

LE NOUVEL **Observateur**

Taubira
NOUVELLES
RÉVÉLATIONS

Spécial 80 pages

Immobilier
Pourquoi acheter maintenant

Paris Ile-de-France

LES PRIX QUARTIER PAR QUARTIER

avec

Europe 1

M 02228 - 2576S - F: 3,80 €



DU 20 AU 26 MARS 2014

EXCLUSIF L'argus du logement 2014 dans 1 000 villes et quartiers de France



PHOTO: G. SAUDIN - AFP - E. DEBILLAGARD



par la proximité de la gare de Lyon et du centre de Paris, les provinciaux et les étrangers à la recherche d'un pied-à-terre nourrissent également le marché.

+0,1% sur un an

13^E ARRONDISSEMENT

7580 €/M²

Le grand délaissé

« Il y a un regain d'activité depuis le début de l'année », assure Maud Lubrich, de l'agence Immo Express Chevaleret. Mais, comme en 2013, les grandes surfaces peinent à se vendre car elles nécessitent des budgets très élevés que les acquéreurs rechignent à déboursier. D'autant que les vendeurs mettent toujours la barre haute. Pour preuve, ce 113-m², tout près de la bibliothèque François-Mitterrand, proposé à 1,2 million d'euros. De fait, seuls les petits appartements trouvent preneur. « Une petite surface bien placée se négocie autour de 8500 €/m² », note de son côté Véronique Le Péron, d'Immo Express Bobillot. On peut toutefois trouver moins cher, comme ce 25-m² vendu 177000 euros (soit 7080 €/m²), un prix qui a été baissé car son propriétaire en exigeait 180000 euros sans réussir à trouver preneur. Autour de la Bibliothèque nationale de France et de l'université de Tolbiac, les investisseurs sont à l'affût de biens similaires. Rue Dunois, un autre 25-m², vendu occupé, a trouvé preneur à 177000 euros. Avec un loyer de 624 euros par mois (hors charges), il promet un rendement de 4,2% brut. « Du côté des Gobelins, ça ne

Les primo-accédants sont de retour dans le 12^e

bouge pas beaucoup, car le secteur est très cher, note Esther Rouche, d'Immob-Est. Les acquéreurs sont confrontés à des difficultés de financement, les banques étant très exigeantes. » Avenue des Gobelins, près de la place d'Italie, un 77-m² vient de se négocier 625000 euros... avec 100000 euros de travaux à prévoir! Vers la Butte-aux-Cailles, où les prix sont également très élevés, c'est l'attentisme qui domine: rue Alphand, un 35-m² vient d'être acquis pour 360000 euros. Le neuf est proposé par Bouygues, Eiffage Vinci, Cogedim et Ogic, entre 10000 et 13000 €/m².

-2,6% sur un an

14^E ARRONDISSEMENT

8450 €/M²

2-pièces et 3-pièces très disputés

« Recherchons pour acquéreurs 2-pièces et 3-pièces dans les secteurs Alésia, Didot, Pernety, entre 250000 et 460000 euros », affiche l'agence Era Sabim, rue d'Alésia. Une demande qui peut se rapporter à tout l'arrondissement, comme le confirme Gilbert Chouchana, directeur des agences Laforêt du 14^e: « Le marché est très actif sur les 2-pièces et 3-pièces, recherchés par les acquéreurs comme par les investisseurs, à des prix allant jusqu'à 350000 euros. Au-delà, la transaction est plus compliquée et longue à se réaliser. La demande pour les grandes surfaces, en revanche, est rare » A Pernety, il faut compter entre 8000 et 8300 €/m², et à Plaisance, entre 7000 et 7500 €/m². En se rapprochant de la mairie ou de la

