



► 22 mars 2024 - N°2265



Comptez autour de 10 000 €/m² dans les 11^e et 12^e arrondissements.

PARIS CINQUANTE NUANCES DE BAISSSE

Dans la capitale, tous les arrondissements sont dans le rouge avec de grosses disparités. Les baisses vont de -0,2 % dans le 4^e à -12,1 % dans le 13^e et les prix s'étalent désormais de 7 930 €/m² dans le 19^e à 13 840 €/m² dans le 6^e.

Par Anna Hagège

RIVE DROITE

1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e

Le juste prix ou la sanction

Ces arrondissements historiques accusent une baisse des prix. Selon les données des notaires, leurs valeurs ont, sur un an, reculé de 2,2 % (3^e) à 8,3 % (2^e). Dans le 1^{er}, pour des biens classiques, le mètre carré se négocie entre 14 000 et 15 000 €. « En revanche dès qu'il y a une terrasse et/ou une vue sur le jardin des Tuileries ou sur la Seine,

cela grimpe à 20 000 € et au-delà », indique Gary Bismuth, de l'agence Vaneau Saint-Honoré. Dans les quartiers où l'offre de logements est limitée, le marché s'anime à nouveau depuis janvier avec un retour marqué des acheteurs. « À condition que le bien affiche un bon rapport qualité-prix, on peut à nouveau récupérer trois offres dans la journée », affirme Nathalie Naccache, présidente du groupe Fortissimo de l'enseigne Keller Williams. Sélectif, ce marché

sanctionne les biens avec des défauts affichés à des prix trop ambitieux. Témoin, ce 55 m² à rénover de la rue Coquillière (1^{er}) qui a mis 4 mois à se vendre à 400 000 € (soit 7 250 €/m²) après deux baisses de prix consécutives. Ce côté « vieux Paris » est toujours apprécié par la clientèle internationale friande de pied-à-terre. « Bon nombre d'entre eux paient comptant. Mais, il y a aussi des Français », précise Margot Royer-Boquillon, de Sotheby's Marais.

1 ^{er}	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	2 ^e	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	3 ^e	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	4 ^e	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	5 ^e	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.	n.s.	Gaillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	11 490 €	-0,9 %	Saint-Merri	11 570 €	-12,2 %	Saint-Victor	12 100 €	-7,8 %
Les Halles	12 640 €	-8,2 %	Vivienne	n.s.	n.s.	Enfants-Rouges	13 190 €	0,3 %	Saint-Gervais	12 970 €	-4,5 %	Jardin des Plantes	10 880 €	-7,2 %
Palais-Royal	n.s.	n.s.	Mail	10 760 €	-11,7 %	Archives	13 900 €	-4,4 %	Arsenal	14 570 €	14,9 %	Val-de-Grâce	11 880 €	-2,3 %
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	11 850 €	-2,4 %	Sainte-Avoüe	11 680 €	-11,7 %	Notre-Dame	17 980 €	15,7 %	Sorbonne	12 980 €	-6 %
Arrondissement	13 550 €	-8,3 %	Arrondissement	11 830 €	-2,2 %	Arrondissement	12 570 €	-4,1 %	Arrondissement	13 080 €	-0,2 %	Arrondissement	12 000 €	-5,6 %

* 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.

