

VANEAU DANS L'OBS



▲ Dans le Marais (4^e).

PARIS LA QUALITÉ SINON RIEN

Hormis dans les quartiers chics, trustés par une clientèle aisée, les prix parisiens atteignent un plafond de verre. Les acquéreurs, devenus plus regardants, ont franchement repris la main

Par ROBERT KASSOUS, YVES LE GRIX, GABRIELLE MATISSE, LOUISE MONNERET et LOUISE PERRIN

PARIS CENTRE (1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e ARRONDISSEMENTS) Moins d'offres dans le cœur

Appartements anciens

8 400 – 20 100 €/m²

Malgré une légère baisse de 1,5 % en un an, les quartiers du centre du vieux Paris, sur la rive droite, forment le troisième secteur le plus cher de la capitale, à 12 600 €/m² en moyenne, selon les Notaires. « La valeur des biens avec de belles prestations n'a pas diminué quand, pour les autres, les transactions se sont simplifiées après une période attentive. On voit moins de vendeurs opportunistes et plus de négociations », confirme Nathalie Naccache, directrice de Keller Williams Fortis Immo. Dans le 1^{er} arrondissement, entre le Louvre et la Concorde, l'offre est rare... « Ces secteurs prisés par une clientèle aisée du monde entier tirent toujours les prix vers le haut », pointe Céline Thieriet, cofondatrice de Perle rare, qui chasse l'immobilier dans la capitale. « Dans le 1^{er} arrondissement, toujours très recherché pour les pied-à-terre, le mètre carré vaut entre 11 000 €, près des Halles, et 15 000 €, voire davantage, vers Palais-Royal ou les Tuileries », détaille Gary Bismuth, directeur de Vaneau Saint-Honoré. Dans le 2^e arrondissement, « les adresses autour de la Bourse et de la galerie Vivienne sont recherchées par des Parisiens en quête d'un bien de prestige dans des immeubles classés de grand standing », observe Régis Besse, chez Engel & Völkers. Dans les 2^e et 3^e arrondissements, « la tension reste forte en raison d'un manque d'offres », note Mickaël Abitbol, fondateur du réseau Moriss Immobilier, qui a vendu un bien rue Réaumur, au 5^e étage avec ascenseur et une belle vue, à 14 500 €/m².

« Mais les prix baissent vers Arts-et-Métiers », assure Caroline Baudry, directrice de l'agence Barnes du Marais, un secteur (les 3^e et 4^e arrondissements) où les prix commencent à se réajuster. Alors que, dans le Marais, la moyenne se situait autour de 15 000 €/m² au premier trimestre, les biens classiques se vendent désormais autour de 13 100 €/m² dans le 3^e et de 13 800 €/m² dans le 4^e. « Les appartements présentés au-delà de 14 000 €/m² trouvent moins facilement preneur, même avec de belles prestations », constate Sylvie Bomet, directrice de Vaneau Marais. Les secteurs les plus demandés restent la rue de Bretagne pour le 3^e, Saint-Paul pour le 4^e. Dans le Marais, la clientèle est composée à 70 % d'acquéreurs français et à 30 % d'étrangers, avec une forte présence d'Américains et de Belges. Les

primo-accédants et les investisseurs ont disparu du marché. « Les biens exceptionnels se vendent toujours vite et cher, note Numa Privat, chez Junot. Comme ce 102-m² à refaire, au 5^e étage, avec un balcon filant et une vue magique sur le jardin des Archives nationales, vendu 21500 €/m². »

« La place des Vosges garde son prestige, mais l'offre y est rare en ce moment », relève Emmanuel de Poulpique, chez Daniel Féau. « Les acquéreurs n'hésitent plus à chercher dans les 11^e et le 12^e voisins, entre Bastille et Faidherbe-Chaligny, où l'on trouve aussi des appartements de caractère, avec de belles vues », souligne Martial Michaux, directeur d'une agence Emile Garcin. Quant à l'île Saint-Louis, elle est toujours recherchée, comme en témoigne cette vente à 22000 €/m² d'un « appartement refait à neuf et meublé », signale Julien Nodanche, chez Engel & Völkers.

