LE FIGARO MAGAZINE

PAYS :France
PAGE(S) :136-137;140;142
SURFACE :329 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :425216
JOURNALISTE :Anna Hagège

► 25 septembre 2020 - N°23672

Même dans les quartiers les plus recherchés de la capitale (ici, l'île de la Cité), les acheteurs ne veulent plus payer trop cher.

Paris

LES PRIX ONT CESSÉ DE GRIMPER

Dans la capitale, l'effervescence n'est plus de mise. Les prix se maintiennent, mais les acheteurs sont plus sélectifs et commencent à tenter la négociation.

Par Anna Hagège

Dans la capitale, la flambée des prix a cessé. L'effet Covid a donné un coup d'arrêt à ce marché en hausse depuis cinq ans. *« Depuis mai, les prix stagnent à 10 600 €/m² »*, précise Thomas Lefebvre, directeur scientifique du site MeilleursAgents qui estime désormais que le cap des 11 000 €/m² ne sera pas franchi. Malgré tout, la demande excède toujours l'offre et l'absence des étrangers amateurs de pied-à-terre dans certains arrondissements de la capitale pèse peu sur le marché et sur les prix. *« Ces acheteurs internationaux ont été remplacés par une clientèle française active et dotée de solides moyens financiers »*, fait remarquer Hugues de La Morandière, directeur associé des agences Varenne. *« Contrairement aux années précédentes, ce mois d'août a été particulièrement calme en termes d'activité »*, constate Alexis Caquet, directeur général du groupe Vaneau Immobilier. En cette rentrée, l'ambiance a changé. *« Il n'y a plus l'euphorie d'avant le Covid. Les acheteurs revisitent et sont plus hésitants »*, affirme Marc Foujols, du groupe Marc Foujols Immobilier. Les biens ne se vendent plus aussi facilement qu'avant. *« Depuis la fin du confinement, les biens classiques affichent des délais de vente plus longs avec parfois des négociations à la clé. En revanche, les biens exceptionnels cumulant une belle adresse, un étage élevé, une vue dégagée et un extérieur partent vite et cher »*, commente Sébastien Kuperfis, directeur général de Junot Immobilier.

1er, 2e, 3e, 4e

UN MARCHÉ PLUS RAISONNABLE

Toujours très prisés, ces arrondissements historiques continuent d'afficher des prix élevés. Après l'effet « bouchon de champagne » qui a suivi le confinement pour cause d'embouteillage de demandes et de nouvelles offres, le marché semble avoir retrouvé son rythme de croisière d'avant et reste déséquilibré. Toutefois, *« en septembre, le climat n'est plus le même. Les acheteurs sont plus raisonnés et ne veulent plus acheter trop cher »*, indique Nathalie Naccache, à la tête de trois agences Keller Williams Fortis Immo. Ce changement est notable pour les « grandes surfaces ». *« Dans ces arrondissements, cela concerne les 70 m² et plus qui partent*

Ier	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	IIe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	IIIe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	IVe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	Ve	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.**	n.s.	Gaillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	12 500 €	9,4%	Saint-Merri	14 030 €	16,3%	Saint-Victor	11 990 €	1,1%
Les Halles	n.s.	n.s.	Vivienne	n.s.	n.s.	Enfants-Rouges	12 730 €	4,5%	Saint-Gervais	12 750 €	-0,2%	Jardin des Plantes	11 820 €	7,5%
Palais-Royal	12 000 €	n.s.	Mail	11 990 €	4,9%	Archives	12 890 €	-1,7%	Arsenal	12 480 €	-0,4%	Val-de-Grâce	13 150 €	9,9%
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	13 260 €	15,8%	Sainte-Avoye	11 960 €	-1,8%	Notre-Dame	n.s.	n.s.	Sorbonne	n.s.	n.s.
Arrondissement	13 300 €	6,2%	Arrondissement	12 900 €	8,8%	Arrondissement	12 520 €	4,6%	Arrondissement	13 000 €	3,1%	Arrondissement	12 780 €	7,6%

* 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.

Tous droits de reproduction réservés

LE FIGARO.fr

URL :http://www.lefigaro.fr/
PAYS : France
TYPE : Web Grand Public

► **25 septembre 2020 - 05:05**

> Version en ligne

Immobilier à Paris: pourquoi les prix ont cessé de grimper

DÉCRYPTAGE - Dans la capitale, l'effervescence n'est plus de mise. Les prix se maintiennent, mais les acheteurs sont plus sélectifs et commencent à tenter la négociation. Dans la capitale, la flambée des prix a cessé. L'effet Covid-19 a donné un coup d'arrêt à ce marché en hausse depuis cinq ans. «Depuis mai, les prix stagnent à 10.600 €/m²», précise Thomas Lefebvre, directeur scientifique du site MeilleursAgents qui estime désormais que le cap des 11.000 €/m² ne sera pas franchi. Malgré tout, la demande excède toujours l'offre et l'absence des étrangers amateurs de pied-à-terre dans certains arrondissements de la capitale pèse peu sur le marché et sur les prix. «Ces acheteurs internationaux ont été remplacés par une clientèle française active et dotée de solides moyens financiers», fait remarquer Hugues de La Morandière, directeur associé des agences Varenne. «Contrairement aux années précédentes, ce mois d'août a été particulièrement calme en termes d'activité», constate Alexis Caquet, directeur général du groupe Vaneau Immobilier. En cette rentrée, l'ambiance a changé. «Il n'y a plus l'euphorie d'avant le Covid. Les acheteurs revisitent et sont plus hésitants», affirme Marc Foujols, du groupe Marc Foujols Immobilier. Les biens ne se vendent plus aussi facilement qu'avant. «Depuis la fin du confinement, les biens classiques affichent des délais de vente plus longs avec parfois des négociations à la clé. En revanche, les biens exceptionnels cumulant une belle adresse, un étage élevé, une vue dégagée et un extérieur partent vite et cher», commente Sébastien Kuperfis, directeur général de Junot Immobilier.