place Denfert-Rochereau, les prix peuvent encore dépasser 9000 €/m² pour de petites surfaces, comme ce 35-m², rue Froidevaux, vendu 330000 euros, ou ce petit atelier de 32 m², rue Gassendi, acheté 300000 euros. Dans le quartier Montsouris, l'éloignement des transports en commun pèse sur les prix malgré l'attrait du parc, et les appartements coûtent entre 7500 et 8000 €/m². Près de la porte d'Orléans et de Châtillon, les prix baissent, à 7000 €/m² et parfois en deçà. « Les prix ont retrouvé leur niveau de 2011 », précise Gilbert Chouchana. Mais par rapport à 2009, selon la chambre des notaires, ils ont augmenté de 25%. Dans le neuf, malgré la rareté, les prix se sont aussi réajustés, en dessous de la barre des 10000 €/m² franchie en 2012. Sur le site de l'ancien hôpital Broussais, près du tramway et de la coulée verte, BNP Paribas Immobilier et Nexity proposent des studios à partir de 290000 euros... mais aussi des duplex au-delà de 1 million d'euros.

15^E ARRONDISSEMENT

8630 €/M²

Un quartier qui bouge

Baisse des transactions de 10%, tassement des prix... le marché de l'immobilier du 15^e arrondissement a atteint un seuil. « Il retrouve un caractère sain après deux années de baisse », souligne Thierry Trumeau, gérant de Century21 Quai Ouest. Toujours recherché par les familles, le 15^e garde son attrait, renforcé par l'ouverture du centre commercial Beaugrenelle fin 2013 - qui a « dopé » le quartier et entraîné une nouvelle population. Aujourd'hui, les prix oscillent entre 8500 et 9500 €/m². « C'est représentatif de ce qui est pratiqué dans le centre de l'arrondissement. Dans le nord, vers l'avenue de Suffren, il faut compter entre 8500 et 11000 €/m². Dans le sud, en dessous de Convention et en filant vers le boulevard Victor, ils sont entre 7500 et 8500 €/m² », poursuit Thierry Trumeau. Des prix qui vont peut-être évoluer avant la fin des travaux du Pentagone français, à Balard. D'ici à un an, dix mille personnes devraient débarquer dans cette unité qui regroupera les états-majors du ministère de la Défense. Un nouveau souffle pour ce quartier?

+0,1% sur un an

16^E ARRONDISSEMENT

9070 €/M²

Du grand haussmannien à revendre

La mauvaise humeur règne toujours du côté des propriétaires, qui font leurs comptes en fonction des nouvelles règles fiscales. D'autant que, selon les notaires, le 16^e a enregistré en 2013 la deuxième plus forte baisse de Paris. Pourtant, le début d'année n'est pas atone. « Mais les ventes se font surtout à des prix entre 8000 et 10000 €/m² », note Bertrand de Flaghac, chez Jones & Partners. « Le marché est plutôt tonique pour les petites et les moyennes surfaces », constate pour sa part Bérénice Miliotis, de Victor Hugo Immobilier. Appréciant les atouts traditionnels du quartier, « les investisseurs qui cherchent un complément de retraite sont présents, tout comme les familles », remarque Fabien Gaynard chez Barnes. Par ailleurs, « les belles adresses attirent toujours les acheteurs étrangers qui viennent principalement du Moyen-Orient, d'Afrique et d'Amérique du Sud », rappelle Marc Foujols, de l'agence du même nom. Mais ces acheteurs sont sélectifs: trois appartements viennent de se vendre entre 12000 et 16000 €/m², avenue Foch, mais, selon Laurent Demeure, de Coldwell Banker, certains biens peuvent rester sur le marché à 10000 €/m². Les ventes sont en effet difficiles pour les biens avec défauts ainsi que pour les grands appartements haussmanniens, très nombreux sur le marché, qui ne se vendent que si les prix baissent. « Dans le même immeuble, l'écart peut

être immense entre un grand appartement avec des travaux à faire et un autre déjà rénové: de 7000 à 11000 €/m² », constate Roger Abecassis, de Consultants Immobilier. Comme toujours, les prix les plus abordables se situent vers la porte de Saint-Cloud, parfois en dessous de 7500 €/m².

