

# L'OBS

## SPÉCIAL IMMOBILIER

### LA NOUVELLE DONNE



FRANÇOIS ROUX / OLYMPIUS FRAP

# Paris

# Ile-de-France

**Eviter les pièges**

**P. 3**

**Mon crédit, ma bataille**

**P. 10**

**Le casse-tête des passoires thermiques**

**P. 14**

**Copropriété : des prochains mois très chargés**

**P. 18**

**Premier achat : toujours plus loin**

**P. 20**

**Comment louer sereinement ?**

**P. 22**

**Vends maison sur mer, submersion à venir**

**P. 24**

**La maison de leur rêve, la réalité de leur maison**

**P. 28**

**Tous les prix quartier par quartier**

**P. 33**

# Paris Île-de-France

**Paris** P. 36

**Hauts-de-Seine** P. 46

**Seine-Saint-Denis** P. 50

**Val-de-Marne** P. 52

**Yvelines** P. 56

**Seine-et-Marne** P. 58

**Essonne** P. 60

**Val-d'Oise** P. 62

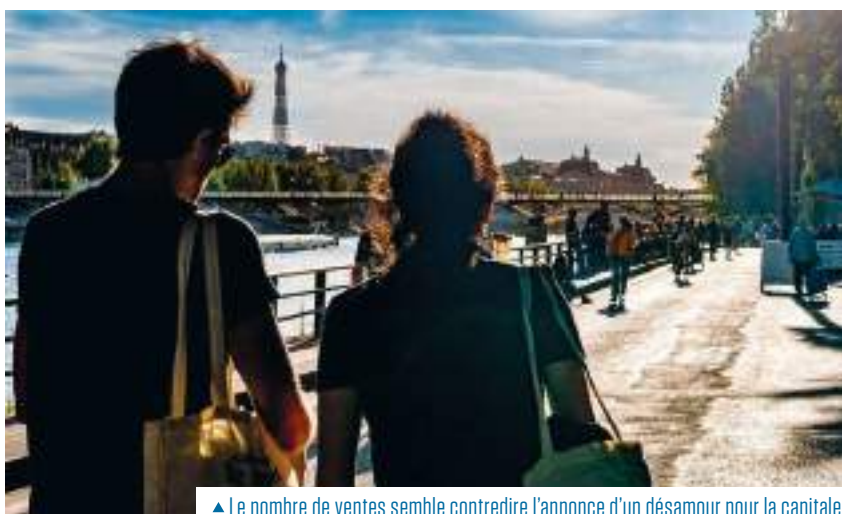


# PARIS - ÎLE-DE-FRANCE

## LA PIERRE RÉSISTE

*Malgré une légère accalmie observée ces derniers mois, le marché de la région parisienne est toujours dynamique, et les prix restent élevés*

Par YVES LE GRIX



▲ Le nombre de ventes semble contredire l'annonce d'un désamour pour la capitale.

À la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022, selon les chiffres des Notaires du Grand Paris, la capitale avait enregistré plus de 40 000 ventes de logements sur un an, ce qui n'était pas arrivé depuis vingt ans... « Faut-il y voir la fin du désamour tant annoncé pour Paris et un retour vers le cœur de l'agglomération? Un effet bénéfique de la légère érosion des prix? Ou encore un retour des investisseurs, poussés par le souhait de protéger la valeur de leur capital, ou des étrangers, par une amélioration du taux de change? s'interrogent les Notaires. Chacun de ces facteurs a pu jouer, sans que l'on puisse identifier si l'un d'eux a prédominé. » Si l'érosion des prix a concerné 16 arrondissements, la moyenne a peu évolué sur l'ensemble de la capitale (-0,8% en un an). Au 2<sup>e</sup> trimestre, le prix des appartements parisiens s'établissait ainsi à 10 590 €/m<sup>2</sup> (de 8 780 €/m<sup>2</sup> dans le 19<sup>e</sup> à 14 480 €/m<sup>2</sup> dans le 6<sup>e</sup>).

Le marché parisien est plus que jamais à plusieurs vitesses. « Les durées de vente des appartements sans défaut avec un espace exté-