er e e e : un marché plus raisonnable

Toujours très prisés, ces arrondissements historiques continuent d'afficher des prix élevés. Après l'effet «bouchon de champagne» qui a suivi le confinement pour cause d'embouteillage de demandes et de nouvelles offres, le marché semble avoir retrouvé son rythme de croisière d'avant et reste déséquilibré. Toutefois, «en septembre, le climat n'est plus le même. Les acheteurs sont plus raisonnés et ne veulent plus acheter trop cher», indique Nathalie Naccache, à la tête de trois agences Keller Williams Fortis Immo. Ce changement est notable pour les «grandes surfaces». «Dans ces arrondissements, cela concerne les 70 m² et plus qui partent moins vite. Ils font aussi l'objet de plus de discussions sur le prix», ajoute cette dernière. En revanche, du côté des petites surfaces, le marché est dynamique. Rue Saint-Martin, un studio de 36 m², au 2 e étage sans ascenseur, s'est adjugé 466.000 €. Non loin de là, rue Montmartre, au 5 e étage sans ascenseur un 3-pièces de 51,40 m² a changé de mains à 665.000 €. L'absence d'étrangers friands de pied-à-terre dans le Marais ou sur l'île Saint-Louis n'a pas créé de creux de marché. «Les prix restent stables», affirme Martial Michaux, de l'agence Émile Garcin du Marais. «La demande étant tellement forte, l'activité n'a pas été pénalisée d'autant plus que la clientèle française a pris le relais», poursuit Gonzague de Franssu, de l'agence District Immobilier île Saint-Louis. Sur le micromarché, dans la rue Saint-Louis-en-l'Île, un lumineux 3-pièces de 54 m², en dernier étage avec ascenseur, vue sur les toits a été acheté par un couple de Français 1 million d'euros, soit 18.500 €/m². Dans le Marais, «le stock de biens à vendre s'est étoffé. Toutefois, certains appartements sans atouts particuliers proposés trop chers ne partent pas», signale Robin Calligaris, de l'agence Connexion Immobilier. Rue Saint-Paul, un 2-pièces de 80 m² à refaire niché dans un hôtel particulier a changé de mains à 1,33 million d'euros.

Grâce à des vues exceptionnelles et des extérieurs, quelques rares appartements partent parfois entre 30.000 et 40.000 €/m2

Bruno Vallery-Radot, directeur de l'agence Daniel Féau Saint-Germain

e e, e : l'exceptionnel se maintient au prix fort

Dans le 5 e «face à une offre un peu plus importante, les acheteurs tentent à nouveau de négocier. Un bien standard proposé au-dessus du prix pratiqué dans le quartier se vend difficilement», relève Alexandra Roussel, de l'agence Guy Hoquet Maubert. Pour des appartements classiques

Tous droits de reproduction réservés

dans le 5 e , le mètre carré évolue entre 12.500 et 13.000 €. Rue des Écoles, un studio de 17 m² à refaire s'est vendu en deux jours 220.000 €. Du côté du Val-de-Grâce, le mètre carré avoisine 13.000 €. «Quelques biens en dernier étage avec des vues dégagées parviennent à atteindre 14.000 €/m²», précise Sandrine Weil, de l'agence ERA Immobilière Agency. Dans le 6 e , les valeurs restent au top. «On note toutefois une pause des prix, même si l'activité reste dynamique», constate Hugues de La Morandière. Rue Mazarine, un 35 m² est parti à 575.000 €. Aux belles adresses de Saint-Germain-des-Prés, rues Bonaparte et Jacob, les biens de standing s'échangent entre 20.000 et 25.000 €/m «Grâce à des vues exceptionnelles et des extérieurs, quelques rares appartements partent parfois entre 30.000 et 40.000 €/m », reconnaît Bruno Vallery-Radot, directeur de l'agence Daniel Féau Saint-Germain. Témoin ce 90 m² situé rue de Tournon, qui grâce à sa terrasse de 20 m² donnant sur le Sénat s'est négocié 3,6 millions d'euros. Dans le 7 e , les prix sont quasiment au même niveau. Du côté du Champ-de-Mars, avenue Émile-Deschanel, un 4-pièces de 160 m², au 4 e étage d'un immeuble 1900, s'est vendu en une semaine 3,15 millions d'euros.

