

L'OBS

PAYS : France
 PAGE(S) : 6-8;10
 SURFACE : 373 %

PERIODICITE : Hebdomadaire
 JOURNALISTE : Margaux Gable



► 15 juin 2023 - N°3062 - Immobilier Paris Ile De France

VANEAU
 DANS

L'OBS



▲ Le square de la tour Saint-Jacques, près de l'Hôtel de Ville, dans le 1^{er} arrondissement.

PAR QUARTIERS DES HAUTS ET DES BAS

Alors que dans le 14^e ou le 15^e la tendance est à la baisse, le 6^e continue de grimper. Tandis que le 19^e ou le 20^e offrent de belles opportunités

Par MARGAUX GABLE, YVES LE GRIX, ÉLISABETH LELOGEIS et AUDREY MOULIN

PARIS CENTRE (EX-1^{ER}, 2^E, 3^E, 4^E ARRONDISSEMENTS) De forts écarts

Dans le cœur du vieux Paris de la rive droite, deux marchés coexistent : « D'un côté celui des biens en très bon état ou avec un extérieur, qui se vendent cher, de 12 000 à 18 000 €/m², et de l'autre celui des biens nécessitant des travaux ou avec défauts,

qui se vendent moins vite, entre 10 000 et 11 000 €/m² », explique Nathalie Naccache, de Keller Williams Fortis Immo Paris. Dans le 1^{er}, une vue sur les Tuileries peut porter le mètre carré à 20 000 €. Du côté des Halles, rue Coquillière, un 2-pièces s'est vendu 14 000 €/m², un autre, rue Pierre-Lescot, 10 000 €/m². Le Sentier et les quartiers Bourse et Montorgueil se situent dans

les mêmes prix. Rue d'Aboukir, un 3-pièces de 62 m² s'est vendu 14 500 €/m². « Dans ces petits quartiers, c'est la qualité qui fait vraiment la différence, plus que l'emplacement », observe Nathalie Naccache. Les beaux appartements du côté de l'Opéra et des Grands-Boulevards partent rapidement : un 2-pièces de 28 m² s'est vendu 385 000 € en un mois.

Dans le Marais, les biens exceptionnels se vendent toujours vite et cher. « Dans notre quartier, un bien est dit exceptionnel quand il bénéficie d'une belle adresse, d'une vue dégagée sur un parc, un jardin, la Seine ou un monument emblématique, et de beaux volumes. L'espace extérieur, jardin ou terrasse, est aussi extrêmement prisé », explique Numa Privat, chez Junot. Un appartement d'angle de 102 m² bordé d'un large balcon filant, à refaire, au 5^e étage avec ascenseur, offrant une vue sur le jardin des Archives nationales, s'est ainsi vendu à 21 500 €/m² en une journée. Dans la catégorie des biens standards, ce sont les acquéreurs qui ont désormais la main. Mais les propriétaires ont encore du mal à accepter le tassement des prix. « Ce qui se vendait 14 500 €/m² l'an dernier part aujourd'hui autour de 13 000 à 13 500 €/m² », remarque Emmanuel de Poulpique, chez Daniel Féau. « Les Américains amoureux de Paris sont là; en revanche, les investisseurs ont disparu », souligne Martial Michaux, chez Emile Garcin.

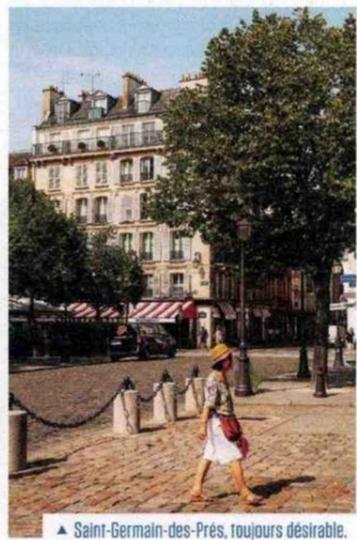
5^E, 6^E, 7^E ARRONDISSEMENTS Le luxe résiste

