	-0,4 %	Quinze-Vingts	10 940 €	6,2 %	Croulebarbe	10 020 €	-0,5 %	Plaisance	9 780 €	-6,9 %	Javel	9 420 €	-6,0 %
Arrondissement	10 500 €	-0,4 %	Arrondissement	9 600 €	-1,9 %	Arrondissement	9 220 €	-1,1 %	Arrondissement	10 060 €	-1,4 %	Arrondissement	9 860 €	-2,4 %

GARDEL BERTRAND / HEMIS.FR

Tous droits de reproduction réservés

LE FIGARO MAGAZINE

PAYS :France
PAGE(S) :86;88;90;92;94
SURFACE :415 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :425216
JOURNALISTE :Anna Hagège

► 23 septembre 2022 - N°23288

immeubles bourgeois en pierre de taille qui offrent de belles prestations. Ici, un bien de qualité avoisine 13 000 €/m², parfois plus. Dans la partie nord du 17e, côté Batignolles, l'ambiance de « village chic » plaît à une clientèle plus jeune et plus bohème avec des immeubles moins cossus. Le mètre carré se négocie légèrement moins cher que dans le sud de l'arrondissement.

Dans le 16e, les valeurs font du quasi-surplace à 10 900 €/m² en progression de 0,5 %. Même si les acheteurs sont motivés, ils ont du choix. Résultat, ils sont sélectifs et exigeants. *« Pour trouver un appartement en bon état, en étage élevé avec une vue dégagée, il faut tabler sur au moins 14 000 €/m² »*, affirme Stéphanie de La Grandière, de l'agence S de La Grandière - Luxury Properties. Les prix s'envolent à des adresses cotées avec des vues. Place des États-Unis, un bien s'est négocié 26 800 €/m² en raison de sa vue sur la tour Eiffel. Certains candidats acquéreurs n'hésitent pas à négocier à la baisse certains appartements en étage bas, sombres et/ou avec des travaux importants mais cela a encore du mal à passer. *« Les grandes surfaces sont celles qui ont le plus de mal à partir. Elles restent parfois plusieurs mois sur le marché »*, affirme Yann Do, de l'agence L'Adresse Paris 16e. Dans le village d'Auteuil et à La Muette, le mètre carré navigue autour de 12 000 € et monte à 13 000 voire 14 000 vers l'avenue Victor-Hugo.

13E, 14E ET 15E

LE TEMPS DE LA NÉGOCIATION

Dans ce croissant sud de la capitale, les prix sont passés dans le rouge. Cette baisse n'est toutefois pas énorme se chiffrant, selon les notaires, entre 1,1 % dans le 13e, 1,4 % dans le 14e et 2,4 % dans le 15e.

En cette rentrée automnale dans le 13e, le marché reste actif, avec des acheteurs présents mais les délais de vente s'étirent. Cet arrondissement offre différents marchés avec des prix qui font le grand écart. La partie la plus « noble » se situe aux Gobelins et en lisière du 5e. *« Là, les immeubles bourgeois de la fin du XIXe et du début du XXe sont nombreux »*, indique Pierre Boutigny, de l'agence Guy Hoquet. Ils gardent la cote et s'échangent régulièrement sur la base de 12 000 à 12 500 €/m². Rue de la Reine-Blanche, un 26 m² en bon état et situé en étage élevé est même parti à 13 000 €/m². Un peu plus au sud, la Butte-aux-Cailles offre une ambiance village, plus bohème, appréciée des jeunes actifs et des jeunes familles. Dans ce secteur autrefois populaire où les immeubles sont plus petits, souvent d'architecture plus simple, les prix sont un peu en dessous des Gobelins. Autre « spot » des environs : Croulebarbe. Dans ce secteur calme où dans certaines rues, on a l'impression d'être loin de Paris, on peut déni-

Dans le 14e, l'offre est devenue plus abondante, calmant les prix.

cher quelques pépites. Au numéro 33 de cette rue, dans la tour Albert classée monument historique, un 84 m² au 10e étage avec vue sur Paris s'est adjugé à 1 million d'euros. Du côté du quartier des Peupliers, un petit îlot de pavillons en meulière attire les acheteurs. *« Les rares biens à vendre valent entre 1,3 et 1,6 million avec des travaux »*, indique Julien Meguidech, de Barnes Panthéon.