e e e : l'absence des étrangers se fait parfois ressentir

Dans ces arrondissements de l'Ouest parisien, les prix sont au même niveau qu'avant le confinement. «Certains propriétaires n'ont pas encore perçu le changement de marché qui n'est plus haussier. Les acheteurs sont devenus plus rationnels qu'en 2019. Ils achètent au prix du marché, pas au-dessus», affirme Richard Mellul, de l'agence Century 21 Auteuil. Témoin, ce 3-pièces en dernier étage du côté de l'église d'Auteuil proposé à 14.800 €/m² alors que l'estimation haute était de 14.200 € et qui ne se vend pas depuis deux mois. «Les beaux appartements partent au prix et les autres font davantage l'objet de discussions», ajoute Frédéric Teboul, à la tête de six agences parisiennes Aleph Guy Hoquet L'Immobilier. Rue Jean-de-la-Fontaine, un 5-pièces de 155 m² entièrement à rénover avec terrasse de 90 m² a suscité 12 visites et a été acheté sans négociation à 2,3 millions d'euros. Dans le 16 e nord, traditionnellement plus cher car proche du 8 e , c'est assez calme. «Pour les biens haut de gamme en étage élevé, les prix dans ce secteur restent stables et évoluent entre 16.000 et 17.000 €/m²», précise Paulo Fernandes, directeur général de Paris Ouest Sotheby's International Realty. Le marché des biens de luxe qui propose des pied-à-terre «clés en main» à plus de 4 millions d'euros avec des vues iconiques sur le Trocadéro et la tour Eiffel est à l'arrêt pour cause d'absence d'étrangers friands de ces logements. «Résultat: sans ce moteur qui tirait les prix, le 16 e nord qui jusqu'alors était plus cher que le sud fait quasiment jeu égal pour des biens standards», signale Stéphanie de La Grandière, de l'agence La Grandière Immobilier. À côté du Trocadéro, rue Saint-Didier, dans la résidence du même nom, un 54 m², orienté au nord avec beaucoup de travaux a trouvé preneur en quinze jours à 12.000 €/m². Le 8 e affiche une pause dans la hausse des prix. Deux marchés cohabitent. Dans le «triangle d'or» apprécié des étrangers, c'est le calme plat. «Une cliente américaine a quand même réalisé, via une visite filmée, un placement dans un appartement à 1 million d'euros», raconte Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France & Monaco. En revanche, le marché du 8 e côté parc Monceau et du métro Europe est plus actif. Avenue de Messine, dans un bel immeuble haussmannien, un 170 m² en bon état est parti à 14.300 €/m². Rue de Liège, un couple d'avocats a déboursé sans négocier 1,65 million d'euros pour un 4-pièces de 123 m². Dans le 17 e sud, un 4-pièces de 96 m² au 4 e étage sans ascenseur donnant sur l'avenue de Courcelles est proposé à 1,24 million d'euros.

On vend moins au prix affiché dans des secteurs moyens sauf pour des biens sans défaut. Devenus exigeants, les acheteurs négocient davantage

Aurélie Ducret, de l'agence Pelissolo Immobilier

e, e e e : la tentation de la négociation

Dans le 9 e , le prix moyen avoisine 12.000 €/m². Les adresses prisées sont l'avenue Trudaine et la rue des Martyrs avec des valeurs comprises entre 13.000 et 15.000 €/m². Rue Saint-Georges, un 4-pièces de 75 m² au 5 e étage avec un ascenseur et beaucoup de travaux a changé de mains à 1 million d'euros. «On atteint parfois des pics à 16.000 €/m pour des biens en dernier étage avec un bel extérieur», indique Christophe Thibaudeau, de l'agence Daniel Féau 9 e . Dans les 10 e et 11 e , la folie des prix semble s'être calmée, mais rien ne baisse pour autant. Dans le 10 e «les grandes

Tous droits de reproduction réservés

surfaces entre 800.000 et 1 million d'euros sont plus difficiles à vendre sauf pour des biens exceptionnels sans défaut», reconnaît Muriel Goldberg, de l'agence l'Adresse du Canal. Du côté des petites surfaces, cela se vend toujours comme des petits pains. Rue des Vinaigriers, un studio de 14,70 m² au 5 e sans ascenseur dans une copropriété en très mauvais état s'est adjugé 218.000 €, soit 14.830 €/m².Même climat pour le 11 e «On vend moins au prix affiché dans des secteurs moyens sauf pour des biens sans défaut. Devenus exigeants, les acheteurs négocient davantage», note Aurélie Ducret, de l'agence Pelissolo Immobilier. Rue Keller, vers Bastille, un 6-pièces de 140 m² en bon état au 2 e étage s'est vendu dans la journée à 1,95 million d'euros avec deux offres au prix. La cote baisse d'un cran en bordure du 20 e . Rue de l'Orillon, un primo-accédant a signé pour un 2-pièces de 29,70 m² à 290.000 €, soit 10.000 €/m². Dans le 12 e , le mètre carré stagne entre 11.000 et 13.000 €. Place de la Nation, un 3-pièces de 55 m² s'est adjugé 710.000 €.

