

Réservé aux abonnés

Immobilier - SoPi, au paradis des bobos

South Pigalle, dans le 9^e arrondissement de Paris, le quartier arty qui monte, qui monte. Décryptage d'un carré d'or.



Par Bruno Monier-Vinard



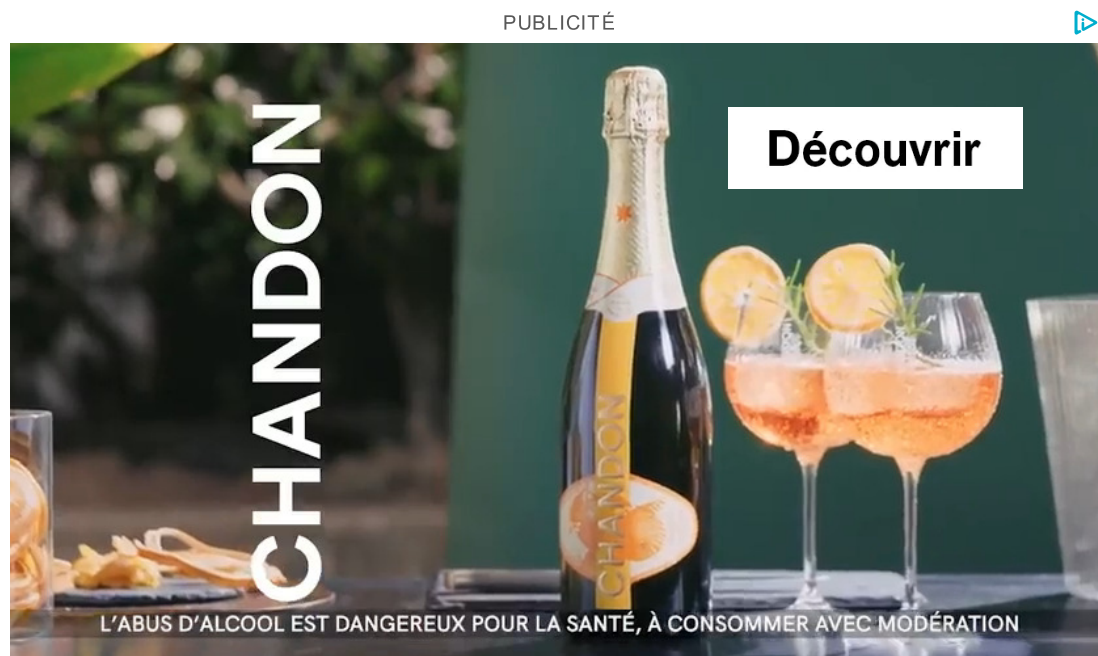


Les agences immobilières y poussent comme des champignons. Partageant les lieux avec les tenants d'une autre floraison intense. Celle de commerces gourmands (chocolatiers, pâtisseries, fromagers, traiteurs, *delicatessens*, etc.), de tables bistro-gastronomiques, de cafés-terrasses connectés au wi-fi, d'autres concept stores et boutiques-hôtels de renom, tel le fameux club privé Soho House, récemment implanté rue La Bruyère. Autant de marqueurs urbains composant la vitrine la plus visible de la montée en gamme du nouveau carré d'or du 9^e arrondissement, dont l'extrême centralité se situe au cœur de la rive droite de la capitale. L'exact périmètre de ce secteur résidentiel égrenant le long de ses pentes très minérales des immeubles majoritairement anciens, bâtis en pierre de Paris (60 %) ou de taille (40 %) et, généralement, dotés d'ascenseurs ? Il s'étire du sud immédiat du boulevard de Clichy et des cabarets canailles de Pigalle jusqu'aux clochers des églises de La Trinité et de Notre-Dame-de-Lorette, à quelques pas des nombreux bureaux des compagnies d'assurances et des grands magasins du boulevard Haussmann, non loin de l'Opéra Garnier et de la gare Saint-Lazare. Et latéralement, de la rue Blanche, à l'ouest, à la rue des Martyrs, à l'est. Un secteur pauvre en espaces verts mais riche en maillage de stations de métro et de bons établissements scolaires : collèges-lycées Condorcet, Chaptal, Jacques-Decour, école privée Sainte-Croix (10^e arrondissement). Mais aussi en vastes appartements familiaux qui font tant défaut du côté de la butte Montmartre et de la mairie du 18^e arrondissement.



