



## Paris et Ile-de-France

### SPÉCIAL IMMOBILIER

# Paris X<sup>e</sup> Pour les amateurs d'ateliers anciens ou d'immeubles Art déco

La baisse des prix dans le X<sup>e</sup> arrondissement concerne tous les types de biens, et elle atteint parfois 10% depuis l'été dernier. «On repart sur un marché équivalent à celui connu entre 2008 et 2014», indique Christophe Ouvriou, directeur de l'agence Junot X<sup>e</sup>. Depuis le printemps, les acheteurs n'ont plus besoin de négocier. Les vendeurs «sont résignés et mettent leur bien au juste prix sans hésitation», fait savoir Steeve Javanaud, directeur de l'agence Espaces atypiques Rive droite. Et les logements nécessitant des travaux trouvent désormais difficilement preneur en raison de la hausse du coût des rénovations.

Seuls les biens d'exception voient leur cote augmenter, jusqu'à 2%. «Certains d'entre eux, dans des microquartiers, partent à des tarifs encore surprenants», constate Sophie Néama, manager de l'agence Barnes Martyrs. A l'instar des logements de la rue Martel, au sein du quartier Strasbourg-Saint-Denis. Cette petite rue est convoitée par les amateurs d'anciens ateliers ou d'immeubles Art déco. La rareté des appartements fait grimper la note jusqu'à 17 200 euros le mètre carré. Un prix inhabituel ici, où la moyenne oscille autour de 11 000 euros le mètre carré.

Près de la mairie, non loin des commerces et de la vie nocturne, il faut compter envi-

ron 10 000 euros le mètre carré pour poser ses valises dans un bien en parfait état. Rue du Faubourg-Saint-Martin, ce trois-pièces de 82 mètres carrés situé au cinquième étage d'un immeuble de 1870 avec ascenseur a changé de mains pour 712 000 euros (8 680 euros le mètre carré) après rénovation. Avec un balcon, le mètre carré aurait atteint 10 500 euros.

Le canal Saint-Martin, prisé des noctambules, séduit toujours de jeunes actifs conquis par la piétonnisation des quais de Valmy et de Jemmapes. Il faut prévoir une enveloppe supérieure à 13 000 euros le mètre carré pour s'y installer. Un deux-pièces de 27 mètres carrés, en

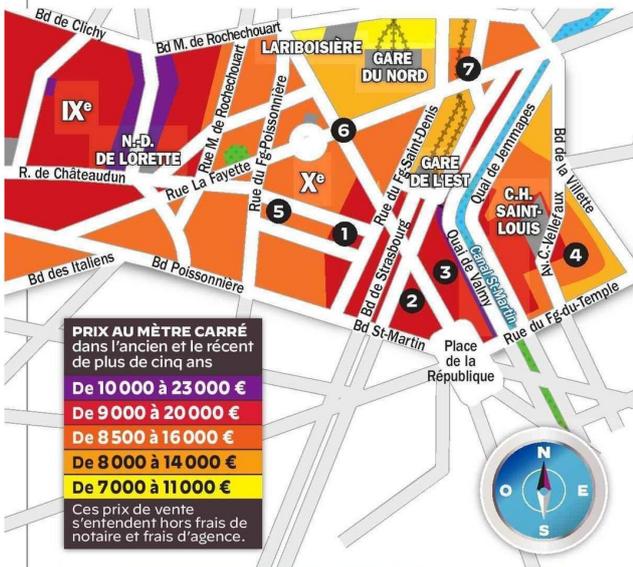
rez-de-chaussée sur cour, à l'angle de la rue Lucien-Sampaix et du quai de Valmy, dans un immeuble de 1935, est parti à 359 000 euros (13 295 euros le mètre carré).

Au nord, le vaste secteur délimité par l'hôpital Lariboisière et les gares du Nord et de l'Est reste une zone accessible aux budgets plus modestes. Le prix au mètre carré y dépasse rarement 10 000 euros.

**RÉJANE-LUDVINE ROTHIER**

#### Les professionnels qui ont participé à notre enquête:

Barnes Martyrs, Espaces atypiques Rive droite, Junot X<sup>e</sup>, Stéphane Plaza X<sup>e</sup>.



