

Quand la pierre parisienne



Prestige. Vue exceptionnelle pour ce duplex de 146 m² au Trocadéro (16^e arrondissement), vendu 3 650 000 euros par Junot.

fait le grand écart...



9 500 €

C'est le prix moyen du mètre carré dans l'ancien pronostiqué en mars 2025.

5 %

C'est le plafond sur les droits de mutation en 2025, contre 4,5 % en 2024.

JUNOT/SP

Prix. Jamais atouts et défauts n'ont autant défini la cote dans la capitale.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Gare aux moyennes, parfois trompeuses ! Dans la capitale, où la taxe foncière a augmenté de 52 % en 2022, et où le plafond sur les droits de mutation vient d'être relevé de 4,5 à 5 %, la chambre des notaires du Grand Paris fait état d'un atterrissage en douceur de la baisse des valeurs des appartements anciens. Soit un prix moyen de 9 500 €/m² pronostiqué en mars 2025, au vu des avant-contrats signés dans les agences immobilières et les études notariales. Mais, à y regarder de plus près, une étude à la loupe des arrondissements bourgeois et plus populaires des quartiers, sans oublier l'étage de chaque bien au sein d'un immeuble, montre des écarts tarifaires très différents et plus éloignés que jamais. « Nous sommes aujourd'hui dans un marché à deux vitesses, comme le montre l'écart type au sein de nos transactions : il a progressé de 25 % entre 2022 et 2024 », affirme Sébastien Kuperfis, président de Junot.

Acheteurs américains. Selon Olivia Castaing, la directrice des agences de ce groupe dans le 16^e arrondissement : « Alors que, en fin d'année dernière, le marché est reparti comme un boulet de canon, la correction des valeurs des biens à défauts (étage bas, par exemple) s'est accentuée. Même les appartements entièrement à rénover, autrefois si prisés, ont pris un sérieux coup dans l'aile, pénalisés par le coût des travaux qui a explosé, passant de 1 000 à 1 500, voire 2 000 €/m². » ●●●



Tiercé gagnant. Balcon au 5^e étage avec vue plein ciel, et qui plus est sur un monument emblématique, trois bonus très recherchés.



« La correction des valeurs des biens à défauts s'est accentuée. »

Olivia Castaing, directrice de Junot dans le 16^e.



« On constate un net retour des Américains dans la ville d'Emily in Paris et des JO. »

Sophie Berg, DG adjointe du groupe Daniel Féau-Belles Demeures de France.



« Depuis janvier, le marché est bien reparti. Les investisseurs étrangers sont là. »

Nathalie Garcin, présidente du groupe Émile Garcin.

