

En couverture

Un luxe qui rayonne dans tout Paris

Nouvelle référence des fortunes étrangères ou françaises, la capitale atteint des sommets dans la pierre de prestige. Cinq spots au top.

Le luxe affiche une santé éclatante à Paris. Les biens entre 4 et 6 millions d'euros se vendent rapidement, et la demande explose. Les étrangers sont de retour avec des recherches actives de 5 à 50 millions d'euros. « *Les Moyen-orientaux et les Anglo-saxons se déplacent plus facilement, les ventes ont fortement augmenté depuis mi-juillet* », note Alison Ashby, de Junot Fine Properties/Knight Frank. Reste que les Français sont plus nombreux et plus actifs. « *Le marché de prestige aurait pu être affecté par l'éloignement de la clientèle étrangère*, observe Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Volkers, *mais, contre toute attente, les acquéreurs nationaux ont pallié cette absence.* » Visite de cinq quartiers très actifs.

Triangle d'or (VIII^e) Esprit palace

Autour des Champs-Élysées et de l'Alma, le marché reprend vie en même temps que les palaces, les boutiques de luxe et les galeries d'art. « *La clientèle habituelle revient, les Américains et les Moyen-orientaux, mais aussi les Libanais, les Saoudiens, les Chinois de Hong-kong, de même que quelques fortunes françaises* », explique Marie-Hélène Lundgreen, de Belles Demeures de France-Daniel Féau. Les beaux appartements avenues Montaigne, George-V ou bien cours Albert-1^{er} sont à nouveau convoités. « *Les prix oscillent de 30 000 à 40 000 euros le m² avenue Mon-*

taigne », note Jean-Philippe Roux, chez John Taylor. Plusieurs ventes sont en cours dans les rues adjacentes, entre 22 000 et 26 000 euros le m² pour des 120-m² et 200-m² rénovés et prêts à vivre. « *Face à l'Élysée, un 142-m² à refaire s'est vendu 14 500 euros le m²* », note Arnaud del Perugia, de Vaneau. Le Faubourg Saint-Honoré, de qualité inégale, est vendu de 14 000 à 20 000 euros le m². « *L'avenue Gabriel est plus prisée, de 18 000 à 35 000 euros le m²* », constate Pierre-Louis Baslez, chez Michael Zingraf.



Hugues de La Morandière, directeur de Varenne.

Les acheteurs américains sont de retour. En investissant dans la pierre parisienne, beaucoup d'entre eux souhaitent aussi sécuriser leur capital dans la zone euro.

Marais (III^e/IV^e) Bohème de caractère

Le Marais reste un petit marché avec une forte demande. « *Deux types d'appartements sont recherchés : les petites surfaces et les logements familiaux, en bon état, bien situés et avec ascenseur* », note Numa Privat, chez Junot. Pour ces grandes surfaces, le marché reste tendu et les prix se maintiennent. Un 5-pièces de 160 m² avec 4 chambres, rue des Tournelles, rénové, a atteint 18 700 euros le m². Les acheteurs américains et italiens reviennent peu à peu. Les quartiers les plus recherchés restent les alentours de la place des Vosges, où un duplex de 145 m² a été vendu 4,8 millions d'euros, et le Haut Marais, notamment autour de la rue de Bretagne, où « *seuls les biens de caractère se vendent cher, les appartements plus bourgeois ayant plus de mal à trouver preneur* », observe Martial Michaux, chez Emile Garcin. Les extérieurs comptent : « *Un bien sans terrasse peut se vendre 14 000 euros le m², mais jusqu'à 20 000 avec* », souligne Emmanuel de Poulpiquet, chez Daniel Féau.

Hugo Cohen





Saint-Germain-des-Prés (VI^e)
Valeur inaltérable

Dans le VI^e arrondissement, toujours le quartier le plus cher de Paris, à 14 190 euros le m² selon les notaires, la demande pour l'immobilier de luxe est très forte. « Les ventes ont lieu à des prix très élevés », remarque Bruno Vallery-Radot, chez Daniel Féau. Les acheteurs étrangers – américains, brésiliens, scandinaves, asiatiques, libanais, italiens... – reviennent depuis septembre. « Et Saint-Germain-des-Prés reste une valeur sûre pour les Français fortunés », explique Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse. La fourchette des prix est large, « de 17 000

à plus de 30 000 euros le m² s'il y a terrasse », constate Manuela Baron, chez Emile Garcin. Les biens standard se vendent aussi, à partir de 14 000 euros le m², sauf en cas de défauts importants. « Les appartements de caractère sombre et bas de plafond ne sont plus tendance et décotent fortement », note Pascale Constans, chez Sotheby's I.R. Propriétés parisiennes. Les petites surfaces, elles, peinent un peu plus à trouver preneur, « car l'offre est plus importante qu'avant », souligne Sophie Henry, de Junot.

Trocadéro (XVI^e)
Classe internationale

A deux pas de l'Etoile et de la tour Eiffel, le Trocadéro reste un haut

lieu de l'immobilier de prestige. Le quartier offre un équilibre entre appartements résidentiels, entreprises de premier plan et grandes ambassades, attirant une clientèle haut de gamme française et internationale. « Les avenues Paul-Doumer, Kléber, Georges-Mandel et du Président-Wilson regorgent de biens d'exception spacieux, souvent dotés d'une vue sur la tour Eiffel et les jardins du Trocadéro », explique Léa Mitrani, chez Marc Foujols. Leurs prix culminent autour de 20 000 euros le m². « Un 400-m² avec un balcon terrasse de 50 m² au 6^e étage d'un immeuble ancien a été vendu 7,5 millions d'euros », cite Nicolas Hug, de l'agence Philippe Ménager et Nicolas Hug. Le projet du grand jardin entre le Trocadéro et la tour Eiffel, prévu pour 2024, devrait renforcer son attractivité. « D'autant que les familles avec enfants choisissent le XVI^e pour ses écoles et ses espaces verts », note Olivia Castaing, de Junot.

Square Trousseau (XII^e)

Secret bien gardé

Le luxe a largement glissé aussi vers l'Est parisien. Et les beaux appartements autour du Faubourg Saint-Antoine, entre Bastille et Faidherbe-Chaligny, se vendent à des prix impressionnants. Au top : le square Trousseau, qui possède de beaux immeubles de qualité. « Un 100-m² au 3^e étage avec 3 chambres et une vue sur le square, mais sans balcon, a été cédé à 17 000 euros le m² », note Martial Michaux, de l'agence Emile Garcin. Les prix sur le square démarrent à 13 000 euros le m², mais le tum-over y est faible. « Non loin, le village Faidherbe, la rue de Prague ou l'avenue Ledru-Rollin se vendent entre 11 000 à 13 000 euros le m². Et la hausse des prix n'est pas finie », estime Sébastien Mouton, de Barnes Paris Est. Rue de Charenton, une vente a atteint 15 000 euros le m². Acheté par un Américain, un 5^e étage de 192 m² au métro Ledru-Rollin a été vendu 14 000 euros le m². Et sur le faubourg, « un duplex récent de 120 m², au dernier étage avec 73 m² de terrasse, a été acquis 2,4 millions d'euros », note Emmanuel de Poulpique, de Daniel Féau. **Y. L. G.** ►

Place de la Madeleine (VIII^e), ce 177-m² dans un bel immeuble haussmannien, au 3^e étage, est longé d'un large balcon filant. Une belle entrée dessert le salon de réception. Il comporte une suite de 48 m², avec salle de bains et dressing, 2 chambres et 2 salles d'eau. Buanderie, cave, chambre de service, parking. Prix : 4,2 millions d'euros.



Photos : SP

