



Le mètre carré moyen parisien atteint 10540 euros.

# L'état des lieux à Paris

*Après la frénésie du déconfinement, le marché parisien se reconfigure, seul le luxe et les petites surfaces résistant. Les prix encore hauts pourraient amorcer une baisse.*

SOURCE : MEILLEURSAGENTS, EVOLUTION SUR UN AN AU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020

Quel sera l'impact sur l'immobilier parisien du second confinement de l'année annoncé par Emmanuel Macron ? Si, selon SeLoger, le confinement n'avait pas eu d'effet sur les prix, le second intervient sur un marché qui, après un rebond entre le 11 mai et les vacances d'été, est en pleine reconfiguration depuis la rentrée. Selon MeilleursAgents, le nombre d'acheteurs n'est plus que de 6% supérieur à celui des vendeurs dans la capitale. Les prix trop élevés, l'attitude prudente des banques, les angoisses générées par la crise, tant sur le plan sanitaire que social, l'envie d'un mode de vie différent, avec un espace extérieur et un espace de travail, ont rebattu les cartes. Une partie des candidats à l'acquisition attend une baisse des prix, lesquels étaient encore en hausse de 7,4% l'an en août, selon les notaires, et à 10540 euros le m<sup>2</sup> moyen en octobre selon MeilleursAgents. Ils ont commencé à fléchir, mais pas partout. « Les écarts se creusent entre les logements de qualité et les autres », juge Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau. Pour l'instant, « de nombreux vendeurs ne sont pas encore prêts à baisser leurs prix, même en cas de défaut », regrette Pierre-Louis Baslez, de l'agence Michael Zingraf. « On savait depuis fin 2019 que le plafond des prix était en vue, un réajustement ne peut qu'être sain », confirme Hugues de La Morandière, cofondateur de l'agence Varenne.

Si dans les beaux quartiers rive gauche acheteurs et vendeurs ont les moyens d'attendre, ailleurs, comme dans les X<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup>, XII<sup>e</sup> ou XVIII<sup>e</sup>, de nombreux candidats à l'acquisition décrochent, par peur de l'avenir ou lâchés par les banques. « La plupart des ventes se situent entre 600 000 et 800 000 euros, soit 11 000 à 13 000 euros le m<sup>2</sup> », décrit Sébastien Kuperfis, PDG du groupe Junot. « Deux marchés sont actifs : les 30 à 40-m<sup>2</sup> et les beaux appartements jusqu'à 3 ou 4 millions d'euros », constate Richard Tzipine, directeur général de Barnes. Le marché des petits appartements est florissant. Investisseurs patrimoniaux suivis par les banques et primo-accédants aidés par leurs parents se jettent sur les studios et 2-pièces. A l'autre extrême, le très haut de gamme, malgré l'absence des étrangers, notamment américains, est en feu. « De nombreux chefs d'entreprise veulent investir dans la pierre de prestige », observe Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France et Monaco. « Les Libanais sont là et des Français de Londres aussi », note Marie-Hélène Lundgreen, de Belles Demeures de France. Les terrasses s'arrachent. « Elles valent souvent 50% de la valeur du mètre carré couvert », calcule Olivier Colcombet, président de Digit RE. Dans le neuf, en revanche, « l'offre n'a jamais été aussi basse », déplore Christophe Bacqué, président d'Emerige Résidentiel. **Yves Le Grix**



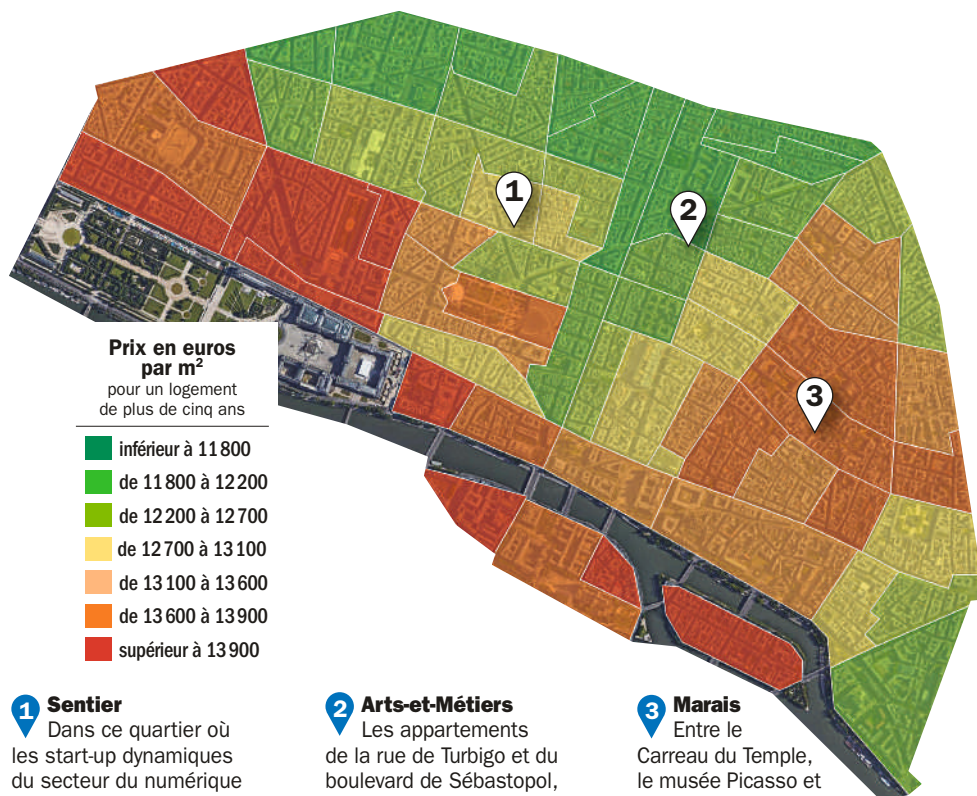
I<sup>er</sup>, II<sup>e</sup>, III<sup>e</sup>, IV<sup>e</sup>

# Des prix recentrés

Aujourd'hui réunis sous le nom de Paris Centre, les anciens I<sup>er</sup>, II<sup>e</sup>, III<sup>e</sup> et IV<sup>e</sup> arrondissements avaient connu une hausse homogène de leurs prix ces dernières années, qui atteignait encore 5% en juillet selon les notaires, à 12 750 euros le m<sup>2</sup> en moyenne. Les chiffres d'octobre publiés par Meilleurs-Agents montrent qu'ils se sont stabilisés. Le marché est toujours de même nature, et malgré une offre faible, la tendance est légèrement à la baisse depuis la rentrée pour les biens standard. « *La demande se tasse car les prix sont trop élevés* », explique Nathalie Naccache, de Fortis Immo-Keller Williams. Les vendeurs se résignent doucement à modérer leurs exigences.