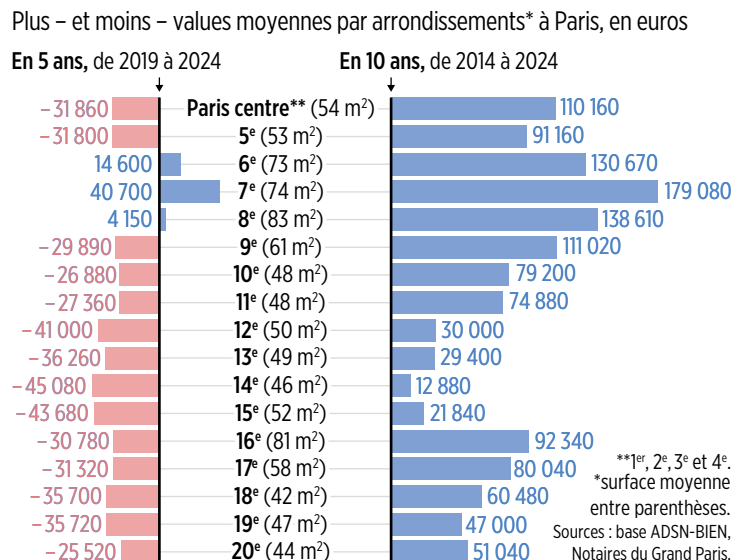
●●● Après deux années complexes et une envie d'achat au printemps, puis le coup de frein de la dissolution et des Jeux olympiques (difficile, alors, de se déplacer pour visiter et impossible de déménager), la baisse des prix et des taux a redonné de l'oxygène au marché familial classique. « Les acquéreurs français, qui ont gagné 10 à 15 % de baisse des prix depuis le plus haut niveau de l'été 2022, n'hésitent plus à faire des offres agressives à des vendeurs ayant ouvert la porte à la négociation. Parallèlement à cela, on constate un net retour des Américains en quête de pied-à-terre dans la ville d'Emily in Paris et des Jeux olympiques », analyse Sophie Berg, directrice générale adjointe du groupe Daniel Féau-Belles Demeures de France. Ce que confirme sa consœur Nathalie Garcin, présidente du groupe Émile Garcin : « Depuis le mois de janvier, le marché est bien reparti. Les investisseurs étrangers sont là. L'élection de Donald Trump a renforcé ce phénomène de la part des Nord-Américains, qui font leurs courses sans trop de souci, à la faveur d'un pouvoir d'achat dopé par le cours actuel du dollar par rapport à l'euro. » Pour Richard Tzipine, directeur général du groupe Barnes, « l'immobilier parisien, qui vient de traverser deux ans de crise – la plus longue depuis vingt-cinq

ans –, a de solides ressources. La nouveauté relève aujourd'hui d'un temps de réaction plus court qu'auparavant à l'aune de prix réajustés. » Ce que confirme Laurent Demeure, à la tête du réseau d'agences Coldwell Banker Europa Realty : « En dépit des fluctuations générales du marché, celui de l'immobilier premium a prouvé sa résilience. Nous sommes convaincus que l'optimisme des consommateurs se maintiendra en 2025. Paris n'a pas un problème de demande mais un problème d'offre, trop faible et trop contrainte. » Enfin, selon Alexis Caquet, président d'Engel & Völkers France : « Des signaux très favorables nous invitent à penser que la reprise est amorcée. Dans un contexte politique et économique encore fragile, acheteurs et vendeurs font leur retour en agence. Les estimations et visites se multiplient, qu'ils s'agisse de clients internationaux ou français. Nos chiffres sont alignés sur les baromètres de conjoncture récents annonçant une relative stabilisation des prix à Paris, avec une petite inflexion de -0,1 % en décembre. »

Poupées russes. Parmi les autres changements corrélés à l'ordre du jour, le fameux diagnostic de performance énergétique (DPE) s'est invité dans la partie de Monopoly. « Avant, les candidats faisaient presque l'offre pendant

SP (3) - BRUNO MONIER-VINARD/LE POINT

BINGO DÉCENNAL DANS TOUT PARIS





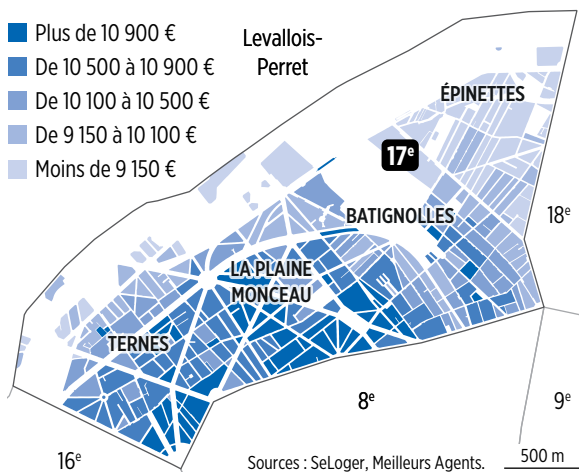
Lumineux. Appartement de 184 m² à la Nouvelle Athènes (9^e arrondissement), vendu 2 610 000 euros par Junot.