5^e ARRONDISSEMENT Morosité ambiante

Appartements anciens 9 500 – 17 400 €/m²

Les prix du quartier Latin ont perdu 2,8 % en un an, mais le 5^e est au troisième rang des arrondissements les plus chers de la rive gauche, à un peu plus de 12 560 €/m² en moyenne. Mais l'ambiance est à la morosité. « Les biens standards affichés à plus de 12 000 €/m² ne sont quasi plus demandés. Les appartements atypiques avec des défauts, en rez-de-chaussée, sombres ou en étage élevé sans ascenseur se négocient sérieusement, selon leur état », explique Patricia Cariou, chez Monge Patrimoine.



▲ Place de la Contrescarpe (5^e).

Dans le quartier du Val-de-Grâce, un studio de 28 m² en rez-de-chaussée n'a pas dépassé 10 900 €/m². Pour les appartements familiaux de 2 ou 3 chambres, la demande, faible, plafonne à 1100 000 €. Au-delà, c'est plus tendu. A Jussieu, un 131-m² a tout de même atteint 1 560 000 €. « Les acheteurs étrangers, notamment américains, restent attirés par les biens avec vue dans des lieux de prestige comme le long des quais, autour du Panthéon, de la rue Mouffetard ou du Luxembourg », note Julien Meguidech, chez Barnes Panthéon.

6^e ARRONDISSEMENT Éternel numéro 1

Appartements anciens 11 500 – 26 300 €/m²

Pour la première fois depuis longtemps, les prix du 6^e ont amorcé une baisse : - 4 % en un an, selon les Notaires. Mais il reste l'arrondissement le plus cher de Paris, à 13 880 €/m² en moyenne et jusqu'à 25 000 €/m² dans le haut de gamme, voire davantage pour l'ultraluxe. « A Saint-Sulpice, un atelier-loft de 50 m² en loi Carrez, situé au dernier étage d'un bel immeuble ancien, avec un ascenseur et avec vue sur les toits de Paris, a été acquis pour 1 200 000 €, note Iris Tang, chez Emile Garcin. « Pour les biens plus classiques, la baisse est quasi générale et peut dépasser 10 % en cas de défaut majeur », explique Sophie Henry, chez Junot. Avec des coûts de travaux élevés et des délais qui s'allongent, les acquéreurs se tournent vers des biens déjà rénovés. « Les jeux Olympiques suscitent une forte demande de pied-à-terre, autour de 40 m² », constate Loïc Dupré, chez Vaneau.



▲ À l'angle de la rue de Buci (6^e).

Du côté des acheteurs étrangers, les Américains sont les plus présents dans les secteurs Luxembourg et Saint-Germain-des-Prés. Mais le marché du 6^e reste en partie bloqué, avec des vendeurs souvent inflexibles face à des acquéreurs qui attendent une éventuelle baisse des prix.

7^e ARRONDISSEMENT Le Gros-Cailou se porte bien

Appartements anciens 10 800 – 24 600 €/m²

Malgré une baisse de 3,3 % en un an, le 7^e tient son rang de deuxième arrondissement parisien le plus cher, à 13 620 €/m² en moyenne, et la rentrée est assez tonique, même s'il y a moins d'acheteurs. « En haut du marché, on trouve des acquéreurs français cherchant des appartements familiaux de 120 à 150 m² ou des pied-à-terre de 60 à 80 m² en étage élevé avec des vues dégagées, explique Linda Owens, chez Junot Grenelle. Rue de l'Université, un 100-m² rénové a été acheté par des Américains pour 21800 €/m². » Les biens plus classiques se négocient entre 15 000 et 18 000 €/m², comme ce 220-m² à rénover place de Breteuil, avec une belle vue, vendu 16 000 €/m². Ou ce 153-m² entièrement à rénover à Sèvres-Babylone, cédé à 15 500 €/m². « Les rez-de-chaussée, les premiers étages sur cour et les appartements en étage élevé sans ascenseur ne sont plus du tout visités », note Amanda Cruz, chez Vaneau. Le secteur du faubourg Saint-Germain continue de bien se porter. « Il reste un micromarché très désirable pour des acquéreurs internationaux et notamment américains », remarque Bruno Valléry-Radot, chez Daniel Féau. Côté Gros-Cailou, « l'activité repart, notamment auprès des professions libérales, constate Stéphanie Abib, de Grenelle Immobilier. La classe énergétique n'est pas déterminante : un bien étiqueté G vient de se vendre 17 000 €/m². » ➡

