

Paris et ses quartiers : Paris au beau fixe



Le marché immobilier parisien est à deux vitesses : alors que les biens avec défaut peinent à trouver preneur, les produits de qualité s'arrachent en moins de deux semaines. Un enthousiasme qui dope les prix, en hausse légère, mais néanmoins constante, sur l'ensemble de la capitale.

C'est une mécanique connue des professionnels.

Dès lors que les prix de l'immobilier frémissent dans l'Hexagone, le marché parisien profite de ce dynamisme pour repartir à la hausse. En toute logique, la Chambre des Notaires de Paris établit le constat suivant : si les prix de logements neufs et anciens « *continuent globalement de stagner en Île-de-France* », (+ 1,1 % pour les appartements et + 0,5 % pour les maisons), ils n'en finissent pas de grimper à Paris. La dernière note de conjoncture souligne, ainsi, que le prix du m², dans la capitale, est, actuellement, de 8 060 euros/m² (contre 5 280 euros/m² dans l'ensemble de l'Île-de-France), enregistrant une hausse de + 2,3 % au cours de cette année (contre +1,1 % en Île-de-France). Plus, encore : « *Selon les indicateurs avancés des notaires franciliens, les prix devraient continuer à légèrement augmenter à Paris durant l'été pour atteindre 8 240 euros/m².* » 8 240 euros/m², c'est à peu près autant que les prix affichés au plus haut de la courbe historique et qui a plafonné à 8 460 euros/m², au premier semestre 2012.

Cette tendance inlassablement à la hausse témoigne, s'il le fallait, de l'attrait très fort de la capitale sur les acquéreurs. Néanmoins, une question de fond se pose en filigrane : Qui peut, aujourd'hui, acheter à Paris ? Une étude publiée par les Notaires de Paris estimait que la flambée des prix rendait « *très difficile* » l'accès à la propriété pour les ménages modestes et même intermédiaires. De fait, 63 % des acquéreurs en 2015, étaient cadres ou dirigeants d'entreprise (ces catégories socioprofessionnelles ne constituant que 48 % des acquéreurs, en 2005). Autre constat, contrairement à ce que l'on avait pu penser, les investisseurs battent fermement le pavé parisien. En dépit des mesures d'encadrement des loyers en vigueur dans la capitale, Paris reste, avec Bordeaux, la ville la plus attractive de France pour un investisseur sur cinq.

Le Marais, le charme des biens historiques et atypiques.

Le Marais est (un peu) victime de son succès : la demande y étant soutenue, les biens de qualité s'y font rares. « *Le secteur est, actuellement, plus recherché que le 6^e* », observe Christine Pelosse, de HomelikeHome. Le coeur de la demande porte sur les appartements de 2-3 pièces, entre 60 et 80 m². « *Actuellement, les acquéreurs cherchent à limiter les places perdues (on bannit les couloirs et les entrées) et à inverser l'harmonie classique des appartements parisiens en optant pour des cuisines ouvertes donnant sur de grandes pièces à vivre* », poursuit Christine Pelosse. L'appartement familial reste une denrée rare. « *Trouver une surface de plus de 100 m², comptant trois chambres et, qui plus est, équipée d'un ascenseur, est un vrai challenge* », constate Nicolas Deliquiet, de Deliquiet Immobilier. Le Marais reste un secteur principalement recherché par les célibataires et les couples avec un seul enfant et qui sont sensibles au charme de ces appartements atypiques (un peu biscornus, aux sols en tomettes...) qui foisonnent dans le Paris historique.

La demande soutenue a, bien sûr, des conséquences sur les prix. « *Le prix au m² a sensiblement augmenté, passant, en moyenne de 10 000 euros en 2014 à 12 000 euros, aujourd'hui*, relève Christine Pelosse. *Par ailleurs, les prix fluctuent fortement d'une rue à l'autre, voire d'un appartement à l'autre. Un appartement situé au premier étage peut être proposé autour de 9 500 euros/m². Il faut, toutefois, compter nettement plus pour un bien en étage élevé et qui sera plus clair et où l'on peut espérer avoir une vue.* »

Mais il en faudrait plus pour décourager les acquéreurs. « *Des produits de qualité (en étage élevé, avec une vue et un extérieur) se vendent en moins de deux semaines et ce, même si leur prix est légèrement surévalué* », poursuit Nicolas Deliquiet. On ne peut toutefois pas vendre tout, à n'importe quel prix. « *Aujourd'hui, les acquéreurs sont bien renseignés et ont gagné en expertise*, remarque Nicolas Deliquiet. *Ils se montrent à la fois plus exigeants et plus prudents. En conséquence, si les biens de qualité partent rapidement, ceux qui présentent des défauts (un rez-de-chaussée, un premier étage, un étage élevé sans ascenseur, un souplex...) sont difficiles à vendre. Les vendeurs ne doivent alors pas être trop ambitieux.* »

14e et 15e arrondissements, à l'affût des petites surfaces.