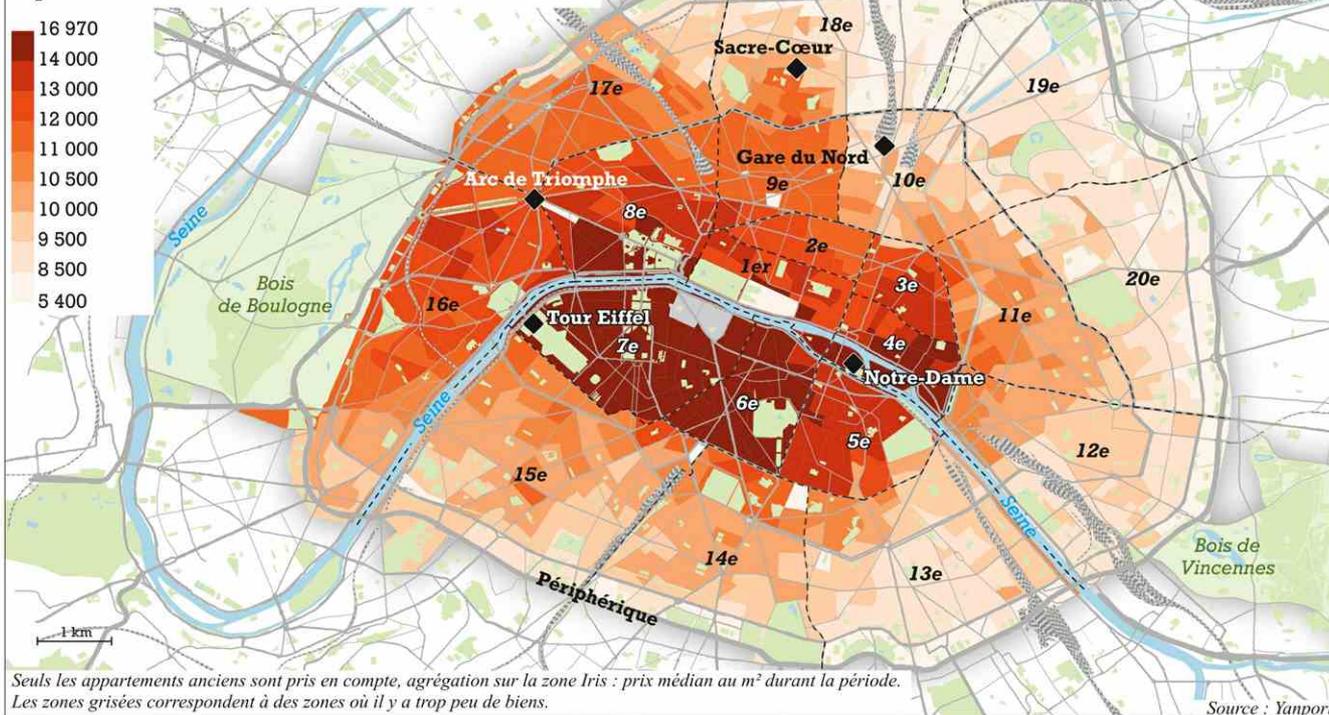




► 22 mars 2024 - N°2265

PARIS

Prix (en euros au m²), sur la base des annonces dépubliées entre le 7 décembre 2023 et le 7 mars 2024



Seuls les appartements anciens sont pris en compte, agrégation sur la zone Iris : prix médian au m² durant la période. Les zones grisées correspondent à des zones où il y a trop peu de biens.

Source : Yanport

Tout récemment, l'un d'entre eux n'a pas hésité à déboursier 2,95 millions d'euros comptant pour un 119 m² rénové par un architecte, situé avenue de l'Opéra (2^e). Pour des biens rares et prisés, les délais de vente sont express. Témoin ce 167 m² au 2^e étage d'un immeuble de 1880 de la rue de l'Échelle (1^{er}), à deux pas du jardin du Palais-Royal qui a trouvé preneur en 24 heures à 2,59 millions d'euros. Autre pépite dans le Marais : rue Beautreillis (4^e), dans l'immeuble où vécut Jim Morrison, un 5-pièces de 150 m² au 4^e étage, refait par un architecte, s'est adjugé à 2,05 millions d'euros.

9^e, 10^e, 11^e et 12^e Le prix de référence revient à 10 000 €/m²

En dépit d'une baisse des prix de 7,6 % en un an, le 9^e conserve ses amoureux. « On peut à nouveau dénicher des biens avec travaux entre 9 500

et 10 500 €/m². Certaines valeurs montent parfois à 12 000 € pour de l'ancien de qualité à des adresses cotées », précise Paul Baron, de l'agence Century 21 Quartier des Théâtres. Une transaction à 10 000 €/m² a concerné un 163 m² au 3^e étage de la rue de Clichy (9^e). Vendu en 3 mois, il a changé de mains à 1,65 million d'euros. « Des biens rares affichent encore des valeurs élevées », précise Martin Meynial, de Daniel Féau 9^e. C'est le cas d'un atelier d'artiste de 117 m² rue Hippolyte-Lebas (9^e) doté d'un jardin de 31 m². Il s'est adjugé à 17 550 €/m², soit 2,05 millions d'euros.

