

Spécial Immobilier

LE FIGARO
MAGAZINEIMMOBILIER
LA
NOUVELLE
DONNE

Mois après mois, le goût des Français pour la pierre se confirme et se renforce. Mais les envies ont (un peu) changé.

C'est désormais hors de Paris que les transactions sont les plus actives et les hausses de prix les plus importantes.

La demande de maisons et de verdure est plus forte que jamais dans un marché dont les indicateurs restent au vert.

Dossier coordonné par Jean-Bernard Litzler avec Guillaume Errard, Anna Hagège, Marie Pellefigue, Colette Sabarly et Pascal Tonès. Infographies : Le Figaro

ADOBEE STOCK

PRINTED FROM
PRESSREADER

PRINTED
PRESSE

Paris

LE MARCHÉ REPREND SON SOUFFLE

Selon les arrondissements, les prix stagnent ou sont parfois en léger repli. Mais le marché résiste. Faits nouveaux : l'offre s'est à nouveau étoffée et les acheteurs sont là mais un peu moins nombreux qu'il y a 6 mois.

Par Anna Hagège

1er, 2e, 3e, 4e

L'offre augmente, les prix se tiennent

Dans le vieux Paris, les prix restent au beau fixe. « *L'offre de biens à vendre a doublé par rapport à la même période l'an passé* », indique Alexis Mathieu, de l'agence Laforêt. « *En cette rentrée, nous avons à nouveau beaucoup de demandes d'estimation et de projets d'achat sérieux* », ajoute Martial Michaux, de l'agence Émile Garcin Paris Le Marais. Dans ce secteur, le marché immobilier est sans cesse tendu car l'offre de biens reste éternellement limitée. « *Des ventes qui se bouclaient, il y a encore un an, sans négociation dans la journée sont moins fréquentes. Il faut compter une semaine* », précise Alexis Mathieu.

Fait nouveau : absents depuis le début de la crise sanitaire, les étrangers (Américains, Européens) amoureux des quartiers historiques de Paris reviennent progressivement et achètent à nouveau. Place du Marché-Saint-Honoré dans le 1er, un 5-pièces de 135 m² au 5^e étage avec une vue dégagée, à rénover entièrement, a trouvé preneur à 2 300 000 €. Depuis le printemps dernier qui a vu l'ouverture de la nouvelle Samaritaine et de la Fondation Pinault, la partie sud du 2^e retrouve de l'éclat et devient aussi attractive que Montorgueil.

Dans le Sentier, les valeurs ne faiblissent pas. Rue Saint-Sauveur, un duplex de 61 m² avec une terrasse de 7 m² est parti en une semaine à 975 000 €. Dans les 3^e et 4^e, les prix moyens dépassent 13 000 €/m². À noter que les appartements lumineux et en étage élevé avoisinent 15 000 €/m². « *Ces biens sans défaut et ensoleillés partent vite* », reconnaît Martial Michaux. Prisées, les rares habitations dotées de balcon ou de terrasse se négocient encore plus cher. « *Les valeurs grimpent selon la surface, la situation et l'exposition de cet extérieur* », précise Margot Royer-Boquillon, directrice de Paris Marais Sotheby's International Realty. Ainsi dans le 3^e, rue Saint-

Martin, un 150 m² (84 m² en loi Carrez) avec un rooftop de 53 m² s'est adjugé 1,71 million d'euros. Dans le Marais, les prix font le grand écart, allant de 12 000 €/m² pour un appartement sombre en étage bas dans une copropriété médiocre à 30 000 €/m² pour une habitation donnant sur la mythique place des Vosges. « *Globalement, je ne vends presque rien en dessous de 15 000 €/m²* », indique Martial Michaux. Dans un hôtel particulier de la rue de Bretagne, un 160 m² à rénover a changé de mains à 3,1 millions d'euros. L'île Saint-Louis affiche des prix hauts qui restent inchangés. Récemment, une Américaine s'est offert rue Saint-Louis-en-l'Île, un 150 m² avec 9 m² de terrasse sur la base de 30 000 €/m².