La piétonnisation des quais du canal Saint-Martin attire les acquéreurs.



EYETRONIC - STOCK.ADOBE.COM

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
<b>1. Strasbourg-Saint-Denis</b>		
Immeuble années 1930	16900 euros (+2%)	• Rue Martel, imm. 1930, 64 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 7 <sup>e</sup> étage, asc., terrasse 20 m <sup>2</sup> , cave, DPE C, parfait état: 1,09 M€ (17060 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Martel, immeuble 1890, 67 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 2 chambres, 1 <sup>er</sup> étage, sans ascenseur, cave, DPE D, 80000 € de travaux: 640 000 € (9550 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	10600 euros (0%)	
<b>2. Château-d'Eau</b>		
Immeuble début XIX <sup>e</sup> siècle	12600 euros (0%)	• Rue du Château-d'Eau, immeuble 1801, 16 m <sup>2</sup> , studio meublé, 3 <sup>e</sup> étage, asc., DPE F, parfait état: 203 000 € (12685 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Bouchardon, immeuble 1840, 46 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, pas d'ascenseur, cave, DPE F, 50 000 € de travaux: 465 000 € (10110 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble milieu XIX <sup>e</sup> siècle	11100 euros (-1%)	
<b>3. Bonsergent</b>		
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	13300 euros (-1%)	• Rue de Lancry, immeuble 1900, 77 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 5 <sup>e</sup> étage, asc., balcon, cave, DPE C, parfait état: 1,03 M€ (13440 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Jean-Poulmarch, immeuble 1932, 22 m <sup>2</sup> , studio, 3 <sup>e</sup> étage, asc., DPE E, très bon état: 252 000 € (11455 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Albert-Thomas, immeuble 1830, 43 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, pas d'ascenseur, cave, DPE F, 75 000 € de travaux: 375 000 € (8720 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble début XIX <sup>e</sup> siècle	10400 euros (-3%)	
<b>4. Hôpital Saint-Louis</b>		
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	13500 euros (-2%)	• Cour des Bretons, immeuble 1908, 140 m <sup>2</sup> , 6 pièces, 1 <sup>er</sup> ét., asc., cave, DPE F, 100 000 € de travaux: 1,79 M€ (12820 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Jean-Marie-Moinon, immeuble 1890, 62 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 2 <sup>e</sup> étage, DPE F, 80 000 € de travaux: 608 000 € (9805 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	11000 euros (0%)	
<b>5. Petites-Ecuries</b>		
Immeuble milieu XIX <sup>e</sup> siècle	13200 euros (+1%)	• Rue des Petites-Ecuries, immeuble 1860, 53 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, ascenseur, balcon, cave, DPE D, parfait état: 708 000 € (13360 €/m <sup>2</sup> ). • Rue des Petites-Ecuries, immeuble 1902, 59 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 2 <sup>e</sup> étage, asc., cave, DPE D, parfait état: 693 000 € (11745 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	11600 euros (0%)	
<b>6. Gare du Nord, Poissonnière</b>		
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	11200 euros (-3%)	• Rue de Maubeuge, immeuble 1886, 72 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 5 <sup>e</sup> étage, sans ascenseur, balcon, cave, vue dégagée, DPE D, très bon état: 808 000 € (11220 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Lafayette, imm. 1851, 48 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, sans ascenseur, cave, DPE E, parfait état: 494 000 € (10290 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble milieu XIX <sup>e</sup> siècle	10200 euros (-2%)	
<b>7. Louis-Blanc</b>		
Immeuble années 1930	11800 euros (-3%)	• Rue Lafayette, imm. 1930, 130 m <sup>2</sup> , 5 pièces, 5 <sup>e</sup> étage, asc., balcon, DPE D, 260 000 € de travaux: 1,29 M€ (9940 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Louis-Blanc, immeuble 1880, 75 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, ascenseur, cave, DPE E, 150 000 € de travaux: 571 000 € (7615 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	9500 euros (-6%)	

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