

## “Les vendeurs doivent accepter le recul des prix”

JULIEN HAUSSY, FONDATEUR D'ESPACES ATYPIQUES



« La reprise est indéniable, mais les conditions de vente se sont complexifiées ces

dernières années. Avec l'augmentation de l'offre de produits sur le marché, les acheteurs se montrent très sélectifs. Ils prennent le temps d'analyser les biens, de comparer et de vérifier tous les aspects techniques ou administratifs avant de se positionner. Mais, lorsqu'un bien de qualité et bien entretenu est proposé au prix

du marché, ils peuvent se décider plus rapidement. De leur côté, les vendeurs sont confrontés à une réalité pas toujours facile à accepter. Ceux qui ont acheté au plus haut du marché, notamment pendant la période post-Covid, doivent encaisser le recul des prix parisiens enregistré ces dernières années. Certains ont du mal à comprendre qu'ils doivent faire une croix aussi sur la valorisation des travaux réalisés. Avec le temps, la plupart finissent toutefois par s'adapter. » A.A.

panoramique sur le parc, à 440 000 €. Le sud-est du 14<sup>e</sup> concentre les recherches des familles, qui peinent à trouver de grandes surfaces dans l'arrondissement. T.R.

### 15<sup>e</sup> arrondissement Des quartiers abordables

Appartements anciens			8 860 €/m <sup>2</sup>
Evolution sur 1 an	Evolution sur 3 ans	Loyer	
↘ - 0,4 %	↘ - 10,0 %	32,8 €/m <sup>2</sup>	

Le plus grand arrondissement de Paris reste prisé pour son dynamisme commercial et la proximité de la gare Montparnasse. Les secteurs proches du 7<sup>e</sup> et disposant d'écoles réputées, comme La Motte-Picquet ou Commerce, sont les plus recherchés, et les prix d'achat peuvent y dépasser les 10 000 €/m<sup>2</sup>. Sur le segment du luxe, « les acheteurs sont en position de force pour négocier, car les vendeurs sont plus nombreux », note Arnaud Lewandowski del Perugia, de Paris Ouest Sotheby's International Realty. Mais les biens avec vue sur la tour Eiffel ou les Invalides et avec terrasse se vendent jusqu'à 30 000 €/m<sup>2</sup>, parfois plus pour les duplex ». Autour du parc André-Citroën, les prix restent plus abordables : à partir de 8 000 €/m<sup>2</sup>. Les biens les moins chers, autour de 7 000 €/m<sup>2</sup>, sont à chercher du côté des tours de Beaugrenelle. Un programme neuf est en cours rue de Dantzig (livraison prévue cet été), avec encore quelques logements à vendre au prix moyen de 12 500 €/m<sup>2</sup>. F.P.

### 16<sup>e</sup> arrondissement Le choix des familles

Appartements anciens			10 050 €/m <sup>2</sup>
Evolution sur 1 an	Evolution sur 3 ans	Loyer	
↘ - 1,1 %	↘ - 8,9 %	35,5 €/m <sup>2</sup>	

« Après trois ans de crise, le marché se rattrape : les biens rentrent, les vendeurs ont ajusté leurs prix, les acheteurs reprennent leurs projets d'achat », note Dominique Thibaudeau, de l'agence Daniel Féau Passy & La Muette. « La demande est là », confirme Richard Mellul, de l'agence Century 21 Auteuil. Les belles adresses séduisent la clientèle internationale : avenue Georges-Mandel, des Dubaïotes ont acheté un pied-à-terre de 160 m<sup>2</sup> avec balcon et vue sur la tour Eiffel pour 3,2 millions d'euros, soit 20 000 €/m<sup>2</sup>. Mais le marché reste porté par des familles du secteur en quête de grands appartements, au calme, près des bonnes écoles, dans un esprit village. Comme il y a peu d'offres, cet engouement soutient les prix, sauf s'il y a des défauts. Sous le Trocadéro, rue Raynaud, au métro Passy, un duplex de 245 m<sup>2</sup> à rénover entièrement, dans un immeuble de 1930, avec vue sur la Seine, s'est discuté 3 millions (12 240 €/m<sup>2</sup>), alors que les vendeurs en voulaient 3,5 millions. Rue du Docteur-Blanche, au métro Jasmin, un 133-m<sup>2</sup> à rénover dans une résidence de standing de 1960, avec balcon et box, s'est vendu 1,448 million (10 900 €/m<sup>2</sup>) : un bon prix. Auteuil, Molitor, Exelmans... : à partir

de 8 000 à 8 500 €/m<sup>2</sup>, le sud du 16<sup>e</sup> est plus accessible, ce qui attire les jeunes actifs ou les parents qui cherchent à loger leur enfant étudiant. A.M.