9e, 10e, 11e, 12e

Des négociations de prix plus fréquentes

Faute de trouver des appartements dans le Marais, les acheteurs se reportent naturellement sur le 11^e tout proche. Ce phénomène a, ces dernières années, participé à la hausse des prix notamment du côté du boulevard Beaumarchais. Il arrive qu'à cette adresse quelques biens situés dans les étages supérieurs atteignent 15 000 €/m². Les montants élevés de certaines transactions continuent de fleurir. Ainsi en lisière du 4^e, un jeune startuper n'a pas hésité à déboursier 4 millions d'euros pour s'offrir une maison de 300 m² à refaire avec une piscine intérieure. Après avoir flambé ces 3 dernières années, les prix du 10^e sont en baisse de 1,6 % sur un an. « *Les biens avec défauts accusent davantage le coup. Ils se vendent près de 1 000 €/m² moins cher qu'en mars 2020* », affirme David Merlet, de Stéphane Plaza Immobilier. Prisé, le « Village Saint-Martin » affiche les prix les plus élevés, à savoir 12 000 €/m². « *La demande est soutenue et le marché dynamique avec des valeurs quasi stables* », indique Frédéric Teboul, directeur des agences

1 ^{er}	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	2 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	3 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	4 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	5 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.	n.s.	Gaillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	12 290 €	0,0%	Saint-Merri	n.s.	n.s.	Saint-Victor	12 900 €	6,2%
Les Halles	12 850 €	4,8%	Vivienne	n.s.	n.s.	Enfants-Rouges	12 470 €	-8,5%	Saint-Gervais	12 930 €	-1,1%	Jardin des Plantes	12 650 €	7,9%
Palais-Royal	n.s.	n.s.	Mail	12 400 €	4,2%	Archives	12 650 €	-0,9%	Arsenal	13 560 €	3,0%	Val-de-Grâce	13 670 €	2,7%
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	11 670 €	-6,4%	Sainte-Avoye	13 070 €	4,0%	Notre-Dame	n.s.	n.s.	Sorbonne	13 870 €	5,5%
Arrondissement	13 380 €	2,2%	Arrondissement	12 140 €	-3,4%	Arrondissement	12 330 €	-3,8%	Arrondissement	13 750 €	2,1%	Arrondissement	13 080 €	2,7%

* 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.

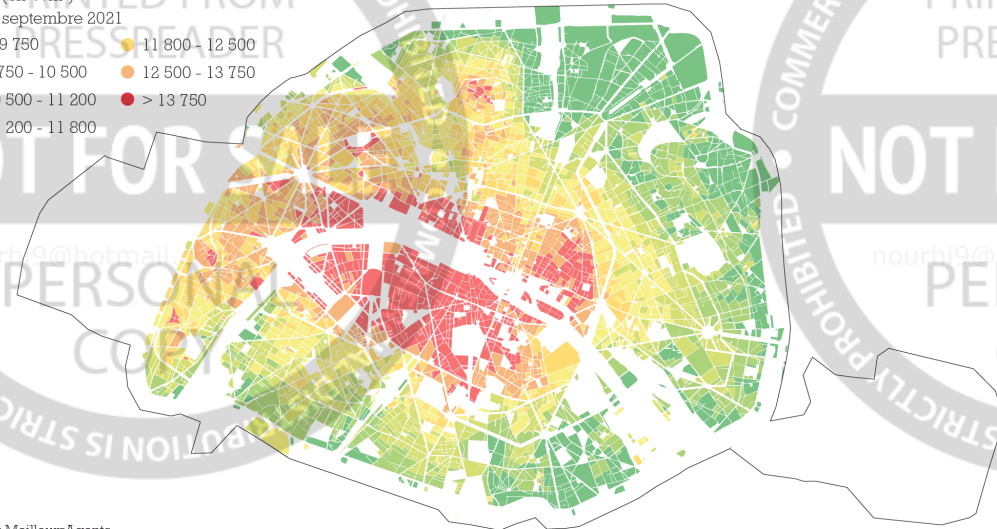
TABLEAUX : CHARLOTTE PERONNET - INFOGRAPHIE : LE FIGARO

Spécial Immobilier

PARIS

Prix (en €/m²)
au 1^{er} septembre 2021

- < 9 750
- 9 750 - 10 500
- 10 500 - 11 200
- 11 200 - 11 800
- 11 800 - 12 500
- 12 500 - 13 750
- > 13 750



