



Spécial Immobilier

LE FIGARO MAGAZINE

Spécial Immobilier LA NOUVELLE VALEUR REFUGE ?



CONJONCTURE Mais jusqu'où iront les prix ? p. 130 ; **CRÉDITS** Pourquoi obtenir un crédit immobilier se complique ? p. 132 ; **FISCALITÉ** Où en est la refonte fiscale de Macron ? p. 136 ; **PARIS** Pénurie et hausse des prix dans tous les arrondissements, p. 138 ; **ÎLE-DE-FRANCE** La pénurie en petite couronne pousse les acheteurs à chercher plus loin, p. 146 ; **RÉGIONS** Ventes records et fièvre sur les prix, p. 150 ; **MARCHÉ** Les prix des notaires dans 500 villes de France, p. 158 ; **LOCATION** Un an après sa création, le bail mobilité avance au ralenti, p. 166

Dossier coordonné par Jean-Bernard Litzler, avec Anna Hagège, Marie Pellefigue, Guillaume Errard, Pascal Tonès.
Infographies : service infographie du Figaro

PARIS

À PARIS, PÉNURIE ET HAUSSE DES PRIX DANS TOUS LES ARRONDISSEMENTS

Le déséquilibre entre l'offre et la demande est toujours criant dans la capitale. Les étrangers sont plus présents.

L'année immobilière 2020 sera-t-elle aussi porteuse à Paris qu'en 2019 ? En ce début d'année, la hausse de la pierre se poursuit en raison d'un manque de biens à vendre palpable dans tous les arrondissements. Dans le même temps, la demande reste élevée notamment du fait des taux bas. Parmi les acheteurs, il y a ceux qui cherchent à se loger et ceux en quête d'un investissement patrimonial dans la pierre. Et il y a davantage d'étrangers friands de pied-à-terre, séduits par des prix plus accessibles que dans d'autres capitales mondiales.

1^{er}-2^e-3^e-4^e ARRONDISSEMENTS Plébiscités par les étrangers comme par les Français

Central et typiquement parisien, le 1^{er} plaît depuis longtemps aux étrangers qui s'offrent un logement dans la capitale. Mais depuis peu, de jeunes actifs français aux revenus confortables redécouvrent les charmes de cet arrondissement qui comporte de nombreux appartements avec cachet. Ici le mètre carré s'est apprécié de 10% en un an. « Rien ne part à moins de 13 000 €/m² et certaines transactions peuvent monter à plus de 25 000 € pour des biens d'exception à des adresses prestigieuses (Palais-Royal, place du marché Saint-Honoré...) », indique Lucile Savattier, de l'agence Athena Advisers Paris. Sur la place des Victoires, un duplex de 60 m², au 6^e étage sans ascenseur, à rénover entièrement, s'est vendu 720 000 €. Le 2^e a plus que jamais le vent en poupe. « Le marché reste actif et rapide pour des beaux biens sans défaut. Mais le niveau d'exigence augmente et les ventes sont plus longues pour les produits trop chers ou avec défaut (agencement, finances de la copropriété, procédures...) », analyse Nathalie Naccache, directrice des agences Keller Williams Fortis Immo. La métamorphose du Sentier, un ancien repère de grossistes textiles en « quartier jeune et tendance », est visible. L'installation continue de start-up dans le « silicon sentier », l'ouverture de bars, de boutiques de mode, de restaurants fooding, ont changé la physionomie de cette partie du 2^e et dopent le prix de la pierre qui se vend entre 10 000 et 14 000 €/m². Rue d'Aboukir, un 2-pièces de 38 m² sur cour s'est vendu 560 000 €. Dans le 4^e, le Marais reste un marché dynamique où les biens partent très vite. En un an, les valeurs se sont appréciées de 5%. « Ce quartier historique, animé le week-end, plaît aux étrangers