Carte postale. Au Bon Georges, un bistrot-restaurant typique du Paris canaille, prisé par les étrangers.

Rubis sur l'ongle. Le tableau ne serait pas complet si l'on oubliait de citer d'autres bonus et agréments. Comme la spectaculaire brochette de théâtres : Fontaine, Comédie de Paris, La Bruyère, Saint-Georges, Théâtre de Paris, Théâtre de l'Œuvre, etc. Une foule d'anciens bars à hôtesses transformés en lieux branchés où une jeunesse dorée vient siroter des cocktails. Ceci, non loin du musée de la Vie romantique et de quelques irréductibles boutiques d'instruments de musique.

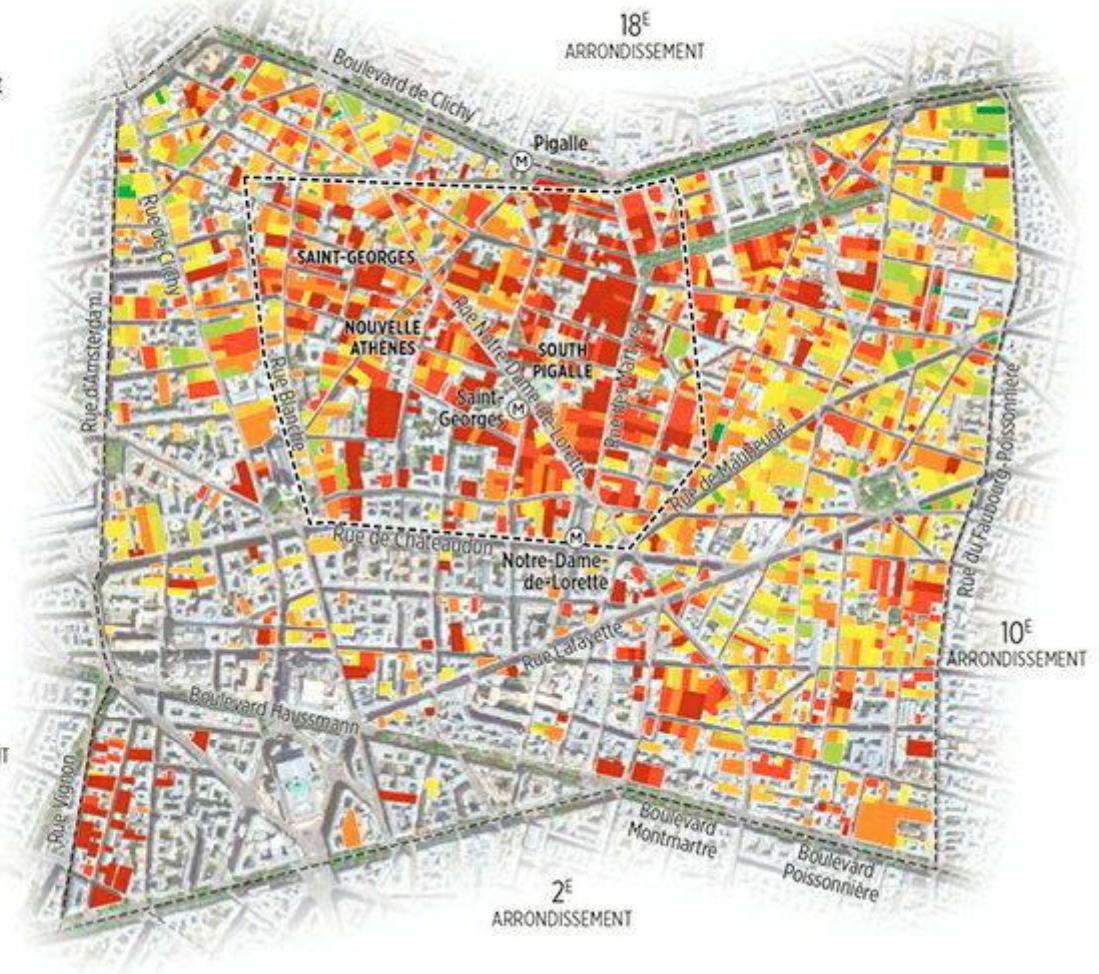


« *Avocats, communicants, financiers, gens du showbiz, de la mode, des médias, entrepreneurs 4.0 de l'économie high-tech... Une clientèle aisée, de candidats trentenaires et de quadras, investit et rajeunit ces quartiers bourgeois devenus "the place to be". Une mosaïque de microvillages à la plaisante ambiance animée, pas bling-bling pour un sou, contrairement au Marais ou à Saint-Germain-des-Prés, qui restent encore 30 % plus coûteux* », commente Paul Modigliani, directeur de l'agence Sotheby's Propriétés parisiennes, de l'avenue Trudaine. « *Venez arpenter la rue des Martyrs le week-end. On se croirait au Cap-Ferret* », déclare en souriant Guillaume Laporte, directeur de l'agence Junot Immobilier, située en regard de la place Lino-Ventura, tout en haut de cet axe rythmé par les innombrables commerces de bouche précités (cavistes, épiceries fines, etc.). Une zone résidentielle où les ventes flash sont légion, payées rubis sur l'ongle. « *Il n'aura fallu que vingt-quatre heures pour qu'un appartement de 90 m², avec deux chambres et un balcon filant, trouve preneur à 1,3 million d'euros, rue Milton. Même son de cloche du côté de la rue des Martyrs, ou un 210 m², étagé sur quatre niveaux, et bénéficiant de deux terrasses exposées plein sud, soit visité pas moins de 17 fois dans sa première journée de mise en vente. Recevant, in fine, deux offres sans rabais, pour un prix dépassant quelque 3 millions d'euros* », poursuit Guillaume Laporte.