Source : MeilleursAgents

Fredélien. Rue du Château-d'Eau, un jeune couple a craqué pour un 3-pièces de 63 m² au 6^e étage à 790 000 €. Ce bien est resté à peine 2 semaines sur le marché. Pour trouver les prix les plus abordables dans le 10^e, mieux vaudra prospecter vers les gares du Nord, de l'Est et vers Barbès. Dans ces secteurs riches en immeubles bourgeois, le m² se négocie entre 9 500 et 10 500 €. Vers République, les prix avoisinent 11 000 à 12 000 €/m². Non loin de cette place, sur le boulevard Magenta, un 2-pièces de 49 m² en 6^e et dernier étage avec ascenseur est parti en 4 jours à 630 000 €, avec deux offres sans négociation. Un peu moins bohème que les 10 et 11^e, le 9^e plaît pour ses immeubles de belle facture, notamment d'époque Louis-Philippe et pour son art de vivre (commerces de bouche, restaurants). « La demande excède toujours l'offre. Mais les négociations de prix sont plus fréquentes », indique Christophe Thibaudeau, directeur de l'agence Féau du 9^e. « Ce n'est plus l'euphorie de 2019 où les gens achetaient tout de suite. L'offre étant quand même un peu plus étoffée, ils se donnent le temps pour visiter plusieurs biens », ajoute Romain Franchitto, de l'agence Century 21 Cadet-Rochechouart. Selon les notaires, le prix moyen s'établit à 10 860 €/m², en hausse de 0,6 %. Mais les prix pratiqués sont parfois bien au-dessus.

Ici, la quête du Graal est l'appartement familial compact de 5 chambres de 120 à 150 m². Pour le décrocher, il faut disposer d'un budget de 2 millions d'euros voire davantage à des adresses prisées comme l'avenue Frochot, la rue d'Aumale, la cité Malesherbes, la rue des Martyrs. Les petites surfaces sont aussi sollicitées. Rue de Rochechouart, un 195 m² s'est adjugé 2,6 millions d'euros, soit 13 270 €/m². Rue des Martyrs, trois visites suivies de deux offres au prix ont suffi pour vendre un 2-pièces de 31 m² à 375 000 € en dernier étage avec ascenseur. En revanche, un bien situé rue La Fayette, un axe passant, et affiché depuis 6 mois au-dessus du prix du marché ne se vend pas. Ce 176 m² est proposé à 1,99 million d'euros.

Plus accessible, le 12^e se négocie à un prix moyen stable sur un an à 9 980 €/m². Beaucoup apprécient cet arrondissement pour la proximité du bois de Vincennes. « Depuis la rentrée, les acheteurs sont attentistes. Des biens que l'on vend actuellement entre 10 000 et 11 000 €/m² partaient sans délai, il y a un an, entre 11 000 et 12 000 €/m² », signale Mathieu Rochon, de l'agence Laforêt Nation. Si les petites surfaces restent plébiscitées et s'écoulent, le rythme de vente se ralentit pour les 3-pièces et plus. Le « triangle d'or » du 12^e comprenant le

6 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	7 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	8 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	9 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	10 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an
Monnaie	15 040 €	-1,1%	St-Thomas-d'Aquin	15 130 €	-0,5%	Champs-Élysées	n.s.	n.s.	Saint-Georges	11 340 €	3,3%	St-Vincent-de-Paul	9 900 €	-3,1%
Odéon	16 720 €	-3,7%	Les Invalides	15 680 €	n.s.	Faubourg du Roule	11 620 €	2,0%	Chaussée-d'Antin	n.s.	n.s.	Porte Saint-Denis	10 270 €	3,4%
N-D-des-Champs	13 080 €	-1,4%	École-Militaire	13 200 €	-3,2%	La Madeleine	12 280 €	n.s.	Faubourg Montmartre	10 660 €	-2,7%	Porte Saint-Martin	10 690 €	-4,1%
St-Germain-des-Près	15 880 €	n.s.	Gros-Cailou	13 820 €	1,7%	Europe	11 430 €	1,1%	Rochechouart	10 950 €	1,7%	Hopital St-Louis	10 340 €	0,4%
Arrondissement	14 190 €	-0,4%	Arrondissement	13 840 €	-1,3%	Arrondissement	11 860 €	0,4%	Arrondissement	10 860 €	0,6%	Arrondissement	10 220 €	-1,6%

Spécial Immobilier



Le 17^e (ici, le quartier des Batignolles) est en léger repli de 0,6 %.