8^e ARRONDISSEMENT Leçon de maintien

Appartements anciens 9 100 – 22 100 €/m²

Dans cet arrondissement haussmannien relativement stable (- 1,2 % en un an), le prix moyen est de 11 900 €/m², mais les biens de prestige ne sont pas proposés au-dessous de 16 000 €/m². Dans le triangle d'or, ils peuvent aisément dépasser les 20 000 €/m². « Sur les derniers mois, on constate une baisse des prix par rapport à 2022, tandis que le marché des biens d'exception est préservé », observe Gary Bismuth, directeur de Vaneau Saint-Honoré. Les secteurs les plus demandés sont les alentours du parc Monceau, du métro Villiers, de l'Etoile, de la rue du Faubourg-Saint-Honoré. « Le 8^e arrondissement a vu la clientèle étrangère revenir en masse au printemps, notamment les Américains et les Taïwanais », note Philippe Joffre, directeur de Barnes Saint-Honoré. En revanche, les prix très élevés doivent être justifiés par un emplacement exceptionnel et des prestations très haut de gamme. « La sectorisation scolaire reste importante pour la clientèle de la plaine Monceau », remarque par ailleurs Elodie Lacarrière, chez Junot.

9^e ARRONDISSEMENT Rendez-vous à La Trinité

Appartements anciens 8 200 – 14 300 €/m²

La flambée des prix est terminée dans 9^e, un arrondissement en baisse de 2,6 % en un an, à 10 590 €/m² en moyenne. Les quartiers Trinité, Saint-Georges, Notre-Dame-de-Lorette et la rue des Martyrs sont les plus demandés. « Pour des biens de qualité bénéficiant de caractéristiques rares – jardin, terrasse, vue dégagée –, les prix s'envolent jusqu'à 21 000 €/m² », observe Mathieu Genillard, chez Vaneau. Un 195-m² près de la place Saint-Georges a été acquis « par des Américains initialement intéressés le Marais », indique Benoît Michel, de l'agence Junot Notre-Dame-de-Lorette. Mais la valeur des biens standards, dont l'offre a gonflé, oscille entre 10 000 et 12 000 €/m². Quant aux biens avec des défauts (rez-de-chaussée, mauvaise note énergétique, peu lumineux, à rénover), ils attirent moins et entraînent des décotes ou des négociations qui parfois avoisinent les - 15 % ; leur prix varie entre 8 000 et 10 000 €/m². « Les acquéreurs sont principalement des CSP+, soit des étudiants aidés par leur famille, soit des

jeunes cadres avec des apports importants ou des dirigeants d'entreprise », note Mathieu Genillard. Les investisseurs ciblent quant à eux des studios. « L'emplacement, une rénovation de qualité et un ascenseur sont les trois critères indispensables pour que les prix se maintiennent », relève Guillaume Laporte, directeur de Junot Martyrs.

10^e ARRONDISSEMENT L'esprit canal

Appartements anciens 7 200 – 12 800 €/m²

Ici, le marché est stable, avec une tendance à la baisse (- 5,7 %), à 9 670 €/m² en moyenne selon les Notaires. « Après une période difficile de réajustement des prix, le marché a repris des couleurs », observe Christophe Ouvrier, directeur de l'agence Junot du 10^e. « Le mois d'août a été correct. Les propriétaires sont à l'écoute, ils savent qu'il leur faut baisser les prix pour vendre actuellement », constate Mélissa Kasparoglu, gérante de l'agence Century 21 Bonsergent. Tandis que le prix moyen du mètre carré est de 10 500 € côté République et canal Saint-Martin, les principaux candidats à l'acquisition sont des couples trentenaires sans enfants à la recherche d'une surface minimale de 40 m². Durant l'été, un appartement de 67 m² à rénover, rue de Marseille, au premier étage, s'est vendu 650 000 €. D'après Mélissa Kasparoglu, « le marché actuel est sans frein majeur, il y a toujours de belles transactions dans notre secteur ». Par exemple, un bien d'exception rue du Château-d'Eau, avec balcon et ascenseur dans l'immeuble, d'une surface de 128 m², a été acquis pour 1 410 000 €. Rue des Vinaigriers, un 74-m² en bon état s'est vendu 12 800 €/m².