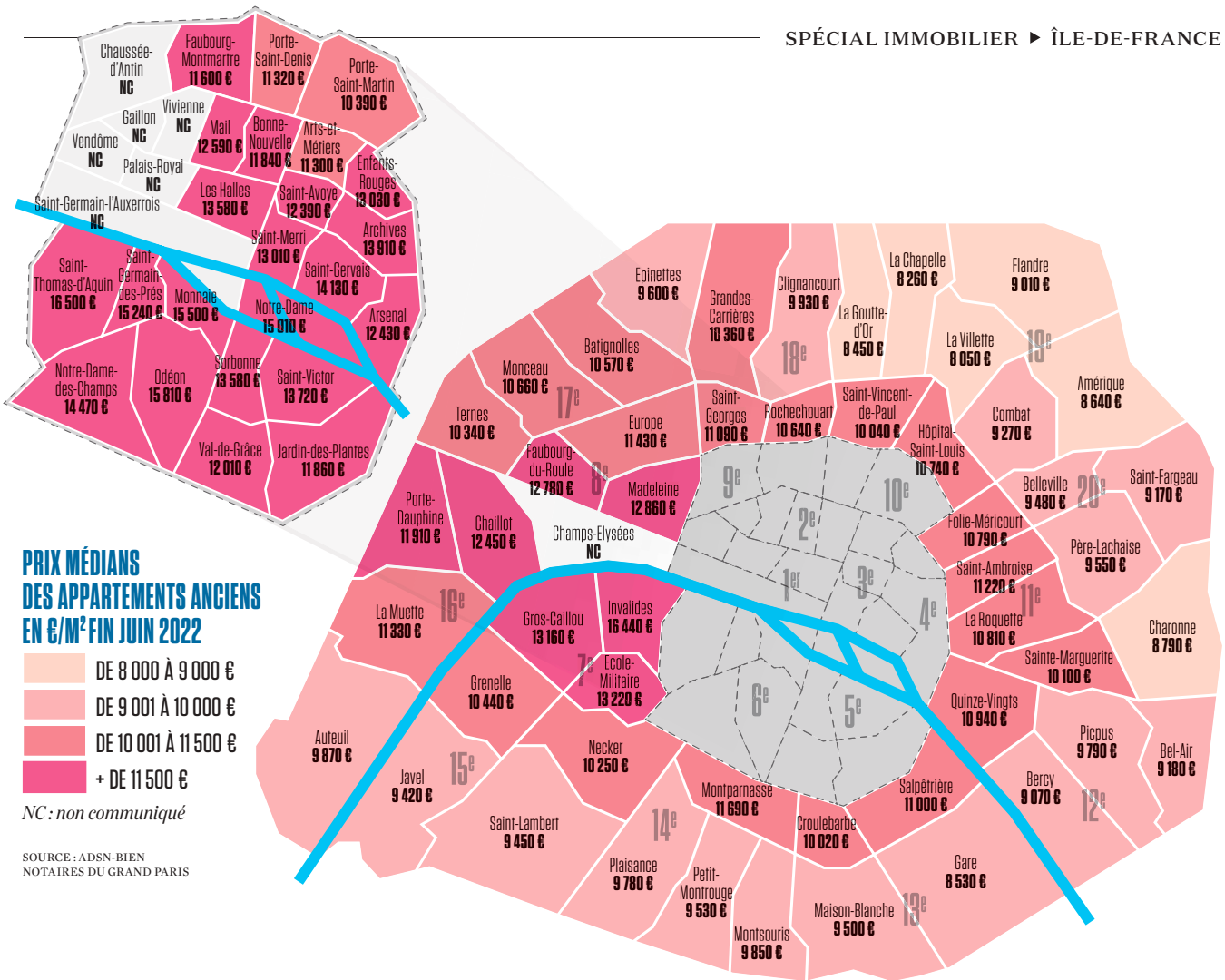
rieur restent très courtes, et leurs prix, orientés à la hausse », constate Nicolas Pettex, directeur général de Daniel Féau. Ce secteur du haut de gamme et du luxe a été dopé par les acheteurs étrangers. « L'année est marquée par un retour massif de la clientèle internationale, désormais active dans des proportions encore plus importantes qu'avant le Covid », note Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Völkers. « On voit arriver beaucoup d'acheteurs américains, et aussi à nouveau des Qataris et des Saoudiens », observe Richard Tzipine, directeur général de Barnes. Les prix des biens sans défaut mais sans espace extérieur sont quant à eux restés globalement stables. À l'inverse, les logements situés à des étages inférieurs, avec des nuisances sonores, peu lumineux... restent plus longtemps sur le marché, et leurs prix sont orientés à la baisse. Et la question de la rénovation énergétique et du DPE devient prégnante. Nombre de petits appartements destinés au marché locatif et classés aujourd'hui en F ou en G sont en effet désormais boudés par les investisseurs.

« Les diagnostiqueurs n'étant pas encore en mesure de définir avec certitude les travaux à effectuer pour changer de catégorie et passer en D, personne ne veut prendre le risque d'acheter un bien prochainement impossible à louer », explique Sébastien Kuperfis, directeur général de Junot.

### Une offre de neuf insuffisante

Dans la petite couronne, l'activité est restée aussi forte qu'il y a un an, avec environ 15 000 ventes d'appartements anciens, tandis que le volume des transactions de maisons a chuté de 8%, par manque d'offre. On a observé à peu près le même phénomène dans la grande couronne. « Les acheteurs privilégient le retour près des villes », souligne Julien Haussy, fondateur d'Espaces atypiques. L'immobilier neuf en Ile-de-France est, lui, confronté aux mêmes difficultés qu'en région : « Une offre insuffisante face à une demande très forte », constate Julien Jamot, directeur commercial de BNP Paribas Immobilier. « La bonne nouvelle est que le nombre de permis a augmenté sur les douze derniers mois », souligne Arnaud Bekaert, directeur de Bouygues Immobilier Ile-de-France. « Il faut développer la place de la nature en ville, avec des projets bas carbone », préconise Emmanuel Desmaizières, directeur général d'Icade. Virginia Bernoux, présidente du directoire d'Ogic, qui réalise un écoquartier à Meudon avec Nexity, plaide aussi pour « un nouveau type de ville, apaisé et durable, qui réconcilie l'humain, son bien-être et la nature ».

Comment se dessine la fin de l'année? Cela dépendra notamment des financements. « Les acquéreurs français anticipent une augmentation des taux de crédit dans les prochains mois, et une période inflationniste sur les prochaines années, ce qui les incite à vouloir faire le plein de crédit, le plus rapidement possible », observe Nicolas Pettex.