Entre la Concorde et les Halles, la plupart des transactions se concluent entre 12 000 et 13 000 euros le m<sup>2</sup>. Les petits appartements continuent de se vendre assez rapidement, de 13 000 à 15 000 euros le m<sup>2</sup> pour des 15-m<sup>2</sup>. L'ex-I<sup>er</sup> arrondissement reste une valeur sûre pour les grands appartements bien placés, refaits avec goût au Palais-Royal, « *entre 12 000 et 14 000 euros le m<sup>2</sup> sur la rue ou la place du Marché Saint-Honoré, ou bien côté rue Saint-Roch, et jusqu'à 16 000 euros le m<sup>2</sup> en étage élevé avec ascenseur, et au-delà avec une vue sur le jardin des Tuileries* », explique Philippe Joffre, de Barnes Saint-Honoré. Il faut compter entre 12 000 et 13 500 euros le m<sup>2</sup> dans le quartier des Halles, et à partir de 12 000 euros le m<sup>2</sup> à Arts-et-Métiers.

Dans le Marais aussi, le marché évolue. Le nombre de biens à vendre est en nette augmentation depuis septembre. « *Ce qui, avec l'absence de la clientèle étrangère, devrait faire baisser les prix des biens surévalués* », estime Emmanuel de Poulpiquet, chez Daniel Féau Marais. Sauf pour les appartements sans défaut,



## 1 Sentier

Dans ce quartier où les start-up dynamiques du secteur du numérique ont remplacé les anciennes activités textiles, le marché se porte bien. Dans les rues Léopold-Bellan, Saint-Denis, de Tracy, Saint-Sauveur, Sainte-Anne, Blondel, Montmartre, les studios et les 2-pièces sont vendus entre 10 000 et 13 000 euros le m<sup>2</sup>. Non loin, place des Victoires, un bel appartement de réception de 210 m<sup>2</sup>, avec 4,5 mètres de hauteur sous plafond et vue sur la place, exposé au sud et à l'ouest, avec deux chambres et un ascenseur, a été vendu 4,6 millions d'euros, soit 21 936 euros le m<sup>2</sup>.

## 2 Arts-et-Métiers

Les appartements de la rue de Turbigo et du boulevard de Sébastopol, parfois pénalisés par le bruit sur ces axes passants, au contraire d'artères plus calmes comme les rues Meslay, Notre-Dame-de-Nazareth ou du Vertbois, sont vendus entre 12 000 et 13 000 euros le m<sup>2</sup> dans les immeubles haussmanniens. Rue de Turbigo, un 3-pièces de 80 m<sup>2</sup> a été vendu 990 000 euros. Mais rue Saint-Martin, les ventes s'évaluent de 12 500 euros le m<sup>2</sup> pour un studio de 36 m<sup>2</sup>, vendu avec difficulté 460 000 euros, à 14 500 euros le m<sup>2</sup> pour un beau 2-pièces de 52 m<sup>2</sup> négocié 759 000 euros en un mois.

## 3 Marais

Entre le Carreau du Temple, le musée Picasso et la place des Vosges, le Haut-Marais enregistre des prix élevés. Rue Portefoin, un 185-m<sup>2</sup> avec terrasse, au dernier étage avec ascenseur, de beaux volumes, trois suites et au calme, s'est vendu 3,9 millions d'euros, soit 19 190 euros le m<sup>2</sup>. Rue de Bretagne, un appartement de 45 m<sup>2</sup>, au dernier étage sans ascenseur, avec une vue dégagée, en parfait état, est parti à 688 000 euros, soit 15 300 euros le m<sup>2</sup>. Le sud du Marais n'est pas en reste. « *Rue Saint-Antoine, un 88-m<sup>2</sup> de caractère peut atteindre 15 500 euros le m<sup>2</sup>* », estime Lucile Savattier, chez Athena Advisers.

dont les prix ne reculent pas, l'offre restant très inférieure à la demande. « *Pour les biens avec de belles adresses, des vues, des volumes et des espaces extérieurs, les prix, pour le moment, sont stables* », remarque Numa Privat, de Junot. L'essentiel de la demande est porté par des couples qui habitent déjà dans le quartier et veulent s'agrandir. En vogue : le Haut Marais, toutes les rues du Carreau du Temple jusqu'à la place des Vosges, les rues

de Saintonge, Charlot, Debelleye.... Les biens atypiques sont en difficulté. « *A l'inverse, le marché des petites surfaces se porte bien, car les investisseurs sont présents* », note Martial Michaux, chez Emile Garcin Le Marais. Mais « *face aux prix élevés du quartier, certains se reportent sur les arrondissements limitrophes, vers Bastille ou Etienne-Marcel* », souligne Romaric Wagnier, de Vaneau Marais.

Y. L. G. ►

# V<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup> Une oasis de stabilité

**L**es prix du V<sup>e</sup> arrondissement, le plus accessible des beaux quartiers de la rive gauche, selon le classement des notaires, se stabilisent autour de 12 500 à 13 000 euros le m<sup>2</sup> en moyenne. De Saint-Médard à Maubert, les appartements familiaux sont toujours rares à la vente, mais autour de la fontaine Saint-Michel, « de très anciens cabinets d'avocats vont peu à peu se transformer en logements », prévient Armelle Casanova, chez Patrice Besse. « Les studios restent très recherchés par les investisseurs et les familles », note Patricia Cariou, de Monge Patrimoine. Sans défaut, un 16-m<sup>2</sup> a été vendu en deux jours 275 000 euros. Rue Lacépède, un 42-m<sup>2</sup> à rénover avec balcon a été négocié 550 000 euros.

Le VI<sup>e</sup> arrondissement voisin reste le plus cher de la capitale, à près de

14 600 euros le m<sup>2</sup>, selon les notaires.

« C'est un des marchés qui a le mieux résisté aux crises », rappelle Bruno Vallery-Radot, de Daniel Féau Saint-Germain. A Saint-Sulpice ou Saint-Germain des-Prés, les beaux appartements sont vendus 16 000 à 19 000 euros le m<sup>2</sup>. « Les acheteurs sont attentistes depuis la rentrée, face à une offre plus importante de biens à vendre », constate Sophie Henry, de Junot Rive Gauche. Les prix se maintiennent pour les étages élevés avec ascenseur, vue dégagée, espace extérieur, rénovés avec de beaux matériaux. Les studios sont très demandés : « Les 18 à 20-m<sup>2</sup> sont vendus 15 000 à 17 000 euros le m<sup>2</sup> », indique Frank Roiena, de Dauphine Rive Gauche. « Certains acquéreurs tentent même parfois des surenchères », observe Nicolas Hug, de l'agence Philippe Ménager et Nicolas Hug.

Dans le VII<sup>e</sup> arrondissement, l'activité reste également tonique. « Un 100-m<sup>2</sup> classique rue de Grenelle se vend autour de 17 000 euros le m<sup>2</sup> et un 1<sup>er</sup>-étage à rénover, 13 000 euros le m<sup>2</sup> », note Stéphanie Abib-Visan, chez Grenelle immobilier. « Mais des baisses de 5 à 10% sont observées en cas de prix trop ambitieux ou de vente dans l'urgence », modère Sophie Lerner, chez Engel & Volkers. Concernant les biens de luxe, « les Français sont présents », constate Manuela Baron, chez Emile Garcin, comme pour ce 190-m<sup>2</sup> rue du Bac, qui a trouvé preneur pour 5,5 millions d'euros. « Mais pour certains biens dont les vendeurs espéraient obtenir 25 000 euros le m<sup>2</sup>, c'est fini : leur prix réel est redescendu à 20 000 euros le m<sup>2</sup> », prévient Pascale Constans, chez Sotheby's Propriétés parisiennes.

