



Paris en flux (très) tendu

Flambée. Dans le centre historique, le mètre carré dépasse 12 000 euros.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Record(s) battu(s)! Après avoir franchi cet été le cap symbolique des 10 000 €/m², le prix moyen de l'ancien dans la capitale poursuit sans fléchir sa folle ascension. La chambre des notaires de Paris-Ile-de-France-

pronostique ainsi un nouveau pic de 10 300 €/m² en octobre, soit une hausse annuelle de +7,8% et de +66% en dix ans. Heureux les propriétaires de longue date, dont la valeur des appartements a triplé depuis le changement de millénaire. Du côté des candidats, c'est plutôt la soupe à la grimace: «*En calculant leurs revenus médians, le pouvoir d'achat immobilier d'un couple parisien est aujourd'hui de... 35 m²*», relève Olivier Colcombet, patron du site Drimki.com.

Pas de quoi pour autant refroidir les ardeurs des candidats!

Ville lumière, ville monde. Avenue de Saxe, dans le 7^e arrondissement. Les prix de la capitale ont beau avoir triplé en seulement deux décennies, cela ne décourage pas pour autant les candidats à l'achat.

«*L'activité est restée tonique tout l'été, nous travaillons en flux tendu*», répondent d'une seule voix les professionnels du secteur, confirmant les chiffres officiels, qui enregistrent une progression de 3% du volume d'échanges par rapport à la même époque de l'an dernier. Sur le terrain, cinq arrondissements du cœur de Paris se monnaient à plus de 12 000 €/m². «*Résidence principale, secondaire, marché locatif... Tous les segments sont fluides et les ventes vont bon train. Il faut y déboursier 250 000 € pour enlever un studio de 20 m²*. Avec

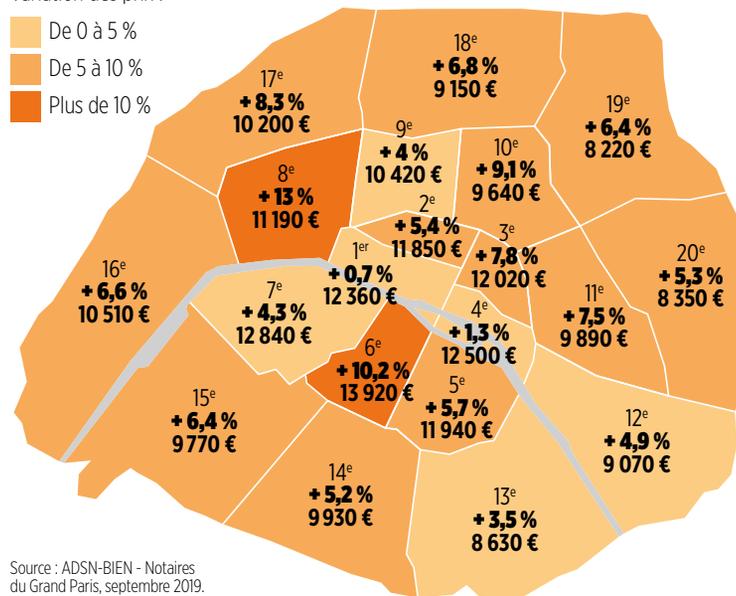
XAVIER POPIRÉA



5 arrondissements à plus de 12 000 €/m²

Prix médians au m² des appartements anciens à Paris au 2^e trimestre 2019 et variation des prix sur un an

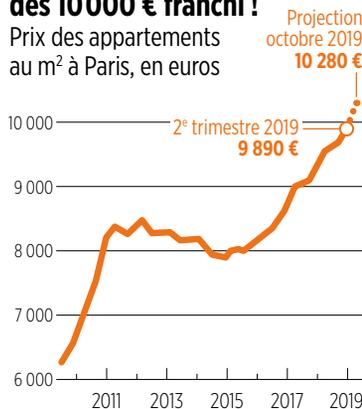
Variation des prix :



Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris, septembre 2019.

Le cap symbolique des 10 000 € franchi !

Prix des appartements au m² à Paris, en euros



Sources : Notaires du Grand Paris, Insee.

Paris Ouest. Autant d'acteurs qui autoalimentent l'inflation du marché de la pierre parisienne, lequel souffre d'un déficit récurrent d'offres malgré une légère baisse continue de la population résidente.

« Les vendeurs, qui ont assurément la main, eux, alignent souvent leurs prétentions sur le haut de la fourchette, persuadés qu'ils proposent la galerie des Glaces de Versailles, dit en souriant Dominique Mallet, directrice immobilière œuvrant sur la rive gauche pour le groupe Engel & Völkers. Nous leur conseillons plutôt de fixer un prix "raisonnable", synonyme de vente rapide, sans risque de voir leur pépite leur rester sur les bras. » Quoi qu'il en soit, le déséquilibre entre le manque d'offres et la forte demande favorise naturellement les amalgames. « Etage, vue, exposition au bruit... Chaque logement du parc haussmannien a son prix exact ■■■

un loyer de 630 euros, qui correspond au remboursement d'une mensualité d'emprunt sur vingt-cinq ans, le calcul est vite fait», note Nathalie Naccache, directrice des agences Fortis Immo. La flambée du prix des petites surfaces s'explique par la convoitise d'investisseurs patrimoniaux, parmi lesquels de jeunes locataires ne pouvant s'offrir ici leur résidence principale mais voulant sécuriser leurs économies dans la pierre. Même son de cloche chez les familles nombreuses. « Les cadres préfèrent garder leur cash et emprunter. Le

BRUNO LEVY



« La hausse des prix immobiliers ne ralentit pas, elle s'accélère. »

M^e Thierry Delesalle, porte-parole des notaires parisiens.

