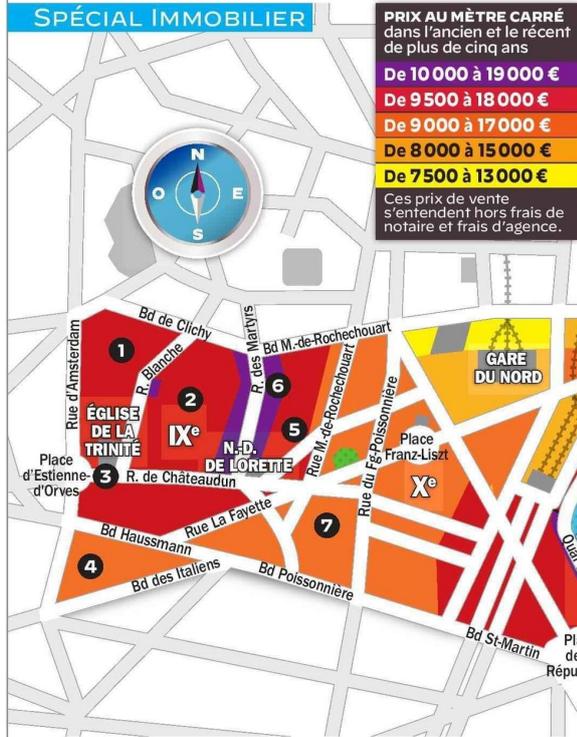


Famille du média : **Médias spécialisés grand public**  
 Périodicité : **Mensuelle**  
 Audience : **1483000**  
 Sujet du média : **Economie-Services**



Edition : **Septembre 2023 P.136**  
 Journalistes : **Laura Makary**  
 Nombre de mots : **523**

## Paris et Ile-de-France



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes *
<b>1. Place de Cléchy</b>		
Immeuble milieu XIX <sup>e</sup> siècle	<b>13 500 euros</b> (-3%)	• Rue de Douai, immeuble pierre de taille 1850, 95 m <sup>2</sup> , 6 pièces, charme de l'ancien, ascenseur, cave, DPE D, 200 000 € de travaux : 1,12 M€ (11 790 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>12 500 euros</b> (-2%)	• Rue du Cardinal-Mercier, imm. fin XIX <sup>e</sup> , 125 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 6 <sup>e</sup> ét., ascenseur, cave, 180 000 € de travaux : 1,4 M€ (11 320 €/m <sup>2</sup> ).
<b>2. Nouvelle Athènes</b>		
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>16 500 euros</b> (-5%)	• Rue La Bruyère, immeuble 1880, 165 m <sup>2</sup> , 6 pièces, duplex 5 <sup>e</sup> et 6 <sup>e</sup> ét., vue dégagée, terrasse 20 m <sup>2</sup> , asc., cave, parkings, DPE D, très bon état : 2,72 M€ (16 435 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	<b>11 000 euros</b> (-4%)	• Rue J.-Baptiste-Pigalle, imm. début XX <sup>e</sup> , 40 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, sans ascenseur, cave, bon état : 438 000 € (10 950 €/m <sup>2</sup> ).
<b>3. Trinité</b>		
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>13 000 euros</b> (-5%)	• Rue Saint-Lazare, imm. fin XIX <sup>e</sup> , 37 m <sup>2</sup> (44 m <sup>2</sup> au sol), 2 pièces, 6 <sup>e</sup> ét. mansardé, dans un ancien hôtel particulier, asc., cave, très bon état : 495 000 € (13 380 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	<b>12 000 euros</b> (-8%)	• Rue Saint-Lazare, imm. début XX <sup>e</sup> , 51 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 3 <sup>e</sup> ét., asc., cave, DPE F, 80 000 € de travaux : 540 000 € (10 590 €/m <sup>2</sup> ).
<b>4. Madeleine</b>		
Immeuble années 1920	<b>15 000 euros</b> (-7%)	• Bd de la Madeleine, imm. 1920, 64 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 6 <sup>e</sup> ét., gardien, asc., cave, 120 000 € de travaux : 880 000 € (13 750 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>11 000 euros</b> (-3%)	• Rue de Caumartin, imm. fin XIX <sup>e</sup> , 40 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, beau parquet, copropriété nécessitant des travaux, pas d'ascenseur, à rafraîchir : 425 000 € (10 625 €/m <sup>2</sup> ).
<b>5. Rochechouart</b>		
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	<b>15 000 euros</b> (0%)	• Rue de Maubeuge, immeuble pierre de taille 1900, 83 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 5 <sup>e</sup> étage, vue tour Eiffel, balcon 6 m <sup>2</sup> , ascenseur, cave, DPE D, bon état : 1,26 M€ (15 180 €/m <sup>2</sup> ).
Imm. haussmannien fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>11 000 euros</b> (-3%)	• Rue de Maubeuge, imm. fin XIX <sup>e</sup> , 57 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 5 <sup>e</sup> ét., asc., cave, DPE F, 60 000 € de travaux : 580 000 € (10 175 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1890	<b>10 500 euros</b> (-2%)	• Rue Turgot, imm. 1890, 43 m <sup>2</sup> , 2 pièces, rdc sur cour, cave, DPE G, très bon état : 450 000 € (10 465 €/m <sup>2</sup> ).
<b>6. Martyrs, Trudaine</b>		
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>16 000 euros</b> (-2%)	• Avenue Trudaine, immeuble 1875, 110 m <sup>2</sup> , 5 pièces, 5 <sup>e</sup> étage sur 6, séjour exposé sud, balcon filant, ascenseur, cave, DPE D, excellent état : 1,95 M€ (17 725 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble milieu XIX <sup>e</sup> siècle	<b>14 000 euros</b> (0%)	• Rue des Martyrs, imm. 1850, 95 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 3 <sup>e</sup> ét., vue dégagée, cave, DPE D, très bon état : 1,38 M€ (14 525 €/m <sup>2</sup> ).
<b>7. Poissonnière, Cadet</b>		
Immeuble début XVIII <sup>e</sup> siècle	<b>16 500 euros</b> (-3%)	• Rue du Fbg-Poissonnière, imm. XVIII <sup>e</sup> , 22 m <sup>2</sup> (47 m <sup>2</sup> au sol), 2 pièces, 6 <sup>e</sup> étage sans asc., DPE G, bon état : 370 000 € (16 820 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble début XIX <sup>e</sup> siècle	<b>13 500 euros</b> (-5%)	• Rue Saulnier, imm. 1830, 120 m <sup>2</sup> , 5 pièces, duplex rdc et 1 <sup>er</sup> étage, atelier d'artiste, terrasse 35 m <sup>2</sup> , potentiel, DPE F, 300 000 € de travaux : 1,32 M€ (11 000 €/m <sup>2</sup> ).