e e e : les grandes surfaces commencent à caler

Dans le croissant sud de Paris, les prix restent soutenus mais ne montent plus. «D'abord, les acheteurs sont là, mais moins nombreux qu'avant et l'offre est plus abondante. Ensuite, les biens sans défaut partent toujours vite et cher. En revanche, les autres avec des imperfections mettent plus de temps», analyse Chloé Guillaume, de l'agence Century 21 Lutèce. Dans le 13 e «ce phénomène est particulièrement perceptible dans les grandes surfaces (4-pièces et plus). On commence même à intégrer une baisse des prix dans nos nouvelles estimations», reconnaît Andi Hoxha, de l'agence Vendo ERA. «Les biens proposés par des propriétaires trop gourmands au-dessus du marché ne génèrent pas d'offre», confirme Christian Mallet, de l'agence René Legal Consultants. Le 13 e se compose de différents quartiers avec des prix disparates. Du côté de la Butte-aux-Cailles, le mètre carré se vend entre 10.500 et 11.500 €. Rue du Moulin-des-Prés, juste en face de la piscine, un 3-pièces de 78 m² dans un immeuble années 1970, avec balcon et parking s'est adjugé 790.000 €. Du côté de la place de Rungis, le mètre carrénavigue entre 8500 et 9500 €. Rue Vergniaud, un studio de 34 m² avec travaux, dans un immeuble années 1970, a été acheté comptant 320.000 € par un investisseur. Dans le 14 e , les prix sont également stables et vont de 9000 €/m en lisière sud de l'arrondissement (Porte de Vanves) pour monter à 12.000 € en moyenne vers les secteurs réputés de la Gaîté, Montparnasse et de Denfert-Rochereau. À Pernety, dans la rue des Thermopyles, voie pavée aux allures de campagne, un studio de 13 m² s'est vendu en trois jours à 14.000 €/m². Dans le 15 e «la rentrée est marquée par de nombreuses demandes d'estimation et nous rentrons pas mal de mandats. Même si depuis juin, nous ne sommes plus dans un mouvement haussier, les valeurs restent hautes», commente Jérôme Le Sidaner, de Barnes Champ-de-Mars. Dans le quartier de La Motte-Picquet, rien ne se vend à moins de 14.000 €/m . Près de Montparnasse, comptez de 12.000 et 14.000 €/m² et 13.000 €/m² à Cambronne et Commerce. Quelques biens rares partent à des niveaux élevés. Dans le quartier Necker, un 5-pièces de 152 m² avec 137 m² de terrasse, offrant une triple exposition et une vue sur la tour Eiffel, a trouvé preneur à 2,7 millions d'euros.

e e e : des acheteurs moins nombreux

Toujours soutenue, «la demande supplante l'offre plus musclée. Toutefois en ce mois de septembre, on sent les candidats acquéreurs moins nombreux et surtout il y a plus de négociations qu'avant la crise du Covid», indique Frédéric Teboul. La géographie des prix du 18 e arrondissement reste inchangée. Les valeurs les plus élevées se pratiquent dans le «haut Montmartre» (Abbesses), où les petites surfaces sont légion. Malgré des immeubles de facture simple, quelques appartements offrent des vues sur Paris à couper le souffle et parviennent à se négocier autour de 13.000 €/m². C'est le cas rue Durantin d'un studio à refaire de 19 m² avec une vue sur la tour Eiffel, au 5 e sans ascenseur, adjugé 249.000 €. En revanche, sans vue, le mètre carré passe à 12.000 €. Autre spot coté, plus familial et résidentiel: Lamarck-Caulaincourt. Composé d'immeubles bourgeois, ce quartier affiche des prix compris entre 12.000 et 12.500 €/m . Rue Duhesme, à côté du marché du Poteau, un 3-pièces de 77 m² s'est vendu 875 000 €. «Le secteur Mairie-Joffrin est en léger recul après un boom ces dernières années avec des valeurs moyennes entre 10.500 et 11.000 €», précise Frédéric Teboul. Autre quartier, autre prix: dans un passage proche de la place de Clichy, un 4-pièces de 92 m² avec 15 m² de terrasse a changé de mains en deux jours à 1,16 million d'euros. Également stables, les valeurs du 19 e sont plus douces. «Moins nombreux qu'avant le Covid, les acheteurs ont aujourd'hui plus de choix et se

Tous droits de reproduction réservés

précipitent moins pour faire une offre pour des biens standards», constate Olivier Verdon, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier Paris 19. Rue Manin, un 3-pièces de 57 m² avec travaux, terrasse de 8 m² et vue plongeante sur le parc s'est adjugé, cet été, 750.000 €. «Dans le même temps, dans un immeuble fatigué de la rue de Cambrai, près des boulevards extérieurs, un 2-pièces de 54 m² est parti à 6000 €/m²», indique Benoît Martin, de l'agence Laforêt du 19 e «Encore relativement abordable par rapport aux autres arrondissements parisiens, le 20 e séduit pour ses grandes surfaces, sa forte concentration de maisons et de biens atypiques (lofts, anciens ateliers) pour des budgets n'excédant pas 2,5 à 3 millions d'euros», souligne Sébastien Mouton de l'agence Barnes Paris Est.

Tous droits de reproduction réservés

LE FIGARO MAGAZINE

PAYS :France
PAGE(S) :136-137;140;142
SURFACE :329 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :425216
JOURNALISTE :Anna Hagège

► 25 septembre 2020 - N°23672

moins vite. Ils font aussi l'objet de plus de discussions sur le prix », ajoute cette dernière. En revanche, du côté des petites surfaces, le marché est dynamique. Rue Saint-Martin, un studio de 36 m², au 2e étage sans ascenseur, s'est adjugé 466 000 €. Non loin de là, rue Montmartre, au 5e étage sans ascenseur un 3-pièces de 51,40 m² a changé de mains à 665 000 €. L'absence d'étrangers friands de pied-à-terre dans le Marais ou sur l'île Saint-Louis n'a pas créé de creux de marché. *« Les prix restent stables »*, affirme Martial Michaux, de l'agence Émile Garcin du Marais. *« La demande étant tellement forte, l'activité n'a pas été pénalisée d'autant plus que la clientèle française a pris le relais »*, poursuit Gonzague de Franssu, de l'agence District Immobilier île Saint-Louis. Sur le micromarché, dans la rue Saint-Louis-en-l'Île, un lumineux 3-pièces de 54 m², en dernier étage avec ascenseur, vue sur les toits a été acheté par un couple de Français 1 million d'euros, soit 18 500 €/m². Dans le Marais, *« le stock de biens à vendre s'est étoffé. Toutefois, certains appartements sans atouts particuliers proposés trop chers ne partent pas »*, signale Robin Calligaris, de l'agence Connexion Immobilier. Rue Saint-Paul, un 2-pièces de 80 m² à refaire niché dans un hôtel particulier a changé de mains à 1,33 million d'euros.