Il reste que de nombreux dossiers sont actuellement refusés par les banques. « *Seule une refonte du mode de calcul du taux d'usure pourrait redonner de l'air et permettre à davantage d'acquéreurs d'emprunter* », estime Ludovic Huzieux, directeur d'Artémis Courtage. Marc Oppenheim, directeur de Crédit agricole Immobilier, reste pour sa part optimiste : « *Les taux sont encore raisonnablement bas et favorables à l'immobilier.* » Les acquéreurs étrangers, eux, notamment les Américains et les Suisses, entendent bien profiter d'une parité de l'euro avec leur monnaie, qui leur est actuellement éminemment favorable. « *Le ralentissement actuel ne pourra qu'être bénéfique, il va rééquilibrer le marché, dont les fondamentaux restent sains, en réajustant les prix à la baisse et en augmentant l'offre* », estime Brice Cardé, le patron du réseau d'agences L'Adresse. S'appuyant sur l'étude des avant-contracts en cours, les Notaires estiment quant à eux que dans la capitale les évolutions de prix des appartements devraient rester limitées dans les prochains mois. ■

## “La hausse des prix pourrait repartir”



**THIERRY DELESALLE,**  
PRÉSIDENT  
DE LA COMMISSION  
DES STATISTIQUES  
IMMOBILIÈRES  
DU GRAND PARIS

### Quel avenir voyez-vous pour

#### le marché en Ile-de-France ?

Le marché est presque idéal, avec des volumes importants, voire records : 195 000 ventes attendues cette année, et des prix en hausse plus mesurée, en tout cas loin au-dessous de l'inflation. Mais cela va-t-il durer ? Et le marché est un peu moins idéal pour les maisons, car il y a un problème grandissant de stock, surtout en petite couronne, alors qu'en grande couronne les permis de construire sont de plus en plus rares. Tout cela pourrait relancer les prix...

Actuellement, si ceux des appartements restent stables en petite couronne comme à Paris, le prix moyen des maisons, en hausse en grande couronne – comme en province –, atteint un record de 374 000 €.

### Et pour le marché de Paris ?

On constate un retour en grâce, avec probablement 40 000 ventes cette année, alors qu'on risquait de passer sous le redoutable plancher des 30 000. C'est la pause, voire le lent repli des prix qui a fait revenir beaucoup d'acquéreurs, y compris des investisseurs qui jouent la carte « refuge ». Ils pourraient représenter à nouveau 20 % du total des achats... La petite hausse des prix actuelle pourrait ne faire qu'annuler la petite baisse récente, mais il pourrait aussi y avoir un renversement de tendance à la hausse.



▲ Les appartements sans défaut partent vite, dans le centre (ici, rue d'Aboukir).

# PARIS UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES

*Des biens hyperluxe aux appartements à rénover boudés notamment par les investisseurs, les prix parisiens sont disparates. Mais tout finit par se vendre*

Par VALÉRIE FERRER, MARGAUX GABLE, ROBERT KASSOUS, YVES LE GRIX, AGNÈS MOREL et AUDREY MOULIN

## CENTRE (ANCIENS 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> ET 4<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS) La qualité fait le prix

Appartements anciens

8 700 – 22 100 €/m<sup>2</sup>

De la Concorde au Marais, le cœur du vieux Paris de la rive droite a vu ses prix baisser de 3,8% en un an, à 12 780 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Des Tuileries au Palais-Royal et à l'Opéra, l'offre est faible. Les petites surfaces sont chères, autour de 13 000 à 14 500 €/m<sup>2</sup>. Les rares grands appartements peuvent flamber, comme ce 3-pièces de 127 m<sup>2</sup> rue Saint-Roch, à 19 000 €/m<sup>2</sup>. Quant à l'exceptionnel, il peut dépasser 25 000 €/m<sup>2</sup>, note Philippe Joffre, chez Barnes. « D'autant, souligne Magali Benhaim, chez Engel & Völkers, que des quartiers à la circulation restreinte, comme les Halles ou autour de la rue de Rivoli, deviennent moins bruyants. » Dans le centre de Paris, les transactions dépendent de la qualité du bien. « Lorsque le prix d'un bien ne correspond pas à sa qualité, il reste sur le marché », note Nathalie Naccache, de Keller Williams Fortis Immo. Ce qui donne une fourchette de prix entre 10 000 et 15 000 €/m<sup>2</sup>. Dans le Sentier et aux Halles, vers Montorgueil, les appartements sans défaut partent vite. Aux Halles, il faut compter 11 000 à 13 000 €/m<sup>2</sup>.

A Arts-et-Métiers (ex-3<sup>e</sup>) se multiplient commerces et bistrot « tendance », transformant certaines rues. « Les petites rues calmes très proches du Haut-Marais, telles que les rues Chapon, des Gravilliers ou de Montmorency, sont en vogue », note Numa Privat, chez Junot. Rue Beaubourg, un 4-pièces de 108 m<sup>2</sup> s'est vendu 13 000 €/m<sup>2</sup>, mais, rue Saint-Martin, un 2-pièces de 41 m<sup>2</sup> n'a pas atteint 11 000 €/m<sup>2</sup>. « Dans le Marais, le marché de la rentrée est tonique », constate Caroline Baudry, chez Barnes. Avec comme fait notable « le retour des acheteurs étrangers, et surtout des Américains », précise Martial Michaux, chez Emile Garcin.

L'exceptionnel atteint toujours des sommets : place des Vosges, un 202-m<sup>2</sup> en parfait état a été acquis par des Américains pour 5 750 000 €, selon Numa Privat. « C'est sur les biens de prestige que les prix ont augmenté, car le marché est toujours divisé : les pied-à-terre de qualité avec une vue et une terrasse s'arrachent, mais le tout-venant souffre », explique Emmanuel de Poulpique, chez Daniel Féau. Rue de Turenne, un 200-m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> étage sans ascenseur, avec une terrasse de 8 m<sup>2</sup>, s'est vendu 15 000 €/m<sup>2</sup>. L'île Saint-Louis, un temps délaissée par les familles, reprend des couleurs, notamment sur les

quais. Ainsi, quai d'Anjou, un 180-m<sup>2</sup> s'est vendu plus de 23 000 €/m<sup>2</sup> – une transaction conclue entre Américains –, et un autre de 130 m<sup>2</sup> s'est négocié 28 600 €/m<sup>2</sup>.

