



A Montmartre, dans le XVIII^e arrondissement parisien, petites comme grandes surfaces partent à plus de 15 000 euros le mètre carré, un tarif en hausse de 10% sur un an.

PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE

Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

Alors que le mètre carré dépasse 10 000 euros dans nombre d'arrondissements de la capitale, la flambée des tarifs commence à ralentir dans les communes de première couronne.

SOMMAIRE

Paris I ^{er} et II ^e	p. 128
Paris III ^e et IV ^e	p. 130
Paris V ^e et VI ^e	p. 132
Paris VII ^e et VIII ^e	p. 134
Paris IX ^e et X ^e	p. 136
Paris XI ^e et XII ^e	p. 138
Paris XIII ^e et XIV ^e	p. 140
Paris XV ^e	p. 142
Paris XVI ^e	p. 144
Paris XVII ^e	p. 146
Paris XVIII ^e	p. 148
Paris XIX ^e et XX ^e	p. 150

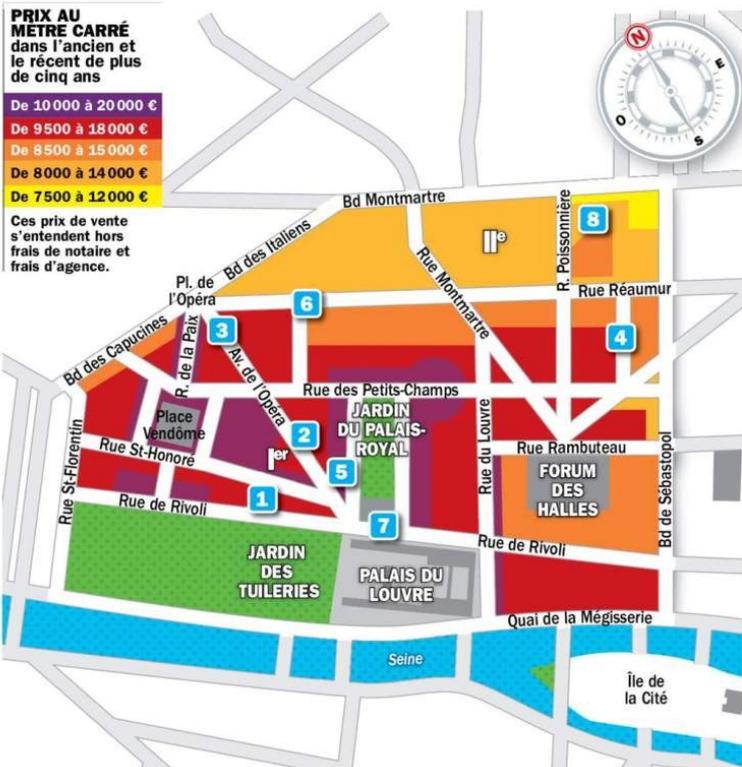
Banlieue

Antony, Bourg-la-Reine, Sceaux	p. 152
Boulogne-Billancourt	p. 154
Clamart, Meudon	p. 156
Charenton, Maisons-Alfort, Saint-Maurice	p. 158
Clichy, Asnières, Courbevoie	p. 160
Issy-les-Moulineaux, Vanves	p. 162
Massy, Palaiseau	p. 164
Malakoff, Montrouge, Châtillon	p. 166
Marly-le-Roi, Le Pecq, Saint-Germain-en-Laye	p. 168
Montreuil, Bagnolet	p. 170
Nanterre	p. 172
Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret	p. 174
Nogent-sur-Marne, Joinville-le-Pont, Saint-Maur-des-Fossés	p. 176
Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin	p. 178
Rueil-Malmaison, Suresnes, Puteaux	p. 180
Saint-Mandé, Fontenay-sous-Bois, Vincennes	p. 182
Saint-Cloud, Sèvres, Ville-d'Avray	p. 184
Saint-Ouen, Aubervilliers, Saint-Denis	p. 186
Versailles, Le Chesnay, La Celle-Saint-Cloud	p. 188
Le Vésinet, Chatou	p. 190
Villejuif, Alfortville, Vitry	p. 192
Autres villes	p. 194
Bois-Colombes, Colombes	
Enghien, Montmorency	
Le Perreux-sur-Marne	
Meaux	

↑ = en hausse ↓ = en baisse ↔ = stable



PARIS I^{er}-II^e Certains acheteurs prétextent le moindre défaut pour se désengager



Le long de la rue Saint-Denis, certaines belles surfaces rénovées, avec un extérieur, partent à plus de 17 000 euros le mètre carré.

Généralisée, l'inflation frappe aussi bien les studios que les surfaces familiales et frôle même les 10% pour les plus beaux logements. Deux bémols toutefois : un effet Gilets jaunes, qui a refroidi la clientèle étrangère. Et l'attitude de certains acquéreurs très exigeants, prompts à bloquer une vente pour la casser peu après, sitôt un défaut du bien ou de la copropriété détecté. Dans le détail, le quartier de Châtelet-les Halles profite toujours de son lifting. Rue Etienne-Marcel, ce 94 mètres carrés d'un immeuble bourgeois a été vendu 1,28 million d'euros (13 615 euros le mètre carré). «Le secteur de la rue de Rivoli, autour de la nouvelle Samaritaine, où 4 500 nouveaux emplois sont annoncés, promet beaucoup», prédit Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo.