Convention. Dans le neuf, entre la rue de Vaugirard et Convention, le promoteur Vinci Immobilier commercialise une queue de programme dont les deux derniers lots de 80,5 m² et 109 m² sont respectivement proposés à 1,46 et 1,89 million d'euros.

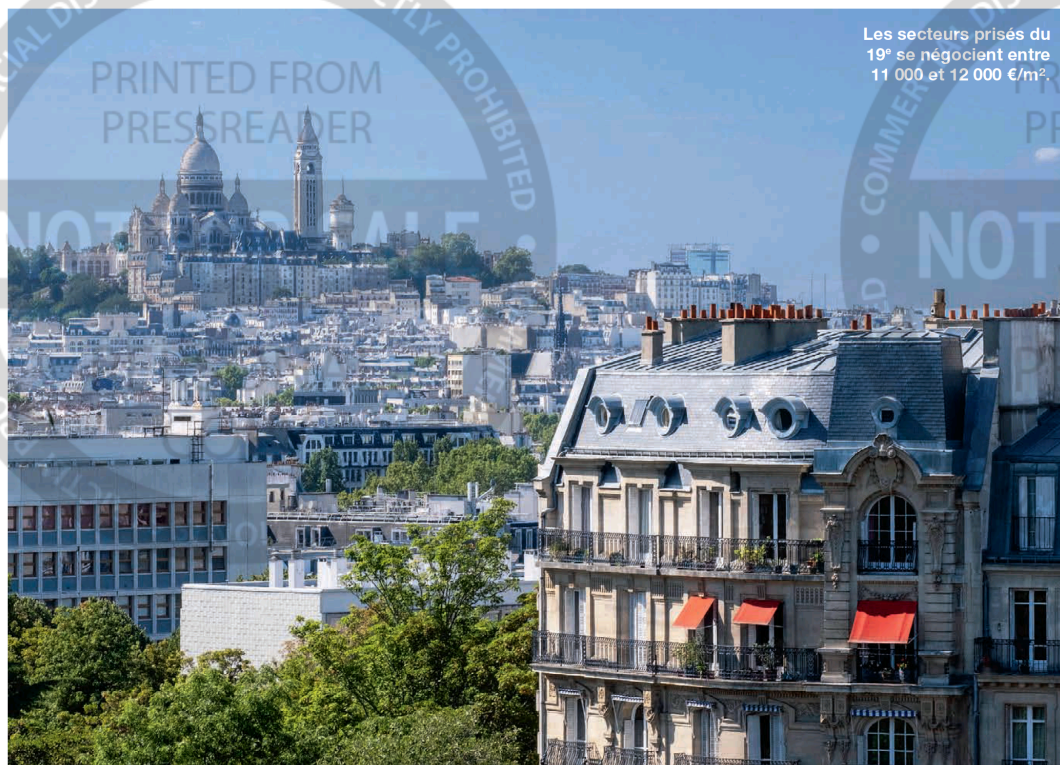
**8^e, 16^e, 17^e
Les grands appartements
peinent plus à se vendre**

Le 16^e est un des arrondissements de prédilection des expatriés de retour en France (notamment ceux en provenance de Londres). Il plaît toujours pour ses bonnes écoles et ses immeubles de standing dotés d'appartements aux superficies généreuses. Contre toute attente, cet été le rythme des ventes a été actif mais les prix plafonnent. « *Les acheteurs français sont bien là, mais depuis quelques mois la clientèle étrangère revient, notamment des Libanais, des Qataris et des Américains. Ces derniers concentrent leurs recherches dans le Triangle d'or, dans le 16^e sud ou encore aux abords de l'Étoile et du Trocadéro* », relève Stéphanie de La Grandière, directrice de S de La Grandière Luxury Properties. Dans ce vaste arrondissement de près de 8 km² de superficie, la géographie des prix n'est pas homogène. Le m² va de 9 500 € pour un bien sur les quais bruyants,