car on y trouve des musées, des enseignes de luxe et de plus en plus de galeries d'art », explique Caroline Baudry, directrice de Barnes Le Marais. « Du côté des rues de Turenne, de Bretagne, rien ne se négocie à moins de 15 000 €/m² », poursuit cette dernière. Cachés derrière les grands porches et les murs de pierre, des hôtels particuliers du XVII^e et XVIII^e siècles concentrent quelques grands appartements de standing. Rue de Turenne, un 200 m² avec 5 mètres de hauteur sous plafond, avec une vue sur jardin, est parti à 20 000 € le m². « Selon nos dernières ventes dans le Marais, le mètre carré s'est négocié entre 12 200 et 25 500 € », précise Numa Privat de l'agence Junot Marais. Faute de trouver dans le Marais « historique » dont l'offre est limitée, les acheteurs se reportent dans le 3^e vers le « haut Marais » du côté des métros Arts et Métiers et Temple où le mètre carré avoisine 13 000 €. Célèbre micromarché du 4^e, l'île Saint-Louis a ses amoureux. « Nous avons de plus en plus d'acheteurs français. Ils sont désormais majoritaires alors qu'auparavant l'île était principalement prisée des étrangers », signale Gonzague de Fransu de l'agence District Immobilier Saint-Louis. Même si l'île se résume à une petite dizaine de rues, les prix affichent des écarts importants. Les adresses les plus chères se situent sur les quais. Dans la partie de l'île exposée au sud (quais de Béthune et d'Orléans), les appartements dotés de vues sur Notre-Dame et le Panthéon montent à 25 000 €/m². Ceux situés côté nord (quais d'Anjou et de Bourbon) se monnaient autour de 20 000 €. Quai de Bourbon, dans un immeuble du XVII^e siècle, un 60 m² en rez-de-chaussée, refait par un architecte, donnant sur une cour intérieure pavée s'est vendu 1 250 000 €.

5^e-6^e-7^e

Plus chics et chers que jamais

Arrondissements « select » de la Rive Gauche, les 5^e, 6^e et 7^e sont sans conteste et depuis longtemps les plus chers de la capitale. Avec des prix toujours en progression, ces secteurs résidentiels sont appréciés pour leurs adresses, la qualité des immeubles et leurs espaces verts généreux. Autre point commun : tous disposent de places, de monuments historiques emblématiques et d'écoles réputées. Le 5^e est apprécié pour son côté chic et discret. Ici, rien ne se négocie à moins de 12 500 €/m². « Les surfaces les plus recherchées sont les petites surfaces. Rares, ces biens s'arrachent à prix d'or », souligne

I ^{er}	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	II ^e	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	III ^e	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	IV ^e	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	V ^e	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.**	n.s.	Gaillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	12 120 €	11,6%	Saint-Merri	12 580 €	4,1%	Saint-Victor	12 970 €	11,4%
Les Halles	13 400 €	19,3%	Vivienne	n.s.	n.s.	Enfants-Rouges	12 430 €	-0,1%	Saint-Gervais	13 670 €	-1,0%	Jardin des Plantes	11 550 €	6,1%
Palais-Royal	n.s.	n.s.	Mail	12 090 €	9,7%	Archives	14 000 €	8,5%	Arsenal	13 230 €	13,7%	Val-de-Grâce	12 680 €	2,6%
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	11 520 €	6,3%	Sainte-Avoye	12 150 €	6,0%	Notre-Dame	n.s.	n.s.	Sorbonne	13 240 €	11,9%
Arrondissement	13 210 €	9,5%	Arrondissement	11 800 €	5,4%	Arrondissement	12 420 €	4,5%	Arrondissement	13 100 €	0,4%	Arrondissement	12 410 €	9%

* Il s'agit de prix standardisés relatifs aux biens les plus couramment vendus dans la zone concernée. ** Non significatif.

Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris.