## 5<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT En perte de vitesse

Appartements anciens ► 10 100 – 18 800 €/m<sup>2</sup>

Bien qu'en légère baisse sur un an, le quartier Latin reste le troisième plus cher de la rive gauche, à 12 890 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Mais le marché est patraque. Si la demande est supérieure à l'offre, les acheteurs ne sont plus prêts à mettre n'importe quel prix. « *L'activité est anormalement calme*, observe Patricia Cariou, de Monge Patrimoine. *Les prix vont de 11 000 à 13 000 €/m<sup>2</sup> pour un bien de bon standing, sans défaut, à l'exception des étages bas ou à rénover.* » Il y a peu de demandes sur les petites surfaces, surtout lorsque les DPE sont dissuasifs. Les studios présentés à plus de 13 000 €/m<sup>2</sup> ne se vendent plus. Rue Rollin, un studio de 20,5 m<sup>2</sup> en très bon état s'est vendu 260 000 €. Mais, rue Mouffetard, un 25-m<sup>2</sup> présenté à 13 700 €/m<sup>2</sup> suscite très peu de visites. « *Toutefois, certains investisseurs acceptent de très faibles rendements locatifs, car ils savent que l'immobilier du 5<sup>e</sup> gardera une valeur patrimoniale* », constate Patricia Cariou. Les biens d'exception avec vue sur le Panthéon, la Seine ou le Luxembourg peuvent toujours atteindre 20 000 €/m<sup>2</sup>.



▲ Place de l'Odéon, dans le 6<sup>e</sup> arrondissement.

## 6<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT En voie de stabilisation

Appartements anciens ► 10 400 – 23 600 €/m<sup>2</sup>

Toujours leader des prix au classement des notaires, à 14 480 €/m<sup>2</sup>, le 6<sup>e</sup> a encore vu ses prix grimper de 7,8 % en un an, la plus forte hausse à Paris. « *C'est plus que jamais un marché à deux vitesses*, note Romain Sarkissian, chez Vaneau : *celui des beaux et rares appartements sans défaut, qui se porte bien, et celui des biens avec des imperfections, qui ralentit toujours.* » « *Mais les prix ont commencé à se stabiliser* », observe Jules Caris, directeur de la Galerie de l'Immobilier. Les quartiers les plus prisés sont les quais de Seine, le jardin du Luxembourg ou la place Saint-Sulpice, où les prix peuvent dépasser 30 000 €/m<sup>2</sup>. « *Rue de Médicis, un 180-m<sup>2</sup> avec vue panoramique sur le Luxembourg s'est vendu 35 000 €/m<sup>2</sup>* », note Sophie Henry, chez Junot. Pour le marché classique, les ventes se font en moyenne entre 14 000 et 18 000 €/m<sup>2</sup>. Les biens les plus demandés sont les étages élevés, avec vue dégagée et ascenseur. « *En revanche, depuis les confinements, les acheteurs privilégient les volumes : les appartements bas de plafond sont pénalisés* », constate Pascale Constans, chez Sotheby's Propriétés parisiennes. « *Depuis quelques mois, on note un retour des Anglo-Saxons, en quête d'un pied-à-terre entre 60 et 100 m<sup>2</sup>* », ajoute Manuela Baron, chez Emile Garcin. « *Mais la clientèle française reste très présente sur le marché des appartements familiaux de 3 chambres et 150 m<sup>2</sup> au maximum* », remarque Frederic Merville, chez Engel & Völkers. Ces acquéreurs apprécient

le quartier Notre-Dame-des-Champs/Vavin, qui conjugue vie de quartier et proximité avec le Luxembourg (autour de 14 500 €/m<sup>2</sup>).

## 7<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT Un tiers de pied-à-terre

Appartements anciens ► 10 300 – 23 800 €/m<sup>2</sup>

Eternel second quartier le plus cher de Paris, le 7<sup>e</sup> a vu ses prix grimper de 5,4 % en un an, à 14 060 €/m<sup>2</sup>. « *Les écarts se sont creusés entre des biens d'exception, qui peuvent dépasser les 25 000 €/m<sup>2</sup>, et ceux plus classiques, autour de 16 000 €/m<sup>2</sup>, voire 14 000 €/m<sup>2</sup> dans le quartier Breteuil* », constate Sophie Lerner, chez Engel & Völkers. « *Les appartements avec défauts, même avec une belle adresse, trouvent difficilement preneur* », ajoute Amandine Cruz, chez Vaneau. Le Gros-Caillois est toujours en vogue. « *Près de la rue Cler, un 3-pièces de 150 m<sup>2</sup>, au 4<sup>e</sup> étage avec ascenseur, s'est vendu 16 150 €/m<sup>2</sup>* », signale Stéphanie Abib, chez Grenelle Immobilier. En revanche, « *les prix du Champ-de-Mars faiblissent en raison d'un environnement dégradé ces dernières années* », observe Thierry Chomel, chez Barnes. « *Depuis janvier, 70 % de nos ventes ont été pour des résidences principales, et 30 % pour des pied-à-terre*, remarque Linda Owens, chez Junot. *Ceux-ci sont achetés par les étrangers, mais aussi par des Parisiens partis s'installer en province et qui souhaitent conserver une adresse à Paris.* » Des investissements ont lieu même sur des biens de prestige : « *des surfaces de 30 à 40 m<sup>2</sup> bien situées, pour louer ou pour les enfants étudiants* », constate Charles Daireaux, chez Mercure. Et « *les acquéreurs disposant de budgets au-dessus de 3 millions sont nombreux* », souligne Bruno Valléry-Radot, chez Daniel Féau.