### 17<sup>e</sup> arrondissement Des opportunités au nord

Appartements anciens			9 360 €/m <sup>2</sup>
Evolution sur 1 an	Evolution sur 3 ans	Loyer	
↗ + 1,1 %	↘ - 9,4 %	34 €/m <sup>2</sup>	

Dans le 17<sup>e</sup>, les prix se situent autour de 10 100 €/m<sup>2</sup>, voire de 11 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup> dans les quartiers bourgeois : les Batignolles, vivants et tendance ; Villiers, plus calme et de standing ; enfin, Courcelles, Ternes et autour du parc Monceau, plus chics. Rue Dulong, très prisée, un jeune couple a acheté un T3 de 68 m<sup>2</sup> à rafraîchir, en étage, pour 660 000 €, soit 9 700 €/m<sup>2</sup>. Pour gagner des mètres carrés, une famille s'est reportée rue de Rome, vers Saint-Lazare, pour acheter un 126-m<sup>2</sup> avec 3 chambres, à remettre au goût du jour, dans un immeuble haussmannien, pour 1,35 million d'euros (10 700 €/m<sup>2</sup>). « Depuis la crise, les délais de vente s'allongent », note Vanessa Barbot, de l'agence Laforêt Ternes-Villiers-Batignolles. Les acheteurs, qui ont plus de choix, prennent le temps de visiter avant de décider, délaissant les biens avec défauts. » On peut trouver moins cher, autour de 7 500 à 8 500 €/m<sup>2</sup>, dans les quartiers vivants du nord de l'arrondissement, derrière la place Clichy, à Guy-Môquet ou aux Epinettes. Autre option, le secteur de la porte d'Asnières, près du nouveau tram : rue de Saussure, un investisseur vient d'acheter un 70-m<sup>2</sup> avec 2 chambres pour 575 000 € (8 200 €/m<sup>2</sup>). A.M.

### 18<sup>e</sup> arrondissement Les Abbesses en baisse

Appartements anciens			8 530 €/m <sup>2</sup>
Evolution sur 1 an	Evolution sur 3 ans	Loyer	
↗ + 1,9 %	↘ - 9,9 %	31,1 €/m <sup>2</sup>	

Des prix plus raisonnables n'empêchent pas les acquéreurs de se montrer hésitants : c'est la tendance observée par les agences dans cet arrondissement très hétérogène. Dans le haut de gamme, Sébastien Kuperfis, le président des agences Junot, note que les maisons, « qui avaient connu un grand succès post-Covid, peinent aujourd'hui à trouver acheteur ». Dans la très chère avenue Junot, les ►



↑ Le quartier Jourdain, dans le 20<sup>e</sup>.

► appartements se maintiennent autour de 16 000 €/m<sup>2</sup>, voire 20 000 €/m<sup>2</sup> pour de beaux biens avec vue. Un peu moins chic mais toujours aussi branché, le quartier des Abbesses voit ses prix baisser entre 11 000 et 13 000 €/m<sup>2</sup> – sauf sur les grandes surfaces, assez rares. « Il y a quelque temps, la fourchette était plus haute : entre 13 000 et 15 000 €/m<sup>2</sup> », indique Brice Moysse, le directeur des agences Immopolis. A quelques pas du funiculaire, rue Gabrielle, il a vendu récemment un 2-pièces de 50 m<sup>2</sup> à rafraîchir, avec un balcon donnant sur le Sacré-Cœur, à 600 000 €. Si, selon lui, le marché est stable autour des stations Lamarck-Caulaincourt et Jules-Joffrin, il voit les prix s'ajuster à la baisse dans plusieurs quartiers : autour de la rue Ramey (9 000 à 11 000 €/m<sup>2</sup>), à la Goutte-d'Or (7 000 à 9 000 €/m<sup>2</sup>) et à la Chapelle (6 000 à 7 000 €/m<sup>2</sup>). **T.R.**

## 19<sup>e</sup> arrondissement Beaucoup de neuf

Appartements anciens			7 560 €/m <sup>2</sup>
Evolution sur 1 an	Evolution sur 3 ans	Loyer	
↘ -0,3 %	↘ -13,6 %	29,1 €/m <sup>2</sup>	