Y. L. G.

**Prix en euros par m<sup>2</sup>**  
pour un logement de plus de cinq ans

- inférieur à 12 000
- de 12 000 à 13 000
- de 13 000 à 13 500
- de 13 500 à 14 000
- de 14 000 à 14 500
- de 14 500 à 15 500
- supérieur à 15 500

## 1 Port-Royal, Saint-Marcel (V<sup>e</sup>)

C'est le quartier le moins cher, en limite du XIII<sup>e</sup> arrondissement, non loin de l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière et du Jardin des Plantes. Les prix y sont plus abordables que côté Panthéon, sauf pour les appartements familiaux, rares à la vente.

Rue de l'Essai, un 95-m<sup>2</sup> avec trois chambres, en parfait état,

au 4<sup>e</sup> étage pourtant sans ascenseur, a été vendu 1,3 million d'euros. Comme partout, les petites surfaces s'arrachent. Rue Saint-Jacques, un 2-pièces de 35,65 m<sup>2</sup> a été négocié 475 000 euros, soit 13 324 euros le m<sup>2</sup>.

## 2 Cherche-Midi, Bon Marché (VI<sup>e</sup>-VII<sup>e</sup>)

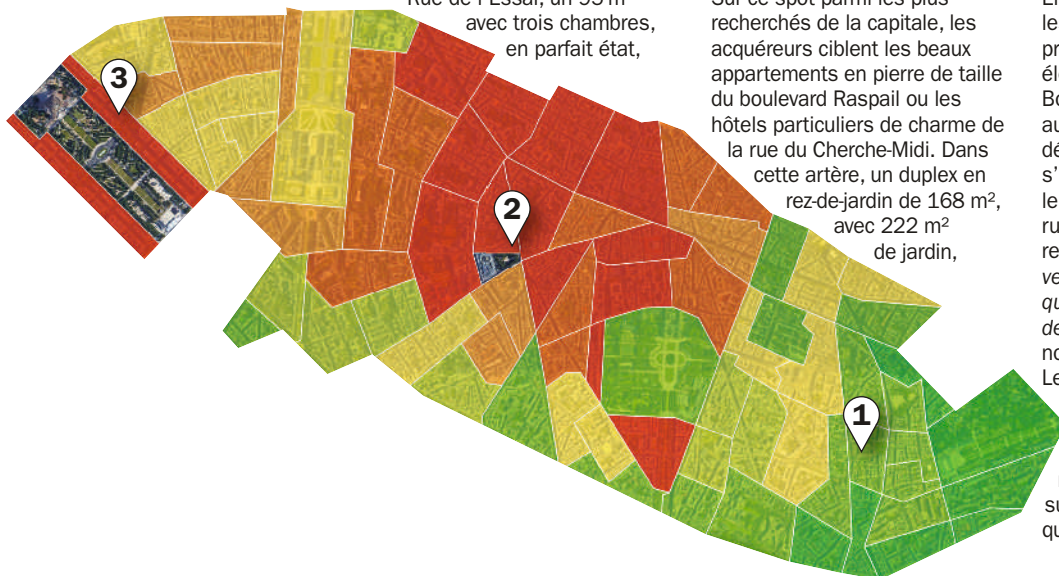
Sur ce spot parmi les plus recherchés de la capitale, les acquéreurs ciblent les beaux appartements en pierre de taille du boulevard Raspail ou les hôtels particuliers de charme de la rue du Cherche-Midi. Dans cette artère, un duplex en rez-de-jardin de 168 m<sup>2</sup>, avec 222 m<sup>2</sup> de jardin,

à rénover, dans un immeuble XVIII<sup>e</sup> siècle, a trouvé acquéreur pour 5 millions d'euros. Rue des Saints-Pères, au métro Sèvres-Babylone, un 145-m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage au calme sur une cour arborée, luxueusement rénové, s'est vendu 3 millions d'euros.

## 3 Gros-Caillou, Champ de Mars (VII<sup>e</sup>)

En lisière du Champ de Mars, les grandes artères prestigieuses gardent des prix élevés. Avenue de La Bourdonnais, un appartement au 5<sup>e</sup> étage avec balcon et vue dégagée, en parfait état, s'est négocié 17 800 euros le m<sup>2</sup>. Le quartier village de la rue Cler est toujours aussi recherché. « Tous les acheteurs veulent en être proche, ainsi que des commerces des rues de Grenelle et Saint-Dominique », note Linda Owens, de Junot 7<sup>e</sup>. Les étages bas offrent

désormais des opportunités en termes de prix. Rue Saint-Dominique, un rez-de-chaussée de 80 m<sup>2</sup> sur cour n'a été vendu que 11 130 euros le m<sup>2</sup>.





### 1 Champs-Élysées, Alma (VIII<sup>e</sup>)

« Dans le Triangle d'or, où la part des acquéreurs étrangers est historiquement de 75 %, le volume des ventes a baissé », observe Jean-Philippe Roux, chez John Taylor. Quelques Européens non-résidents ou Moyen-orientaux de Londres ont tout de même acheté de grands appartements de 200 à 350 m<sup>2</sup>, sur des bases de prix inchangées par rapport au début d'année : de 15 000 à 20 000 euros le m<sup>2</sup> pour des biens en l'état, et au-delà de 25 000 euros le m<sup>2</sup> pour des biens rénovés « prêts à vivre ». Quelques records à noter : deux ventes ont été signées à la rentrée avenue Montaigne à plus de 35 000 euros le m<sup>2</sup>. Rue Marbeuf, un 3-pièces de 54 m<sup>2</sup> à rénover, en dernier étage avec un toit-terrasse de 40 m<sup>2</sup>, a été vendu 17 300 euros le m<sup>2</sup>. « Avenue Marceau, les prix varient de 14 000 à 20 000 euros le m<sup>2</sup> selon la vue », confie Iris Tang, chez Emile Garcin.