## 8<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT Toujours en forme

Appartements anciens ► 8 900 – 21 600 €/m<sup>2</sup>

Le marché haussmannien se porte bien, avec des valeurs en augmentation de 4,2 % sur un an. « *Après une période de baisse, les prix affichent une légère hausse sous l'effet du déséquilibre entre offre et demande, plus marqué encore sur les 3 et 4-pièces* », constate Hafsa Saouli, chez Engel & Völkers. La moyenne des prix de l'arrondissement est de 12 030 €/m<sup>2</sup>, soit le prix de vente d'un bien standard dans le quartier Europe. C'est un peu plus cher de Miromesnil à Madeleine : jusqu'à 13 000 ou 14 000 €/m<sup>2</sup> en étage ►►



▲ La rue des Rosiers, dans le Marais.

➔ élevé. Mais c'est dans le triangle d'or autour des Champs-Élysées, entre l'Etoile, la Concorde et l'Alma, que le marché s'enflamme à nouveau, avec des ventes entre 15 000 et 25 000 €/m<sup>2</sup>. La demande sur la pierre de luxe est portée par environ un tiers d'acquéreurs étrangers. « Ils sont principalement américains, anglais ou originaires des pays de l'Est et des pays du Golfe », note Iris Tang, chez Emile Garcin.

## 9<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT

### La recherche du juste équilibre



Appartements anciens

8 800 – 15 400 €/m<sup>2</sup>

De la place de Clichy à la rue des Martyrs et aux Grands Boulevards, les prix du 9<sup>e</sup> ont fini par se stabiliser à 10 830 €/m<sup>2</sup> en moyenne (au sixième rang du classement), après avoir grimpé de près de 30 % en dix ans. La typologie des acheteurs reste la même : 35/45 ans et CSP +. La demande reste soutenue autour de la place Saint-Georges et de la Nouvelle-Athènes : rue Chaptal, rue La Bruyère, ou près du square Moncey. « Des îlots de quiétude appréciés pour leur vie de quartier, note Régis Besse, chez Engel & Völkers. De plus en plus, les acquéreurs recherchent ici le juste équilibre entre calme et vie locale animée. »

Les prix varient entre 14 000 et 17 000 €/m<sup>2</sup>, et même au-delà de 20 000 €/m<sup>2</sup> pour de l'exceptionnel. « Rue de Clichy, un 105-m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> étage avec ascenseur, balcon et vue sur un monument s'est vendu 14 000 €/m<sup>2</sup> », signale Guillaume Laporte, chez Junot. Les abords de la rue des Martyrs sont très recherchés. « Sur ces secteurs, explique Régis Besse, le marché des appartements familiaux de standing est tendu du fait d'institutions scolaires prisées : vers les rues du Havre ou Saint-Lazare, proches du lycée Condorcet, le mètre carré se négocie au-delà de 14 000 €. Les acquéreurs ayant des enfants en bas âge, et tenant donc moins compte de la sectorisation scolaire, recherchent du côté de Rochechouart, dans les rues de Maubeuge ou de Dunkerque, avec des appartements autour de 10 500 €/m<sup>2</sup>. » Enfin, « le nord du 9<sup>e</sup>, en limite de Barbès, se vend entre 8 500 et 11 500 €/m<sup>2</sup> en moyenne », constate Cyril Durieu, chez Vaneau.

## 10<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT

### Un marché hétérogène



Appartements anciens

7 800 – 13 900 €/m<sup>2</sup>

Le marché du 10<sup>e</sup>, où les prix atteignent 10 250 €/m<sup>2</sup> en moyenne (en hausse de 1,5%



## MONCEAU

### Les beaux appartements familiaux près du parc restent très demandés.

en un an), a connu une grosse accélération, les acheteurs voulant concrétiser leur projet avant l'été et la hausse des taux. L'arrondissement est très hétérogène. Le triangle d'or des rues d'Hauteville, de Paradis et des Petites-Ecuries, très prisé par les familles, reste le secteur le plus recherché. A la bordure du 9<sup>e</sup>, les prix s'envolent et peuvent atteindre 14 000 €/m<sup>2</sup>. Rue Martel, un beau 2-pièces de 64 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 20 m<sup>2</sup> est parti rapidement à 115 000 €. « Les biens exceptionnels et bien situés n'ont aucun problème à se vendre vite et cher », explique Mélissa Kasparoglu, de l'agence Century 21 Bonsergent. Vers le canal Saint-Martin, la demande est aussi très soutenue, notamment pour les petites surfaces. Ici, le mètre carré se situe aux alentours de 12 000 €. Pour trouver des prix plus doux, il faut se diriger vers la gare du Nord, la gare de l'Est ou le boulevard de Magenta, où les prix oscillent entre 9 000 et 11 000 €/m<sup>2</sup>. « Les quartiers les moins prisés du 10<sup>e</sup> s'étaient largement gentrifiés ces dernières années. Cette tendance s'était un peu

atténuée depuis le Covid, notamment du côté de la place Sainte-Marthe ou de la gare du Nord. Mais ces mêmes quartiers ont repris un peu de vigueur depuis avril », note Christophe Ouvrieu, chez Junot 10<sup>e</sup>. Rue La Fayette, un bel appartement s'est vendu 10 000 €/m<sup>2</sup>.