PARIS

Prix (en €/m²)
au 1^{er} mars 2020

- < 7100
- 7100 - 8100
- 8 100 - 9 100
- 9 100 - 10 000
- 10 000 - 11 500
- 11 500 - 13 500
- > 13 500



Rues les moins chères

- Rue de la Marseillaise (19^e) : 5 286 €
- Rue de la Grenade (19^e) : 5 372 €
- Villa d'Este (13^e) : 5 644 €

Rues les plus chères

- Rue de l'Amiral-de-Coligny (1^{er}) : 23 925 €
- Place Dauphine (1^{er}) : 23 339 €
- Avenue Montaigne (8^e) : 22 680 €

Secteurs avec le plus de rotations*

- ① Charonne 26 → **9,7 %**
- ② Charonne 22 → **6 %**
- ③ Père-Lachaise 16 → **4,2 %**
- ④ Saint-Fargeau 16 → **4 %**
- ⑤ Belleville 14 → **3,8 %**
- ⑥ Combat 16 → **3,7 %**
- ⑦ Amérique 25 → **3,6 %**
- ⑧ Pont-de-Flandre 11 → **3,5 %**
- ⑨ Villette 17 → **3,4 %**
- ⑩ Goutte-d'Or 10 → **3,3 %**

Secteurs avec le moins de rotations*

- ⑪ Plaine-Monceau 5 → **0,1 %**
- ⑫ Val-de-Grâce 1 → **0,2 %**
- ⑬ Les-Halles 2 → **0,3 %**
- ⑭ Place-Vendôme 1 → **0,4 %**
- ⑮ Mail 4 → **0,5 %**
- ⑯ Arts-et-Métiers 2 → **0,6 %**
- ⑰ Les Archives 3 → **0,7 %**
- ⑱ Saint-Merri 1 → **0,8 %**
- ⑲ Notre Dame 1 → **0,9 %**
- ⑳ Jardin-des-plantes 1 → **1 %**

* Le taux de rotation correspond au nombre de transactions (issu de la base publique DVF 2017) par rapport au stock de logements (Insee 2016). Découpage géographique géographique Iris.

Prix de l'immobilier Meilleurs Agents au 1^{er} mars 2020

Alexandra Roussel, de l'agence Guy Hoquet Paris 5 Maubert. Témoin, ce grand studio de 21,50 m² situé rue du Cardinal-Lemoine qui s'est adjugé à 307 000 €. Prisé des familles, cet arrondissement offre aussi de grands appartements. Rue Latran, un 3-pièces de 73 m² en bon état est parti à 1 140 000 €. Arrondissement le plus cher de Paris, le 6^e continue de plaire aux étrangers (Italiens, Américains, Brésiliens) mais aussi aux Français. « Les biens à vendre proposés dans les fourchettes hautes de nos estimations partent en 48 heures », reconnaît Delphine Avitan, directrice de l'agence Propriétés Parisiennes Sotheby's International Realty. Du côté de l'Odéon, de Saint-Germain et de Saint-Sulpice, la pierre avoisine 16 000 à 18 000 €/m² pour des appartements classiques sans défaut. En revanche, dès qu'un bien se situe à un étage élevé, dispose d'un espace extérieur (terrasse, jardin) ou d'une vue

dégagée, le mètre carré flambe. Ces biens partent à 20 000 €/m² et au-delà. « Nous sommes dans un marché à deux vitesses : jusqu'à 2 millions d'euros, les biens s'échangent rapidement et à des prix élevés, au-delà de ce palier, les acquéreurs sont beaucoup plus sélectifs », commente Alexis Caquet, directeur des agences Vaneau. Dans le 7^e, le marché reste animé avec des prix qui semblent se stabiliser en ce début d'année. « Certains propriétaires tentent de vendre leur bien à des prix au-dessus du marché mais cela ne passe pas pour des biens non exceptionnels. Les acheteurs sont devenus plus raisonnables », relève Philippe Chrysostalis, de Barnes Rive Gauche. En revanche, pour un appartement d'exception (vue sur un monument à un étage élevé), le mètre carré monte à 25 000 €. Quai de Solferino, un 222 m² au 5^e étage, donnant sur la Seine et le musée d'Orsay, a trouvé preneur à 2 684 000 €. Pour mémoire, c'est