Le Sentier, de son côté, séduit toujours. Ainsi, rue Dussoubs, près du

métro, un pied-à-terre de 26 mètres carrés est parti à 430 000 euros (16 540 euros le mètre carré). Quant à la rue Saint-Denis, malgré une réputation sulfureuse, sa portion entre les rues Etienne-Marcel et de Réaumur se revalorise enfin et atteint des prix inimaginables voici un an. Ce 93 mètres carrés bien rénové, au cinquième étage avec ascenseur, offrant une terrasse de 12 mètres carrés, s'est ainsi monnayé à 1,64 million d'euros (17 635 euros le mètre carré). Pour espérer une plus-value, mieux se tourner vers le bas Sentier, à proximité de la porte Saint-Denis. Mais il faudra faire vite : déjà, les petites surfaces se négocient à 10 000 euros le mètre carré, comme dans les rues Sainte-Foy et d'Alexandrie. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Barnes, Century 21 Fortis Immo, District Immobilier, Espaces atypiques, Junot.

LA COTE DES GRANDES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. TUILERIES		
Immeuble 1880 Directoire	17 500 euros (+10%)	• Rue du 29-Juillet, imm. 1880, 156 m ² , 4 pièces, bien d'exception, 2 ^e étage, belle hauteur sous plafond, parquet, moulures, clim., parfait état : 2,7 M€ (17 310 €/m ²). • Rue de l'Echelle, imm. 1850, 155 m ² , 5 pièces, 4 ^e ét., asc., balcon, vue Louvre, cave, parfait état : 2,26 M€ (14 580 €/m ²).
Immeuble 1850 grand standing	14 500 euros (+5%)	
2. PETITS-CHAMPS		
Bel immeuble XIX ^e siècle	13 500 euros (+3%)	• Rue des Moulins, belle copro. de 1830, 92 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, asc., 3 balcons, à rafraîchir : 1,21 M€ (13 165 €/m ²). • Rue Sainte-Anne, bel immeuble 1750, 113 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, cave, gardien, double vitrage, rénové par un architecte : 1,39 M€ (12 355 €/m ²).
Bel immeuble XVIII ^e siècle	12 000 euros (+5%)	
3. OPÉRA		
Imm. début XIX ^e vue Opéra	16 000 euros (+10%)	• Avenue de l'Opéra, somptueuse copro. 1800, 101 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, asc., balcon filant, beaux volumes, excellent état : 1,65 M€ (16 335 €/m ²).
4. RÉAUMUR-SÉBASTOPOL		
Imm. début XX ^e pierre de taille	17 000 euros (+15%)	• Rue Saint-Denis, immeuble 1900, 93 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, asc., terrasse 12 m ² , rénovation de grande qualité, parfait état : 1,64 M€ (17 635 €/m ²). • Rue Palestro, imm. XIX ^e , 91 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, asc., dressing, buanderie, cave, bon état : 1,03 M€ (11 320 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	11 500 euros (+6%)	