11^e ARRONDISSEMENT Ruée vers la Bastille

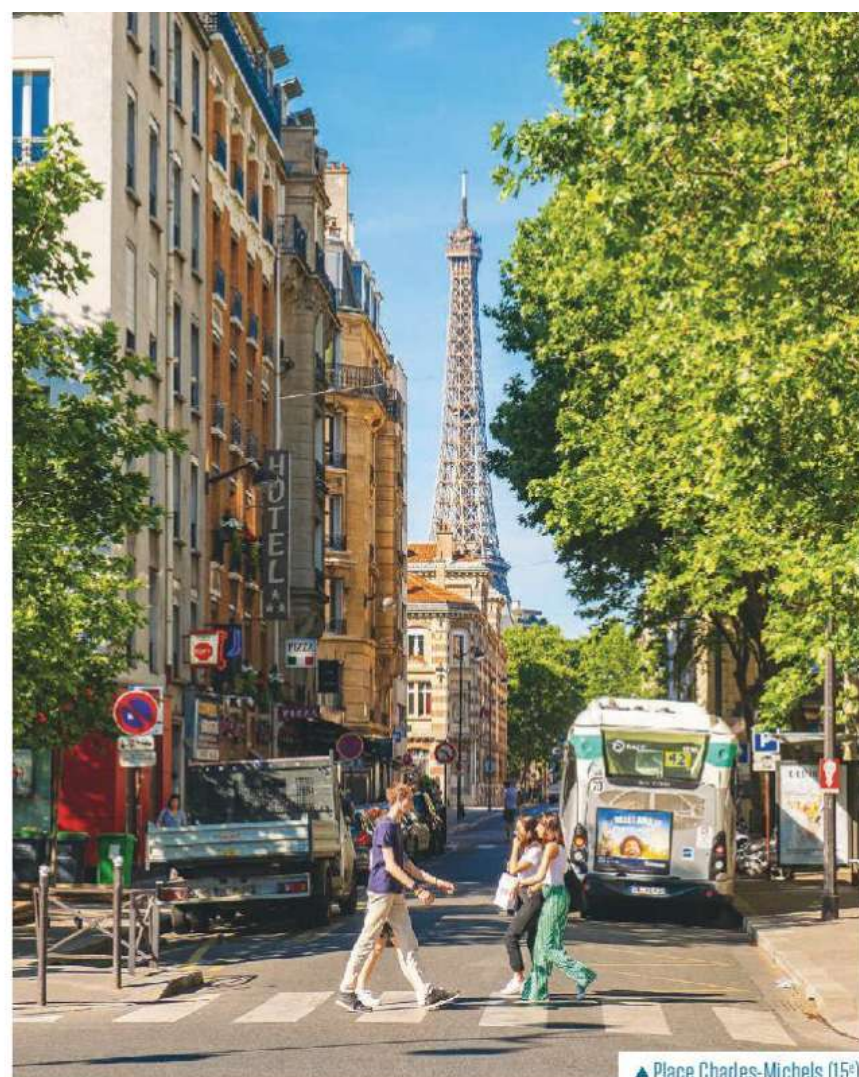
Appartements anciens 7 700 – 13 000 €/m²

Sébastien Mouton, chez Barnes Paris Est, constate « une tendance générale » près du Marais et côté Faubourg-Saint-Antoine : « Les biens haut de gamme sans aucun défaut partent très rapidement tandis que les autres ne parviennent pas à se vendre sans un réajustement de prix. » Or, malgré la recommandation des professionnels, les propriétaires ne sont pas forcément prêts à baisser leurs tarifs, ce qui provoque un « grippage » du marché. Le prix moyen du mètre carré demeure élevé (- 4,5 % en un an), entre ➡

FAUBOURG-SAINT-ANTOINE

Les acheteurs sont des Parisiens qui connaissent déjà bien le quartier.



