



# Paris, le grand écart

**Monopoly.** Prix stables, offre plus étoffée, les acheteurs reprennent la main.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

**A**venue des Champs-Élysées, avenue de Breteuil, place de la Bourse, boulevard Saint-Michel... Un rapide coup d'œil au Monopoly de la capitale montre que la cherté de ses pierres les plus précieuses converge au centre de l'escargot des arrondissements parisiens. « Attention ! Le vieux Paris abrite beaucoup de petites surfaces inférieures à 60 mètres carrés. Le seuil symbolique des 12 000 €/m<sup>2</sup> n'est pas franchi au sein des appartements familiaux qui présentent des défauts », prévient Nathalie Naccache, à la tête des agences Keller Williams Fortis Immo. « Avant le Covid, tout

et n'importe quoi se vendait au prix fort. La folie c'est fini ! » poursuit Marc Foujols, dont les agences haut de gamme ont pignon sur rue près du Trocadéro et du jardin du Luxembourg, sur les deux rives de la Seine. « En janvier, une véritable "bourse" est partie à 14 000 €/m<sup>2</sup> », s'étonne encore un autre agent immobilier qui préfère garder l'anonymat... « À Montmartre comme ailleurs, un premier étage, une exposition plein nord, un grand couloir... sont autant de malus minorant sensiblement la facture mais pas toujours les prétentions des propriétaires. Ainsi, les chambres donnant sur rue sont également pénalisées, nombre de candidats étant très sensibles au bruit », détaille Brice Moysse, patron des

**La campagne à Paris.**

Dans le quartier de l'Observatoire (14<sup>e</sup>). La crise du Covid a relancé la demande de maisons avec jardin.

agences Immopolis. Alors que le déficit récurrent d'offres soutient la valeur patrimoniale et refuge des logements parisiens (stable en juillet et août selon Meilleurs-Agents), l'écart type va s'accroître entre les meilleures adresses et les moins bien loties. Un retour aux fondamentaux et à la hiérarchie des valeurs qui n'est pas pour déplaire aux professionnels. « Dans un contexte de marché tonique et d'atterrissage des prix en douceur, animé notamment par une palanquée de locataires achetant leur résidence principale, nous avons constaté un afflux de mises en vente durant l'été. Cette nouveauté redonne un peu la main aux riches prétendants et leur permet de mieux

« Terrasses et jardins partent à prix d'or. »

**Roger Abecassis**, PDG du groupe d'agences Consultants Immobilier

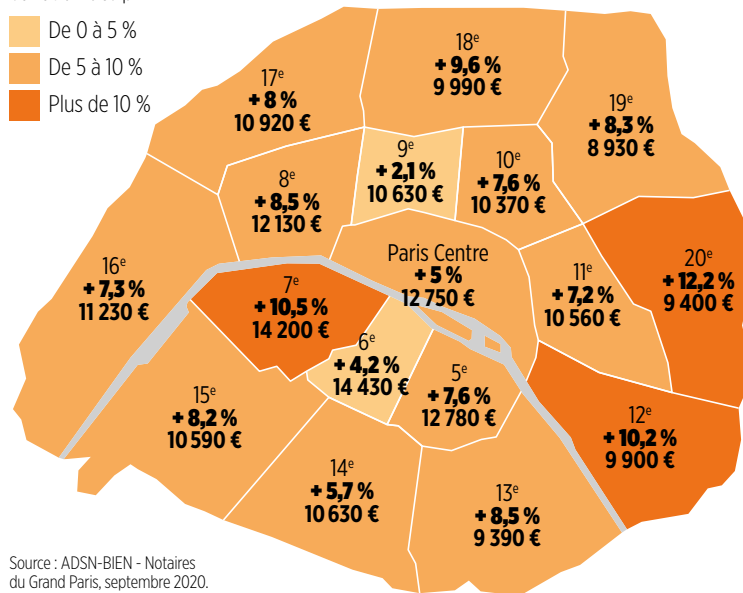


## 15 arrondissements à plus de 10 000 €/m<sup>2</sup>

Prix médians au mètre carré des appartements anciens à Paris au 2<sup>e</sup> trimestre 2020 et variation des prix sur un an