... ET CELLE DES PETITES SURFACES

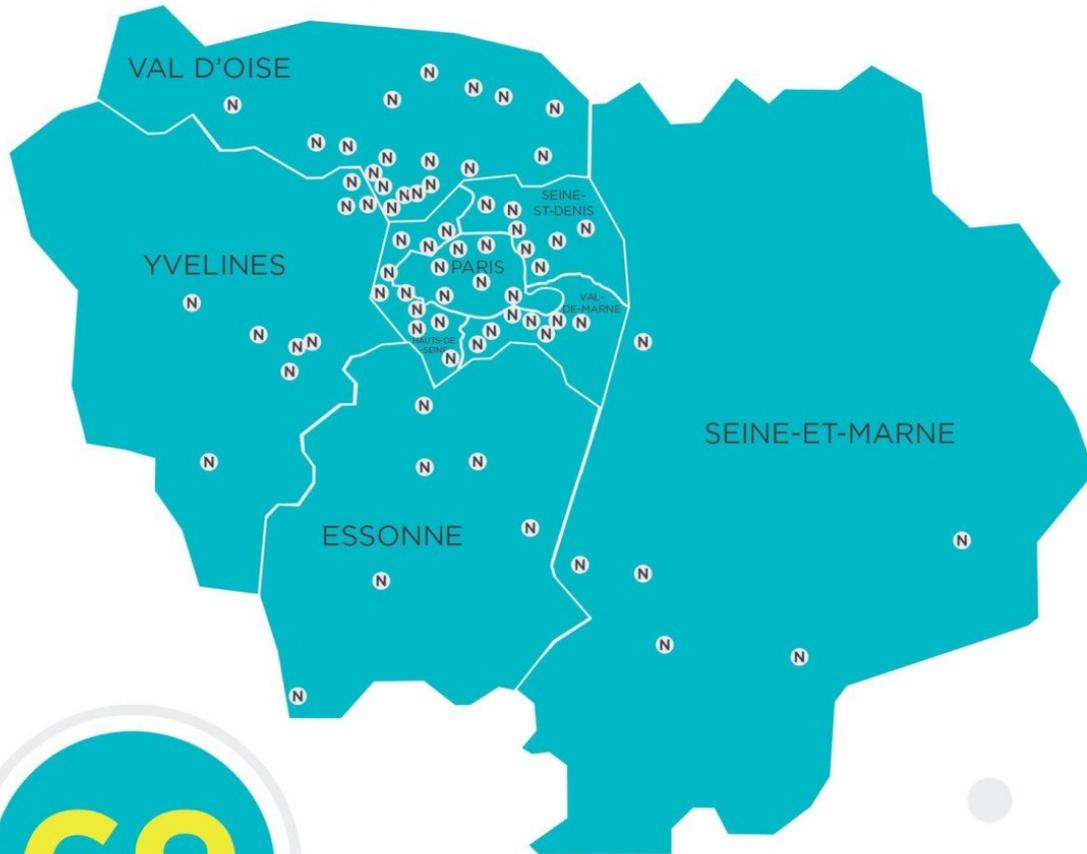
5. JARDIN DU PALAIS-ROYAL		
Immeuble début XVIII ^e réhabilité	14 700 euros (+5%)	• Rue de Richelieu, immeuble 1610, 78 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, vue jardin du Palais-Royal, lumineux, grande cave, excellent état : 1,15 M€ (14 795 €/m ²).
6. QUATRE-SEPTEMBRE		
Petite maison passage couvert	13 500 euros (+3%)	• Passage Choiseul, maison de 1827, 71 m ² Carrez, 106 m ² , 3 étages + un sous-sol aménagé, 5 pièces, terrasse 6 m ² , bon état : 960 000 € (13 520 €/m ²). • Rue de Choiseul, imm. 1800, 68 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, beaux volumes, gardien, à rafraîchir : 780 000 € (11 470 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	11 500 euros (+3%)	
7. LOUVRE-RIVOLI		
Immeuble début XVIII ^e siècle	12 500 euros (+1%)	• Rue des Bourdonnais, immeuble 1700, 61 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., asc., grand séjour, bon état : 760 000 € (12 460 €/m ²). • Rue Saint-Honoré, immeuble des années 1850, 38 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, sans ascenseur, chauffage électrique, bon état : 419 000 € (11 025 €/m ²).
Immeuble XIX ^e pierre enduite	11 000 euros (+1%)	
8. BONNE-NOUVELLE		
Immeuble début XX ^e	13 500 euros (+5%)	• Rue de la Lune, immeuble 1900, 29 m ² , 1 pièce, rdc, rénovation d'architecte, très bon état : 390 000 € (13 450 €/m ²). • Rue de Cléry, imm. 1999, 55 m ² , 3 pièces, 5 ^e ét., parking, terrasse, cuisine équipée, asc., chauffage élec., très bon état (prévoir ravalement) : 650 000 € (11 820 €/m ²).
Immeuble années 1990	11 800 euros (+5%)	

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



nestenn

GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



69

AGENCES IMMOBILIÈRES PARIS-ÎLE DE FRANCE

Nestenn, c'est plus de 334 agences en France et à l'International.

Agences ouvertes, en cours d'ouverture et en projet

www.nestenn.com

0 806 800 116

Nos Agences Nestenn





PARIS III^e-IV^e Plébiscité, le secteur du Marais rattrape très vite son retard sur les îles

Ni l'évacuation de certains riverains, ni même les travaux à venir, suite à l'incendie de Notre-Dame, ne découragent les acheteurs. Sur les îles, le mètre carré varie de 15 000 à 16 000 euros. voire plus lorsqu'un extérieur ou un ascenseur sont présents, comme avec ce 72 mètres carrés du XVII^e siècle, avec 5 mètres carrés de terrasse, vendu 1,57 million d'euros (21 805 euros le mètre carré). Ou ce 86 mètres carrés refait à neuf, avec vue sur la Seine et ascenseur, cédé à 24420 euros le mètre carré. «L'inflation, de 5 à 10%, est prononcée vers les quais sud et d'Orléans», complète Jessie Amanou, de District Immobilier.

Mais c'est un autre quartier qui profite de l'uniformisation des prix dans Paris : le Marais. «La cote y progresse fortement, surtout vers les Archives et Sainte-Avoye», selon Jean-Christophe Colombani, d'Espaces Atypiques. Les clients

étrangers, jusqu'ici attirés par la rive gauche ou le VIII^e arrondissement, se lancent. Leur cible : les vastes hôtels particuliers, à 18 000 euros le mètre carré. Même les immeubles en pierre de Paris et sans ascenseur ne partent pas à moins de 12 000 euros le mètre carré. Par capillarité, le quartier des Enfants-Rouges continue son ascension, notamment les rues Charlot, du Poitou, de Bretagne et Debelleye. Ainsi, rue Charlot, ce duplex de 140 mètres carrés en excellent état s'est vendu 2,07 millions d'euros (14 785 euros le mètre carré). Seule zone encore accessible : Arts-et-Métiers. «Prévoir de 11 000 à 12 500 euros le mètre carré y suffit pour l'heure», rappelle Numa Privat, de Junot Marais. ■ **MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Century 21, Côté Acheteur, District Immobilier Ile Saint-Louis, Espaces Atypiques, Junot Marais, Stéphane Plaza Paris III^e.



Dans le secteur des Enfants-Rouges (ici, rue Béranger), la cote des petites surfaces a encore progressé, de 2 à 6% sur un an.

LA COTE DES PETITES SURFACES...