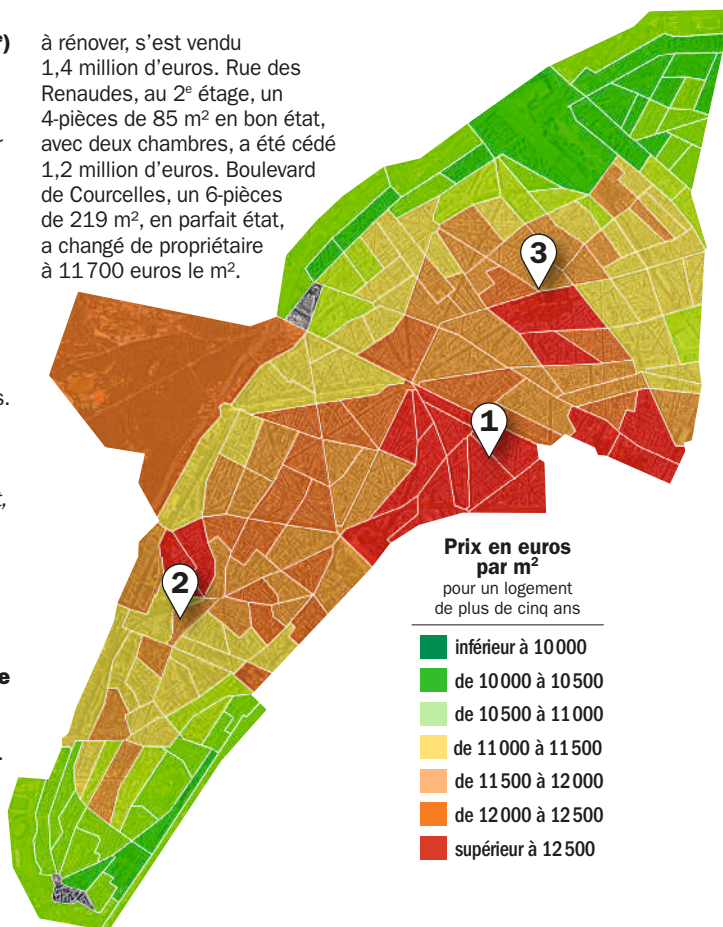
### 2 La Muette, Ranelagh (XVI<sup>e</sup>)

Les quartiers familiaux, de Passy à Auteuil, restent des valeurs sûres. « La clientèle française VIP apprécie le quartier résidentiel de l'OCDE, entre l'avenue Henri-Martin et la Muette, de 14 000 à 20 000 euros le m<sup>2</sup> avec vue », remarque Edouard de Longueville, chez Daniel Féau Passy. Rue du Ranelagh, dans un immeuble années 1930, un 122-m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> étage, à rénover, a été vendu 1,46 million d'euros. Les Maréchaux et les grands appartements des immeubles Walter de la porte de la Muette sont boudés. « Boulevard Suchet, dans un immeuble 1930, au 3<sup>e</sup> étage, un 215-m<sup>2</sup> à rénover s'est vendu 2,26 millions d'euros », cite Olivia Castaing, de Junot Passy.

### 3 Courcelles, Villiers, Plaine Monceau (VIII<sup>e</sup>-XVII<sup>e</sup>)

Les appartements sans défaut avec balcons résistent le mieux. Avenue de Villiers, au 5<sup>e</sup> étage avec balcons, un 5-pièces de 109 m<sup>2</sup> avec trois chambres,

à rénover, s'est vendu 1,4 million d'euros. Rue des Renaudes, au 2<sup>e</sup> étage, un 4-pièces de 85 m<sup>2</sup> en bon état, avec deux chambres, a été cédé 1,2 million d'euros. Boulevard de Courcelles, un 6-pièces de 219 m<sup>2</sup>, en parfait état, a changé de propriétaire à 11 700 euros le m<sup>2</sup>.



Prix en euros par m<sup>2</sup> pour un logement de plus de cinq ans

inférieur à 10 000
de 10 000 à 10 500
de 10 500 à 11 000
de 11 000 à 11 500
de 11 500 à 12 000
de 12 000 à 12 500
supérieur à 12 500

## VIII<sup>e</sup>, XVI<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup> La qualité sinon rien

**D**epuis la rentrée, les prix des quartiers haussmanniens, qui présentaient encore des hausses annuelles de 7 à 8 % en juillet dernier, se stabilisent. Dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement, « les quartiers des Ternes et de la Plaine Monceau, avec leurs grands appartements familiaux proches des commerces et des écoles de renom, ont le vent en poupe », observe Arnaud del Perugia, de Vaneau. Là, les prix varient de 11 500 à 13 000 euros le m<sup>2</sup> pour des biens en bon état. « Mais attention, les prix baissent au moindre défaut », prévient Elodie Lacarrière, de Junot Monceau.

Dans le XVI<sup>e</sup> nord, « les acheteurs sont au rendez-vous, mais pour des biens de qualité au prix du marché », constate Bérénice Miliotis, chez Guy Hoquet Victor Hugo. Il faut par

exemple prévoir un budget de 12 500 à 13 500 euros le m<sup>2</sup> avenue Victor-Hugo. » L'avenue Bugeaud est un peu en-deçà, entre 12 000 et 12 500 euros le m<sup>2</sup>. « Les prix de l'avenue Foch peuvent atteindre 15 000 euros le m<sup>2</sup> côté soleil, et même plus avenue Henri-Martin », indique Valérie Sélignan, chez Daniel Féau Victor Hugo. A la Muette, boulevard de Beauséjour, un appartement de 267 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble 1890 a été vendu 3,25 millions d'euros, soit 11 600 euros le m<sup>2</sup>. Dans l'ensemble, de l'Etoile à Passy ou Auteuil, « la demande porte essentiellement sur des biens de 500 000 à 800 000 euros pour les investisseurs patrimoniaux, et jusqu'à 1,5 million pour des familles en quête d'un logement de 70 à 100 m<sup>2</sup> avec deux ou trois chambres », décrit Fabrice d'Halloy,

de Junot. Mais au-delà de 2 millions, les transactions sont plus compliquées. « Les vendeurs campent sur leur position, ce qui grippe le marché », regrette Frédéric Grouvel, de Vaneau. Sauf exception : « Une vue sur la tour Eiffel se vend toujours cher », remarque Marc Foujols, PDG du groupe éponyme.

Dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement, des Ternes aux Batignolles en passant par Villiers, les prix s'uniformisent entre 12 500 et 13 000 euros le m<sup>2</sup> pour un appartement sans défaut. « Les étages bas dépassent rarement 10 500 ou 11 000 euros le m<sup>2</sup>, estime Roger Abécassis, de Consultants Immobilier. Mais les biens qui bénéficient d'un espace extérieur, balcon ou terrasse, très demandés, risquent de voir leur prix encore augmenter. » Près de la rue de Lévis, « les appartements sans balcon se situent autour de 12 500 euros le m<sup>2</sup> », constate Philippe Joffre, de Barnes Saint Honoré. Les Batignolles gardent la cote auprès des jeunes cadres, à condition de disposer d'un budget calibré sur 11 000 à 12 000 euros le m<sup>2</sup>.