VI ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	VII ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	VIII ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	IX ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	X ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an
Monnaie	15 870 €	14,7%	St-Thomas-d'Aquin	14 980 €	5,5%	Champs-Élysées	n.s.	n.s.	Saint-Georges	10 900 €	10,1%	St-Vincent-de-Paul	9 510 €	10,3%
Odéon	15 220 €	-12,5%	Les Invalides	n.s.	n.s.	Faubourg du Roule	10 840 €	2,8%	Chaussée-d'Antin	n.s.	n.s.	Porte Saint-Denis	9 760 €	1,1%
N-D-des-Champs	13 030 €	6,3%	Ecole-Militaire	13 110 €	12,3%	La Madeleine	10 880 €	-6,0%	Faubourg Montmartre	11 040 €	11,6%	Porte Saint-Martin	10 080 €	7,0%
St-Germain-des-Prés	13 860 €	n.s.	Gros-Cailhou	13 290 €	7,6%	Europe	11 220 €	6,0%	Rochechouart	10 480 €	4,1%	Hopital St-Louis	9 900 €	8,0%
Arrondissement	13 700 €	2,8%	Arrondissement	13 550 €	6,9%	Arrondissement	11 030 €	1,8%	Arrondissement	10 700 €	8,3%	Arrondissement	9 790 €	6,9%

Le parc Montsouris et les immeubles de la rue Gazan (14^e).



dans cet arrondissement qu'en janvier dernier, un hôtel particulier à l'abandon de la rue Oudinot a été adjugé aux enchères 35,1 millions d'euros. Vers le Bon Marché, rues du Bac et de Varenne, il faut compter 18 000 à 20 000 € le m². Dans le quartier des Invalides et de Saint-Thomas-d'Aquin, le mètre carré vaut entre 16 000 et 20 000 €. Rue de Verneuil, un 150 m², doté de 8 fenêtres en façade avec une vue intérieure donnant sur un jardin, est parti à 2 700 000 €. « Et pour un bien sur le Champ-de-Mars, il faut compter plus de 20 000 € le m² », affirme Charles Dairea, de l'agence Mercure.

**13^e-14^e-15^e
Un marché en ébullition**

Arrondissements du « croissant sud » de la rive gauche, les 13^e, 14^e et 15^e continuent d'afficher des prix en hausse. « Le moindre appartement que nous avons en mandat part dans la semaine », avoue Andy Hoxha, d'Era Agence Vendo. « Nous sommes en flux tendu », confirme Chloé Guillaume de Century 21 Lutèce Immobilier. « Toutefois, si un bien est affiché 5 à 10% au-dessus du prix de marché, il ne génère aucune visite », fait valoir cette dernière. Malgré ses petits immeubles simples, la Butte-aux-Cailles avoisine désormais 11 000 €/m². Un 2-pièces de 31 m², au 3^e étage sans ascenseur, a changé de main pour 332 000 €. Un peu plus loin, dans le quartier des Gobelins aux immeubles de facture plus bourgeoise, le mètre carré prend du galon. Sur l'avenue des Gobelins, un 6-pièces de 160 m² avec travaux a trouvé preneur à 1 580 000 €. Vers la bibliothèque François-Mitterrand, la cote des appartements évolue entre 10 000 et 11 000 €. Avenue de France, le programme neuf New G, des promoteurs Cogedim et Ogic, se commercialise sur la base de 12 800 €. Au 10^e étage, un 3 pièces de 87 m² avec un balcon de 5 m² est proposé à 1 257 000 €. Dans le 14^e, « le marché est en ébullition. La quête d'un logement est difficile pour les nombreux acheteurs en raison d'un stock limité », commente Julien Guillaume, à la tête de quatre agences Orpi dans l'arrondissement. « Ici, pour acheter un studio de 18 à 22 m², il faut disposer d'un budget de 250 000 € »,