## 11<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT

### Une cote en hausse



Appartements anciens

8 100 – 13 700 €/m<sup>2</sup>

« La rentrée est assez active, et le marché bouge de nouveau », note Sébastien Mouton, de Barnes Paris Est. L'arrondissement continue à se dynamiser, et la découverte de quartiers comme celui du métro Faidherbe-Chaligny et de la rue Paul-Bert, avec son ambiance village, plaît beaucoup. Les biens exceptionnels et sans défaut dans des quartiers prisés partent très vite et peuvent atteindre 14 000 €/m<sup>2</sup>. Comme pour ce 4-pièces boulevard Voltaire, refait par un architecte, avec de belles hauteurs sous plafond, plein sud, vendu ➔

VOTRE **NOUVEAU**  
LIEU DE VIE À

**CLICHY-SOUS-BOIS**

Centr'  
Halle



TAUX  
**0%**  
ÉLIGIBLE<sup>(1)</sup>

TVA  
**5,5%**  
PRIX RÉDUIT<sup>(2)</sup>

Retrouvez-nous en **ESPACE DE VENTE**

**621 AVENUE JEAN MOULIN**

du **mardi** au **samedi** de **10h** à **19h**

**01 42 24 00 00**  
pichet.fr

 **PICHET**

<sup>(1)</sup> Valable pour tous les Prêts à Taux Zéro (PTZ) émis pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve située dans certaines zones éligibles et dans la limite de 40% du montant du prêt en zones A, A bis et B1 et 20% en zones B2 et C. Les conditions du PTZ (notamment les plafonds de ressources) sont fixées par les articles L31-10-1 et suivants et R31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. <sup>(2)</sup> Sous conditions de plafonds de ressources pour tout candidat à l'acquisition de sa résidence principale située dans une zone faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine. Une TVA au taux normal de 20% sera applicable à défaut de satisfaire à l'ensemble des conditions précédemment citées, avec augmentation corrélative du prix de vente TTC.





## QUAI DE VALMY

# La demande est aussi très soutenue dans le 10<sup>e</sup>, notamment pour les petites surfaces.

➔ en moins d'une semaine à 1 485 000 €. Le quartier le plus demandé reste la lisière du Marais, entre les boulevards Beaumarchais et Richard-Lenoir et la rue Saint-Sabin. La nouveauté ? Une clientèle internationale à la recherche d'un appartement d'exception. Le quartier de la Nation intéresse aussi beaucoup pour sa proximité avec le périphérique. Pour trouver des prix plus doux, il faut s'orienter vers les métros Goncourt ou Père-Lachaise, autour de 11 000 €/m<sup>2</sup>. Les acheteurs sont souvent des primo-accédants en quête d'un 2 ou 3-pièces proche de leur famille ou des écoles, mais pas à n'importe quelles conditions : avec trop de travaux ou des prix trop élevés, ces biens restent sur le marché.

## 12<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT En pente douce

Appartements anciens ▶ 7 500 – 13 000 €/m<sup>2</sup>

Dans le 12<sup>e</sup> la baisse des prix se poursuit, avec une moyenne à 9 800 €/m<sup>2</sup> (selon Meilleurs-Agents). « *Le marché est en pente douce* », confirme Edouard Manvelyan, directeur de l'agence Century 21 Daumesnil. La raison ? Une offre plus importante que la demande, car les acquéreurs se font moins nombreux... « *On sent que beaucoup hésitent et s'interrogent : est-ce le bon moment pour acheter ?* », constate Edouard Manvelyan. « *Même en limite du 11<sup>e</sup>, le marché se tend* », observe David Muller, de l'agence Villaret Aligre, qui souligne l'importance pour les vendeurs d'ajuster leur prix au marché, sous peine d'allonger le délai de vente. Seuls les biens d'exception

peuvent s'afficher jusqu'à 11 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup>, notamment autour du Faubourg-Saint-Antoine, de la Bastille, du marché d'Aligre. Mais ils sont rares et se vendent vite. Même à un prix élevé, les surfaces de moins de 50 m<sup>2</sup> restent recherchées par les jeunes et les investisseurs. Rue Traversière, un studio de 20 m<sup>2</sup>, avec des hauts plafonds, a trouvé preneur à 250 000 €. On peut trouver moins cher en descendant vers Montgallet ou Bercy, plus modestes. Les familles choisissent plutôt les secteurs Picpus ou Daumesnil.

## 13<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT Un fort potentiel

Appartements anciens ▶ 6 500 – 13 200 €/m<sup>2</sup>

A 9 220 €/m<sup>2</sup> en moyenne, le 13<sup>e</sup>, en baisse de 1,1% en un an, reste malgré une qualité de vie évidente, le quartier le moins cher de la rive gauche, et le dix-huitième de Paris au classement des prix des Notaires. C'est donc l'un de ceux dont le potentiel est le plus fort. Entre la vie de village de la Butte-aux-Cailles, les commerces et restaurants du quartier asiatique et le dynamisme du bord de Seine, le 13<sup>e</sup> draine aussi bien les étudiants que les familles et les investisseurs. Cet eclectisme se ressent dans les tarifs, qui démarrent autour de 6 500 €/m<sup>2</sup> vers la porte de Choisy, sont en moyenne de 9 000 €/m<sup>2</sup> dans le quartier Jeanne-d'Arc et de 12 000 €/m<sup>2</sup> aux abords de la place d'Italie. Les immeubles haussmanniens et les grands appartements des Gobelins font monter les prix : dans la rue des Cordelières, une famille a déniché un