\* Hors frais de notaire et d'agence. asc. : ascenseur ; chauff. : chauffage ; coll. : collectif ; élec. : électrique ; ét. : étage ; indiv. : individuel ; mitoy. : mitoyen ; résid. : résidence.

### Paris IX<sup>e</sup> Les biens avec terrasse et jouissant d'un bel ensoleillement s'arrachent au prix fort

Malgré sa situation privilégiée et ses quartiers refuges, le IX<sup>e</sup> arrondissement n'échappe pas à la baisse générale de la demande. «Le ralentissement est flagrant. Les acheteurs sont plus regardants, mais les propriétaires veulent malgré tout vendre au prix fort», observe Jennifer Djen, directrice de Providence Immobilier. Conséquence, les produits restent en vitrine là où ils s'écoulaient immédiatement il y a deux ans. Les prix commencent donc à reculer doucement, en moyenne de 2 à 5%.

Certains secteurs demeurent des valeurs sûres. Plusieurs rues ne sont pas touchées par ce phénomène, comme l'avenue

Trudaine, la rue des Martyrs, la place Saint-Georges. «Ce sont des quartiers à la fois commerçants et authentiques, sans afflux de touristes. Les biens y restent très prisés», souligne Marie Beauchet, directrice associée de Barnes Martyrs.

Dans la rue Manuel, petite voie perpendiculaire à la rue des Martyrs, dans un bel immeuble en pierre de taille, ce quatre-pièces de 71 mètres carrés en parfait état avec des chambres sur cour au calme, du parquet et des moulures, est parti à 995 000 euros, au-delà des 14 000 euros le mètre carré.

#### NOS PRÉVISIONS 2024

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De **-2** à **-3%** pour les petites surfaces

De **-3** à **-5%** pour les grandes surfaces

Plus haut en remontant la rue des Martyrs, dans un immeuble haussmannien, ce 89 mètres carrés en très bon état a trouvé preneur à 1,2 million, à près de 13 485 euros le mètre carré.

Les prix baissent légèrement en s'éloignant du cœur de l'arrondissement, notamment en approchant du X<sup>e</sup> et de la gare du Nord. «Ce sont des quartiers toujours recherchés, mais un peu plus abordables qu'autour de la rue des Martyrs», commente Christophe Bon, directeur de Laforêt Martyrs. En descendant vers l'Opéra et les grands magasins, quartier touristique et de bureaux, la demande se réduit également.

Quel que soit le secteur, l'argument décisif pour séduire les acheteurs est la jouissance d'un

extérieur. Dans cet arrondissement éloigné des parcs et des bois, aux immeubles anciens, les terrasses sont rares. Lorsqu'un appartement en détiéne une, le prix s'envole. Fort de sa large terrasse de 20 mètres carrés et d'un vaste séjour de 41 mètres carrés, ce six-pièces de 165 mètres carrés rue La Bruyère, à deux pas du métro Saint-Georges, s'est affiché à plus de 16 000 euros le mètre carré. Budget requis : 2,72 millions. «L'ensoleillement des appartements est un autre critère majeur depuis le confinement», complète Vivien Prévot, directeur d'Espaces atypiques Paris Ouest.

**LAURA MAKARY**

**Les professionnels qui ont participé à notre enquête :** Laforêt Martyrs et Mogador, Barnes Martyrs, Junot IX<sup>e</sup>, Espaces atypiques Paris Ouest, Providence Immobilier.