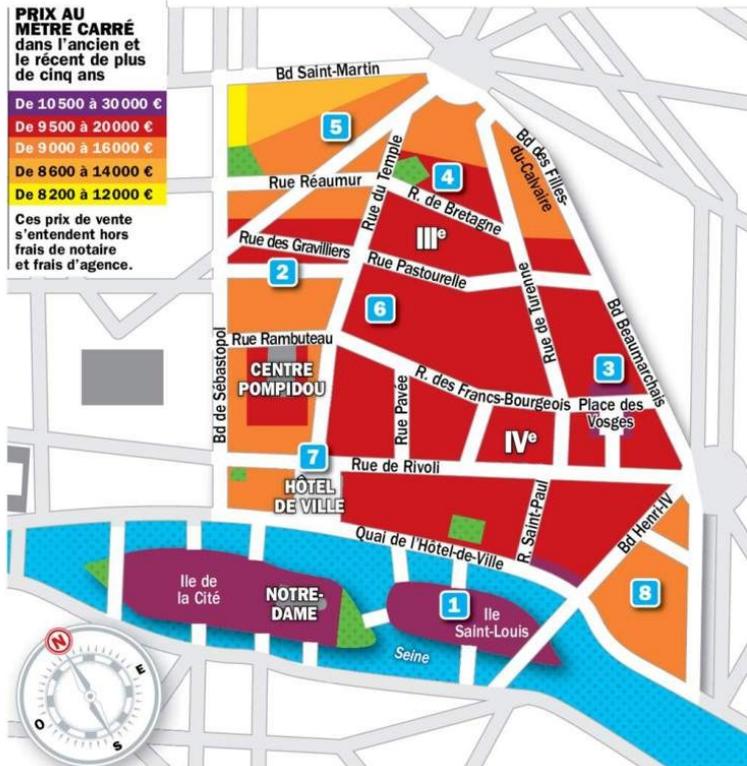
Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. ÎLE SAINT-LOUIS		
Immeuble début XVIII ^e	16 000 euros (+8%)	*Quai de Bourbon, immeuble années 1700, 28 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, belle cour pavée, cuisine ouverte, refait à neuf: 445 000 € (15 895 €/m ²). *Rue Saint-Louis-en-l'Île, immeuble années 1800, 39 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, refait à neuf: 600 000 € (15 385 €/m ²). *Rue des Deux-Ponts, immeuble 1930, 40 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, cave, rénové: 600 000 € (15 000 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	15 500 euros (+7%)	
Immeuble années 1930	15 000 euros (+7%)	
2. BEAUBOURG		
Immeuble 1850 pierre de taille	14 000 euros (+12%)	*Rue Chapon, immeuble 1850, 31 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, lumineux, état correct: 430 000 € (13 870 €/m ²). *Rue Saint-Martin, immeuble pierre de taille années 1970, 32 m ² , studio, 3 ^e étage, ascenseur, balcon, à repeindre: 390 250 € (12 195 €/m ²).
Immeuble 1970 pierre de taille	12 500 euros (+7%)	
3. PLACE DES VOSGES		
Immeuble début XX ^e	20 000 euros (+9%)	*Bd Beaumarchais, imm. 1900, 52 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, asc., gardien, porte blindée, cave, beaux volumes, chauffage coll., bon état: 1,03 M€ (19 905 €/m ²). *Place des Vosges, immeuble XVII ^e , 14 m ² , 1 pièce, 1 ^{er} étage, asc., sans vis-à-vis, vue, excellent état: 265 000 € (18 930 €/m ²).
Immeuble XVII ^e siècle	19 000 euros (+8%)	
4. ENFANTS-ROUGES		
Bel immeuble XVIII ^e siècle	15 000 euros (+6%)	*Rue Charlot, immeuble années 1750, 37 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, poutres, pierres apparentes, calme sur cour, bon état: 570 000 € (15 405 €/m ²). *Rue de Picardie, immeuble 1880, 23 m ² , studio, 4 ^e étage, lumineux, optimisé, petits travaux: 285 000 € (12 390 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	12 500 euros (+2%)	
Immeuble 1930 à rénover	10 500 euros (+5%)	
... ET CELLE DES GRANDES SURFACES		
6. ARCHIVES		
Immeuble début XIX ^e	15 500 euros (+12%)	*Rue des Haudriettes, duplex début XIX ^e , 155 m ² , 6 pièces, 2 ^e étage, cave, ascenseur, cheminée, gardien, chauffage collectif, bon état: 2,43 M€ (15 710 €/m ²).
7. HÔTEL DE VILLE		
Immeuble fin XIX ^e siècle	13 500 euros (+5%)	*Rue de la Coutellerie, immeuble fin XIX ^e , 92 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, asc., cave, vue, clim., bon état: 1,23 M€ (13 370 €/m ²). *Rue de Rivoli, immeuble 1830, 128 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage avec ascenseur, très calme, grande cave, cuisine dînatrice, à rafraîchir: 1,2 M€ (9 375 €/m ²).
Immeuble années 1830	9 500 euros (+2%)	
8. ARSENAL		
Immeuble 1950 de standing	12 500 euros (+2%)	*Quai Henri-IV, immeuble 1959, 97 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, asc., balcon, gardien, vue, à rafraîchir: 1,10 M€ (11 340 €/m ²). *Rue Jacques-Cœur, immeuble début XIX ^e , 114 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, balcon, cave, cheminée, porte blindée, bon état: 1,39 M€ (12 235 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	12 200 euros (+2%)	