●●● *la visite de l'appartement. Aujourd'hui, ils visitent et revisitent, font effectuer des devis travaux par plusieurs entreprises de BTP et d'architecture d'intérieur, afin de calculer le budget DPE. Et, si les propriétaires ne veulent toujours pas baisser le prix affiché, ils sont souvent prêts à lâcher du lest in fine*», observe Valérie

Quaire, directrice de l'agence Consultants Immobilier d'Auteuil. Un quartier qui fait le grand écart entre la porte de Saint-Cloud, où l'on peut désormais se loger dès 8 000 €/m², et celui de Jasmin, où il faut déboursier 14 000 €/m² pour habiter les étages élevés des beaux immeubles haussmanniens ou signés Hector Guimard. On retrouve ces différences de tarifs géographiques oscillant du simple au double entre les marges sud du 15^e arrondissement et le nord de ce périmètre : de 6 500 €/m² vers la porte de Versailles et le sud de la rue de la Convention, alors qu'il faut payer jusqu'à 15 000 €/m² si l'on cible les pépites familiales du quartier de la Motte-Picquet-Grenelle. Même scénario dans l'hypercentre de la capitale, où les disparités sont aussi plus marquées qu'il y a deux ans : « *Les produits moyens s'y échangent bien en dessous de 10 000 €/m², alors que la prime à la qualité s'y chiffre bien au-delà de 12 000 €/m²* », raconte Nathalie Naccache, ●●●

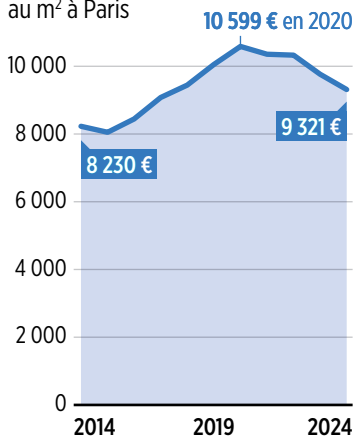
PARIS 17^E : LA COTE PAR QUARTIERS

Prix au mètre carré au 1^{er} février 2025



PARIS CORRIGÉ !

Évolution des prix moyens au m² à Paris



« Aujourd'hui, les candidats visitent et revisitent avant de faire une offre. »

Valérie Quaire, directrice de l'agence Consultants Immobilier d'Auteuil.