Dans les 14e et 15e arrondissements, le marché s'avère de nouveau soutenu, depuis le début de l'année. *« La demande porte, particulièrement, sur les studios de 40 à 45 m² commercialisés à moins de 400 000 euros et les 3 pièces de 60 m² proposés entre 600 000 et 650 000 euros »,* note Thierry Noal, de STI Montparnasse. Les appartements familiaux sont, en revanche - et cela peut surprendre - peu convoités. *« Ces biens coûtent très chers et entraînent donc un engagement financier plus lourd pour les acquéreurs. Ils se montrent donc plus regardants,* analyse Thierry Noal. *Mais, plus globalement, on note, aujourd'hui, que le marché est ici à deux vitesses. Les produits qui présentent des défauts (je pense aux rez-de-chaussée ou aux appartements en étage élevé sans ascenseur) peinent à partir alors que les beaux produits partent vite et cher, a fortiori s'ils disposent d'une belle vue ou d'une terrasse. »* Cet engouement pour le 14e et le 15e se ressent-il sur le prix ? *« Oui,* répond sans hésiter, Thierry Noal. *Le prix du mètre carré dans ce secteur a progressé de 3 à 5 %, depuis le deuxième trimestre 2016 et il faut, actuellement, prévoir un budget moyen de 7 000 à 11 000 euros/m² pour s'y établir. »*

16e arrondissement, des acquisitions plus rationnelles.

Quartier résidentiel, s'il en est, le 16e a vu la demande se densifier, au cours des douze derniers mois. *« La demande est soutenue sur les appartements de 2 à 3 chambres »,* observe Stéphane Atlan, de Royal Immo. Néanmoins, les acquéreurs veillent davantage à rationaliser leur achat. De fait, le prix augmente sensiblement, dès lors que le rapport entre le nombre de pièces et la surface de l'appartement est bon. *« À titre d'exemple, un appartement de 3 chambres réparti sur 100 m² coûtera environ 20 % de plus qu'un appartement de trois chambres totalisant 160 m². »*

« Les familles sont toujours très présentes sur ce secteur, poursuit Jean-François Fabre, de Hausman Invest. *Si les très grands appartements (au-delà de 150 m²) sont, actuellement, délaissés, les surfaces de 90 à 150 m² sont, en revanche, très recherchées. Le marché est donc tendu et les prix ont progressé lentement mais sûrement (de l'ordre de 2 à 5 %), au cours de l'année. »* Mais il ne faudrait pas croire que cette augmentation décourage les acquéreurs. *« Pour l'heure, un appartement trouve preneur en moins de deux semaines et n'est pas négocié »,* souligne Jean-François Fabre.

A contrario, les appartements de petites tailles (studio et deux pièces) sont peu demandés. « *Les investisseurs locatifs ont déserté le marché, relève Stéphane Atlan. Les acquéreurs de ce type de biens sont donc des utilisateurs qui souhaitent habiter directement ces petits produits ou les mettre à la disposition de leurs enfants.* » Un constat que partage Jean-François Fabre. « *Ces investisseurs cherchent avant tout à placer leur patrimoine - la pierre reste une valeur refuge à part entière - sans attendre, pour le moment, de rendement particulier.* » Si les investisseurs locatifs restent attentifs - comme c'est, souvent, le cas dans les mois précédant une élection présidentielle - les acquéreurs étrangers semblent faire confiance au marché parisien. « *Le Brexit a réorienté les investisseurs vers la France, note Jean-François Fabre, et les Britanniques comme les professionnels de la finance qui hésitaient entre Londres et Paris optent, aujourd'hui, plus massivement pour notre capitale.* » De l'avis de Stéphane Atlan, l'engouement ne devrait pas faiblir. « *Les banques n'inspirent plus confiance et l'on se rend compte que laisser son argent dormir sur un compte va bientôt coûter plus qu'il ne rapporte. Pour beaucoup, les liquidités bancaires ont tout intérêt à être investies dans la pierre.* »

17e arrondissement, plein sud.

Dans le 17e, la demande se concentre, tout particulièrement, dans les secteurs les plus au sud. « *80 % des acquéreurs souhaitent investir dans le secteur Ternes-Courcelles-Monceau-Villiers, observe Henri Plessier, de Henri Plessier Pierre de Taille Conseil. Répondre à leurs demandes est d'autant plus que complexe que 80 % de l'offre se concentre... dans le nord du 17e, dans des quartiers plus cosmopolites comme les Épinettes ou Guy-Moquet, par exemple.* » La recherche porte sur deux types de produits bien distincts : les studios et 2 pièces d'environ 40 m² que convoitent les primo-accédants et les investisseurs que n'a pas découragés la loi Alur et les appartements de 100 à 130 m² dotés de 3 chambres, prisés des familles. La présence soutenue des acquéreurs ne manque pas de doper les prix « *qui ont grimpé, de l'ordre de 2 %, en un an, constate Henri Plessier. Néanmoins, cette hausse reste compensée par des taux d'emprunt toujours très attractifs.* »

Chiffres clés.

?	Le prix moyen du mètre carré
19e	6 380 €
Odéon	14 120 €
Ternes	8 910 €

Source : Notaires de France - base de données Perval, avril 2016

Merci à nos experts locaux.

Christine Pelosse
HomelikeHome, Paris 2e
www.homelikehome.com

Homelike Home
dénicheur d'appartement

Nicolas Deliquiet
Deliquiet Immobilier, Paris 3e

www.deliquiet-immobilier.com


DELIQUIET
IMMOBILIER

Stéphane Atlan

Royal Immo, Paris 6e et 16e

www.royalimmo.com

 **ROYALIMMO**

Jean-François Fabre

Hausman Invest, Paris 16e

www.hausmanninvest.com

 **hausmann
invest**

Henri Plessier

Pierre de Taille Conseil Immobilier, Paris 8e

pierredetailleimmobilier.com

**Pierre de Taille
Conseil Immobilier**

*Le spécialiste de la pierre de taille à Paris
et de belles demeures en Province*

Thierry Noal

STI Montparnasse, Paris 14e