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

PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 10 500 à 30 000 €
- De 9 500 à 20 000 €
- De 9 000 à 16 000 €
- De 8 600 à 14 000 €
- De 8 200 à 12 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



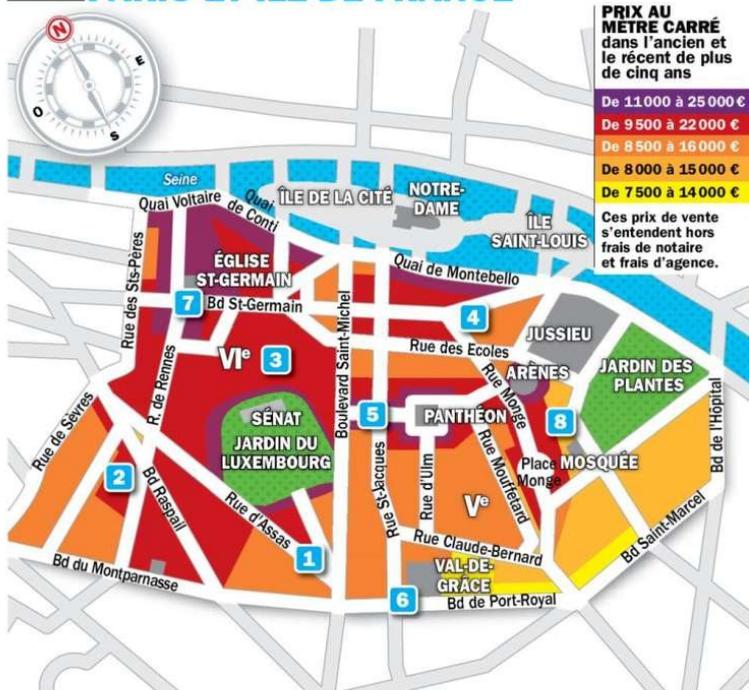
Vos résidences en Île-de-France



Retrouvez tous nos programmes en Île-de-France sur [pichet-immobilier.fr](https://www.pichet-immobilier.fr)

01 42 24 00 00

 **PICHET**
IMMOBILIER



PARIS V^e-VI^e A l'est, l'inflation est au plus haut

Un plafond est-il atteint dans le VI^e arrondissement ? « Les négociations de prix ont de nouveau cours, et les délais de vente s'allongent, surtout pour les surfaces de plus de 180 mètres carrés », assure Sophie Henry, de Junot Rive Gauche. Il faut dire que Saint-Germain des Prés et Saint-Sulpice, terrains de jeu de la clientèle étrangère, n'ont jamais valu aussi cher. Rue Saint-Sulpice, ce 19 mètres carrés rénové, au cinquième étage, a ainsi coûté 360 000 euros (18 945 euros le mètre carré). Même les appartements familiaux de la rue de Rennes partent au prix fort. Soit 16 770 euros le mètre carré pour ce 161 mètres carrés bourgeois, à rénover.

Le V^e arrondissement, où les surfaces de 80 à 150 mètres carrés sont les plus prisées, rattrape son retard de prix à grande vitesse. Sur le quai de Montebello, les tarifs avoisinent désormais ceux de l'île Saint-Louis. Exemple avec ce 32 mètres carrés à rafraîchir d'un immeuble du XVII^e avec ascenseur, parti à 510 000 euros (15 940 euros le mètre carré). Mais c'est à l'est que l'inflation, de 10 à 15% sur un an, bat des records. Vers Port-

Royal, longtemps tiré vers le bas à cause du bruit et de la proximité du XIII^e, la cote s'est revalorisée de 5 à 10%, à plus de 10 000 euros le mètre carré. Sur le boulevard de Port-Royal, un beau 69 mètres carrés, avec parquet, moulures, balcon et ascenseur, s'est même monnayé à 930 000 euros, soit 13 480 euros le mètre carré.

A l'avenir, deux quartiers devraient encore évoluer. Celui de Saint-Victor, qui bénéficiera de la réhabilitation complète de la faculté de Jussieu, de la création d'une coulée verte et de la construction de biens neufs haut de gamme. « Celui de Saint-Séverin, autour des rues de la Huchette et de la Harpe notamment, est aussi en pleine transformation, avec de nouveaux commerces », signale Hervé Rempennaut, de Century 21 Panthéon. Son prix moyen de 13 000 euros semble donc sous-estimé. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Barnes, Century 21 Panthéon, Daniel Féau Saint-Germain, De Ferla Immobilier, District Saint-Germain, Fonica, Guy Hoquet Paris V Maubert, Junot Rive gauche.