Dans le 14e, les prix restent hauts mais refluent doucement. L'offre étant bien garnie, *« les acheteurs plus exigeants et sûrs d'eux n'hésitent pas à faire des offres à 10 % en dessous du prix affiché. Cela ne passe généralement pas mais cela ouvre la porte à une négociation »*, indique Éric Bernard, de l'agence Guy Hoquet. Dans le nord du 14e, vers Montparnasse et Denfert-Rochereau, les biens se monnaient autour de 11 500 €/m². Dans ces secteurs, lorsque le bien ne dispose pas de défaut majeur, il part vite et au prix. *« C'est le cas d'un 29 m² situé dans une artère perpendiculaire à la rue Daguerre avec vue sur les toits, qui s'est vendu 390 000 € en une après-midi et qui a fait beaucoup de déçus »*, raconte Julien Guillaume, d'Orpi AD Gestion. Certains micromarchés sont appréciés et restent au top. C'est le cas des quelques maisons proches du parc Montsouris et de celles de la rue des Thermopyles. Ici, il faut disposer d'un budget d'au moins 1,5 million d'euros. Avenue du Général-Leclerc, un 80 m² au 1er étage à rénover entièrement est parti à 10 500 €/m² après deux corrections de prix. Il est parfois possible d'acheter moins cher à condition de prospecter vers le sud au-delà de la rue d'Alésia, vers Plaisance et en direction des boulevards extérieurs. Dans le 15e, le marché se contracte. Les acheteurs sont un peu moins nombreux et les stocks de biens à vendre sont plus étoffés. *« On n'a jamais eu autant de biens en portefeuille depuis dix ans »*, affirme Johan Boixel, de l'agence Century 21 Vaugirard Convention. *« J'ai quatre fois plus de produits aujourd'hui qu'il y a deux ans »*, confirme Alexandra Roussel, de l'agence Guy Hoquet. Depuis quelques mois, les grandes surfaces mettent ⟶

XVIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	XVIIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	XVIIIe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	XIXe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an	XXe	Prix * au m² 30/06/2022	Évolution sur 1 an
Auteuil	9 870 €	-2,6 %	Ternes	10 340 €	-2,6 %	Grandes-Carrières	10 360 €	-4,7 %	La Villette	8 050 €	-11,1 %	Belleville	9 480 €	-2,4 %
La Muette	11 330 €	1,6 %	Plaine-Monceau	10 660 €	2,1 %	Clignancourt	9 930 €	-2,5 %	Pont-de-Flandre	9 010 €	2,4 %	Saint-Fargeau	9 170 €	1,1 %
Porte Dauphine	11 910 €	3,1 %	Batignolles	10 570 €	-3,2 %	La Goutte-d'Or	8 450 €	-1,6 %	Amérique	8 640 €	-2,1 %	Père-Lachaise	9 550 €	-0,7 %
Chaillot	12 450 €	4,5 %	Épinettes	9 600 €	-3,4 %	La Chapelle	8 260 €	-5,2 %	Combat	9 270 €	-2,6 %	Charonne	8 790 €	-3,9 %
Arrondissement	10 900 €	0,5 %	Arrondissement	10 450 €	-2,3 %	Arrondissement	9 830 €	-2,8 %	Arrondissement	8 780 €	-4,8 %	Arrondissement	9 080 €	-1,8 %

ARNAUD ROBIN

Tous droits de reproduction réservés

LE FIGARO MAGAZINE

PAYS :France
PAGE(S) :86;88;90;92;94
SURFACE :415 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :425216
JOURNALISTE :Anna Hagège

► 23 septembre 2022 - N°23288

plus de temps à trouver preneur. Le mètre carré avoisine 10 000 € au sud côté Porte de Vanves et monte parfois à 13 000 € au nord, en lisière des 7e et 6e arrondissements. À noter que les petites surfaces (3-pièces et moins) partent comme des petits pains. Témoin ce 2-pièces de 35 m² en bon état au 5e étage situé dans le quartier Convention. Il a trouvé preneur à 400 000 € en une seule journée avec trois visites et trois offres au prix. Ce vaste arrondissement recèle quelques biens avec des extérieurs très prisés. Rue Olivier-de-Serres, une famille a fait l'acquisition dans un immeuble de 2001, d'un 4-pièces de 87 m² au calme doté d'une terrasse de 120 m² en rez-de-jardin pour 1,09 million d'euros.