Avec des prix moyens qui ont reculé de plus de 13 % en trois ans, le 19<sup>e</sup> est l'arrondissement le moins cher de la capitale. Les valeurs y sont moins élevées dans le nord que dans le sud. « Les logements autour des Buttes-Chaumont, les plus prisés, notamment par les familles

aisées, se négocient parfois au-dessus de 10 000 €/m<sup>2</sup>, alors que dans la partie nord de l'arrondissement les prix évoluent en moyenne entre 7 300 et 7 900 €/m<sup>2</sup> », explique Bruno Scapin, cofondateur du réseau d'agences Imax. Se valorisant doucement mais sûrement, le secteur Flandre offre des opportunités d'achat à moins de 6 000 €/m<sup>2</sup>, 7 000 €/m<sup>2</sup> pour les biens en très bon état. Les maisons du secteur pittoresque de la Mouzaïa, mais aussi de la butte Bergeyre, affichent des records de prix. Déception en revanche du côté du quartier en réhabilitation Rosa-Parks, entre les portes d'Aubervilliers et de la Villette : « Bien que bénéficiant de la desserte en RER A, il est délaissé par les acheteurs, et par des entreprises, qui quittent le secteur, en raison de problèmes de sécurité, et les prix chutent parfois jusqu'à 5 000 €/m<sup>2</sup> », observe Rani Harb, directeur commercial chez Foncia Paris. Dans l'arrondissement, l'offre neuve est relativement importante. Rue Georges-Lardennois, un programme déjà livré propose encore quelques opportunités au prix moyen de 16 900 €/m<sup>2</sup>. D'autres programmes, en travaux, sont en cours de commercialisation : rue de la Liberté et rue de Meaux, où certains biens sont proposés à moins de 12 000 €/m<sup>2</sup>, mais aussi rue Lardennois (17 000 €/m<sup>2</sup>). **F.P.**

## 20<sup>e</sup> arrondissement Embourgeoisement progressif

Appartements anciens			8 300 €/m <sup>2</sup>
Evolution sur 1 an	Evolution sur 3 ans	Loyer	
↗ +2,7 %	↘ -7,0 %	30,2 €/m <sup>2</sup>	

Ce grand arrondissement de l'Est parisien attire aussi bien les étudiants et jeunes actifs que les familles, intéressées par des prix plus abordables que dans le 11<sup>e</sup>, mais aussi par la présence ou la proximité d'écoles réputées. « Autrefois très populaire, le secteur s'embourgeoise progressivement du côté de Gambetta et du Père-Lachaise », observe Amir Sabri, négociateur chez Sixtie's Immobilier. Dans le micro-quartier de la Campagne à Paris, les maisons se négocient entre 8 000 et 13 000 €/m<sup>2</sup>, tandis que les appartements restent plus accessibles, entre 6 500 et 10 000 €/m<sup>2</sup>. « De plus en plus prisé, le quartier Jourdain offre des opportunités d'achat entre 8 000 et 9 000 €/m<sup>2</sup>, signale Claude Thomas, de Foncia Paris. Limetrophe du très vivant 11<sup>e</sup>, Ménilmontant propose de nombreux 2 et 3-pièces, c'est idéal pour un premier achat. » Pour payer moins cher,

il faut chercher du côté du périphérique, où les prix démarrent à 6 500 €/m<sup>2</sup>. Autre option : Saint-Fargeau, un peu décoté en raison de la desserte en métro assurée seulement par la courte ligne 3 bis. De nombreux logements pâtissent par ailleurs d'un DPE F ou G. Une situation qui pousse certains bailleurs à vendre avec une décote de 10 à 20 %, note Patrick Chappey, de Gérerseul.com. Les accédants à la propriété peuvent y voir une opportunité, s'ils ont le temps d'engager des travaux, lorsque c'est possible. Côté neuf, un programme est en cours de livraison rue d'Annam, avec moins de dix logements encore disponibles, à 13 355 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Un autre, rue Constant-Berthaut, qui sera livré au troisième trimestre 2027, tourne autour de 13 500 €/m<sup>2</sup>. **F.P.**

## “Paris reste l'un des marchés les plus sûrs au monde”

LAURENT DEMEURE, PRÉSIDENT DE GOLDWELL BANKER FRANCE EUROPA REALTY



« Dans un contexte international instable, l'immobilier parisien continue de jouer un rôle de valeur refuge. Les tensions géopolitiques, notamment au

Moyen-Orient, poussent certains investisseurs internationaux à reconsidérer la localisation de leurs actifs. Beaucoup d'entre eux ont fortement investi ces dernières années dans des marchés très dynamiques comme Dubaï, qui a connu une croissance spectaculaire. Mais, dès que l'environnement devient plus incertain, ces investisseurs cherchent des places plus prévisibles pour protéger leur patrimoine. Paris fait partie de ces marchés. C'est une ville qui bénéficie d'une demande locale, nationale et internationale très forte. L'immobilier y est perçu comme un investissement de moyen-long terme, avec une liquidité et une sécurité patrimoniale rares. » **A.A.**