■■■ dans la hiérarchie du marché. Avec une prime pour les appartements bien distribués et/ou dotés de nombreuses chambres, recherchés par les familles recomposées», relève Roger Abecassis, patron du groupe Consultants Immobilier. L'autre atout majeur ? Faire partie de ces petits villages parisiens (Abbesses, Passy, Montorgueil, Enfants-Rouges, Daguerre, Motte-Picquet...) qui distillent une charmante qualité de vie. « Anne Hidalgo a gagné. A Paris, on ne se déplace plus (trop) en voiture, mais à pied, à vélo ou en trottinette. Du coup, les gens restent plus volontiers autour du piquet doté

de petits commerces de bouche, de bars, de restaurants, de cinémas », ajoute Roger Abecassis. « Et de bonnes écoles ! Leur proximité est un autre baromètre de la température à laquelle sera facturé le petit nid douillet », complète Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du Groupe Daniel Féau. « Dès le premier jour des visites, nous avons reçu trois offres, sans rabais, pour un appartement proche du Panthéon au réolé du bonus de sectorisation du lycée Henri-IV », ajoute Dominique Mallet. Plus au nord, la légendaire carte postale de Montmartre connaît une vogue sans précédent.

Prisés. Rue Drouot, dans le 9^e. Depuis la vogue des déplacements à bicyclette ou à trottinette, les quartiers culturels et commerçants de la capitale bénéficient d'un réel engouement.

« Hormis les ateliers d'artiste et les vues plongeantes sur tout Paris, ça commence à tousser un peu au niveau des prix. Il y a moins de compétition sur les appartements qu'à la fin de l'an dernier », nuance Sébastien Kuperfis, patron du groupe Junot. « La cote du village des Abbesses s'est consolidée à hauteur de 12 000 €/m², tirant tous les quartiers adjacents vers le haut, analyse Brice Moysse, directeur des agences Immopolis. Est-elle montée trop vite ? Les taux d'emprunt ne peuvent plus baisser et leurs durées encore s'allonger. Il n'est pas exclu qu'un retournement de tendance survienne en 2020. » ■

XAVIER POPY/RÉA



VENDUS

Moins de 50 m²

Saint-Georges (9^e) 27 m ² , 5 ^e ét., cave, 310 000 € (11 500 €/m ²).	Saint-Honoré (1^{er}) 37 m ² , 2 ^e ét., 419 000 € (11 300 €/m ²).
Gaîté-Montparnasse (14^e) 31 m ² , 325 000 € (10 500 €/m ²).	Tolbiac/Olympiades (13^e) 40 m ² , 1 ^{er} ét., travaux, 320 000 € (8 000 €/m ²).
Richelieu-Drouot (2^e) immeuble 1970, 31 m ² , 7 ^e ét., ascenseur, 380 000 € (12 250 €/m ²).	Pont-de-Flandre (19^e) 40 m ² , 279 000 € (7 000 €/m ²).
Sentier (2^e) 33 m ² , 4 ^e ét., traversant, gros travaux, 355 000 € (10 750 €/m ²).	Maison-Blanche (13^e) 43 m ² , 421 000 € (9 700 €/m ²).
Picpus (12^e) 33 m ² , 6 ^e ét., sans ascenseur, 336 000 € (10 200 €/m ²).	Reuilly (12^e) 43 m ² , RDC, 423 000 € (9 850 €/m ²).
Arts-et-Métiers (3^e) 33 m ² , 7 ^e ét., ascenseur, 300 000 € (9 100 €/m ²).	Maison-Blanche (13^e) 43 m ² , 421 000 € (9 700 €/m ²).
Montorgueil (2^e) 34 m ² , 3 ^e ét., ascenseur, 420 000 € (12 350 €/m ²).	Charonne (20^e) 45 m ² , 470 000 € (10 400 €/m ²).
Porte Saint-Denis (10^e) 35 m ² , 1 ^{er} ét., sur cour, 415 000 € (11 800 €/m ²).	Nation/Picpus (12^e) immeuble 1960, 48 m ² , 4 ^e ét., ascenseur, 485 000 € (10 100 €/m ²).
Folie-Méricourt (11^e) 35 m ² , 2 ^e ét., sans ascenseur, 420 000 € (12 000 €/m ²).	Maison-Blanche (13^e) 43 m ² , 421 000 € (9 700 €/m ²).
Reuilly-Diderot (12^e) 35 m ² , 4 ^e ét., ascenseur, 387 000 € (11 050 €/m ²).	Montmartre (18^e) 47 m ² , 2 ^e ét., 550 000 € (11 700 €/m ²).

Sources: Consultants Immobilier, Fortis Immo, Junot, Laforêt, Immopolis, Orpi, Sotheby's IR, Stéphane Plaza Immobilier.