-5,7% sur un an

17^E ARRONDISSEMENT

8300 €/M²

Sous le signe de la prudence

Dans le quartier Plaine-Monceau, le début d'année a été positif. Les biens sans défaut se vendent à prix fixe et montent jusqu'à 13000 €/m² (côté 8^e arrondissement). En revanche, le prix d'un appartement avec défaut peut descendre à 7000 €/m². « A cause du flou des lois actuelles, les acheteurs sont prudents. Ils deviennent très exigeants face aux normes de plus en plus nombreuses. Ils prennent leur temps, comparent et négocient », précise Richard Tiberghien, d'Etude Wagram. Un tempérament frioleux qui met les Batignolles à mal. « On observe une baisse des prix de 3 à 4% par rapport à 2013, estime Marie de Guerry, de l'agence Le Village des Batignolles. Les vendeurs demandent trop. Rue des Moines, un appartement avait été estimé à 450000 euros. Le vendeur en voulait plus, il a surcoté son bien et a fini par le vendre, des mois plus tard... à 440000 euros, à 8000 €/m². » Soit la moyenne pour un appartement avec défaut aux Batignolles, quand un bien sans défaut monte jusqu'à 10000 €/m².

Familles, investisseurs et étrangers se partagent le marché

Cependant, le nouveau quartier autour du parc Martin-Luther-King prend forme et attire. Les programmes neufs s'écoulent lentement, autour de 10000 à 11000 €/m². « Dans la première partie de l'avenue de Clichy, un petit 2-pièces à rénover s'est vendu 168000 euros en quinze jours », raconte Brice Moysse, d'ImmoPolis. Le quartier des Epinettes subit une baisse de 5 à 10% depuis un an, avec des prix entre 8500 et 10000 €/m². En revanche, la Fourche est de plus en plus recherchée, surtout par de jeunes primo-accédants. Les prix vont de 7000 à 10000 euros/m².

-3,3% sur un an

18^E ARRONDISSEMENT

7320 €/M²

Une cote d'amour

L'an dernier, les prix de l'arrondissement étaient surestimés. Dans l'ensemble, ils ont diminué, surtout aux Abbesses où le mètre carré coûte 1000 euros de moins que lors du pic de 2011. « De plus, certains défauts peuvent entraîner une décote de 10 à 15%, même aux Abbesses », note Brice Moysse, le patron d'ImmoPolis. Mais le quartier garde une très forte cote d'amour et le marché est actif. Les petites surfaces sont recherchées partout, autour de 9000 €/m². « Le marché du beau Montmartre ne voit que des acheteurs français, mais ils sont capables de mettre le paquet pour un bien exceptionnel », affirme Martine Kuperfis, de Junot Investissements. Ainsi un hôtel particulier à rénover rue Simon-Dereure, de 200 m², avec un jardin de 70 m², un garage et un toit-terrasse, s'est vendu 2,5 millions d'euros. Mais le marché est rare au-delà de 800000 euros. La pierre de taille de la rue Caulaincourt se maintient autour de 9000 €/m². C'est moins cher boulevard de Clichy: 7900 €/m² pour un 48-m². Mais les prix se renforcent vers la Fourche, à Guy-Môquet (entre 7500 et 8000 €/m²) ou proche du cimetière Montmartre, notamment rue Joseph-de-Maistre. Rue Damrémont, un 86-m² s'est vendu 920000 euros, un prix inhabituel. Les prix se maintiennent vers la mairie, mais faiblissent vers Barbès. Les réhabilitations continuent à la Goutte-d'Or (jusqu'à 8000 €/m² pour une studette). La Chapelle et Marx-Dormoy restent les moins chers, à partir de 4500 €/m².

+2,4% sur un an



JEANYVES LACÔTE

JEANYVES LACÔTE