Très tendance chez les trentenaires, les 10^e et 11^e ont perdu chacun 5 % en un an avec un prix désormais proche de 10 000 €/m², « sauf les biens en dernier étage et sans défaut », précise Vladimir Hautier, de l'agence Fredéon Saint-Martin. Dans le prisé village Saint-Martin, la pierre se négocie entre

10 000 et 11 000 €/m² « contre des pics à 13 000 € début 2022 qui ne sont plus d'actualité », indique ce dernier. Les petites surfaces proposées au prix du marché partent vite. En 15 jours, un 33 m² rénové, situé rue René-Boulangier (10^e), a trouvé preneur à 370 000 €. C'est plus compliqué pour les appartements familiaux. Il a fallu 7 mois et deux baisses de prix pour que se vende un 130 m² en bon état situé au 1^{er} étage de la rue d'Hauteville à 10 000 €/m². En repli de 8,7 % un an, « le 12^e affiche des valeurs qui se stabilisent », affirme Alexandre Chetrit, d'Orpi Porte Dorée. Le mètre carré est proche de 9 000 € vers les boulevards extérieurs et au-dessus de 10 000 € vers le marché d'Aligre, Picpus et Daumesnil.

8^e, 16^e et 17^e Le 8^e résiste mieux que les 16^e et 17^e

Côté rive droite, le sélect 8^e affiche un repli modéré des valeurs de

6 ^e	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	7 ^e	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	8 ^e	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	9 ^e	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	10 ^e	Prix* au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an
Monnaie	14 030 €	-7,9 %	St-Thomas-d'Acquin	15 050 €	-8,4 %	Champs-Élysées	n.s.	n.s.	Saint-Georges	10 240 €	-5,4 %	St-Vincent-de-Paul	9 150 €	-6,3 %
Odéon	15 380 €	-1,8 %	Les Invalides	15 510 €	1,1 %	Faubourg-du-Roule	11 620 €	-3,2 %	Chaussée-d'Antin	11 850 €	-9,7 %	Porte Saint-Denis	10 650 €	-2,5 %
N-D-des-Champs	13 540 €	-1,7 %	École-Militaire	12 590 €	-0,1 %	La Madeleine	11 730 €	7,1 %	Faubourg-Montmartre	11 270 €	-7,3 %	Porte Saint-Martin	9 420 €	-7,7 %
St-Germain-des-Prés	15 500 €	-5,8 %	Gros-Cailhou	12 240 €	-6,1 %	Europe	10 320 €	-5,3 %	Rochechouart	9 800 €	-8,7 %	Hôpital St-Louis	9 680 €	-4,8 %
Arrondissement	13 840 €	-3,5 %	Arrondissement	13 190 €	-4,4 %	Arrondissement	11 230 €	-2,8 %	Arrondissement	10 120 €	-7,6 %	Arrondissement	9 330 €	-5,7 %



► 22 mars 2024 - N°2265



Dans le secteur de la butte Montmartre, les prix ont perdu 10 % en un an.

2,8 % à 11 230 €/m². « Il y a peu d'offres. Cela n'empêche pas certains acheteurs de faire des propositions agressives », indique Elodie Lacarrière, de Junot Monceau. « Beaucoup n'hésitent pas à s'engager sans condition suspensive d'obtention du crédit », précise Olivier Beuve-Mery, de l'agence du même nom. Dans cet arrondissement, la géographie des prix est contrastée. Le mètre carré se négocie autour de 10 000 € vers la place de Clichy et monte à 18 000 € et au-delà pour des vues sur la Seine ou sur la tour Eiffel dans le triangle d'or (Champs-Élysées, George-V, Montaigne). Entre ces deux extrêmes, le quartier du parc Monceau, prisé des familles, avoisine 14 000 €/m² (côté 8^e et 17^e). Plus au nord, celui de l'Europe s'établit autour de 11 000 €/m². Ici, les immeubles haussmanniens sont légion. Rue de Monceau (8^e), un 210 m² à rénover au 4^e étage avec un balcon a changé de mains à 2,8 millions d'euros. « Du côté du lycée Chaptal, un 87 m² à refaire a trouvé preneur à 10 000 €/m². Il faudra ajouter 2 000 € de travaux par m² », indique Marc Habrioux, de l'agence Era Villiers. Également en baisse, le 17^e reste en ligne avec le 8^e avec des prix plafonds moins élevés. Rue de Chazelles (17^e), une famille est devenue propriétaire d'un 98 m² au 2^e étage à