loin des écoles et des commerces et grimpe à 20 000 € voire davantage pour des derniers étages ensoleillés avec des extérieurs donnant sur la Seine. Récemment, avenue de Camoëns, un appartement avec vue à 180 degrés sur la rive gauche et la tour Eiffel s'est adjugé 30 000 €/m². « *Le prix moyen qui revient souvent dans nos statistiques de ventes s'élève à 12 000 €/m² et ces données sont stables* », précise Stéphanie de La Grandière. Rue Lauriston, près de l'Étoile, un studio de 23 m² au 1^{er} étage s'est adjugé 13 300 €/m², soit 306 000 €. « *Vers Auteuil, Jasmin, Passy, les valeurs évoluent entre 11 500 et 13 500 €/m²* », indique Richard Mellul, de l'agence Century 21 Auteuil Immobilier. Rue d'Auteuil, au 1^{er} étage d'un immeuble haussmannien, un couple avec enfants est devenu propriétaire d'un 4-pièces de 84 m² pour 970 000 €. « *Le marché est devenu plus sélectif. Les bons produits partent assez vite même si les acheteurs prennent le temps d'en visiter plusieurs. En revanche, ceux avec défauts sont plus longs à vendre et font l'objet de négociations* », commente Richard Mellul. Rue de la Source, dans un immeuble de 2001, un 118 m² avec 3 chambres, 2 balcons et un parking est parti à 1,69 million d'euros. Dans le Triangle d'or du 8^e (Arc de triomphe, avenues George-V et Montaigne), quartier de prédilection de la clientèle internationale, le marché tourne au →

16 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	17 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	18 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	19 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an	20 ^e	Prix * au m ² 30/06/2021	Évolution sur 1 an
Auteuil	10 290 €	-2,1%	Ternes	10 960 €	0,2%	Grandes-Carrières	10 720 €	4,3%	La Villette	9 340 €	7,0%	Belleville	9 700 €	0,5%
La Muette	11 370 €	-2,1%	Plaine Monceau	10 790 €	-2,6%	Clignancourt	10 350 €	-0,9%	Pont de Flandre	8 450 €	4,1%	Saint-Fargeau	8 700 €	1,5%
Porte Dauphine	11 250 €	2,3%	Batignolles	11 390 €	-2,3%	La Goutte-d'Or	8 730 €	0,8%	Amérique	9 020 €	-0,1%	Père-Lachaise	9 460 €	-1,3%
Chaillot	10 970 €	-12,1%	Épinettes	10 340 €	2,2%	La Chapelle	9 010 €	0,9%	Combat	9 510 €	2,8%	Charonne	9 290 €	-4,5%
Arrondissement	10 980 €	-2,3%	Arrondissement	10 870 €	-0,6%	Arrondissement	10 220 €	1,5%	Arrondissement	9 280 €	-2,7%	Arrondissement	9 130 €	-2,1%

TABLEAU : CHARLOTTE PERONNET - HERVE HUGHES/HEMIS.FR



Les secteurs prisés du 19^e se négocient entre 11 000 et 12 000 €/m².

ralenti, faute de demande. Ces acquéreurs sont encore absents. Résultat, les transactions de biens clés en main ultraluxeux qu'ils étaient nombreux à acheter à plus de 20 000 €/m² avant la Covid, sont rares. Comptez quand même près de 17 000 €/m² pour un bien récemment vendu sur l'avenue Franklin-Roosevelt. Les secteurs de Miromesnil et Monceau sont appréciés de la clientèle française, notamment des familles, avec des valeurs comprises entre 12 000 et 13 000 €/m². « On a malgré tout plus de mal à vendre les surfaces de plus de 120 m² tandis que les petits appartements partent sans problème avec même une petite tension sur les prix », affirme Olivier Beuve-Méry, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier. Rue de Constantinople, un 71 m² refait par un architecte s'est vendu 1,1 million d'euros. L'agent immobilier a reçu des dizaines d'appels et l'a vendu en une journée après six visites et deux offres. Même scénario de vente flash pour un 40 m² rue de l'Arcade, qui a trouvé preneur à 595 000 €. En léger repli de 0,6 %, le 17^e affiche un prix moyen de 10 870 €/m². Cet arrondissement affiche toujours deux ambiances. D'une part, les secteurs de l'Étoile, des Ternes et de Monceau avec leur côté bourgeois et leurs immeubles haussmanniens et d'autre part, les Batignolles aux constructions plus modestes, à la population plus jeune et bohème. « Dans les rangs des acheteurs, on trouve des familles, des primo-acquéreurs et quelques investisseurs », relève Elisabeth Thomas, de l'agence Nestenn du 17^e. Pour devenir propriétaire dans ce quartier, il faut déboursier entre 11 000 et