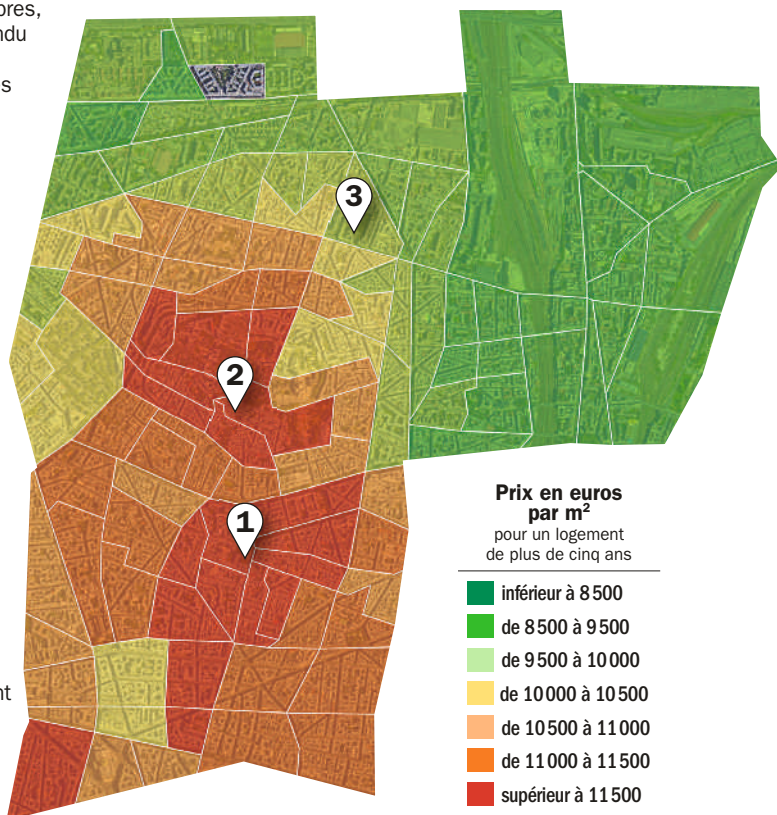
Y. L. G. ►

**1 Martyrs, Pigalle (IX<sup>e</sup>)**  
SoPi (contraction de « South Pigalle »), surnom donné par les branchés, est toujours le must du IX<sup>e</sup>. Rue Frochot, un 3-pièces de 65 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage, avec deux chambres, en très bon état, vient d'être vendu 890 000 euros, soit 13 550 euros le m<sup>2</sup>. Près de la rue des Martyrs, rue Viollet-Le-Duc, un 104-m<sup>2</sup> avec trois chambres, au 2<sup>e</sup> étage, à rénover, a été cédé 1,35 million, soit 12 968 euros le m<sup>2</sup>.

**2 Abbesses (XVIII<sup>e</sup>)**  
« Il y a actuellement de la demande pour des appartements familiaux entre 80 et 100 m<sup>2</sup> avec deux ou trois chambres, pour des budgets n'excédant pas 1,2 million d'euros, indique Julien Delebarre, de Junot. Au-delà, une partie des acheteurs préfèrent se diriger vers le IX<sup>e</sup> arrondissement. » Les 2-pièces de 40 à 50 m<sup>2</sup> sont toujours très recherchés, en particulier par les primo-accédants en quête d'un quartier animé et vivant. Rue Véron, un appartement

de 100 m<sup>2</sup> avec trois chambres, mais au 1<sup>er</sup> étage, a été vendu 1,1 million d'euros, soit 11 000 euros le m<sup>2</sup>. Rue des Trois-Frères, un joli 2-pièces de 43,50 m<sup>2</sup>, au 2<sup>e</sup> étage avec ascenseur, est parti pour 590 000 euros, soit 13 575 euros le m<sup>2</sup>.

**3 Jules-Joffrin (XVIII<sup>e</sup>)**  
Ce secteur, qui s'étend au nord de Montmartre jusqu'aux Maréchaux et son tramway, fait l'objet d'une demande croissante. Au pied de la butte Montmartre, « c'est un quartier à la fois très commerçant et riche en squares, espaces verts et infrastructures sportives. Il séduit les jeunes actifs comme les familles », explique Guillaume Blin-Davost, de Junot Montmartre. Des projets de travaux d'embellissement des places, de végétalisation et d'aménagement de pistes cyclables sont en cours. Les prix y avoisinent les 11 000 euros le m<sup>2</sup>.



## IX<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> Fin de l'ascension

Ces quartiers branchés du nord de Paris sont eux aussi affectés par la crise. Le IX<sup>e</sup> arrondissement, qui enregistrait l'augmentation des prix la plus faible à Paris en juillet, selon les notaires, semble avoir atteint son sommet. « La majorité des ventes se situent entre 12 500 et 13 500 euros le m<sup>2</sup> pour un bien de qualité », indique Alain Montaut, de David immobilier. « Les prix se maintiennent pour les appartements en étage élevé avec un ascenseur, une vue dégagée, un balcon ou une terrasse, de belles parties communes... qui se vendent sans trop de difficultés jusqu'à 140 m<sup>2</sup>, analyse Sylvain Cobac, de Vaneau. Mais les acquéreurs, souvent de jeunes familles aisées, réagissent moins au coup de cœur qu'avant. Les pe-

tits défauts qui pouvaient faire le charme d'un bien deviennent vite un frein. » Martyrs, Nouvelle-Athènes, Saint-Georges restent les quartiers les plus demandés. Le sud, vers le métro Cadet, est moins à la mode, à 11 000 euros le m<sup>2</sup>. Quant à l'est, près de Barbès, « les acquéreurs qui se positionnaient auparavant sur ce secteur préfèrent attendre », explique Guillaume Laporte, de Junot. De l'autre côté, les prix du XVIII<sup>e</sup> arrondissement se sont également calmés, franchissant certes 10 000 euros le m<sup>2</sup> en moyenne, mais avec de forts écarts entre les quartiers. Aux Abbesses, « le marché est en surchauffe, autour de 12 000 à 13 000 euros le m<sup>2</sup> maximum pour un bien classique », avertit Brice Moyse, d'ImmoPolis. A Montmartre,

les appartements de 80 à 120 m<sup>2</sup> dans des immeubles de bon standing avec ascenseur, vue dégagée et espace extérieur, entre 950 000 euros et 1,8 million d'euros, restent les plus demandés, avec les 40 à 60-m<sup>2</sup>. Mais les ventes ralentissent depuis fin septembre, en raison d'un afflux d'offres et d'une demande qui faiblit. « Toutefois, il semble prématuré d'envisager une réelle baisse des prix », estime Guillaume Blin-Davost, de Junot Montmartre. Les défauts majeurs (mauvaise luminosité, vis-à-vis, absence de balcon, nuisances sonores...) pèsent désormais sur les prix. Les quartiers Lamarck-Caulaincourt, Damrémont, Jules-Joffrin et le village Ramey ont toujours la cote auprès des primo-accédants, jeunes couples et familles. Les quartiers les moins chers restent Barbès, la Goutte d'or, Marx-Dormoy et la porte de la Chapelle, en pleine mutation avec des projets immobiliers d'ampleur, dont le Campus Condorcet prévu pour 2022 avec 3 500 étudiants, et l'Arena 2 porte de La Chapelle pour les JO de 2024. **Y. L. G.**



X<sup>e</sup>, XI<sup>e</sup>, XII<sup>e</sup>

# De l'attentisme dans l'air

**A** lors que la hausse annuelle des prix était encore de 7% en juillet, selon les notaires, le marché a changé dans le X<sup>e</sup> arrondissement. Les vendeurs pressés acceptent désormais des baisses de prix, pouvant atteindre sur les grands familiaux jusqu'à 10% du montant initial, parfois plus. Seules résistent « *les petites surfaces, toujours très recherchées, entre 11 000 et 13 000 euros le m<sup>2</sup>* », note Mélissa Kasparoglu, de Century 21 Bonsergent. Dans les beaux immeubles vers les boulevards, « *les 65-85 m<sup>2</sup> en étage élevé avec ascenseur, sans travaux ni défauts majeurs, calmes, avec une vue agréable, se vendent entre 12 000 et 13 500 euros le m<sup>2</sup>* », constate Christophe Ouvrier, de Junot 10<sup>e</sup>. Le faubourg Poissonnière et la rue d'Hauteville restent en vogue, de même que le canal Saint-Martin et le quartier République. C'est moins vrai pour le faubourg Saint-Denis ou les gares.