Dans le quartier Latin (5^e), en dehors de l'exceptionnel, les prix tendent nettement à la baisse. « Aujourd'hui nous sommes sur un marché d'acquéreurs, plus exigeants », constate Patricia Cariou, chez Monge Patrimoine. Depuis la fin mai, nous constatons une reprise des demandes d'investissements locatifs et de pied-à-terre. Les prix affichés restent élevés. Or, là où le marché tournait autour de 13 000 à 13 500 €/m², il se situe maintenant à 12 000 €/m² en moyenne, parfois en deçà. Et les biens classés F et G au DPE sont fortement négociés.

Grâce à l'engouement persistant des acheteurs étrangers, le 6^e, qui reste l'arrondissement le plus cher, continue de voir ses prix augmenter. Le prix moyen tourne autour de 15 500 €/m², mais les biens rénovés et livrés clés en main avec de belles prestations dépassent les 18 000 €/m². « Les appartements refaits partent systématiquement au prix demandé », note Romain Sarkissian, chez Vaneau. L'ensemble de Saint-Germain (faubourg et Saint-Germain-des-Prés) continue de bien se porter dans un micromarché resté très désirable pour la clientèle internationale, notamment américaine. « Les prix se consolident après plusieurs années de forte augmentation, et la hausse des taux d'intérêt est sans impact sur une clientèle qui n'a pas besoin de financement, sauf pour des raisons fiscales », observe Bruno Valléry-Radot, chez

Daniel Féau Saint-Germain-Rue-du-Bac. En ce qui concerne les biens d'exception, « les abords du Luxembourg restent très prisés », constate Hugo Bailly, chez Marc Foujols. Du côté des biens classiques, en revanche, « la baisse des prix est quasi générale et peut dépasser les 10% en cas de défaut majeur », explique Sophie Henry, chez Junot.

Le 7^e a également vu ses prix augmenter (+3,6% en un an), atteignant 13 810 €/m² en moyenne. Au Gros-Caillou et au Champ-de-Mars, « le marché est toujours tonique », remarque Stéphanie Abib, chez Grenelle Immobilier. « Le 7^e reste la coqueluche des étrangers, avec une forte préférence pour les appartements déjà rénovés, et leur présence contribue au dynamisme des transactions », observe Sophie Lerner, chez Engel & Völkers. « Aujourd'hui, grâce au phénomène Emily in Paris, les Américains constituent près de 30% des acquéreurs. Ils recherchent des appartements typiquement parisiens, avec des moulures, un beau parquet, de la hauteur sous plafond », note Amandine Cruz, chez Vaneau. Certains profitent de l'arrivée prochaine des Jeux olympiques dans la Ville Lumière pour s'y offrir un pied-à-terre. Un Franco-Tunisien vient d'acheter un appartement familial de 115 m² avec 3 chambres au Gros-Caillou pour 16 000 €/m². Les appartements avec terrasse ou balcon sont très recherchés. « Mais ce qui se vendait 25 000 €/m² a tendance à se situer autour de 20 000 à 22 000 €/m² », note Pascale Constans, chez Sotheby's Propriétés parisiennes.



▲ Saint-Germain-des-Prés, toujours désirable.