soutient ce dernier. Le nord de l'arrondissement (Gaité, Raspail, Mouton-Duvernet) affiche les valeurs les plus hautes. Rue Froidevaux, un 95 m² à rénover s'est vendu à 1 300 000 € en 24 heures après cinq visites et quatre offres au prix. Les valeurs sont plus douces, entre 10 000 et 11 000 €, vers Pernety, Plaisance et Alésia. Rue des Plantes, un couple de quinquas a déboursé 840 000 € pour un 86 m² à refaire. Arrondissement le plus peu peuplé de Paris, le 15^e reste une valeur sûre. « La hausse des prix ne faiblit pas. Pour une offre, on compte 25 demandes », se désole Anne Avisse de l'agence L'Adresse Cambronne. Vers la Motte-Piquet, Duplex, Sèvres-Lecourbe et Pasteur, le mètre carré avoisine 11 000 € pour un bien classique. Les petites surfaces s'attachent à prix d'or. Rue de Vaugirard, une chambre de service de 12 m², au 6^e étage sans ascenseur, s'est négociée à 156 000 €. « Jusqu'à alors peu recherchés, les secteurs situés au sud de la rue de Convention (Loumel, Balard, Porte de Versailles) attirent davantage d'acheteurs avec des prix en hausse », note Alexis Caquet.

**8^e-16^e-17^e
La pénurie dope les prix**

Dans cette partie chic et chère de la rive droite parisienne, le marché reste sous tension. « En ce début d'année, il y a plus de candidats à l'achat qui entrent dans notre agence », remarque Richard Mellul, directeur de Century 21 Auteuil Immobilier. Mais faute d'offres, notamment pour les 5-pièces très demandés, la pénurie s'installe. Pour remporter une affaire, les acheteurs n'hésitent plus à faire des offres supérieures au prix demandé. « Actuellement, le moindre appartement standard à rénover et situé à un étage moyen part entre 12 500 € le mètre carré dans le 16^e sud et 13 500 € dans le 16^e nord », signale Stéphanie de la Grandière de l'agence La Grandière Immobilier. Du côté du Trocadéro et Victor-Hugo, le mètre carré évolue entre 14 000 et plus de 20 000 €. Cette fourchette concerne les biens au dernier étage, avec des terrasses et des vues dégagées. Face au peu de choix dans les quartiers prisés et chers, certains acheteurs prospectent dans des secteurs de report, notamment dans les rues perpendiculaires à l'avenue de Versailles. « Dans cette partie du 16^e, le mètre carré se vend autour de 11 500 € contre 10 500 € il y a encore un an », indique Richard Mellul. De la place Pereire à l'avenue de Villiers, en passant par les Batignolles et Les Épinettes, le 17^e offre de nombreux visages. « Quartier le moins cher du 17^e, les Épinettes a le vent en poupe. Beaucoup surnomment désormais ce secteur les « Batinettes », car il bénéficie d'une porosité avec le quartier des Batignolles tout proche, devenu pour certains hors de prix », souligne Elizabeth Thomas, de l'agence Nestenn du 17^e. Vers les rues des Moines, Lacroix et du Docteur-Heulin, les appartements se vendent régulièrement autour de 10 000 € le m². Au cœur du village des Batignolles, le mètre carré avoisine