Malgré le dynamisme du XI<sup>e</sup> arrondissement, un quartier qui attire toujours autant, les acquéreurs sont de moins en moins nombreux. Dans le climat d'incertitude actuel, les jeunes, même aidés par leurs parents, et les investisseurs n'osent plus se lancer dans une acquisition. « *L'inquiétude face à l'emploi paralyse le marché*, explique Philippe Thomas, de l'agence Guy Hoquet Oberkampf. *Une partie des acheteurs est au chômage partiel et ne peut donc emprunter, et une autre partie ne sait pas pour combien de temps elle gardera son travail. Le marché s'est retourné.* » Selon lui, les prix ont en moyenne baissé d'environ 5% : « *Aujourd'hui, un appartement dans un état correct se vend entre 11 300 et 11 800 euros le m<sup>2</sup>, au lieu de 11 800 à 12 500 euros le m<sup>2</sup> avant le confinement.* »

## 1 Canal Saint-Martin, République (X<sup>e</sup>)

Autour du canal, le marché s'est calmé, même si une vue sur l'eau vaut encore 12 000 à 13 000 euros le m<sup>2</sup>. Quai de Valmy, un 35-m<sup>2</sup> à rénover peut atteindre 11 500 euros le m<sup>2</sup>. Non loin, rue Beaurepaire, un bel appartement en étage élevé trouvera preneur entre 12 000 et 12 500 euros le m<sup>2</sup>, mais un premier étage dépassera difficilement 10 000 euros le m<sup>2</sup>. Sur le boulevard de Magenta, les grands appartements offrent des opportunités, comme ce 4-pièces de 127 m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> étage, à rénover, négocié 1,15 million d'euros. Mais un 60-m<sup>2</sup> en très bon état, au 6<sup>e</sup> étage sur sept, a atteint 660 000 euros.

## 2 Oberkampf (XI<sup>e</sup>)

Coin jeune et branché, le quartier Oberkampf ne fait pas exception à la règle : la crise a réduit le nombre de transactions. Malgré son attractivité, le quartier enregistre une baisse générale des prix. Pour un appartement en bon état et avec une luminosité dans la moyenne, les prix se situent aujourd'hui autour de 11 500 euros le m<sup>2</sup>. Rue de la Folie-Méricourt,

un 3-pièces de 47 m<sup>2</sup>, avec un peu de travaux à prévoir, a été vendu 525 000 euros, soit 11 200 euros le m<sup>2</sup>. Près du Cirque d'hiver et du Marais, les prix des beaux appartements restent élevés, de 12 000 à 13 000 euros le m<sup>2</sup>.

## 3 Daumesnil, Félix-Eboué (XII<sup>e</sup>)

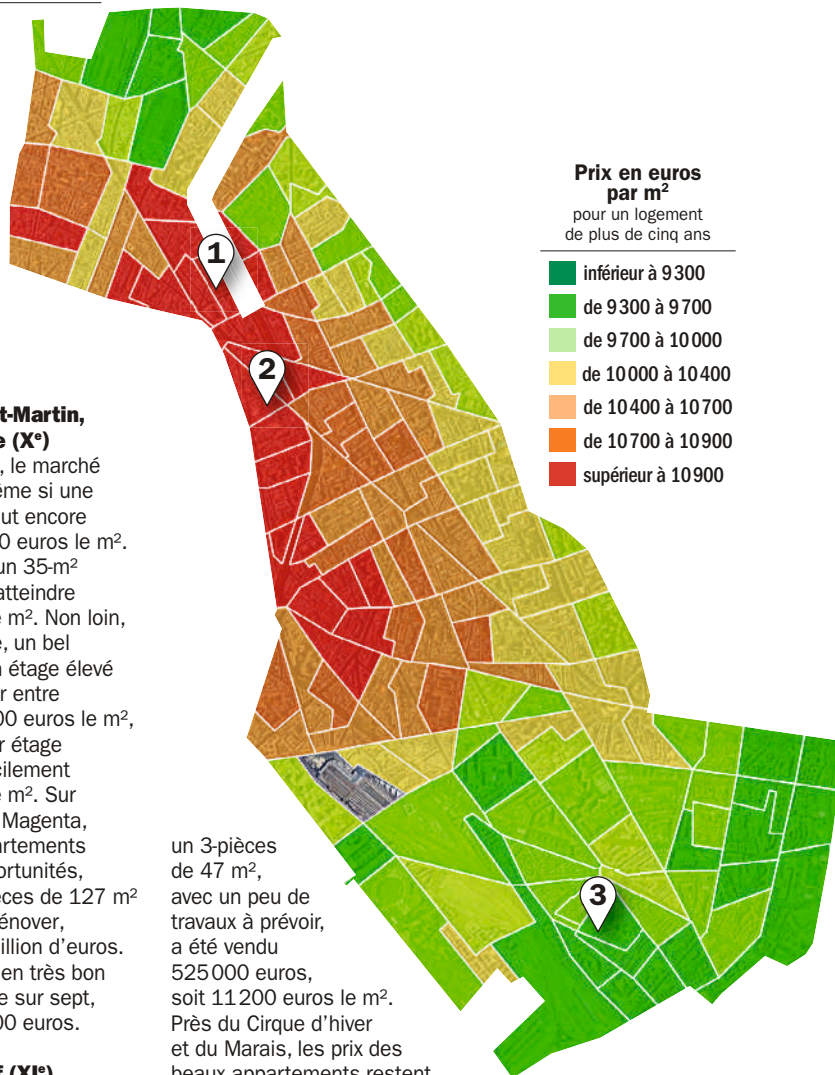
Si les beaux immeubles de la place Daumesnil et situés à proximité du bois de Vincennes sont des valeurs sûres, on trouve dans ce quartier du sud du XII<sup>e</sup> des prix pouvant convenir à des primo-

accédants. Comme ce 31-m<sup>2</sup> situé rue Taine, au 1<sup>er</sup> étage sur cour, vendu 299 000 euros, soit 9 645 euros le m<sup>2</sup>. A l'inverse, non loin de la place Daumesnil, boulevard de Reuilly, un 77-m<sup>2</sup> à rénover, au 10<sup>e</sup> étage, a dû attendre deux mois avant de trouver un acheteur pour 730 000 euros, soit 9 480 euros le m<sup>2</sup>.

Dans le XII<sup>e</sup> arrondissement, tandis que les prix affichaient une hausse annuelle de 10,2% en juillet, le marché s'est crispé et l'offre augmente. Côté faubourg Saint-Antoine et Gare de Lyon, habituellement très toniques, la clientèle est devenue attentiste, y compris pour les petites surfaces. « *Les ventes en 24 heures, c'est fini* », constate Patrick Bonhomme, de Century 21 Chorus. Avenue Ledru-Rollin, un 35-m<sup>2</sup> à rafraî-

chir s'est vendu 395 000 euros en un mois, après une baisse de 10%. Le gros du marché classique est retombé entre 10 000 et 11 000 euros le m<sup>2</sup>. A l'est, de Nation à Bercy, moins sujet aux modes, « *les acheteurs de biens familiaux de 3-4 pièces au-delà de 60 à 70 m<sup>2</sup> se sont mis en veille. A l'inverse, les 20 à 45 m<sup>2</sup> se vendent encore bien* », note Edouard Manvelyan, de Century 21 Daumesnil.