DU BONHEUR À TOUS LES ÉTAGES

Cote par étages : avantages et inconvénients domestiques spécifiques

Inconvénient : voisinage des chambres de service

CINQUIÈME ÉTAGE

+15 %

De +5 % à +10 % supplémentaires si vue dégagée sur un monument

Avantages : balcon, vue et luminosité

QUATRIÈME ÉTAGE

De +5 % à +7 %

TROISIÈME ÉTAGE

Standard de référence

DEUXIÈME ÉTAGE

Standard de référence

Avantage : balcon

PREMIER ÉTAGE

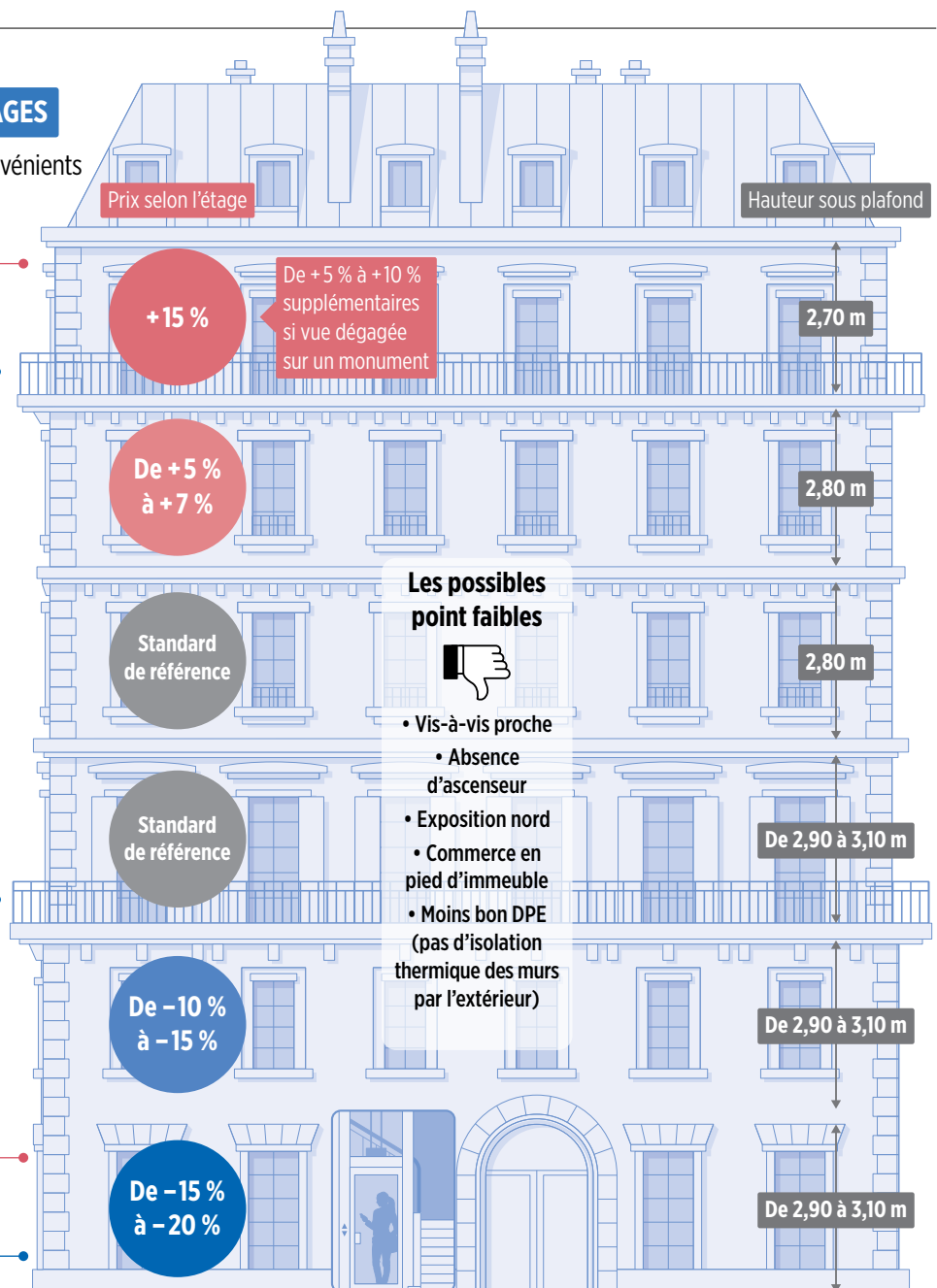
De -10 % à -15 %

Inconvénients : bruit, faible clarté et plus fréquents cambriolages

REZ-DE-CHAUSSÉE

De -15 % à -20 %

Avantages : accès PMR et autorisation profession libérale



●●● directrice des agences Keller Williams Fortis Immo. Fait nouveau, plus au nord, dans le périmètre bobo montmartrois du quartier des Abbesses, on accède à la propriété dès 11 000 €/m² : « La folie, c'est terminé ! Les prix sont devenus beaucoup plus raisonnables, avec une moyenne de 12 000 à 13 000 €/m² contre 14 000 à 15 000 euros auparavant », confirme Brice Moysse, patron des agences ImmoPolis. À l'image des poupées russes de tailles différentes emboîtées les unes dans les autres,

le niveau de chaque étage résidentiel est plus que jamais prédominant dans la détermination de sa valeur domestique (voir infographie ci-dessus). « Fini de vendre ou d'acheter un troisième niveau presque au même prix qu'un rez-de-chaussée. On revient à une vieille règle, de bon sens mais évaporée à Paris depuis une dizaine d'années. À savoir qu'il existe un écart de 40 à 50 % entre un rez-de-chaussée exposé plein nord ou donnant sur une cour et un lumineux dernier étage offrant une vue dégagée sur le ciel de la Ville lumière »,