LA COTE DES PETITES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. VAVIN		
Immeuble XIX ^e à rénover	19 000 euros (+5%)	• Rue d'Assas, immeuble XIX ^e , 11 m ² , studio, 6 ^e étage, ascenseur, sans vis-à-vis, poutres, chauffage électrique, travaux (12 000 €) : 210 000 € (19 090 €/m ²). • Rue d'Assas, imm. 1970, 32 m ² , 1 pièce, 2 ^e étage, ascenseur, balcon, dressing, vue jardin, bon état : 480 000 € (15 000 €/m ²).
Résidence de standing 1970	15 000 euros (+5%)	
2. CHERCHE-MIDI		
Hôtel particulier XVIII ^e	18 500 euros (+10%)	• Rue du Cherche-Midi, immeuble XVIII ^e , 75 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, cheminée, parquet, beaux volumes, cave, chauffage indiv., à rafraîchir : 1,39 M€ (18 535 €/m ²). • Rue Saint-Placide, imm. fin XIX ^e , 52 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, asc., calme, parquet, parfait état : 870 000 € (16 730 €/m ²). • Rue du Regard, immeuble XIX ^e , 35 m ² , 2 pièces, 5 ^e ét., sans asc., calme, parquet, parfait état : 540 000 € (15 430 €/m ²).
Immeuble haussmannien	16 500 euros (+5%)	
Immeuble XIX ^e pierre de taille	16 000 euros (+5%)	
3. SAINT-SULPICE		
Immeuble XIX ^e Restauration	16 000 euros (+4%)	• Rue Bonaparte, immeuble début XIX ^e Restauration, 47 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, cheminée, gardien, Interphone, à rénover (50 000 €) : 744 000 € (15 830 €/m ²).
Immeuble début XVIII ^e	15 000 euros (+4%)	• Rue Madame, immeuble 1700, 13 m ² , 1 pièce, 6 ^e étage, double vitrage, gardien, asc., bon état : 195 000 € (15 000 €/m ²).
4. MAUBERT		
Immeuble XVIII ^e pierre de taille	15 000 euros (+6%)	• Rue Cochin, immeuble 1750, 23 m ² , 1 pièce, 3 ^e ét., asc., poutres, rue calme, parfait état : 348 000 € (15 130 €/m ²). • Rue de Pontoise, immeuble 1850, 61 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, proche commerces, parquet et poutres, cheminée, à rafraîchir : 810 000 € (13 280 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	13 500 euros (+6%)	
5. PANTHÉON		
Immeuble 1930 Art déco	14 000 euros (+8%)	• Rue Paillet, immeuble 1930 Art déco, 61 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, cave, balcon, gardien, cuisine nue, chauffage coll., bon état : 850 000 € (13 935 €/m ²).
Immeuble XIX ^e pierre de Paris	13 500 euros (+8%)	• Rue Toullier, immeuble 1800, 64 m ² , 3 pièces, 2 ^e ét., asc., double vitrage, cave, refait à neuf : 895 000 € (13 985 €/m ²).

... ET CELLE DES GRANDES SURFACES

6. PORT-ROYAL		
Bel immeuble 1910 à rénover	14 500 euros (+10%)	• Avenue de l'Observatoire, bel immeuble de 1912, 164 m ² , 6 pièces, 1 ^{er} étage, asc., cave, pièce de service, à rénover (170 000 €) : 2,37 M€ (14 450 €/m ²). • Rue Flatters, immeuble 1850, 84 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, lumineux, à rénover (85 000 €) : 980 000 € (11 665 €/m ²).
Immeuble XIX ^e à rénover	11 500 euros (+8%)	
7. SAINT-GERMAIN		
Immeuble début XIX ^e	20 500 euros (+3%)	• Rue Jacob, immeuble 1800, 182 m ² , 5 pièces, 1 ^{er} étage, parking, cave, bon état : 3,71 M€ (20 385 €/m ²). • Rue Dauphine, immeuble années 1900, 80 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, vue toits de Paris et jardin, calme, bon état : 1,45 M€ (18 125 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	18 000 euros (+3%)	
8. JARDIN DES PLANTES		
Imm. fin XIX ^e pierre de Paris	13 000 euros (+1,2%)	• Rue Linné, immeuble années 1880, 75 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, luminosité, plan en étoile, étage élevé, bon état : 980 000 € (13 065 €/m ²).

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



Le long du boulevard de Port-Royal, la hausse des prix est telle que même le mètre carré à rénover part à plus de 10 000 euros.





Les grandes décisions se prennent rarement seul.

Dans la vie, réaliser ses rêves se fait d'instinct. Mais pour s'engager dans un crédit immobilier, mieux vaut être bien accompagné. Chez CAFPI, vous bénéficiez d'un suivi sur mesure, assuré par un courtier expert dédié à votre projet.

CAFPI 
EXPERT EN CRÉDITS

CRÉDIT IMMOBILIER • ASSURANCE EMPRUNTEUR • PRÊT PROFESSIONNEL • REGROUPEMENT DE CRÉDITS

 **N°Indigo 0 825 306 600**

0,15 € TTC / MN

cafpi.fr



UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.
« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt ; s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. » CAFPI S.A., siège social : 28, route de Corbeil - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 395 600 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS ÉVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RCI0B N°57437750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr.