12 000 €/m². À titre d'exemple, rue Lemerrier, un 4-pièces de 95 m² à refaire a trouvé preneur en août à 1,05 million d'euros. Du côté des Ternes et de la Plaine-Monceau, les valeurs naviguent entre 12 000 et 14 000 €/m². « Dans cette partie du 17^e, les grands appartements de 3 et 4 chambres sont très demandés. Mais les biens classiques proposés à des prix surcotés ne partent plus comme avant », relève Thomas Bertin, de l'agence Laforêt. Près du métro Courcelles, un 190 m² à rénover au 3^e étage a changé de mains en quelques jours à 2 millions d'euros. Il y a 6 mois, les vendeurs trop gourmands en voulaient 2,3 millions.

5^e, 6^e, 7^e

Les acheteurs comparent les prix

Les 6^e et 7^e trustent toujours les deux premières places du palmarès des arrondissements les plus chers de Paris. Leur mètre carré vaut, selon les notaires, respectivement 14 190 et 13 840 €, en retrait respectivement de 0,4 et 1,3 %. « Globalement, le marché reste solide car l'offre est toujours restreinte, notamment dans le 6^e. Toutefois, si dans les prochains mois les acheteurs internationaux sont amenés à être plus nombreux, les valeurs risquent de repartir à la hausse », avance Hugues de La Morandière, directeur associé des agences Varenne. À ce jour, les adresses de prestige de la rive gauche (Saint-Placide, Beaux-Arts, Invalides, Sèvres-Babylone) continuent de se payer à prix d'or, soit entre 25 000 et 28 000 €/m². Le prix de 31 000 €/m² a même été

ARNAUD ROBIN / FIGARO MAGAZINE

PRINTED FROM
PRESSREADER

boulevard de Picpus, les avenues de Bel-Air et de Saint-Mandé affiche des valeurs entre 10 500 et 11 500 €/m². Quelques perles rares se négocient plus cher. Ainsi, rue Marsoulan, à deux pas de la très commerçante rue du Rendez-vous, dans un immeuble des années 1970, un studio de 21 m², avec un balcon-terrasse de 6 m² et un parking a changé de mains à 300 000 €, soit 14 280 €/m².

13^e, 14^e, 15^e
Une géographie des prix contrastée

Dans le 13^e, vers les secteurs Gobelins, Butte-aux-Cailles et la BNF, le m² avoisine 11 000 €. Phénomène récent : « Dans des secteurs excels, les grands appartements dans les immeubles des années 1970 restent en vente longtemps avec souvent une correction de prix », relève Andi Hoxha, d'Era agence Vendo. Témoin, ce 92 m² situé au 2^e étage de la rue Vergniaud qui ne part pas malgré un prix affiché à 8 900 €/m². Reste que les ventes éclair subsistent encore pour des biens rares. Rue Martin-Bernard, dans le quartier de la Butte-aux-Cailles, un 61 m², à rénover entièrement avec un jardin de 30 m² a trouvé preneur en deux visites au prix affiché, soit 660 000 €. On trouve encore quelques programmes neufs dans le quartier de la BNF, avenue de France, Cogedim en commercialise deux (New G et Air du Temps) où les premiers prix des 3-pièces sont proposés à partir de 1 million d'euros et des 5-pièces à 1,8 million d'euros. Dans le 14^e, les prix sont en léger repli de 1 %. « En cette rentrée, il y a moins de demandes d'acquéreurs. Dans le même temps, on dispose de plus de stock car nous rentrons davantage de mandats », reconnaît Grégory Pilicer, cofondateur de Toit Immobilier à la tête de trois agences dans le 14^e. Fini les achats en 24 ou 48 heures, les délais de vente s'allongent à l'exception des biens en étage élevé avec balcon. Dans cet arrondissement, la géographie des prix est contrastée. Comptez entre 11 000 et 12 000 €/m² vers la mairie, Denfert-Rochereau et Edgar-Quinet. Sur ce boulevard, un jeune couple de primo-accédants a jeté son dévolu sur un 3-pièces de 55 m² au 4^e étage d'une valeur de 660 000 €. Vers Alésia, les prix sont plus doux avec un m² qui s'échange entre 9 500 et 11 000 €. Rue Didot, un 110 m² au 5^e avec ascenseur a changé de mains à 1,25 million d'euros. Cet arrondissement est réputé pour receler de nombreux micromarchés qui cachent de charmantes adresses comme la rue des Thermopyles, l'impasse du