5e, 6e, 7e

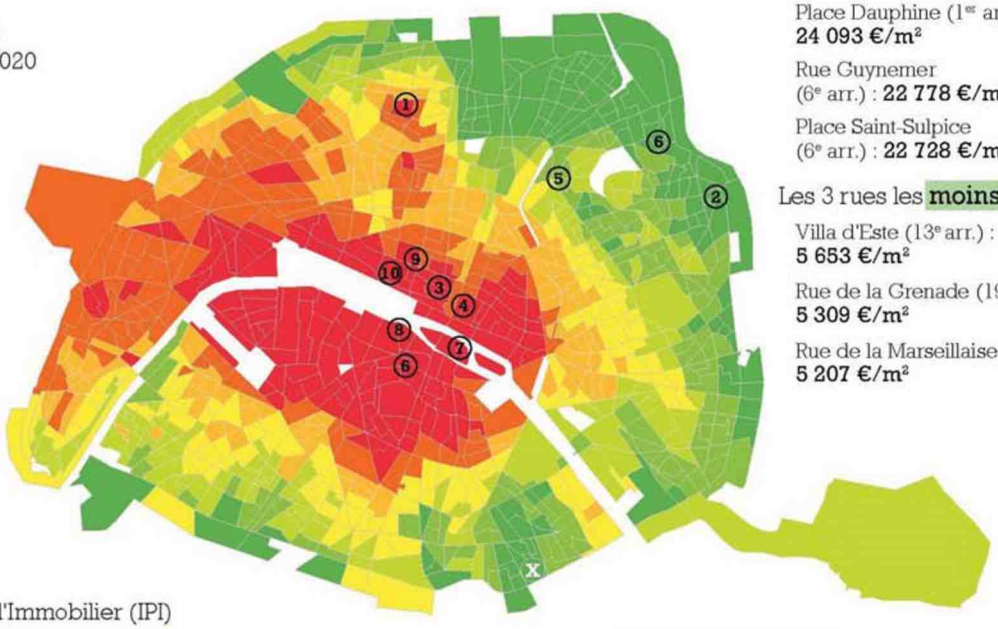
L'EXCEPTIONNEL SE MAINTIENT AU PRIX FORT

Dans le 5e, *« face à une offre un peu plus importante, les acheteurs tentent à nouveau de négocier. Un bien standard proposé au-dessus du prix pratiqué dans le quartier se vend difficilement »*, relève Alexandra Roussel, de l'agence Guy Hoquet Maubert. Pour des appartements classiques dans le 5e, le mètre carré évolue entre 12 500 et 13 000 €. Rue des Écoles, un studio de 17 m² à refaire s'est vendu en deux jours 220 000 €. Du côté du Val-de-Grâce, le mètre carré avoisine 13 000 €. *« Quelques biens en dernier étage avec des vues dégagées parviennent à atteindre 14 000 €/m² »*, précise Sandrine Weil, de l'agence ERA Immobilière Agency. Dans le 6e, les valeurs restent au top. *« On note toutefois une pause des prix, même si l'activité reste dynamique »*, constate Hugues de La Morandière. Rue Mazarine, un 35 m² est parti à 575 000 €. Aux belles adresses de Saint-Germain-des-Prés, rues Bonaparte et Jacob, les biens de standing s'échangent entre 20 000 et 25 000 €/m². *« Grâce à des vues exceptionnelles et des extérieurs, quelques rares appartements partent parfois entre 30 000 et 40 000 €/m² »*, reconnaît Bruno Vallery-Radot, directeur de l'agence Daniel Féau Saint-Germain. Témoin ce 90 m² situé rue de Tournon, qui grâce à sa terrasse de 20 m² donnant sur le Sénat s'est négocié 3,6 millions d'euros. Dans le 7e, les prix sont quasiment au même niveau. Du côté du Champ-de-Mars, avenue Émile-Deschanel, un 4-pièces de 160 m², au 4e étage d'un immeuble 1900, s'est vendu en une semaine 3,15 millions d'euros. →

PARIS

Prix (en euros /m²) au 1er septembre 2020

- < 8 800
- 8 800 - 9 500
- 9 500 - 10 100
- 10 100 - 10 700
- 10 700 - 11 300
- 11 300 - 12 400
- > 12 400



Les 3 rues les **plus chères**

- Place Dauphine (1er arr.) : **24 093 €/m²**
- Rue Guynemer (6e arr.) : **22 778 €/m²**
- Place Saint-Sulpice (6e arr.) : **22 728 €/m²**

Les 3 rues les **moins chères**

- Villa d'Este (13e arr.) : **5 653 €/m²**
- Rue de la Grenade (19e arr.) : **5 309 €/m²**
- Rue de la Marseillaise (19e arr.) : **5 207 €/m²**

Indice des Prix de l'Immobilier (IPI)

Quartiers ayant le **plus augmenté**, sur 1 an en %

① Clignancourt	6 %
② Saint-Fargeau	5,9
③ Les Halles	5,8
④ Saint-Merri	5,7
⑤ Combat	5,6

Quartiers ayant le **moins augmenté**, sur 1 an en %

⑥ Odéon	- 1 %
⑦ Notre-Dame	- 0,1
⑧ St-Germain-des-Prés	0
⑨ Vivienne	0,1
⑩ Place Vendôme	0,2

Prix des logements en €/m². Meilleurs Agents au 1er sept. 2020

Tous droits de reproduction réservés

LE FIGARO MAGAZINE

PAYS :France
PAGE(S) :136-137;140;142
SURFACE :329 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