4-pièces de 97 m<sup>2</sup> pour 1 053 000 €. Dans l'ouest, les petites maisons de la Butte-aux-Cailles se vendent à prix d'or. Toutefois, depuis quelques mois, une accalmie se fait sentir. « *Les vendeurs sont restés sur les anciens prix, assez élevés, mais les acheteurs, qui ont maintenant le choix, n'hésitent pas à négocier* », analyse Olivier Quenot, directeur des agences Laforêt Tolbiac et Arago. Place Jeanne-d'Arc, dans le même immeuble des années 1970, un T2 de 42 m<sup>2</sup> s'est vendu près de 11 500 €/m<sup>2</sup>, quand un 92-m<sup>2</sup> a trouvé un acquéreur pour moins de 10 000 €/m<sup>2</sup>.

## 14<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT Une rentrée dynamique

Appartements anciens ▶ 8 100 – 14 700 €/m<sup>2</sup>

De Montparnasse au parc Montsouris, les prix du 14<sup>e</sup> se sont effrités en un an. Il faut aujourd'hui compter 10 060 €/m<sup>2</sup> en moyenne. « *Est-ce le résultat de cette baisse ? Toujours est-il que le marché de la rentrée est actif ; il y a de l'offre, et la demande est là*, explique Gilbert Chouchana, directeur de Laforêt 14<sup>e</sup> et Montrouge. *Les investisseurs préfèrent acheter un bien avec un bon DPE, une petite surface autour de 11 000 €/m<sup>2</sup>, plutôt que de faire des travaux. Ce qui va encore aggraver une pénurie locative déjà préoccupante.* » Les abords de Montparnasse et de Denfert-Rochereau se vendent de 11 500 à 12 000 €/m<sup>2</sup>, et jusqu'à 14 000 à 15 000 €/m<sup>2</sup> pour le très haut de gamme. Le marché de Pernety, autour de 10 000 à 11 000 €/m<sup>2</sup>, est un peu erratique. La rue d'Alésia, où les commerces, pénalisés par la circulation, baissent en gamme, est moins cotée. La porte de Vanves ferme la marche entre 9 000 et 10 000 €/m<sup>2</sup>. Rue Raymond-Losserand, près de l'hôpital Saint-Joseph, un 26-m<sup>2</sup> à rénover au 1<sup>er</sup> étage sur cour s'est vendu, après plusieurs baisses, 250 000 €.

## 15<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT L'attentisme

Appartements anciens ▶ 8 100 – 14 000 €/m<sup>2</sup>

A 9 860 €/m<sup>2</sup>, en baisse de 2,4% en un an selon les Notaires, le marché du 15<sup>e</sup> n'est pas très fringant. « *Depuis cet été, nous constatons une frilosité des acquéreurs potentiels. Ils sont bien moins présents, inquiets des conséquences du taux d'usure sur l'octroi de leur prêt mais aussi soucieux des prestations offertes par les biens convoités* », explique Jérôme Moranges, chez Orpi Félix-Faure. Ainsi, les petites ➔



# “Une mutation énergétique loin d’être acquise”



**HENRY BUZY-CAZAUX**, PRÉSIDENT DE L'INSTITUT DU MANAGEMENT DES SERVICES IMMOBILIERS (IMSI)

## Quelles sont les perspectives pour le parc locatif privé depuis les nouvelles mesures sur la rénovation énergétique et le DPE ?

L'échéancier des contraintes est déjà actif, avec l'interdiction depuis le 24 août d'augmenter les loyers des passoires thermiques, et on peut sentir ce qui va se passer avec la première interdiction de louer en 2023 des logements dont la consommation énergétique excède 450 kWh par mètre carré et par an. Les bailleurs qui doivent déboursier 15 000, 20 000 ou 25 000 € pour redresser la performance de leur bien sont tentés de vendre, mais ils ne le feront pas sans réfaction du prix. Le plus probable est malheureusement que la loi ne soit pas respectée, surtout en zones tendues, et qu'on continue à louer des logements non conformes. Le tiers du parc géré par des professionnels sera mis aux normes, mais les deux autres tiers m'inquiètent. La mutation énergétique du parc locatif privé est loin d'être acquise, et le gouvernement n'en prend pas la mesure. Les banques doivent d'urgence offrir des financements intelligents aux propriétaires pour débloquer la situation. La fiscalité doit inciter à faire des travaux, en étant plus légère pour les bailleurs.

➔ surfaces en dernier étage classées G au DPE ont beaucoup de mal à se vendre. Plus encore que la situation géographique, c'est l'état du bien qui compte. Les prix, du coup, marquent le pas. Dans le nord, ils oscillent entre 11 000 et 14 000 €/m<sup>2</sup> vers Suffren, et entre 10 500 et 11 500 €/m<sup>2</sup> dans le quartier Charles-Michels. Aux abords des métros Convention, Boucicaut ou Félix-Faure, ils varient entre 9 000 et 12 000 €/m<sup>2</sup>, et, vers La Motte-Picquet ou Dupleix, de 11 500 à 12 500 €/m<sup>2</sup>. Dans le sud, ils se situent entre 7 000 et 10 000 €/m<sup>2</sup>. Les profils des acheteurs restent les mêmes : « Des familles, des couples de province, de jeunes actifs », constate Fanny Bardon, chez Vaneau Sèvres-Lecourbe, mais aussi « de jeunes retraités en quête de pied-à-terre et des investisseurs cherchant à négocier des mauvais DPE », remarque Laurent Wargnier, chez Vaneau Saint-Charles. Entre les rues Desnouette, Lecourbe et de la Croix-Nivert, dans le cadre du projet de restructuration et d'insertion urbaine des Ateliers Vaugirard entrepris par la RATP sur ses anciens dépôts, Emerige et Icade proposent 131 logements neufs joutés de terrasses plantées. Un studio de 31 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 7 m<sup>2</sup> s'y vend 460 000 €, et un 71-m<sup>2</sup> avec une terrasse de 10 m<sup>2</sup>, 934 000 €.