1,1 million d'euros. Ce bien a mis 6 mois à se vendre et il était, au départ, affiché à 1,3 million d'euros. Vers les Batignolles, la cote de la pierre s'établit autour de 11 500 €/m². Rue Lemercier (17^e), un 21 m² refait à neuf au 5^e étage avec ascenseur est parti à 270 000 €. Dans le 16^e, les prix font aussi le grand écart entre le nord (Trocadéro, Victor-Hugo) et le sud (Auteuil, Jasmin, Molitor). « En un an, les prix ont baissé de 5 à 10 %. Et cela continue. Il y a de l'offre et les négociations sont possibles », commente David Emsalem, de l'agence Century 21 Hugo-Trocadéro. Rue de la Pompe (16^e), en face du lycée Janson-de-Sailly, un 45 m² à rénover, dans un immeuble années 1960, est parti à 580 000 € affiché 599 000 €. Vers Passy, le mètre carré se négocie 13 000 €.

**18^e, 19^e et 20^e
D'importantes négociations**

A Lamarck-Caulaincourt, sur la butte Montmartre et vers Jules-Joffrin, les secteurs prisés du 18^e, les valeurs sont toujours sur la pente descendante « avec des prix en retrait de 10 % en un an », précise Julien Delabarre, de l'agence Junot Montmartre. « Les vendeurs ont accepté de réviser leurs prix pour être en phase avec le

marché. Depuis peu, les acheteurs reviennent », constate Frédéric Teboul, de l'agence Fredélion Montmartre. Au métro Abbesses, rue Robert-Planquette (18^e), un 32 m² au 3^e étage sans ascenseur s'est vendu 369 000 €. Même les belles adresses mettent plus de temps à se vendre et avec des négociations de prix. Rue Tardieu (18^e), face au funiculaire de Montmartre, un 101 m² au 4^e étage affiché 1,63 million d'euros a trouvé preneur à 1,52 million. Plus accessibles en prix, les 19^e et 20^e sont aussi les plus affectés par le coup de frein du marché. « Cela baisse encore et les négociations sont importantes », précise Guénahel Tremelo, de L'Adresse Secrétan. Comptez un mètre carré de 11 000 € aux Buttes-Chaumont, autour de 10 000 € vers Pyrénées et 8 500 € à Stalingrad. « Avenue Jean-Jaurès (19^e), proche du parc de la Villette, un 3-pièces de 64 m² avec balcon, cave et box s'est vendu 575 000 € présenté au départ à 600 000 € », indique Sacha Harosch, de l'agence Orpi Optimum.

**RIVE GAUCHE
5^e, 6^e et 7^e
Des valeurs sûres**

Cela valeur sûre de la rive gauche. S'ils restent toujours les plus chers de la capitale, les 6^e et 7^e affichent comme l'ensemble du marché parisien un mètre carré moyen en repli de respectivement 3,5 % à 13 840 € et 4,4 % à 13 190 € d'après les chiffres des notaires. Un peu moins cher, le 5^e recule également de 5,6 % à 12 000 €/m². Plus discret, « le 5^e reste prisé des familles pour ses bonnes écoles et sa vie de quartier avec ses commerces de bouche », indique Ludovic Brabant, directeur commercial de l'agence Varenne. « Depuis quelques mois, les acheteurs sont plus nombreux à prospecter, mais il n'y a pas assez de biens sur le marché », souli-