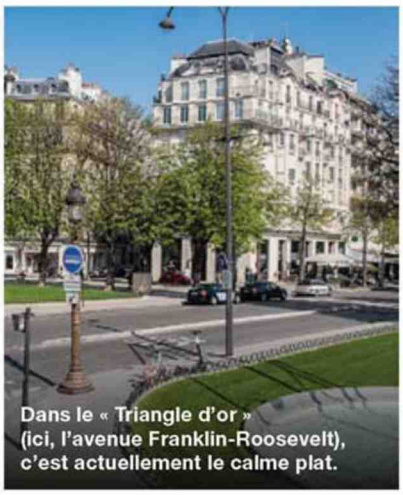
DIFFUSION :425216
JOURNALISTE :Anna Hagège

► 25 septembre 2020 - N°23672

8e, 16e, 17e

L'ABSENCE DES ÉTRANGERS SE FAIT PARFOIS RESSENTIR

Dans ces arrondissements de l'Ouest parisien, les prix sont au même niveau qu'avant le confinement. *« Certains propriétaires n'ont pas encore perçu le changement de marché qui n'est plus haussier. Les acheteurs sont devenus plus rationnels qu'en 2019. Ils achètent au prix du marché, pas au-dessus »*, affirme Richard Mellul, de l'agence Century 21 Auteuil. Témoin, ce 3-pièces en dernier étage du côté de l'église d'Auteuil proposé à 14 800 €/m² alors que l'estimation haute était de 14 200 € et qui ne se vend pas depuis deux mois. *« Les beaux appartements partent au prix et les autres font davantage l'objet de discussions »*, ajoute Frédéric Teboul, à la tête de six agences parisiennes Aleph Guy Hoquet L'Immobilier. Rue Jean-de-la-Fontaine, un 5-pièces de 155 m² entièrement à rénover avec terrasse de 90 m² a suscité 12 visites et a été acheté sans négociation à 2,3 millions d'euros. Dans le 16e nord, traditionnellement plus cher car proche du 8e, c'est assez calme. *« Pour les biens haut de gamme en étage élevé, les prix dans ce secteur restent stables et évoluent entre 16 000 et 17 000 €/m² »*, précise Paulo Fernandes, directeur général de Paris Ouest Sotheby's International Realty. Le marché des biens de luxe qui propose des pied-à-terre « clés en main » à plus de 4 millions d'euros avec des vues iconiques sur le Trocadéro et la tour Eiffel est à l'arrêt pour cause d'absence d'étrangers friands de ces logements. *« Résultat : sans ce moteur qui tirait les prix, le 16e nord qui jusqu'alors était plus cher que le sud fait quasiment jeu égal pour des biens standards »*, signale Stéphanie de La Grandière, de l'agence La Grandière Immobilier. À côté du Trocadéro, rue Saint-Didier, dans la résidence du même nom, un 54 m², orienté au nord avec beaucoup de travaux a trouvé preneur en quinze jours à 12 000 €/m². Le 8e affiche une pause dans la hausse des prix. Deux marchés cohabitent. Dans le « triangle d'or » apprécié des étrangers, c'est le calme plat. *« Une cliente américaine a quand même réalisé, via une visite filmée, un placement dans un appartement à 1 million d'euros »*, raconte Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France & Monaco. En revanche, le marché du 8e côté parc Monceau et du métro Europe est plus actif. Avenue de Messine, dans un bel immeuble haussmannien, un 170 m² en bon état est parti à 14 300 €/m². Rue de Liège, un couple d'avocats a déboursé sans négocier 1,65 million d'euros pour un 4-pièces de 123 m². Dans le 17e sud, un 4-pièces de 96 m² au 4e étage sans ascenseur donnant sur l'avenue de Courcelles est proposé à 1,24 million d'euros.



Dans le « Triangle d'or » (ici, l'avenue Franklin-Roosevelt), c'est actuellement le calme plat.

9e, 10e, 11e, 12e

LA TENTATION DE LA NÉGOCIATION

Dans le 9e, le prix moyen avoisine 12 000 €/m². Les adresses prisées sont l'avenue Trudaine et la rue des Martyrs avec des valeurs comprises entre 13 000 et 15 000 €/m². Rue Saint-Georges, un 4-pièces de 75 m² au 5e étage avec un ascenseur et beaucoup de travaux a changé de mains à 1 million d'euros. *« On atteint parfois des pics à 16 000 €/m² pour des biens en dernier étage avec un bel extérieur »*, indique Christophe Thibaudeau, de l'agence Daniel Féau 9e. Dans les 10e et 11e, la folie des prix semble s'être calmée, mais rien ne baisse pour autant. Dans le 10e, *« les grandes surfaces entre 800 000 et 1 million d'euros sont plus difficiles à vendre sauf pour des biens exceptionnels sans défaut »*, reconnaît Muriel Goldberg, de l'agence l'Adresse du Canal. Du côté des petites surfaces, cela se vend toujours comme des petits pains. Rue des Vinaigriers, un studio de 14,70 m² au 5e sans ascenseur dans une copropriété en très mauvais état s'est adjugé 218 000 €, soit 14 830 €/m². Même climat pour le 11e. *« On vend moins au prix affiché dans des secteurs moyens sauf pour des biens sans défaut. Devenus exigeants, les acheteurs négocient davantage »*, note Aurélie Ducret, de l'agence Pelissolo Immobilier. Rue Keller, vers Bastille, un 6-pièces de 140 m² en bon état au 2e étage s'est vendu dans la journée à 1,95 million d'euros avec deux offres au prix. La cote baisse d'un cran en bordure du 20e. Rue de l'Orillon, un primo-accédant a signé pour un 2-pièces de 29,70 m² à 290 000 €, soit 10 000 €/m². ⟶