XI ^e	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	XII ^e	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	XIII ^e	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	XIV ^e	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	XV ^e	Prix * au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an
Folie-Méricourt	10 450 €	9,4 %	Bel-Air	9 480 €	8,3 %	Salpêtrière	10 590 €	14,4 %	Montparnasse	10 980 €	4,7 %	Saint-Lambert	9 710 €	5,4 %
Saint-Ambroise	10 180 €	6,2 %	Picpus	9 340 €	7,4 %	Gare	8 500 €	8,5 %	Parc Montsouris	10 050 €	6,7 %	Necker	10 190 €	3,8 %
La Roquette	10 100 €	7,3 %	Bercy	n.s.	n.s.	Maison-Blanche	8 880 €	3,4 %	Petit Montrouge	10 270 €	9,2 %	Grenelle	10 510 €	2,6 %
Sainte-Marguerite	10 150 €	9,1 %	Quinze-Vingts	10 280 €	5,2 %	Croulebarbe	10 050 €	7,7 %	Plaisance	10 000 €	5,6 %	Javel	9 880 €	3,2 %
Arrondissement	10 060 €	7,5 %	Arrondissement	9 440 €	7,3 %	Arrondissement	9 210 €	7,1 %	Arrondissement	10 230 €	7,2 %	Arrondissement	9 920 €	4,2 %

ARNAUD ROBINET-LE FIGARO MAGAZINE



11 000 €. Rue des Batignolles, dans un immeuble des années 1950, un 65 m² au dernier étage, doté d'une terrasse de 15 m² avec vue sur la tour Eiffel, s'est vendu 900 000 €. Vers Villiers et Courcelles où les immeubles sont plus cossus, le mètre carré prend du galon. Boulevard de Courcelles, un 297 m² dans un immeuble haussmannien avec vue sur le parc Monceau, s'est vendu 3 610 000 €. Dans la partie du 17^e proche du 8^e, « des familles sont en quête de 4 à 6 pièces au calme, afin de bénéficier d'une bonne sectorisation scolaire », commente Élodie Laccarrière de l'agence Junot Monceau. Les biens partent rapidement autour de 15 000 €/m². Dans le sud du 8^e, du côté « triangle d'or », soit les avenues Montaigne, George-V et Champs-Élysées, les prix oscillent entre 15 000 et 30 000 €. À l'opposé, le nord du 8^e, du côté du métro Europe, affiche de valeurs plus douces autour de 11 000 €/m². « Ce secteur constitue un marché de report pour les personnes qui ne parviennent pas à trouver vers Monceau. Près de la gare Saint-Lazare, le quartier Europe est doté d'un bâti de qualité et offre un beau potentiel de valorisation », commente Hugues de La Morandière, directeur associé des agences Varenne.

**9^e-10^e-11^e-12^e
À flux tendu**

Ces quatre arrondissements sont prisés des jeunes actifs et des familles aisées travaillant dans le secteur de la finance, des médias et de la technologie. Secteur le plus établi et réputé pour la qualité de ses immeubles, le 9^e affiche une progression annuelle de 9,4 % avec une fourchette de prix comprise entre 11 000 et 13 000 €. « Ici, on fonctionne en flux tendu. Les biens proposés au prix du marché ne restent en vente que 24 à 48 heures. En revanche, ceux proposés trop chers restent en stock », indique Christophe Thibaudeau de Daniel Féau 9^e. Acheter en dessous de 12 000 €/m² dans le 9^e devient compliqué. Aux adresses cotées (Saint-Georges, Martyrs), le moindre appartement en étage élevé, doté d'un balcon, atteint les 15 000 €/m². Rue d'Aumale, un 100 m² au dernier étage avec balcon s'est adjugé 1 600 000 €. Pour des biens de qualité, l'écart de prix qui autre-