Margaux Gable et Y. L. G. ►



**Prix en euros par m<sup>2</sup>**  
pour un logement de plus de cinq ans

- inférieur à 9 300
- de 9 300 à 9 700
- de 9 700 à 10 000
- de 10 000 à 10 400
- de 10 400 à 10 700
- de 10 700 à 10 900
- supérieur à 10 900

# XIII<sup>e</sup>, XIV<sup>e</sup>, XV<sup>e</sup> Mesurés sur toute la ligne

**T**oujours le moins cher de la rive gauche (à la 18<sup>e</sup> place des arrondissements), à 9380 euros le m<sup>2</sup> en moyenne, le XIII<sup>e</sup> a vu ses prix se stabiliser. Sauf « pour les petites surfaces, qui se vendent vite, comme ce studio de 25 m<sup>2</sup> rue Broca, cédé 11 170 euros le m<sup>2</sup> », note Olivier Quenot, directeur des agences Laforêt 13<sup>e</sup>. « Les investisseurs boudent ou revendent les appartements inférieurs à 20 m<sup>2</sup>, moins rentables depuis l'encadrement des loyers », observe Véronique Le Péron, d'Impact Gestion. A la Butte-aux-Cailles, où la majorité des transactions s'effectue de 9000 à 11000 euros le m<sup>2</sup>, « les biens avec défaut deviennent difficiles à vendre », constate François Saulais, de Guy Hoquet. Dans le quartier asiatique des avenues de Choisy et d'Ivry, compter 8000 à 9000 euros le m<sup>2</sup>.

Du côté du XIV<sup>e</sup> arrondissement, les prix aussi se sont stabilisés, excepté, là encore, pour les petits appartements. « Studios et 2-pièces jusqu'à 35 m<sup>2</sup> trouvent très vite preneur, en vue d'un investissement locatif ou patrimonial. Au-delà de 80 m<sup>2</sup>, le marché est plus tendu », observe Gilbert Chouchana, directeur des agences Laforêt 14<sup>e</sup>. Le quartier Denfert-Arago est le plus cher, de 13 000 à 14000 euros le m<sup>2</sup> pour un bien de qualité, suivi de Montparnasse, pour le moment dissuasif en raison des travaux de la gare. Les abords des métros Pernety et Plaisance sont aussi très demandés, de 10 000 à 11 000 euros le m<sup>2</sup>, au niveau de la plupart des ventes du XIV<sup>e</sup>. Au sud, si le parc Montsouris attire toujours, les secteurs des portes d'Orléans et de Vanves dépassent rarement 9000 à 9200 euros le m<sup>2</sup>.

Le XV<sup>e</sup> arrondissement rassure toujours les cadres, mais les prix se sont calmés. « Il y a eu un tassement de l'activité à la rentrée, mais le marché est bien reparti en octobre, notamment sur le haut de gamme », note Jérôme Le Sidane, chez Barnes. Les quartiers Pasteur, La Motte-Picquet, Commerce et Emile-Zola sont toujours les plus recherchés, pour les écoles et la desserte de la ligne 6 du métro. Le Village suisse reste le plus cher : avenue de Suffren, près du Champ-de-Mars, il faut compter entre 13000 et 15000 euros le m<sup>2</sup> avec une vue sur la tour Eiffel. Mais en cas de défaut, le prix tombe à 11000 euros le m<sup>2</sup>. Le quartier de la place Duplex se situe entre 12 000 et 13000 euros le m<sup>2</sup>, tandis que Félix-Faure, mairie du XV<sup>e</sup> et Charles-Michels varient de 11 000 à 12000 euros le m<sup>2</sup>.

Y. L. G.

## Prix en euros par m<sup>2</sup>

pour un logement de plus de cinq ans

- inférieur à 8500
- de 8500 à 9000
- de 9000 à 9500
- de 9500 à 10000
- de 10000 à 10500
- de 10500 à 11000
- supérieur à 11000

### 1 Jeanne d'Arc, Chevaleret (XIII<sup>e</sup>)

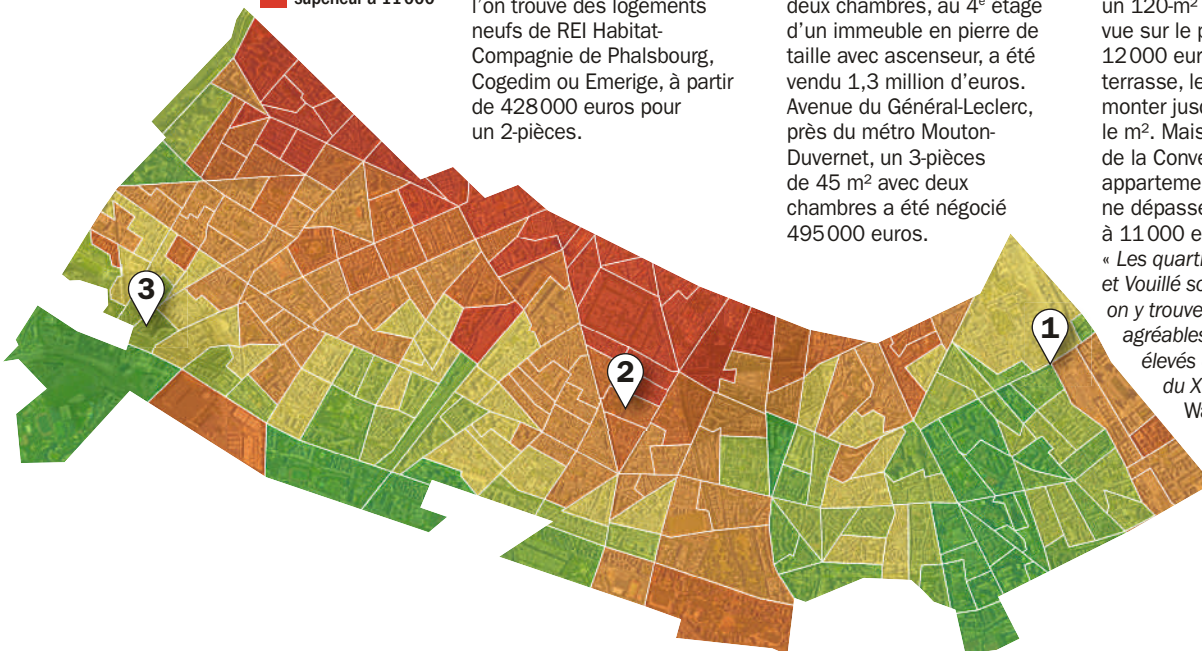
Dans ce quartier village proche de la Grande Bibliothèque et du campus de start-up Station F, un 50-m<sup>2</sup> se négocie de 9000 à 10000 euros le m<sup>2</sup> dans des petits immeubles des rues Jeanne-d'Arc, de Tolbiac ou du Chevaleret. C'est dans ce secteur que l'on trouve des logements neufs de REI Habitat-Compagnie de Phalsbourg, Cogedim ou Emerige, à partir de 428000 euros pour un 2-pièces.