Avec une demande familiale historiquement bien ancrée dans ces quartiers, les biens les plus courus sont ceux avec trois chambres, d'une surface idéale de 90 à 130 m², mais qui s'étalent souvent entre 130 et 160 m² dans les édifices haussmanniens, ce qui dope d'autant leur enveloppe de budget requise. « *Nous voyons aussi une clientèle provinciale en quête de petit pied-à-terre, entre 40 et 60 m², généralement des séniors. Mais également de jeunes trentenaires primo-accédants, amoureux du 9^e, moins présents qu'avant au regard des prix d'entrée élevés* », détaille Cyril Durieu, directeur de l'agence Vaneau située rue de Châteaudun. « *De jeunes CSP+ avec de confortables salaires et aucune difficulté de crédit prospectent les abords des Martyrs, mais aussi la Nouvelle Athènes, appréciée pour sa quiétude à quelques rues seulement de la gare Saint-Lazare ou du boulevard Haussmann. Lorsqu'il n'y a pas de travaux prévus pour le bien ou au niveau de la copropriété, nous enregistrons souvent des offres au prix sur les premières visites* », raconte Régis Besse, team leader Engel & Völkers du 9^e arrondissement.

SoPi : l'envolée

Prix au mètre carré
dans le 9^e arrondissement
de Paris au 1^{er} mai 2022



Source : Meilleurs agents.

Cote. La gamme de prix ? La première fourchette de ticket d'entrée s'échelonne entre 11 500 et 13 500 €/m² pour des biens standards. Même s'ils sont situés en étages inférieurs, et/ou nécessitent d'engager des travaux et donc des frais de rénovation. Du côté de la Nouvelle Athènes (Aumale, Taitbout, Saint-Georges...), il faut généralement compter entre 13 000 et 15 000 €/m². voire déboursen davantage si l'on cible un nid douillet bien caché dans une charmante voie privée, pavée et gardiennée (villa Frochot, cité Maleherbes) où se cachent quelques hôtels particuliers. Même envolée si l'on convoite un bien avec terrasse et sans vis-à-vis, dont le tarif peut grimper à plus de 18 000 €/m². Soit des pépites vendues tout aussi cher que leurs homologues du triangle d'or avoisinant l'avenue des Champs-Élysées, ou que celles logées autour de la place des Vosges, ou longeant les quais de Seine.