fois existait entre ces valeurs sûres et d'autres parties moins recherchées du 9^e (Drouot, Richer et Rochechouart) a tendance à s'estomper. Les 10^e et 11^e continuent de séduire. Ces arrondissements fourmillent de bars, de néobistros et de boutiques de mode dans l'air du temps. Actuellement, c'est la partie sud du 10^e (Saint-Martin, Paradis, Hauteville) qui a le vent en poupe avec un mètre carré souvent compris entre 14 000 et 15 000 €. La cote élevée du canal Saint-Martin ne faiblit pas non plus. « Après 10 % de hausse en 2019, la progression des valeurs semble ralentir. Il n'en reste pas moins que les prix actuels demeurent élevés pour des biens classiques dans des immeubles sans caractère », reconnaît Muriel Goldberg de l'agence L'Adresse du Canal. Dans les rues proches du canal (des Vinaigriers, de Lancry, Alibert), la pierre se négocie au minimum 11 500 €/m². Rue des Vinaigriers, un 38 m², au 2^e étage, exposé sud, est parti à 467 000 €. La cote des appartements familiaux reste aussi élevée. Dans le 11^e, vers Sainte-Marguerite, un jeune couple avec un enfant a jeté son dévolu sur un 4-pièces de 77 m² avec travaux. Situé au 4^e étage sans ascenseur, ce bien est parti à 825 000 €. Résidentiel et familial, le 12^e offre « un mètre carré compris entre 9 000 € porte de Charenton et 12 500 € du côté de Nation et gare de Lyon », indique Axel Crevon de Laforêt Daumesnil. Avenue Daumesnil, un 90 m² à refaire, doté d'une double exposition a changé de propriétaire pour 1 190 000 €.

18^e-19^e-20^e

Les acheteurs se bousculent

Même si l'ascension des prix est spectaculaire, ces arrondissements continuent d'être les moins coûteux de Paris. À Montmartre, dans le 18^e, la demande forte se heurte à une offre limitée. « Nous avons entre 15 et 20 acheteurs pour un bien à la vente. Du coup, pour des appartements sans défaut, les candidats à l'acquisition ne discutent plus les prix », déclare Frédéric Teboul de l'agence Guy Hoquet Montmartre. Rue des Abbesses, un 52 m² entièrement à refaire, au 5^e étage sans ascenseur, offrant une vue sur les toits, est parti à 12 800 €/m². Même dans un secteur moins réputé de la rue des Poissonniers, les acheteurs se bousculent. Dans un petit immeuble niché au fond d'une cour, un duplex de 87 m² (72 m² en loi Carrez) avec une terrasse de 11 m² est parti à 690 000 €. « La demande a été forte. On aurait pu le vendre plusieurs fois dans la semaine », commente Jean-Christophe Colombani, directeur des agences parisiennes d'Espaces Atypiques. Dans les 19^e et 20^e, des biens dotés de grands volumes (lofts, duplex) partent entre 1,2 et 1,3 million d'euros. « Selon les coins du 19^e, le mètre carré affiche des écarts compris entre 6 000 vers la place des Fêtes et plus de 10 000 €/m² vers les Buttes-Chaumont », précise Benoît Martin de l'agence Laforêt. Pour Benjamin Cohen, de l'agence Century 21 Alexandre Dumas, « même si le marché est porteur, les acheteurs sont devenus plus rationnels dans leurs offres ». Anna Hagège

XVI ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	XVII ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	XVIII ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	XIX ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an	XX ^e	Prix* au m ² 31/12/2019	Evolution sur 1 an
Auteuil	9 840 €	4,7%	Ternes	10 760 €	8,5%	Grandes-Carrières	10 050 €	7,6%	La Villette	8 140 €	2,2%	Belleville	9 240 €	15,2%
La Muette	11 450 €	4,1%	Plaine Monceau	10 790 €	3,5%	Clichancourt	9 930 €	10,6%	Pont de Flandre	7 370 €	-4,1%	Saint-Fargeau	8 500 €	10,7%
Porte Dauphine	11 150 €	4,9%	Batignolles	10 580 €	3,4%	La Goutte-d'Or	7 830 €	5,4%	Amérique	8 460 €	4,1%	Père-Lachaise	8 910 €	5,1%
Chailot	11 110 €	1,6%	Epinettes	9 720 €	5,6%	La Chapelle	7 950 €	5,4%	Combat	9 010 €	12,3%	Charonne	9 040 €	7,3%
Arrondissement	10 830 €	5,1%	Arrondissement	10 410 €	5,4%	Arrondissement	9 550 €	9,5%	Arrondissement	8 580 €	7,3%	Arrondissement	8 780 €	8,7%