40 à 50 %

C'est l'écart qui existe entre un rez-de-chaussée exposé plein nord ou donnant sur une cour et un dernier étage offrant une vue dégagée sur le ciel de Paris.

souligne Benoît Bert, aux manettes de l'agence Consultants Immobilier du Village suisse. Ne pas voir le ciel de Paris n'est toutefois pas rédhibitoire pour tout le monde. « Les étages bas conviennent aux moindres budgets de jeunes couples, souvent primo-accédants, mais pas toujours. Grâce à ce biais, ils peuvent se domicilier dans un quartier plus chic bénéficiant souvent de meilleures écoles », complète Benoît Bert. Par ailleurs, les rez-de-chaussée sont particulièrement prisés des professions libérales, qui ●●● ☞

●●● peuvent y exercer leur activité, comme les y autorise la mairie, ainsi que des personnes à mobilité réduite recherchant une plus grande facilité d'accès.

« Au nord du 16^e arrondissement, on peut maintenant prétendre se loger à moins de 10 000 €/m² pour un bien situé au premier étage, et/ou dans une rue étroite, grevé par un vis-à-vis proche ou de gros travaux à effectuer. Ça ne s'était pas vu depuis des années ! », poursuit Raphaël Sonigo, directeur de l'agence Sotheby's Paris Ouest Victor-Hugo. Au sein d'un bel immeuble des années 1930 de ce quartier, le groupe Daniel Féau vient de vendre un premier étage à 13 000 €/m² et un sixième étage ensoleillé avec vue dégagée à hauteur de 26 000 €/m² ! L'élargissement du prisme des valeurs a



Atypiques. Ci-dessus, appartement-atelier de 170 m² (6^e arrondissement), proposé à 4 975 000 euros par Daniel Féau. À g., triplex de 226 m² avec un penthouse-terrace (16^e arrondissement), à vendre 6 795 000 euros par Daniel Féau. À dr., entrée d'un immeuble XVIII^e siècle, proche du jardin du Luxembourg (6^e arrondissement).



mécaniquement étendu le spectre des prétendants, au premier rang desquels des primo-accédants pouvant enfin faire enfin leur retour sur le marché résidentiel parisien. « Mais 8 acquéreurs sur 10 boudent encore les premiers étages, souvent par convention sociale, étant bien inscrit dans l'inconscient bourgeois que plus c'est haut, mieux c'est », observe Roger Abecassis, président du groupe Consultants Immobilier.

Pour autant, la donne se complique parfois le long de rues ou d'avenues parisiennes bordées d'arbres : leur feuillage peut boucher la vue d'un deuxième étage avec balcon, mais pas celle des

premiers niveaux situés en regard des troncs.

De même, vers les quartiers du Marais, de Saint-Germain-des-Prés ou du Gros-Cailou, près de la tour Eiffel, les premiers étages des immeubles datant des XVII^e et



« Au nord du 16^e arrondissement, on peut maintenant se loger à moins de 10 000 €/m² au premier étage. »

Raphaël Sonigo, directeur de Sotheby's Paris Ouest Victor-Hugo.

XVIII^e siècles sont considérés comme des étages nobles car ils disposent de pas moins de 4 mètres de hauteur sous plafond. « Attention aux faux derniers étages coiffés de chambres de service. Ils peuvent se transformer en véritables cauchemars pour leurs occupants, prévient Roger Abecassis. Toutes ces subtilités nécessitent l'expertise d'un agent immobilier, seul à même d'apporter un conseil sur mesure aux parties prenantes d'une transaction immobilière, aujourd'hui presque toujours négociée. À chaque bien, son prix, ce pourrait être le leitmotiv de notre profession, qui retrouve toutes ses lettres de noblesse en ce début d'année. » ●