Si le secteur attire encore peu d'étrangers, cela pourrait bientôt changer. À l'image de ces touristes fortunés descendant dans les palaces parisiens qui, dans leur tournée des curiosités parisiennes, font désormais halte au Bon Georges. Un restaurant chic et choc distillant les saveurs d'une roborative cuisine gourmande, et les étiquettes millésimées de flacons rouges et blancs d'une insolente cave de vins fins. La carte postale d'un Paris canaille (les sex-shops de Pigalle ne sont pas loin) servi à la bonne franquette, en dépit d'une addition plutôt relevée. *« Quand on aime, on ne compte pas. Cet adage bien connu s'applique aussi à la cote immobilière de ces secteurs en vogue, assure Vivien Prévost, directeur de l'agence Paris Ouest du groupe Espaces Atypiques. Toutes les dernières ventes que nous avons effectuées ici l'ont été au prix demandé, sans aucun rabais. Et signe qui ne trompe pas, avec des paiements comptants, sans condition suspensive de crédit. »* ■



« Venez arpenter la rue des Martyrs le week-end. « Ne
On se croirait au Cap-Ferret. »

Guillaume Laporte, directeur agence Junot 9^e.



Vendus

à Paris 9^e

- Rue Blanche, 6^e ét. asc. imm. pierre de taille (PDT), 13 m², rénové, équipé, 210 000 €.
- Rue Fontaine, 2^e ét. sans asc., 24 m², calme, belle hauteur sous plafond (BHSP), 260 000 €.
- Rue Condorcet, dernier ét. asc., 30 m², balcon-terrasse de 13 m², sans vis-à-vis, 435 000 €.
- Rue de Dunkerque, 5^e ét. asc. imm. fin XIX^e, 30 m², expo sud, vue sur cour arborée, cave, 332 500 €.
- Rue Clauzel, 1^{er} ét. asc. imm. PDT, 32 m², expo sud, BHSP, 446 000 €.
- Rue de l'Agent-Bailly, RDC, 34 m², 1 chambre, poutres et pierres apparentes, BHSP, mezzanine, 476 000 €.
- Rue Fontaine, 4^e ét. sans asc., 36 m², sur cour, calme, lumineux, 432 000 €.
- Rue Saint-Georges, 3^e ét. asc., 37 m², digicode, cave, 492 000 €.
- Rue Turgot, 3^e ét. asc. imm. 2009, 45 m², cuisine US, verrière, expo sud, parquet massif, sans vis-à-vis, parking, 520 000 €.
- Rue du Faubourg-Poissonnière, dernier ét., 45 m², terrasse, 568 000 €.
- Rue Victor-Massé, rez-de-jardin imm. années 1970, 41 m², 490 000 €
- Rue Pigalle, 1^{er} ét. asc. imm. 1980, 48 m², loggia, calme, 630 000 €.
- Rue Moncey, RDC, imm. PDT, 50 m², caractère, BHSP, 570 000 €.
- Rue de Bellefond, 5^e ét. asc. imm. PDT, 50 m², 2 chambres, rénové par architecte, expo sud, cave, 705 000 €.
- Rue Chaptal, 5^e ét. sans asc., 53 m² en duplex, 1 chambre, lumineux, petits travaux, 635 000 €.
- Square Pétreille, RDC, 60 m², BHSP, cave, 588 000 €.
- Rue de Douai, dernier ét., 70 m² en duplex, balcon, 965 000 €.
- Rue de la Tour-des-Dames, 3^e et dernier ét. asc. hôtel particulier avec jardin, 73 m², 1 chambre, calme, cave, parking, 1,040 M€.
- Rue Saint-Georges, 3^e ét. asc., 77 m², 2 chambres, 970 000 €.
- Rue Milton, 2^e ét. asc. imm PDT, 89 m², double séjour, 2 chambres, parquet, moulures, cheminée (PMC), balcon, gardien, 1,3 M€.
- Rue Pigalle, 3^e ét. sans asc., 94 m², double séjour, 2 chambres, caractère, lumineux, petits travaux, 1,080 M€.
- Rue du Faubourg-Poissonnière, 4^e ét. asc. imm. PDT, 100 m², terrasse, 1,020 M€.
- Cité Malesherbes, 100 m², toit-terrasse de 76 m², 3,2 M€.
- Avenue Trudaine, 2^e ét. asc. imm. PDT, 115 m², 3 chambres, rénové par architecte, 1,850 M€.
- Rue Saint-Lazare, dernier ét. asc., 150 m², 4 chambres, parfait état, 2,020 M€.
- Square Moncey, 152 m², 3 chambres, BHSP, calme, balcons, cave, chambre de service, gardien, 2,2 M€.
- Place Lino-Ventura, 5^e ét. asc. imm. ancien, 158 m² en duplex, 4 chambres, expo sud, PMC, cave, chambre de service, 2,6 M€.