Variation des prix :

- De 0 à 5 %
- De 5 à 10 %
- Plus de 10 %



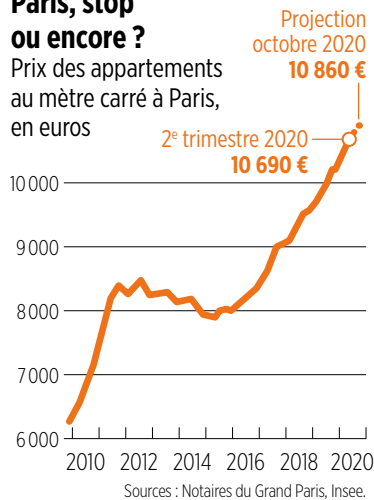
Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris, septembre 2020.

comparer la qualité quand ils font leur marché», observe Sébastien Kuperfis, directeur général de Junot. Une pièce en plus, un espace extérieur... Les projets que les Parisiens ont conçus pendant le confinement contrebalancent l'absence de la clientèle étrangère dans le secteur premium : « Grande terrasse ou jardin, ce qui apparaissait comme un luxe est devenu vital », relève Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau. « Tout le monde

s'est rendu compte que le lieu d'habitation est primordial pour la qualité de vie. Surtout quand on n'est pas à l'abri d'une deuxième vague de pandémie », poursuit Alexander Kraft, patron des agences immobilières de Sotheby's dans l'Hexagone. « La demande est devenue nettement plus sélective. Mention spéciale aux maisons avec jardin et aux derniers étages avec extérieur, qui échappent au radar des prix », relève Roger Abecassis, PDG du groupe d'agences

## Paris, stop ou encore ?

Prix des appartements au mètre carré à Paris, en euros



Consultants Immobilier. Ainsi, dans les traditionnels quartiers bourgeois de la capitale, comme le 16<sup>e</sup> ou le 17<sup>e</sup> arrondissement, le mètre carré de terrasse, autrefois pondéré entre 25 et 50 %, se vend désormais au même tarif que le mètre carré habitable du logement. » Pour affiner encore cette approche de marché, ajoutons au rééchelonnement des valeurs l'incontournable bonus de la proximité d'un établissement scolaire réputé. « Lycées Henri-IV, Carnot ou Janson-de-Sailly, École internationale bilingue, École alsacienne... Le voisinage de ces berceaux d'excellence universitaire garde plus que jamais la cote auprès d'acquéreurs qui y ont souvent usé leurs culottes courtes », rappelle Nicolas Pettex ■

## VENDUS

### 75 002

**Réaumur**, 33 m<sup>2</sup>, RDC, 355 000 €.  
**Montorgueil**, 36 m<sup>2</sup>, 1<sup>er</sup> ét., terrasse, cave, 425 000 €.  
**Bourse**, 52 m<sup>2</sup>, 5<sup>e</sup> ét., sans asc., 666 000 €.  
**Palais-Royal**, 55 m<sup>2</sup>, 1<sup>er</sup> ét., 693 000 €.  
**Montorgueil**, 63 m<sup>2</sup>, traversant, 830 000 €.  
**Vivienne**, 80 m<sup>2</sup>, balcon, 1 125 000 €.