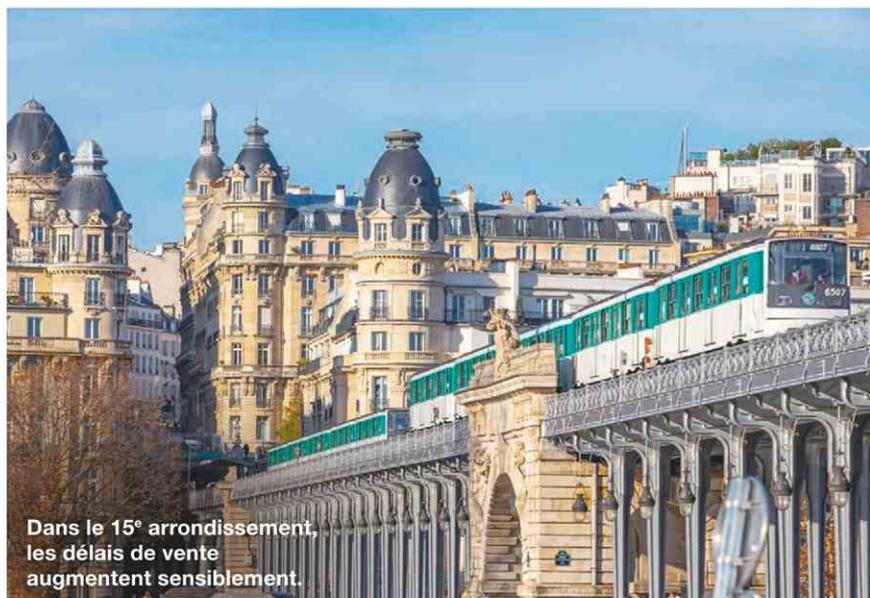
11 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	12 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	13 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	14 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	15 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an
Folie-Méricourt	10 210 €	-5 %	Bel-Air	8 100 €	-10,4 %	Salpêtrière	9 820 €	-14,4 %	Montparnasse	10 840 €	-3,9 %	Saint-Lambert	8 640 €	-5,8 %
Saint-Ambroise	10 450 €	-4,1 %	Picpus	8 980 €	-6,1 %	Gare	8 030 €	-8,1 %	Parc Montsouris	9 060 €	-6,4 %	Necker	9 400 €	-9,5 %
La Roquette	10 070 €	-3,8 %	Bercy	8 400 €	-8,8 %	Maison-Blanche	8 570 €	-12,3 %	Petit-Montrouge	8 770 €	-6,9 %	Grenelle	9 940 €	-5,2 %
Sainte-Marguerite	9 400 €	-7,5 %	Quinze-Vingts	9 980 €	-12,5 %	Croulebarbe	9 250 €	-7,6 %	Plaisance	8 640 €	-6,5 %	Javel	8 680 €	-8,6 %
Arrondissement	9 740 €	-5,4 %	Arrondissement	8 670 €	-8,7 %	Arrondissement	8 340 €	-12,1 %	Arrondissement	9 140 €	-5,5 %	Arrondissement	9 170 €	-6,8 %



gne Alexandra Roussel, de l'agence Guy Hoquet Maubert. On relève ici un marché à deux vitesses. Les appartements au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, sombres, sont sanctionnés en termes de prix mais ne descendent jamais en dessous de 12 000 €/m². En revanche, les biens de qualité avec zéro défaut se négocient peu. De plus, « dans ces arrondissements, la moitié des transactions s'effectuent avec des non-résidents fiscaux et beaucoup règlent comptant », précise Bruno Vallery-Radot, de Féau Saint-Germain. Selon l'état du bien, le type d'immeuble et l'adresse, le mètre carré évolue entre 14 000 et 18 000 € voire parfois plus. Rue Lagrange (5^e), un 120 m² en bon état au 4^e étage avec balcon s'est vendu, après 20 visites, 14 000 €/m². Proche du jardin du Luxembourg, rue de Tournon (6^e), un 106 m² en dernier étage est parti à 25 000 €/m². Les petites surfaces ne sont pas en reste surtout à une adresse cotée. « Place de Furstemberg (6^e), un studio de 13 m² à rénover au 1^{er} étage s'est vendu à 420 000 € », indique Bruno Vallery-Radot. Autre exemple d'un bien de standing : un 150 m², rue de Bellechasse (7^e), en bon état et au 4^e étage a trouvé preneur à 2,85 millions d'euros.

**13^e, 14^e et 15^e
De 5 000 à 12 500 €/m²**

Au sud de la capitale, le repli des valeurs est au rendez-vous. Le 13^e affiche une baisse moyenne de prix en recul de 12,1 % à 8 340 €/m². La partie la plus cotée se situe vers les Gobelins en lisière du 5^e. Ici, les immeubles haussmanniens de belle facture sont nombreux. « Le mètre carré pour un bel appartement avoisine 12 500 € contre 13 500 € il y a 2 ans », signale Pierre Boutigny, de l'agence Guy Hoquet Gobelins. Sur cette avenue des Gobelins (13^e), un primo-accédant a acheté pour



Dans le 15^e arrondissement, les délais de vente augmentent sensiblement.