VIe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	VIIe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	VIIIe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	IXe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	Xe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an
Monnaie	15 110 €	4,3%	St.-Thomas-d'Aquin	15 870 €	10,2%	Champs-Élysées	16 350 €	n.s.	Saint-Georges	10 810 €	2,2%	St.-Vincent-de-Paul	10 090 €	11,8%
Odéon	17 130 €	3,1%	Les Invalides	n.s.	n.s.	Faubourg-du-Roule	11 570 €	1,4%	Chaussée-d'Antin	n.s.	n.s.	Porte Saint-Denis	9 730 €	0,7%
N-D-des-Champs	13 590 €	9,7%	École-Militaire	13 330 €	3,6%	La Madeleine	n.s.	n.s.	Faubourg-Montmartre	11 200 €	6,7%	Porte Saint-Martin	11 090 €	6,2%
St-Germain-des-Prés	n.s.	n.s.	Gros-Caillou	13 650 €	10,9%	Europe	11 550 €	6,0%	Rochechouart	10 510 €	1,6%	Hopital St.-Louis	10 420 €	8,8%
Arrondissement	14 430 €	4,2%	Arrondissement	14 200 €	10,5%	Arrondissement	12 130 €	8,5%	Arrondissement	10 630 €	2,1%	Arrondissement	10 370 €	7,6%

XIe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	XIIe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	XIIIe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	XIVe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an	XVe	Prix * au m² 30/06/2020	Évolution sur 1 an
Folie-Méricourt	10 940 €	8,3%	Bel-Air	9 730 €	13,0%	Salpétrière	10 910 €	9,3%	Montparnasse	12 880 €	15,9%	Saint-Lambert	10 430 €	9,5%
Saint-Ambroise	10 720 €	9,9%	Picpus	9 880 €	10,1%	Gare	8 590 €	11,0%	Parc Montsouris	9 990 €	-3,3%	Necker	11 400 €	8,5%
La Roquette	10 850 €	8,7%	Bercy	n.s.	n.s.	Maison-Blanche	8 900 €	4,9%	Petit-Montrouge	10 440 €	5,4%	Grenelle	10 940 €	8,3%
Sainte-Marguerite	10 220 €	2,2%	Quinze-Vingts	10 730 €	6,0%	Croulebarbe	10 510 €	9,4%	Plaisance	10 070 €	3,7%	Javel	10 330 €	7,1%
Arrondissement	10 560 €	7,2%	Arrondissement	9 900 €	10,2%	Arrondissement	9 390 €	8,5%	Arrondissement	10 630 €	5,7%	Arrondissement	10 590 €	8,2%

Tous droits de reproduction réservés

LE FIGARO MAGAZINE

PAYS :France
PAGE(S) :136-137;140;142
SURFACE :329 %
PERIODICITE :Hebdomadaire

DIFFUSION :425216
JOURNALISTE :Anna Hagège

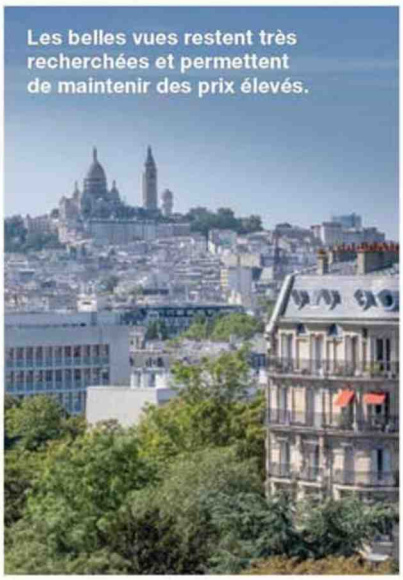
► 25 septembre 2020 - N°23672

Dans le 12e, le mètre carré stagne entre 11 000 et 13 000 €. Place de la Nation, un 3-pièces de 55 m² s'est adjugé 710 000 €.

13e, 14e, 15e

LES GRANDES SURFACES COMMENCENT À CALER

Dans le croissant sud de Paris, les prix restent soutenus mais ne montent plus. *« D'abord, les acheteurs sont là, mais moins nombreux qu'avant et l'offre est plus abondante. Ensuite, les biens sans défaut partent toujours vite et cher. En revanche, les autres avec des imperfections mettent plus de temps »*, analyse Chloé Guillaume, de l'agence Century 21 Lutèce. Dans le 13e, *« ce phénomène est particulièrement perceptible dans les grandes surfaces (4-pièces et plus). On commence même à intégrer une baisse des prix dans nos nouvelles estimations »*, reconnaît Andi Hoxha, de l'agence Vendo ERA. *« Les biens proposés par des propriétaires trop gourmands au-dessus du marché ne génèrent pas d'offre »*, confirme Christian Mallet, de l'agence René Legal Consultants. Le 13e se compose de différents quartiers avec des prix disparates. Du côté de la Butte-aux-Cailles, le mètre carré se vend entre 10 500 et 11 500 €. Rue du Moulin-des-Prés, juste en face de la piscine, un 3-pièces de 78 m² dans un immeuble années 1970, avec balcon et parking s'est adjugé 790 000 €. Du côté de la place de Rungis, le mètre carré navigue entre 8 500 et 9 500 €. Rue Vergniaud, un studio de 34 m² avec travaux, dans un immeuble années 1970, a été acheté comptant 320 000 € par un investisseur. Dans le 14e, les prix sont également stables et vont de 9 000 €/m² en lisière sud de l'arrondissement (Porte de Vanves) pour monter à 12 000 € en moyenne vers les secteurs réputés de la Gaîté, Montparnasse et de Denfert-Rochereau. À Pernety, dans la rue des Thermopyles, voie pavée aux allures de campagne, un studio de 13 m² s'est vendu en trois jours à 14 000 €/m². Dans le 15e, *« la rentrée est marquée par de nombreuses demandes d'estimation et nous rentrons pas mal de mandats. Même si depuis juin, nous ne sommes plus dans un mouvement haussier, les valeurs restent hautes »*, commente Jérôme Le Sidaner, de Barnes Champ-de-Mars. Dans le quartier de La Motte-Picquet, rien ne se vend à moins de 14 000 €/m². Près de Montparnasse, comptez de 12 000 et 14 000 €/m² et 13 000 €/m² à Cambronne et Commerce. Quelques biens rares partent à des niveaux élevés. Dans le quartier Necker, un 5-pièces de 152 m² avec 137 m² de terrasse, offrant une triple exposition et une vue sur la tour Eiffel, a trouvé preneur à 2,7 millions d'euros.