8^E, 16^E, 17^E ARRONDISSEMENTS Le haussmannien, une valeur sûre

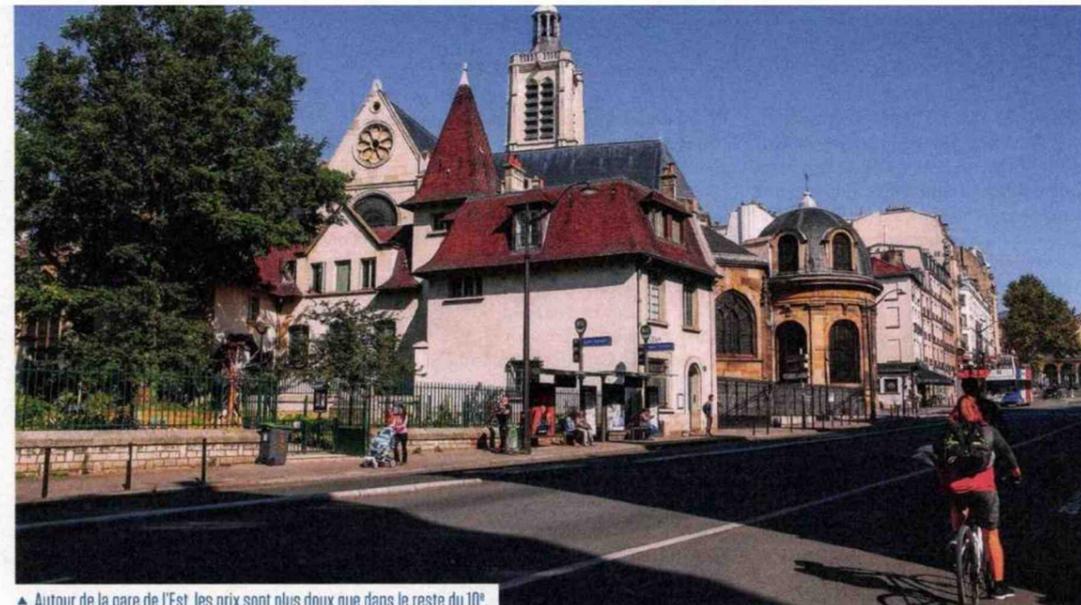
Dans le 8^e, on observe sur l'ensemble des biens une baisse des prix par rapport à l'an dernier (-1,3% sur un an), à l'exception du marché du luxe, dans lequel les prix restent inchangés. « Le 8^e tourne autour de 13 000 €/m² pour un bien correct, et va jusqu'à 20 000 €/m² dans le triangle d'or Alma-Champs-Élysées », note Gary Bismuth, chez Vaneau Saint-Honoré.

En raison de ses atouts en termes de bâti et de sa qualité de vie, les prix du 16^e ont échappé à la baisse (+0,6% en un an, 10 950 €/m² en moyenne). Une demande soutenue, notamment des étrangers, maintient les prix des quartiers Victor-Hugo, Trocadéro et Passy. « Les prix varient entre 13 000 et 15 000 €/m² sur les avenues et entre 11 000 et 13 000 €/m² dans les rues adjacentes », note Bérénice Miliotis, chez Victor Hugo Immobilier. « Les prix des biens classiques familiaux en étages élevés et proches des écoles se maintiennent, car la demande est là », constate Olivia Castaing, chez Junot Passy. Et « le marché du luxe se porte particulièrement bien », ajoute Valérie Sélignan, chez Daniel Féau.

Dans le 17^e arrondissement, la demande est moins forte, et les prix sont en légère érosion (-1,9% en un an) selon les Notaires. Si la baisse est marquée sur les appartements avec des défauts, le marché des biens sans défauts ne faiblit pas. « Certaines ventes de biens haut de gamme ont tutoyé les 15 000 €/m² », souligne Nicolas Martin-Caget, chez Daniel Féau. « Certains acheteurs essaient de profiter du contexte pour négocier, mais, attention : tous les appartements ne sont pas concernés par l'essoufflement des prix ! », confirme Charline Guillard, chez Paris Neuilly Immobilier. Les quartiers du 17^e qui souffrent le moins de la crise sont les Batignolles, Villiers et Ternes, à proximité du parc Monceau. « A Villiers, un 155-m² au 5^e étage avec balcon, à refaire, s'est vendu 14 000 €/m² », rapporte Elodie Lacarrière, chez Junot.