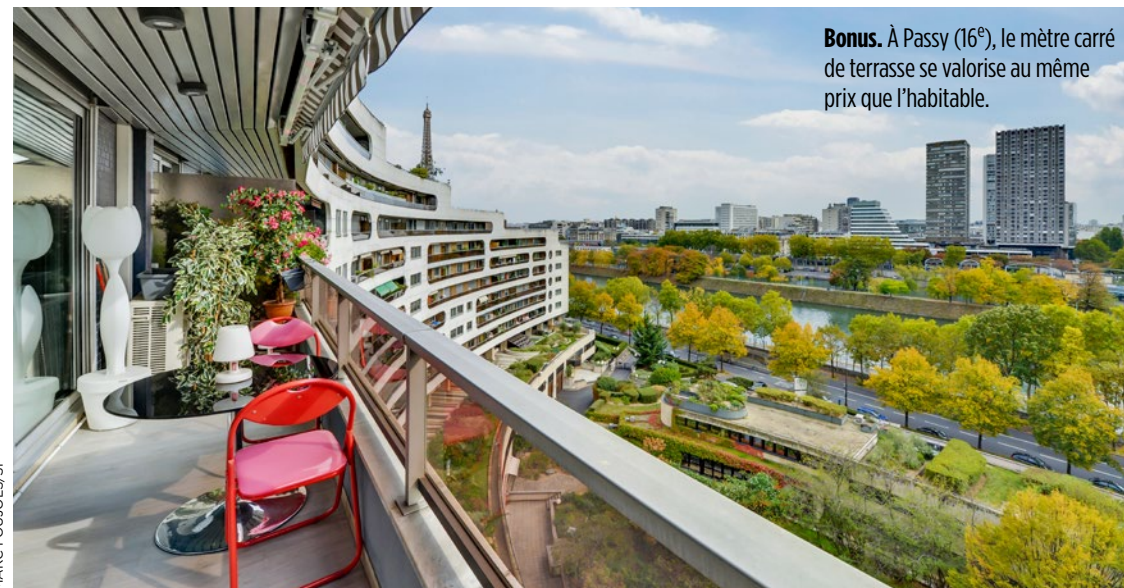
### 75 016

**Boulevard Murat**, 68 m<sup>2</sup>, imm. récent, balcon, 750 000 €.  
**Passy/Trocadéro**, 79 m<sup>2</sup>, imm. récent, terrasse de 25 m<sup>2</sup>, parking, 1 430 000 €.  
**Étoile**, 84 m<sup>2</sup>, travaux, 1 150 000 €.  
**Rue Dufrenoy**, 85 m<sup>2</sup>, 1 185 000 €.  
**Boulevard Lannes**, 98 m<sup>2</sup>, travaux, balcon, 1 080 000 €.  
**Rue de Longchamp**, imm. récent, 108 m<sup>2</sup>, balcon, 1 350 000 €.  
**Passy/Seine**, 110 m<sup>2</sup>, balcon, vue tour Eiffel, 1 650 000 €.  
**Place Victor-Hugo**, 141 m<sup>2</sup>, climatisé, balcon, 2 100 000 €.  
**Place Adenauer**, 143 m<sup>2</sup>, balcons, cave, 1 985 000 €.

### 75 018

**Rue Ramey**, 27 m<sup>2</sup>, 4<sup>e</sup> ét., sans asc., sur cour, 300 000 €.  
**Rue Durantin**, 36 m<sup>2</sup>, 4<sup>e</sup> ét., sans asc., travaux, 445 000 €.  
**Rue Paul Féval**, 39 m<sup>2</sup>, 1<sup>er</sup> ét., cheminée, 415 000 €.  
**Cimetière de Montmartre**, 55 m<sup>2</sup>, cheminée, 660 000 €.  
**Rue Lamarck**, 88 m<sup>2</sup>, double séjour, 1 200 000 €.  
**Rue Duhesme**, 90 m<sup>2</sup>, hauts plafonds, 1 150 000 €.

Sources : Consultants Immobilier, Daniel Féau, Marc Foujols, Keller Williams Fortis Immo, Immopolis, Junot, Sotheby's IR.



**Bonus.** À Passy (16<sup>e</sup>), le mètre carré de terrasse se valorise au même prix que l'habitable.