PARIS VII^e-VIII^e Les effets du Brexit se font sentir

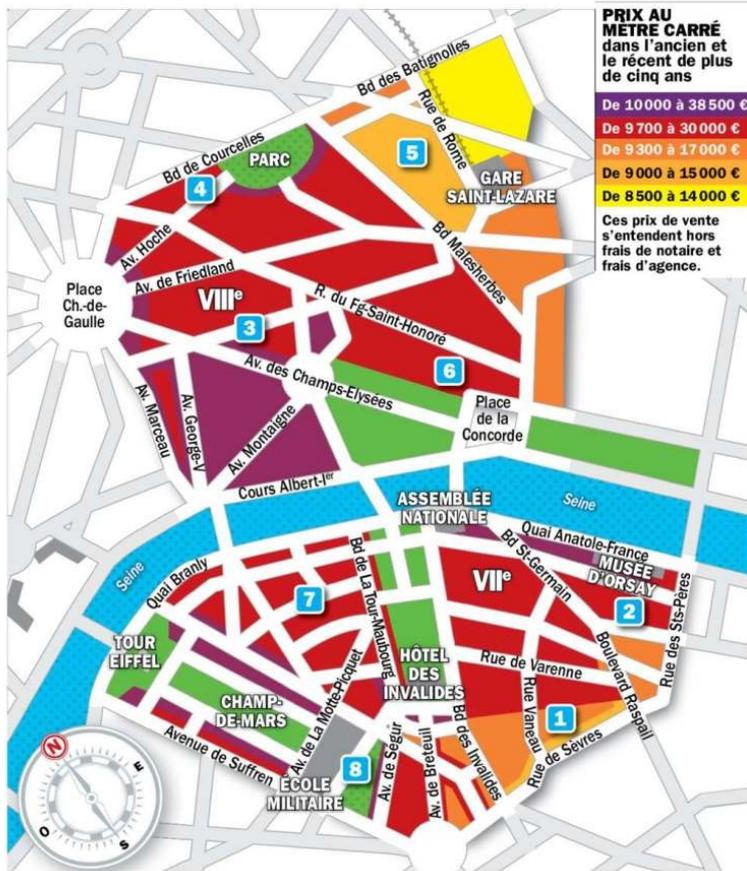
Dans le triangle d'or du VIII^e arrondissement, c'est le coup d'arrêt. Près de George-V, le tarif moyen de 20000 euros le mètre carré est même négocié par les acheteurs russes. Les adresses plus périphériques, notamment Monceau, se tiennent mieux. «L'effet du Brexit se fait sentir, et la clientèle se lance, quitte à mettre en location en attendant le retour définitif», note Mathieu Subramaniam, de District Immobilier. Cette famille londonienne a ainsi jeté son dévolu sur un sept-pièces de 219 mètres carrés, rue Daru, dans un immeuble de 1898, appartement payé 2,65 millions d'euros (12 100 euros le mètre carré), avant 300 000 euros de travaux.

Vers Europe, les rues près des Batignolles partent à 13 000 euros le mètre carré, et devraient s'apprécier,

comme celles près de la gare Saint-Lazare. Les hausses sont plus fermes dans le VII^e arrondissement. Les rues Saint-Dominique et Cler attirent, pour leurs surfaces de plus de 150 mètres carrés, cédées entre 13000 et 15000 euros le mètre carré. Au sud, la limite du VI^e arrondissement soutient la cote. Avenue Daniel-Lesueur, ce 90 mètres carrés des années 1920 a ainsi coûté 16610 euros le mètre carré. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Amour Immobilier, Barnes St-Honoré, Bosetta Immobilier, Cosim, Côté Acheteur, District (Champ-de-Mars, Monceau, George-V), ERA Monceau-Montaigne, Daniel Féau (St-Germain, Victor-Hugo, St-Dominique, Invalides), Junot, Mercure, Nestenn Paris Haussmann.



Près d'Europe, dans le VIII^e arrondissement, les petites surfaces se sont appréciées de 10%, et elle gardent un potentiel de hausse.

LA COTE DES PETITES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. VANEAU		
Immeuble XIX ^e à rénover	14 000 euros (+6%)	• Rue Vaneau, immeuble d'angle haussmannien, 72 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, excellent plan, travaux (110 000 €): 1,01 M€ (14 030 €/m ²). • Rue Vaneau, imm. 1880, 77 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., asc., calme, chauff. indiv., bon état, à repeindre: 920 000 € (11 950 €/m ²).
Imm. fin XIX ^e pierre de taille	12 000 euros (+5%)	
2. SAINT-THOMAS-D'AQUIN		
Immeuble 1840 rénové	21 500 euros (+6%)	• Rue de Verneuil, immeuble 1840, 76 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, bien exposé, gardien: 1,62 M€ (21 315 €/m ²). • Rue de Verneuil, immeuble début XX ^e , 70 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, parking à louer, double vitrage, gardien, refait à neuf: 1,16 M€ (16 570 €/m ²).
Imm. début XX ^e refait à neuf	16 000 euros (+5%)	
3. GEORGE-V		
Imm. fin XIX ^e belle adresse	20 000 euros (0%)	• Avenue George-V, immeuble 1880, 54 m ² , 2 pièces, 8 ^e étage, asc., parking possible, gardien, stores électriques, interphone, à rafraîchir: 1,07 M€ (19 905 €/m ²). • Avenue de Friedland, immeuble 1898, 48 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, asc., balcon, vue, parfait état: 715 000 € (14 895 €/m ²). • Rue Washington, immeuble pierre de Paris 1880, 62 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, asc., parquet, moulures, cheminée, travaux (1 000 €/m ²): 640 000 € (10 325 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	14 000 euros (0%)	
Immeuble 1880 à rénover	10 500 euros (0%)	
4. COURCELLES		
Immeuble années 1970	14 000 euros (+2%)	• Rue de Courcelles, immeuble récent de 1974, 36 m ² , 1 pièce, 1 ^{er} étage, ascenseur, cave, cuisine équipée, gardien, bon état: 500 000 € (13 890 €/m ²). • Rue de Courcelles, imm. 1890, 67 m ² , 3 pièces, rdc, à rénover (budget travaux 67 000 €): 670 000 € (10 000 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e à rénover	10 000 euros (-2%)	
5. EUROPE		
Immeuble 1850 pierre de taille	13 000 euros (+10%)	• Boulevard des Batignolles, immeuble 1850, 45 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, asc., vue, chauffage individuel gaz, bon état, à repeindre: 582 000 € (12 935 €/m ²). • Rue du Rocher, immeuble 1900, 57 m ² , 2 pièces, 6 ^e ét., asc., vue, double vitrage, bon état: 700 000 € (12 280 €/m ²).
Imm. début XX ^e pierre et brique	12 500 euros (+10%)	