### 2 Mairie (XIV<sup>e</sup>)

Toujours l'un des secteurs les plus appréciés de l'arrondissement, à la fois familial et bobo, le quartier de la mairie, proche de la commerçante rue Daguerre, voit ses prix varier de 11000 à 12000 euros le m<sup>2</sup>. Rue Ernest-Cresson, un 4-pièces de 110 m<sup>2</sup> à rénover avec deux chambres, au 4<sup>e</sup> étage d'un immeuble en pierre de taille avec ascenseur, a été vendu 1,3 million d'euros. Avenue du Général-Leclerc, près du métro Mouton-Duvernet, un 3-pièces de 45 m<sup>2</sup> avec deux chambres a été négocié 495000 euros.

### 3 Balard, Parc André-Citroën (XV<sup>e</sup>)

Loin des commerces, le sud-ouest du XV<sup>e</sup> n'est pas le secteur le plus prisé de l'arrondissement, malgré la proximité de la Seine et du ministère de la Défense. Mais les abords du parc André-Citroën restent cotés : rue de la Montagne-de-la-Fage, un 120-m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> étage, avec vue sur le parc, a été cédé 12000 euros le m<sup>2</sup>. Avec une terrasse, les prix peuvent monter jusqu'à 13500 euros le m<sup>2</sup>. Mais au sud de la rue de la Convention, un appartement standard ne dépasse pas 10000 à 11000 euros le m<sup>2</sup>. « Les quartiers Lourmel, Javel et Vouillé sont demandés, car on y trouve des appartements agréables à des prix moins élevés que dans le nord du XV<sup>e</sup> », note Laurent Wargnier, de l'agence Vaneau.





XIX<sup>e</sup>, XX<sup>e</sup>

# Un large éventail

**L**e XIX<sup>e</sup> arrondissement reste le quartier le moins cher de Paris, à 8 770 euros le m<sup>2</sup> en moyenne, selon MeilleursAgents. Mais pour le prix d'un 3-pièces dans ce quartier encore populaire de la capitale, les jeunes couples commencent à préférer un pavillon de banlieue, voire partir en province. « *Après l'effet "bouchon de champagne" du premier déconfinement, le marché se fluidifie depuis la rentrée* », constate Benjamin Caudron, d'AVL immobilier. Avant la crise, le site d'annonces SeLoger y affichait 450 offres à la vente, on en compte à présent près de 800.

Les acquéreurs qui ont réussi à passer sous les fourches caudines des banques sont moins pressés et multiplient les visites. Le prix des petites surfaces ou des appartements avec balcon, terrasse ou vue sur le canal, restent inchangés. Au métro Ourcq, un studio à rafraîchir de 22 m<sup>2</sup> au dernier étage d'un immeuble ancien s'est vendu 210 000 euros. Un 48-m<sup>2</sup> avec parking, cave et une terrasse de 10 m<sup>2</sup>, a atteint 460 000 euros malgré les travaux à réaliser. En revanche, il y a une décote sur les biens de moins bonne qualité et les secteurs Flandre, Danube ou encore porte des Lilas. Les acheteurs prêts à faire des concessions peuvent y réaliser de bons coups, autour de 8 000 euros le m<sup>2</sup>.

Dans le XX<sup>e</sup> arrondissement, la hausse des prix se calme, le mètre carré ayant atteint en moyenne 9 100 euros en octobre, selon MeilleursAgents. Soit une augmentation de près de 17% en trois ans et de près de 60% en dix ans. Selon les secteurs, l'éventail des valeurs est large, allant de 6 600 à 11 500 euros le m<sup>2</sup>. Bohème et populaire, cet arrondissement continue d'attirer les métiers créatifs, artistiques et indépendants. La demande des primo-accédants et des investisseurs (malgré le retour de l'encadrement des loyers) reste soutenue, tout comme

## 1 Jourdain (XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup>)

Incarnation de la « ville du quart d'heure », où l'on trouve petits commerces, bars, services et espaces verts à moins de quinze minutes à pied de chez soi (un concept théorisé par Carlos Moreno, professeur à la Sorbonne), le quartier Jourdain poursuit sa fulgurante gentrification. Rebaptisé « village » par l'association qui le végétalise, l'ex-quartier canaille devient de moins en moins accessible, avec des prix variant de 9 000 euros le m<sup>2</sup>, pour des logements à rénover, à près de 12 000 euros le m<sup>2</sup> pour un bel haussmannien face à l'église Saint-Jean-Baptiste de Belleville.

## 2 Gambetta (XX<sup>e</sup>)

C'est le secteur le plus recherché du XX<sup>e</sup>, où les petites surfaces des beaux immeubles peuvent avoisiner 11 000 euros le m<sup>2</sup>. La nouvelle place Gambetta retrouve un aspect village, avec plus d'espaces piétons. A 10 minutes du centre de Paris via la ligne 3, et 5 minutes de la porte de Bagnole, le quartier est idéal pour entrer et sortir de la capitale. La proximité immédiate du Père-Lachaise et des parcs offre de

nombreuses possibilités de balades. Les investisseurs chassent les moindres opportunités. En quelques jours, rue Robineau, un studio de 23 m<sup>2</sup> à rénover en rez-de-chaussée sur cour, dans un immeuble en brique, a été vendu 197 000 euros.

## 3 Avron, Alexandre-Dumas (XX<sup>e</sup>)

Dans ce secteur où les prix de l'ancien oscillent entre 8 500 et 9 500 euros le m<sup>2</sup>, entre la rue des Vignolles et la rue de Terre-Neuve, l'architecte Edouard François a créé, pour le bailleur social Paris Habitat, des unités d'habitation mettant le vert au cœur du projet : murs végétaux, structure en bois,

serres horticoles. Ces bâtiments aux façades végétales forment un ensemble de 99 logements sociaux, 12 ateliers d'artistes et des locaux associatifs. Ils abritent deux serres dans lesquelles, entre autres, poussent des vignes.

celle des familles à la recherche de 3 ou 4-pièces. Mais le manque de logements à vendre adaptés à ces recherches inquiète de plus en plus les professionnels. « *La tendance reste à la hausse des prix, en raison de la pénurie d'offre*, observe Henri Sadkovski, de l'agence Odyssee Arthurimmo. *Aussi, les biens au prix du marché se vendent très rapidement.* » Au métro Jourdain, rue des Solitaires, une

studette de 11 m<sup>2</sup> au second et dernier étage d'un immeuble en bon état, avec séjour, coin cuisine, salle d'eau et WC, s'est vendue 110 000 euros. Les quartiers les plus demandés restent Gambetta, pour ses immeubles haussmanniens, Jourdain, pour sa proximité avec le parc des Buttes-Chaumont et son ambiance branchée, et enfin Ménilmontant pour son côté village.

Aurore Merchin et Robert Kassous ►