## 16<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT Apprécié des familles



Appartements anciens

8 300 - 16 400 €/m<sup>2</sup>

De plus en plus d'acheteurs viennent s'installer dans le 16<sup>e</sup>, attirés par sa qualité de vie et ses prix, stabilisés à 10 900 €/m<sup>2</sup> en

moyenne. Dans le nord, vers Dauphine et Chaillot, les appartements haut de gamme familiaux, de plus de 150 m<sup>2</sup> et à partir du 4<sup>e</sup> étage, sont très demandés. Il y a beaucoup d'autres grands appartements sur le marché, mais un certain nombre sont trop chers. « Nous avons de réelles difficultés à vendre les biens avec des défauts, ceux qui sont situés en rez-de-chaussée, par exemple », constate Bruno Lachaize, chez Vaneau Trocadéro. En revanche, « les petites surfaces jusqu'à 50 m<sup>2</sup> avec un DPE correct ne restent pas plus d'une semaine en vente », observe Béatrice Miliotis, chez Guy Hoquet Victor Hugo. Les biens hors normes se vendent, quant à eux, très cher. « Un hôtel particulier situé entre le Trocadéro et la place de l'Etoile, avec un espace extérieur mais beaucoup de travaux à prévoir, s'est vendu 25 000 €/m<sup>2</sup> », note Léa Mitrani, chez Marc Foujols. Côté Passy et la Muette, « les jardins du Ranelagh, les nombreux établissements scolaires de renom, la vie animée de la rue de Passy, la qualité des immeubles, la proximité du bois de Boulogne et des grands axes routiers de sortie de Paris suscitent toujours l'adhésion des familles », souligne Dominique Thibaudeau, chez Daniel Féau. « Les prix se situent autour de 12 000 à 15 000 €/m<sup>2</sup>, voire 13 000 à 16 000 €/m<sup>2</sup> dans le quartier résidentiel proche de l'OCDE, en dehors des biens avec terrasse », observe Roger Abecassis, directeur de Consultants Immobilier. A Auteuil, marché très tonique, « les prix oscillent entre 11 000 et 14 000 €/m<sup>2</sup> », note Alexandre Louvet, chez Vaneau Auteuil/Passy. « C'est un quartier où les maisons sont très recherchées », ajoute Sophie Mennesson-Berg, chez Daniel Féau.

## 17<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT Un nouveau visage



Appartements anciens

7 700 - 15 000 €/m<sup>2</sup>

En légère baisse (-2,3 %) en un an, le 17<sup>e</sup> reste, à 10 450 €/m<sup>2</sup> en moyenne, un quartier recherché par les familles, mais où la qualité de vie fait que le turnover n'est pas énorme. « Si les prix ont légèrement baissé, la demande est toujours supérieure à l'offre, et le marché reste très dynamique », note Sandra Sabah, chez Engel & Völkers. Bien que peu touristique, il attire de plus en plus de jeunes couples, séduits par la vie de quartier et son nouveau visage, plus branché et bobo. Après le parc Martin-Luther-King, il accueillera bientôt vers la porte de Clichy le Stream Building, vaste projet réunissant des habitations dans un édifice à la façade végétalisée, un hôtel, des bureaux de la French Tech, un grand café, un rooftop et des potagers. Un secteur où les prix se maintiennent encore en deçà de 10 000 €/m<sup>2</sup>. Aux Batignolles et aux Epinettes, les jeunes ménages continuent d'arriver. Les beaux appartements familiaux de Courcelles, Monceau ou Ternes restent très demandés. Avec un extérieur, leurs prix sont orientés à la hausse, autour de 14 000 €/m<sup>2</sup>. Roger Abecassis, directeur du groupe Consultants Immobilier, estime le boulevard de Courcelles « entre 11 000 et 14 000 €/m<sup>2</sup> ». Le boulevard Pereire a la cote : « Pour un appartement sans défaut de plan, en bon état et en étage élevé, le prix varie, selon l'exposition, de 13 500 €/m<sup>2</sup> au sud à 11 000 €/m<sup>2</sup> au nord », constate Charlene Guillard, chez Paris Neuilly Immobilier. Batignolles reste coté et cher, au même niveau que Villiers. Le quartier des Epinettes est moins onéreux. « Les travaux des avenues de Clichy et de Saint-Ouen vont rendre ce secteur plus attractif car moins bruyant », souligne Elodie Lacarrière, chez Junot.

## 18<sup>e</sup> ARRONDISSEMENT Tendance à la baisse



Appartements anciens

6 700 - 14 200 €/m<sup>2</sup>

Les prix se sont assagis dans le 18<sup>e</sup> (-2,8 % sur un an), mais la baisse, comme toujours, n'y est pas homogène, de même que le prix moyen, de 9 830 €/m<sup>2</sup>, n'est pas représentatif, tant les écarts sont importants. Du côté de Montmartre et des Abbesses, « on note une légère tendance à la baisse dans l'ensemble, hormis sur les biens les plus demandés », observent Julien Delabarre et Guillaume Blin-Davost,