▲ Place Charles-Michels (15^e).

réglementation sur le diagnostic de performance énergétique (DPE), la hausse de la taxe foncière est venue donner le coup de grâce. « A Paris, désormais, les coûts sont trop importants, même dans les quartiers censés être moins chers », poursuit Olivier Quenot. Car, en moyenne, les prix dans le très hétérogène 13^e arrondissement, secteur le moins cher de la rive gauche, tournent autour de 8 700 €/m². Une valeur qui grimpe en flèche en bordure du 5^e arrondissement, ainsi que pour les appartements haussmanniens du boulevard Arago, qui font toujours tourner la tête des acquéreurs. Comme ce 45-m² vendu 465 000 €. Pour des prix plus doux, il faut se rapprocher de la Porte d'Ivry, de la Porte d'Italie et des Olympiades. Rue Domrémy, un studio de 16 m² s'est vendu 145 000 € pour de l'investissement locatif.

14^e ARRONDISSEMENT Baisse record

Appartements anciens 7 400 – 13 300 €/m²

Voici l'arrondissement qui a subi la plus forte baisse en un an (-7,8 %), aujourd'hui à 9 230 €/m² en moyenne selon les Notaires. A Pernety, la vraie cote se situe autour de 8 000 €/m² (à rénover) ou de 9 000 €/m² (pour un bien correct). « Vers la mairie ou la station Mouton-Duvernay, le mètre carré est à 10 000 €. Un bien de qualité à Denfert-Rochereau peut monter à 12 000 €/m², rarement au-delà », explique Gilbert Chouchana, directeur de Laforêt Immobilier du 6^e et du 14^e. Dans le sud, les abords de la Porte d'Orléans sont pénalisés par les embouteillages. « On n'a jamais connu une telle pénurie locative, poursuit l'agent immobilier. Les investisseurs ne sont pas motivés et les locataires ne bougent plus... »

15^e ARRONDISSEMENT Ne perd pas le nord

Appartements anciens 7 700 – 13 400 €/m²

Les prix s'érodent (-5,2 % en un an), avec une moyenne de 9 330 €/m², car les propriétaires reviennent peu à peu à la raison. Les valeurs démarrent autour de 9 000 à 9 500 €/m² dans les quartiers Georges-Brassens, Vouillé, Lourmel, Balard et Porte de Versailles, se situent entre 10 500 et 11 500 €/m² à Charles-Michels, Boucicaut et Javel, et montent jusqu'à 12 500 €/m² vers Commerce, Dupleix, Cambronne et La Motte-Picquet. Le nord, proche ➡

➡ 10 500 et 12 500 €. Les biens proches de la Bastille partent rapidement. « Les acheteurs sont des Parisiens qui connaissent déjà bien le quartier », souligne Sébastien Mouton. Rue Bréguet, un appartement de 57 m² avec 2 chambres, au 3^e étage sans ascenseur, s'est vendu 740 000 €. Un 4-pièces avec 2 chambres, d'une surface de 81 m², boulevard Beaumarchais, a été vendu 1 135 000 €.