Les belles vues restent très recherchées et permettent de maintenir des prix élevés.

18e, 19e, 20e

DES ACHETEURS MOINS NOMBREUX

Toujours soutenue, *« la demande supplante l'offre plus musclée. Toutefois en ce mois de septembre, on sent les candidats acquéreurs moins nombreux et surtout il y a plus de négociations qu'avant la crise du Covid »*, indique Frédéric Teboul. La géographie des prix du 18e arrondissement reste inchangée. Les valeurs les plus élevées se pratiquent dans le « haut Montmartre » (Abbesses), où les petites surfaces sont légion. Malgré des immeubles de facture simple, quelques appartements offrent des vues sur Paris à couper le souffle et parviennent à se négocier autour de 13 000 €/m². C'est le cas rue Durantin d'un studio à refaire de 19 m² avec une vue sur la tour Eiffel, au 5e sans ascenseur, adjugé 249 000 €. En revanche, sans vue, le mètre carré passe à 12 000 €. Autre spot coté, plus familial et résidentiel : Lamarck-Caulaincourt. Composé d'immeubles bourgeois, ce quartier affiche des prix compris entre 12 000 et 12 500 €/m². Rue Duhesme, à côté du marché du Poteau, un 3-pièces de 77 m² s'est vendu 875 000 €. *« Le secteur Mairie-Joffrin est en léger recul après un boom ces dernières années avec des valeurs moyennes entre 10 500 et 11 000 € »*, précise Frédéric Teboul. Autre quartier, autre prix : dans un passage proche de la place de Clichy, un 4-pièces de 92 m² avec 15 m² de terrasse a changé de mains en deux jours à 1,16 million d'euros. Également stables, les valeurs du 19e sont plus douces. *« Moins nombreux qu'avant le Covid, les acheteurs ont aujourd'hui plus de choix et se précipitent moins pour faire une offre pour des biens standards »*, constate Olivier Verdon, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier Paris 19. Rue Manin, un 3-pièces de 57 m² avec travaux, terrasse de 8 m² et vue plongeante sur le parc s'est adjugé, cet été, 750 000 €. *« Dans le même temps, dans un immeuble fatigué de la rue de Cambrai, près des boulevards extérieurs, un 2-pièces de 54 m² est parti à 6 000 €/m² »*, indique Benoît Martin, de l'agence Laforêt du 19e. *« Encore relativement abordable par rapport aux autres arrondissements parisiens, le 20e séduit pour ses grandes surfaces, sa forte concentration de maisons et de biens atypiques (lofts, anciens ateliers) pour des budgets n'excédant pas 2,5 à 3 millions d'euros »*, souligne Sébastien Mouton de l'agence Barnes Paris Est. ■

Anna Hagège

XVIe	Prix * au m² 30/06/2020	Evolution sur 1 an	XVIIe	Prix * au m² 30/06/2020	Evolution sur 1 an	XVIIIe	Prix * au m² 30/06/2020	Evolution sur 1 an	XIXe	Prix * au m² 30/06/2020	Evolution sur 1 an	XXe	Prix * au m² 30/06/2020	Evolution sur 1 an
Auteuil	10 560 €	8,6%	Ternes	10 770 €	3,0%	Grandes-Carrières	10 310 €	8,1%	La Villette	8 670 €	6,5%	Belleville	9 620 €	11,1%
La Muette	11 500 €	5,4%	Plaine-Monceau	11 220 €	5,1%	Clignancourt	10 310 €	8,4%	Pont-de-Flandre	7 870 €	8,7%	Saint-Fargeau	8 800 €	11,1%
Porte Dauphine	10 950 €	1,6%	Batignolles	11 530 €	11,0%	La Goutte-d'Or	8 550 €	8,3%	Amérique	9 010 €	12,7%	Père-Lachaise	9 590 €	8,9%
Chaillot	12 480 €	6,6%	Épinettes	10 020 €	6,3%	La Chapelle	8 690 €	16,1%	Combat	9 100 €	4,4%	Charonne	9 670 €	13,2%
Arrondissement	11 230 €	7,3%	Arrondissement	10 920 €	8%	Arrondissement	9 990 €	9,6%	Arrondissement	8 930 €	8,3%	Arrondissement	9 400 €	12,2%

Tous droits de reproduction réservés