Le 14^e est réputé pour ses micromarchés comme la rue des Thermopyles.

Moulin-Vert et la villa Jamot. Justement dans cette ruelle pavée, une maison de ville de 110 m² avec une cour s'est adjugée 1,55 million d'euros. Toujours attractif, le 15^e connaît une baisse des demandes et paradoxalement « nous n'avons jamais eu autant de mandats en portefeuille », signale Fabien Court, de l'agence Era Sèvres-Lecourbe. Désormais, un marché à deux vitesses se dessine. « Si les biens sans défaut partent vite dans les prix les plus élevés, d'autres présentant des inconvénients (rez-de-chaussée, étage élevé sans ascenseur) se vendent plus difficilement et à des valeurs minorées », reconnaît Ronan Lebas, de l'agence Stéphane Plaza de La Motte-Picquet. Les biens en panne sont aussi ceux proposés trop au-dessus des prix du marché. C'est le cas de ce 100 m² donnant sur la place Cambronne qui à 11 800 €/m² ne trouve pas preneur car 5 % environ trop cher. « Avant la Covid, on l'aurait vendu à ce prix-là sans problème », reconnaît l'agent immobilier qui le commercialise. En lisière du 7^e, La Motte-Picquet reste le secteur du 15^e le plus coté avec des valeurs proches de 14 000 €/m². Un peu plus loin, face à l'Unesco, avenue de Suffren, un 4-pièces de 98 m² au 2^e étage a changé de mains à 1,36 million d'euros après être resté un mois sur le marché. Le m² se négocie à 12 000 € vers Félix-Faure, Commerce et

11 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	12 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	13 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	14 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an	15 ^e	Prix * au m ²	Évolution sur 1 an
Folie-Méricourt	10 560 €	-2,3%	Bel-Air	9 630 €	-2,1%	Salpêtrière	10 930 €	-0,4%	Montparnasse	12 160 €	-3,9%	Saint-Lambert	10 090 €	-3,1%
Saint-Ambroise	10 780 €	1,0%	Picpus	9 910 €	-0,1%	Gare	8 610 €	-0,3%	Parc Montsouris	10 390 €	1,7%	Necker	10 930 €	-3,6%
La Roquette	10 470 €	-3,0%	Bercy	10 010 €	n.s.	Maison-Blanche	8 920 €	0,4%	Petit Montrouge	10 170 €	-3,0%	Grenelle	11 150 €	1,6%
Sainte-Marguerite	10 370 €	0,9%	Quinze-Vingts	11 280 €	3,0%	Croulebarbe	9 950 €	-4,2%	Plaisance	10 210 €	2,6%	Javel	10 470 €	2,3%
Arrondissement	10 430 €	-0,2%	Arrondissement	9 980 €	-0,1%	Arrondissement	9 240 €	-1,5%	Arrondissement	10 480 €	-1%	Arrondissement	10 480 €	-0,7%

TABLEAU : CHARLOTTE PERONNET / BERTRAND GARDEL / HEMIS.FR

Spécial Immobilier

atteint, il y a quelques semaines, pour un bien place de Furstemberg. « A ces niveaux de prix, les clients achètent pour une résidence principale ou un pied-à-terre. Les expatriés investissent dans les 6^e et 7^e et louent en attendant leur retour en France », détaille Bruno Vallery-Radot, de Féau Saint-Germain. « Les vues dégagées sur les monuments, nombreux dans ces secteurs, font grimper la cote », signale Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Völkers Paris.