270 000 € un 23 m² refait à neuf au 6^e étage avec ascenseur et un DPE en G après une négociation de 15 000 €. Plus au sud, du côté de la Butte-aux-Cailles, le mètre carré atteint 10 000 €. « Rue de la Butte-aux-Cailles (13^e), dans un immeuble de 1970, un 3-pièces de 67 m² au 4^e étage avec un balcon et un box, a changé de mains à 690 000 €. Il était au départ affiché à 750 000 € », indique Andi Hoxha, de l'agence Era Vendu. Autre ambiance vers les boulevards extérieurs. Vers la Porte de Choisy, les appartements dans les tours des années 1960 du quartier chinois se négocient entre 5 000 et 6 000 €/m². « Certains appartements en étage élevé offrent parfois de jolies vues sur Paris. Dans ces copropriétés, les charges sont salées, avoisinant 300 à 400 € par mois pour un 50 m² », précise Andi Hoxha. Dans le 14^e, le prix du mètre carré est en repli de 5,5 % à 9 140 €. Les quartiers les plus chers sont les petites rues du quartier Daguerre, du boulevard Raspail et les abords de Montparnasse. Apprécié des familles, le 15^e accuse une baisse du mètre carré de 6,8 % à 9 170 € en moyenne. « En un an, les délais de vente se sont allongés, avoi-

sinant 45 jours en moyenne tandis que l'offre s'est contractée de 20 %. Depuis le début de l'année, on constate un regain des demandes », affirme Jérôme Lesidaner, directeur de Barnes Champs-de-Mars. Même constat pour Fanny Bardon, de l'agence Vaneau Lecourbe, qui précise : « On manque de produits. Les acheteurs sont souvent des personnes résidant déjà dans l'arrondissement qui cherchent à s'agrandir ou sont en quête de petites surfaces pour loger leurs enfants. » La partie la plus cotée du 15^e se situe vers La Motte-Picquet et Suffren avec des prix proches de 13 000 €/m² pour des biens classiques. Vers Sèvres-Lecourbe, Breteuil et Pasteur, il faut tabler autour de 12 500 €/m². Rue Jean-Daudin, des parents ont acheté pour leur fille étudiante un 2-pièces de 45 m² au 3^e étage avec balcon d'un immeuble années 1970 avec une vue sur la tour Eiffel, à 603 000 € parking compris. Une visite a suffi pour boucler cette transaction. À deux pas de la gare Montparnasse, rue Antoine-Bourdelle, un 76 m² rénové s'est adjudgé 975 000 €, soit à 12 828 €/m². ■

Anna Hagège

16 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	17 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	18 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	19 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an	20 ^e	Prix * au m ² 31/12/2023	Évolution sur 1 an
Auteuil	9 560 €	-3,3 %	Ternes	9 850 €	-3,3 %	Grandes-Carrières	9 350 €	-6 %	La Villette	7 430 €	-9,3 %	Belleville	8 450 €	-8,3 %
La Muette	10 900 €	-3,6 %	Plaine Monceau	9 640 €	-8,4 %	Clignancourt	8 870 €	-7,5 %	Pont-de-Flandre	7 970 €	-10,7 %	Saint-Fargeau	8 140 €	-5,4 %
Porte Dauphine	11 180 €	-6,9 %	Batignolles	9 800 €	-8,2 %	La Goutte-d'Or	7 550 €	-5,6 %	Amérique	7 620 €	-8,8 %	Père-Lachaise	8 850 €	-8,5 %
Chaillot	11 760 €	-7,9 %	Épinettes	8 410 €	-10,2 %	La Chapelle	7 090 €	-13,3 %	Combat	8 550 €	-6,7 %	Charonne	8 110 €	-6,9 %
Arrondissement	10 440 €	-5,4 %	Arrondissement	9 570 €	-7,4 %	Arrondissement	8 780 €	-7,2 %	Arrondissement	7 930 €	-9,4 %	Arrondissement	8 190 €	-8,2 %