12^e ARRONDISSEMENT Allégresse au marché d'Aligre

Appartements anciens 7 200 – 12 400 €/m²

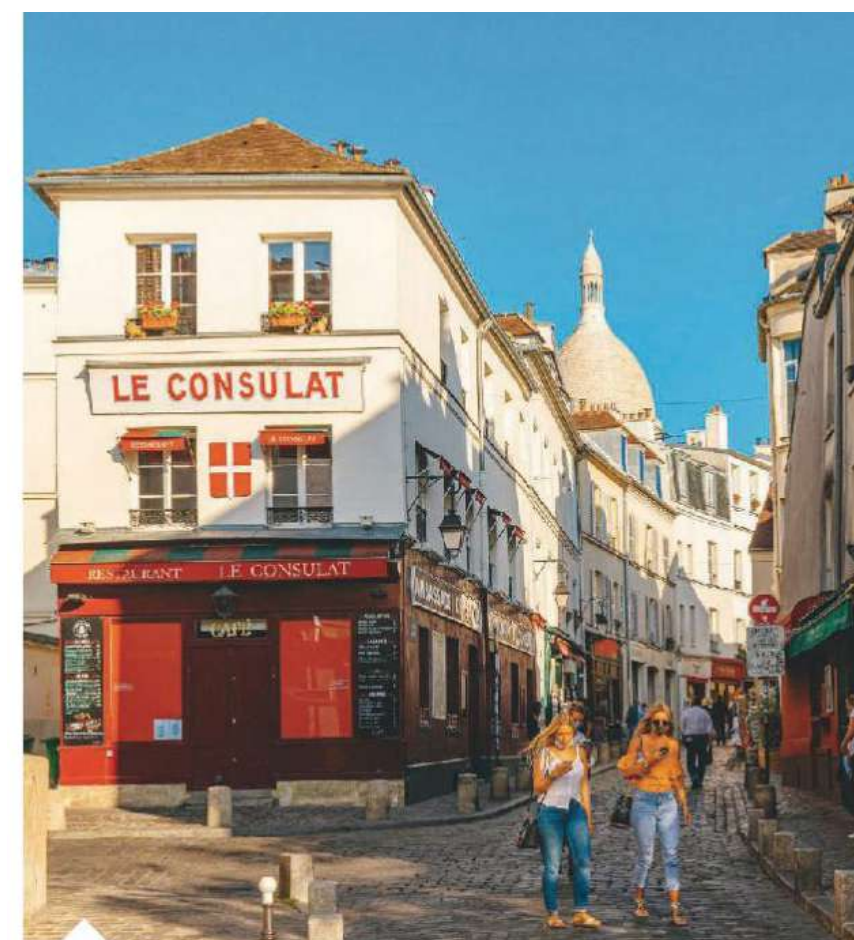
En baisse de 5,6 % en un an, à 9 040 €/m² en moyenne selon les notaires, le 12^e arrondissement reste très recherché, malgré la hausse des taux qui a ralenti le marché. David Muller, directeur de l'agence Villaret Immobilier Aligre, constate cette tendance : « Les acquéreurs ont perdu 20 % de capacité d'emprunt depuis l'année dernière, et les conditions bancaires se sont durcies également. » En dehors de la rue du Faubourg-

Saint-Antoine, les secteurs demandés sont le marché d'Aligre et la gare de Lyon. Rue Crozatier, un 2-pièces très lumineux de 50 m², au 4^e étage avec ascenseur, s'est vendu 600 000 €. « Tout le monde cherche les mêmes biens, un appartement ancien, calme, lumineux, avec un balcon », relève David Muller. Près de la gare de Lyon, rue de Rambouillet, un 150-m² avec 82 m² de terrasse au dernier étage s'est vendu 1 460 000 €.

13^e ARRONDISSEMENT Comme un air de blues

Appartements anciens 5 800 – 11 800 €/m²

En cette rentrée, « les vendeurs et les bailleurs ont le blues, les acheteurs ont le blues, tout le monde a le blues », se désole Olivier Quenot, directeur d'agences Laforêt dans l'arrondissement. En un an, les prix y ont baissé de 6 %, selon les Notaires. Ce qui pourrait être une bonne nouvelle... si les acquéreurs arrivaient à emprunter. Après le resserrement des conditions d'octroi de crédit, la nouvelle



MONTMARTRE

D'ici à la Goutte-d'Or, le 18^e a baissé de 6,6 % en un an, à 9 150 €/m² en moyenne.