Pour les biens classiques situés dans des rues moins prestigieuses, le m² vaut un peu moins cher. Rue Jean-Bart, (6^e), près du Luxembourg, un 40 m² au 1^{er} étage s'est négocié 12 600 €/m². Pour dénicher un 130 à 150 m², il faut être capable de disposer d'un budget de 3 à 4 millions d'euros. Au 3^e étage de la rue Casimir-Perier, un 117 m² à rénover s'est adjugé 2 millions d'euros. Plus discret que ses voisins, le 5^e affiche également des prix de haute volée. Il faut tabler entre 15 000 et 16 000 €/m² pour des biens classiques et sans défaut vers Maubert, le Panthéon et Saint-Victor. « Nous avons deux fois plus de mandats qu'avant le confinement. Ayant plus de choix, Les acheteurs comparent », indique Alexandra Roussel, de Guy Hoquet Paris 5 Maubert. Un couple de quadras a jeté son dévolu sur un 127 m² avec travaux, au 4^e sur le boulevard Saint-Michel. À 1,66 million d'euros.

18^e, 19^e, 20^e

Des achats plus raisonnables

Ces trois arrondissements sont les plus accessibles de Paris avec une évolution des valeurs quasi stable. Mais le climat porteur a changé. « Les acquéreurs ne se décident plus par dépit mais par raison. Ils ont le temps de revisiter le bien convoité, de lire tous les documents et même d'en visiter d'autres », relève Rudy Harosch, d'Orpi Optimum Transactions. « Dans le 20^e, rue de Bagnolet, un studio a mis 5 mois pour se vendre à 230 000 €. Il y a un an, on l'aurait vendu vite et sans problème à 260 000 € », signale Benjamin Cohen, de Century 21 Alexandre-Dumas. Dans les quartiers prisés du 19^e, Secrétan et Buttes-Chaumont, il faut compter entre 11 000 et 12 000 €/m². Rue Manin, tout près du parc, un 62 m² au 3^e étage a trouvé preneur en 10 jours à 676 000 €. « Prisés, le 18^e côté butte Montmartre, Abbesses et Lamarck-Caulaincourt affiche des prix qui ne faiblissent pas », indique Marie Beauchet, de Barnes Martyrs. Dans le 18^e, les surfaces atypiques ne manquent pas et restent très prisées. Allée des Platanes, un entrepreneur a acheté un atelier d'artiste de 196 m² avec 100 m² de jardin pour 4,25 millions d'euros. Sur la mythique place du Tertre, un duplex de 113 m² au 2^e étage est à la vente 1,65 million euros. ■ Anna Hagège

Et si demain votre patrimoine faisait rayonner celui de la France ?

Les VMF (Vieilles Maisons Françaises) se consacrent à la sauvegarde et à la valorisation de tout type de patrimoine bâti et paysager. En léguant aux VMF, en faisant une donation ou en désignant notre association comme bénéficiaire de votre assurance-vie, vous contribuez à faire rayonner la France.



LEGS • DONATIONS • ASSURANCES-VIE

demande de documentation gratuite et confidentielle

À renvoyer à VMF, Laure Viossat, service relations testateurs - 93, rue de l'Université - 75007 Paris

Oui, je souhaite recevoir sans engagement de ma part, votre documentation sur les legs, donations et assurances-vie.

MES COORDONNÉES

Prénom :
 Nom :
 Adresse :
 Code postal :
 Ville :
 E-mail :



Les informations recueillies sur ce formulaire vont faire l'objet d'un traitement informatique par VMF et ses éventuels sous-traitants, destinées à des fins de gestion interne, conformément aux réglementations française et européenne en vigueur. Vous pouvez vous opposer à ce traitement et disposez d'un droit d'accès et de portabilité, de suppression, de rectification et de limitation des données en contactant le service legs, donations et assurances-vie par téléphone au 01 40 62 61 88. Vous avez toujours aussi la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.