9E, 10E, 11E, 12E
DES VALEURS SÛRES ET DES CORRECTIONS

Valeur sûre, le 9e reprend son souffle avec un léger tassement des prix de 0,4 % à 10 830 €/m². Central et cossu, cet arrondissement reste apprécié des familles de quadras travaillant dans la finance ou dans les médias. Ici, les bars et les restaurants n'en finissent pas de s'ouvrir. Les commerces de bouche et de mode sont également nombreux. Désormais, les appartements standards mettent un peu plus de temps à trouver preneur avec des corrections de prix marginales. En revanche, les biens rares ne supportent aucune discussion. Trois visites ont suffi pour vendre à 1,65 million d'euros rue de Navarin un 4-pièces de 82 m² bénéficiant de 80 m² de jardin sur cour. Rue Saint-Georges, un 138 m² au 3e étage s'est adjugé 2,015 millions d'euros. Plus près du 2e, rue de la Grange-Batelière, un 157 m² avec 4,6 m de hauteur sous plafond s'est échangé à 2,5 millions d'euros. *« Pour un appartement de 90 à 130 m² avec de belles prestations, il faut disposer d'un budget d'au moins 1,5 à 1,7 million d'euros »*, affirme Martin Maynial, de l'agence Daniel Féau du 9e. Même son de cloche dans les 10e et 11e situés plus à l'est. Après avoir flambé ces deux dernières années, les valeurs de ces deux arrondissements marquent le pas. *« Les acheteurs prennent désormais leur temps et tentent de négocier »*, commente Dorothée Le Meur, directrice des agences Espaces Atypiques Paris Rive Droite. *« Les grandes surfaces partent un peu plus difficilement qu'avant »*, précise Delphine Perrillat, de L'Adresse Paris Nation. Sur le boulevard Voltaire, un 110 m² au 2e étage sans ascenseur s'est vendu à 1,15 million d'euros contre 1,245 affiché un an plutôt. Reste que ce secteur de Paris « hype et décontracté », prisé des jeunes et des étrangers, se paie cher. Pour vivre rue des Petites-Écuries, il faut être en mesure de débourser 14 000 €/m². Du côté du marché d'Aligre et de l'hôpital Trousseau, les prix varient de 11 500 à 13 000 €/m² selon la qualité du bien. Plus calme et aussi plus familial, le 12e est en légère baisse. En cette rentrée, *« il y a beaucoup plus de biens sur le marché et aussi moins d'acheteurs »*, remarque Yann Picat, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier Daumesnil. *« Les délais de vente continuent de s'allonger et cela pourrait à terme se répercuter sur les prix »*, avance Alexandre Chetrit, d'Orpi Porte Dorée. Les quartiers vedettes restent la place de la Nation et les rues environnantes, tout comme la place Daumesnil où les appartements situés dans les beaux immeubles avoisinent 11 000 €/m².

Les 11e et 12e (ici, la rue de la Roquette) marquent le pas.

18E, 19E, 20E
UN MARCHÉ QUI RESTE ACTIF

Ces arrondissements périphériques du nord-est parisien affichent un marché actif car ils restent les moins chers de Paris. Depuis déjà quelques mois, ils connaissent un recul de leurs prix. *« L'offre s'est bien reconstituée mais les candidats acheteurs sont plus dans l'attentisme »*, commente Frédéric Teboul, de l'agence Fredélion Montmartre.
Sur la butte Montmartre, les valeurs font grise mine avec des négociations de l'ordre de 3 à 4 %. Dans cette partie du 18e, les petites surfaces sont les plus recherchées. À Abbesses, la folie des prix s'est calmée avec des prix qui font désormais jeu égal avec Lamarck-Caulaincourt aux immeubles plus bourgeois. Rue Damrémont, un 3-pièces de 65 m² au 1er étage et entièrement rénové a trouvé preneur à 819 000 €. Ici, le mètre carré navigue généralement autour de 12 000 €. Vers les Grandes-Carrières, à l'ouest de l'arrondissement, les prix sont plus doux à 10 800 €/m². *« Ce dernier secteur constitue un marché de report pour des familles habitant Abbesses qui, faute de trouver de grandes surfaces sur la Butte, prospectent dans ce secteur et trouvent des biens répondant à leurs besoins »*, indique Frédéric Teboul. Dans le 19e, l'adresse phare des familles est le parc des Buttes-Chaumont et ses abords. Ici, les transactions se bouclent entre 10 500 €/m² pour des biens avec travaux et 12 000 € pour ceux en bon état avec une vue sur cet espace vert de plus de 25 hectares. *« Rue Manin, un 100 m² traversant au 3e étage avec vue dégagée sur le parc a trouvé preneur en trois semaines à 1,175 million d'euros. À l'opposé, à Stalingrad, les prix sont les plus doux »*, indique Sacha Harosch, d'Orpi Optimum. Dans le 20e, Pyrénées, Gambetta et Jourdain bénéficient toujours d'une bonne cote qui se paie 12 000 €/m² pour les plus beaux appartements. Dans ces secteurs, *« il n'est pas rare de trouver des maisons de ville, des lofts, d'anciens ateliers transformés en logements et des appartements avec terrasse »*, précise Sébastien Mouton, de Barnes Paris Est. Récemment, place du Guignier, les acheteurs ont déboursé 740 000 € pour un 130 m² en dernier étage d'un immeuble années 1970 avec une terrasse de 18 m². ■

Anna Hagège

ARNAUD ROBIN

Tous droits de reproduction réservés