➡ du 7^e arrondissement, est le secteur le plus demandé, ainsi que les biens à proximité de la ligne 6 de métro. La stabilisation se poursuit, les prix de vente sont plus raisonnables, mais les marges de négociation plus importantes. « Les beaux appartements, en étage élevé, sans défaut, restent très chers, note Laurent Wagnier, directeur de Vaneau Saint-Charles. En revanche, les biens en rez-de-chaussée ou avec beaucoup de travaux connaissent des baisses relativement importantes. » Le prix atteint 14 000 €/m² dans le secteur de Breteuil. La clientèle reste essentiellement française, composée de tous types d'acheteurs. « Ce sont déjà des habitants du 15^e, mais on voit également des riverains du 7^e qui souhaitent acheter plus grand. Parmi nos acquéreurs, 70 % paient comptant, particulièrement les investisseurs qui recherchent du locatif ou des pied-à-terre », complète Fanny Bardon, directrice de Vaneau Sèvres-Lecourbe.

16^e ARRONDISSEMENT Toujours au sommet

Appartements anciens 8 700 – 17 200 €/m²

Le 16^e résiste bien à la crise, avec une baisse limitée à 2,2 % en un an, et un prix moyen à 10 650 €/m². « Toutefois, les délais de vente ont fortement augmenté », précise Guillaume de Blaï, chez Barnes. « Le centre de Paris étant devenu plus difficile d'accès, note Bérénice Miliotis, de Victor Hugo Immobilier, le 16^e arrondissement gagne en attractivité. » L'avenue Victor-Hugo est l'une des artères les plus prisées. Les valeurs moyennes vont de 12 500 à 15 000 voire 18 000 €/m² pour les plus beaux biens haussmanniens. « Les prix restent à des niveaux élevés dans les quartiers proches des commerces, des écoles et des transports », observe Olivia Castaing, chez Junot Passy. « Les acheteurs libanais, brésiliens, américains à la recherche d'un pied-à-terre parisien sont là », constate Dominique

Thibaudeau, chez Daniel Féau. « Les vues sur la tour Eiffel peuvent atteindre des prix impressionnants », souligne Léa Mitrani, chez Marc Foujols Immobilier. Les biens situés dans les rues prisées et recherchées de Passy se situent entre 12 500 et 14 000 €/m².

Au village d'Auteuil, « les prix oscillent entre 12 000 et 13 000 €/m² pour un appartement familial et atteignent des sommets vertigineux pour une maison », note Alexandra Leca, chez Vaneau Auteuil-Passy.

17^e ARRONDISSEMENT La plus-value décoration

Appartements anciens 7 500 – 14 700 €/m²

Les prix ont baissé ici de 3,7 % en un an, selon les Notaires, se situant en moyenne autour de 10 100 €/m² ; et entre 11 000 et 13 000 €/m² pour un bien classique sans défaut. « Pour ce qui est de la Plaine-Monceau et des Batignolles, on ne peut pas encore parler de reprise, mais le marché est loin d'être à l'arrêt », constate Nicolas Martin-Caget, chez Daniel Féau. C'est un marché à deux vitesses : les biens à rénover et/ou avec des défauts peuvent mettre plusieurs mois à trouver un acquéreur, même si les vendeurs sont aujourd'hui plus enclins à négocier. A l'inverse, un appartement impeccable situé dans un quartier prisé se vend toujours rapidement à un prix élevé. « Un 5-pièces de 121 m² entièrement à rénover, avec balcon, au 5^e étage avec ascenseur, boulevard Malesherbes, s'est vendu 12 000 €/m², soit après travaux près de 14 000 €/m² », observe Charlene Guillard, de l'agence Paris Neuilly Immobilier. « Il y a une vraie cote pour les biens en parfait état avec une décoration soignée », note Jean-Baptiste Guitry, chez Junot Courcelles. Avenue Niel, un 110-m² au 5^e étage, à l'état irréprochable, s'est vendu 13 800 €/m². Même si le 17^e est en majorité prisé des acheteurs français, « des acquéreurs libanais et américains cherchent toujours des biens près du parc Monceau », relève Sandra Sabah, chez Engel & Völkers.

18^e ARRONDISSEMENT Le marché s'assainit

Appartements anciens 6 400 – 13 600 €/m²

De Montmartre à la Goutte-d'Or, le 18^e a baissé de 6,6 % en un an, à 9 150 €/m² en moyenne. « La situation s'assainit, constate Brice Moysse, directeur des agences