14^E, 15^E ARRONDISSEMENTS Réajustement des prix

Dans le 14^e, « le marché se cherche, les délais de vente sont passés de quarante à soixante jours en six mois, et les négociations, à hauteur de 10%, sont de retour », observe Gilbert Chouchana, chez Laforêt. Résultat : la reprise printanière se fait attendre, même si, note Nathalie Biguet, de Foncia Plantes, « le marché n'est pas au point » ➡



▲ Autour de la gare de l'Est, les prix sont plus doux que dans le reste du 10^e.

mort, les petites surfaces s'écoulent relativement rapidement. Et les vendeurs prennent conscience que les prix baissent ». En effet, selon les Notaires, le prix moyen de l'arrondissement est en baisse de 4,5% en un an, à 9 640 €/m². Néanmoins, les valeurs restent élevées : autour de 11 000 €/m², voire plus, côté mairie, Denfert et Arago, où les transactions sont rares, de 9 500 à 10 500 €/m² dans le village Pernety et près du parc Montsouris, et entre 8 500 et 9 300 €/m² à Plaisance. Au niveau des portes d'Orléans et de Vanves, les prix chutent à 8 000 €/m².

Dans le 15^e arrondissement, les prix tournent autour de 10 000 à 10 500 €/m² à Convention, de 11 000 €/m² à Vaugirard, de 12 000 €/m² à Montparnasse, et vont jusqu'à 14 000 €/m² dans le quartier de

l'avenue de Breteuil. « Globalement, on observe une stagnation des prix pour les biens de qualité. En revanche, ceux qui ont des défauts, comme les rez-de-chaussée ou ceux qui nécessitent des travaux importants, affichent des prix qui tendent à la baisse », explique Fanny Bardon, de l'agence Vaneau Sèvres-Lecourbe. Dans les autres secteurs, les prix moyens démarrent autour de 9 000 à 9 500 €/m² dans les quartiers Georges-Brassens, Vouillé, Lourmel, Balard et de la porte de Versailles, tournent autour de 10 500 à 11 500 €/m² à Charles-Michels, Boucaut et Javel, et « montent jusqu'à 12 500 €/m² autour des métros Commerce, Duplex, Cambronne et La Motte-Picquet », observe Laurent Wagnier, chez Vaneau Saint-Charles.

9^E, 10^E, 11^E, 12^E ARRONDISSEMENTS Toujours branchés

Dans le 9^e arrondissement, stabilisé à 10 880 €/m² en moyenne, les demandes ne cessent d'affluer pour le haut de gamme ou l'exceptionnel. « Rue Thimonnier, un 94-m² s'est vendu 15 830 €/m² en trois jours », rapporte Guillaume Laporte, chez Junot. Le reste du marché est moins dynamique. Autour de la rue des Martyrs, toujours prisée par les quadras branchés, les prix des biens classiques en bon état oscillent entre 12 000 et 13 000 €/m². Rue des Martyrs, un duplex de 100 m² à rénover s'est vendu 10 600 €/m². Dans l'est, vers la rue de Rochecouart, quartier plus jeune et populaire, les prix baissent autour de 10 000 €/m². On peut trouver encore moins cher autour des rues de Maubeuge ou Cadet.

Dans le 10^e voisin, où les prix ont baissé en moyenne de 3,2% en un an, « les appartements rares se vendent vite, cher et sans

négociation », observe Sophie Néama, de l'agence Barnes. Le triangle formé par les rues d'Enghien, des Petites-Ecuries et d'Hauteville attire les jeunes couples et de familles. Ici, le prix compte peu pourvu que l'appartement soit sans défauts et bien situé. Comme pour ce 2-pièces de 53 m² au 4^e étage, entièrement refait, vendu en deux jours à 745 000 €. Pour trouver des prix plus doux, il faut se diriger vers les gares du Nord et de l'Est. Rue d'Alsace, un 3-pièces de 51 m² s'est vendu 480 000 €. Rue La Fayette, un bel appartement familial à rénover de 130 m² a trouvé preneur pour 10 400 €/m², mais au bout de plus de quatre mois et quarante-cinq visites.

L'ambiance village du 11^e et du 12^e séduit toujours autant, et les prix du haut de gamme s'en ressentent. Autour du Faubourg-Saint-Antoine, « il y a un réel engouement des acheteurs pour les biens déjà refaits, qu'ils sont prêts à



▲ La place de la Nation.