... ET CELLE DES GRANDES SURFACES

6. MADELEINE		
Imm. terrasse début XIX ^e	14 000 euros (+1%)	• Rue d'Anjou, immeuble début XIX ^e siècle, 84 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, terrasse, gardien, double vitrage, cave, excellent état: 1,17 M€ (13 990 €/m ²). • Rue de Castellane, immeuble début XIX ^e , 153 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, asc., 2 suites, excellent état: 2,09 M€ (13 705 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	13 500 euros (+1%)	
7. GROS-CAILLOU		
Immeuble fin XIX ^e	17 000 euros (+6%)	• Av. Bosquet, imm. prestige 1890, 121 m ² , 5 pièces, 5 ^e ét., asc., balcon, vue, parquet, parfait état: 2,09 M€ (17 275 €/m ²). • Avenue Robert-Schuman, immeuble de standing 1926, 159 m ² , 6 pièces, 3 ^e ét., ascenseur, cave, cheminée, gardien, excellent état: 2,28 M€ (14 340 €/m ²). • Rue St-Dominique, immeuble 1960, 100 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, balcon, ascenseur, parking, cave, gardien, à rafraîchir: 1,4 M€ (14 000 €/m ²).
Immeuble de standing 1920	14 500 euros (+6%)	
Immeuble années 1960	14 000 euros (+6%)	
8. ÉCOLE MILITAIRE		
Immeuble années 1920	21 000 euros (+5%)	• Av. Emile-Acolias, imm. 1929, 114 m ² , 4 pièces, 6 ^e étage, asc., balcon 15 m ² , clim., parquet, moulures, cheminée, vue, gardien, bon état: 2,42 M€ (21 270 €/m ²). • Av. de Saxe, imm. 1955, 125 m ² , duplex, 4 pièces, 9 ^e ét., parking, terrasse, vue tour Eiffel, à rénover: 2,1 M€ (16 800 €/m ²).
Penthouse 1950 à rénover	17 000 euros (+5%)	

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



Vendre avec le coaching immobilier

Vous avez un logement à vendre, mais aucune solution ne vous satisfait vraiment. D'un côté, vous n'avez ni le temps ni l'envie de vous en occuper, de l'autre, vous n'avez pas vraiment envie de lâcher 5% de commission à une agence... Bonne nouvelle : il y a maintenant une 3^e solution : le coaching immobilier de PAP.

Estimation du prix de vente

Vous pouvez trouver beaucoup d'informations sur votre marché immobilier. Prix moyens, outils d'estimation gratuite... Mais avec nos experts en estimation immobilière, vous serez vraiment fixés. Ils analysent les spécificités de votre bien et vous rendent une estimation écrite totalement impartiale, parce qu'ils ne touchent aucune commission sur votre vente.

Mise en valeur du bien

PAP vous envoie un photographe spécialisé dans l'immobilier pour réaliser des photos HD et une visite virtuelle de votre logement. Éclairage optimal, mise en valeur des volumes du bien : votre logement sera montré sous son meilleur jour. Nous nous occupons aussi de rédiger le descriptif afin de mettre en avant les points forts de votre bien.

Visites utiles uniquement

Vous n'avez pas le temps de gérer les appels des acquéreurs et de faire visiter à des touristes. Pour vous épargner cela, nous filtrons les contacts, nous vérifions que ce sont des particuliers, qu'ils ont fait la visite virtuelle, nous les questionnons sur leur financement... Vous ne faites que des visites utiles. En moyenne, nos clients ont ainsi moins de 3 visites à faire !

Démarches simplifiées

Oui, une vente, c'est aussi de la paperasse. Mais vous n'aurez même pas à y penser, parce que nous avons tout préparé pour que ça soit le plus simple pour vous. Au moindre doute, votre conseiller personnel sera là pour vous répondre dans un langage clair et simple.

**MAGALI
A TROUVÉ
UN ACQUÉREUR
EN 15 JOURS**



“ Mon mari et moi avons des emplois du temps chargés, nous ne pensions donc pas pouvoir nous occuper de la vente. Nous avons fait appel à deux agences, mais cela n'a rien donné en 2 mois. Nous avons alors décidé de reprendre les choses en main. J'ai été très agréablement surprise de voir que PAP pouvait s'occuper de filtrer les acquéreurs et de prendre des photos ! Nous avons rapidement eu des contacts très qualifiés, certains se présentaient même avec l'accord de principe de leur banque. Je n'ai eu aucune difficulté à faire les visites : je connaissais bien la résidence, je savais en parler. Au final, nous avons trouvé un acquéreur en 15 jours.

RENDEZ-VOUS GRATUIT
sur PAP.fr > Rubrique Coaching immo
ou au 01 40 61 92 92

PAP





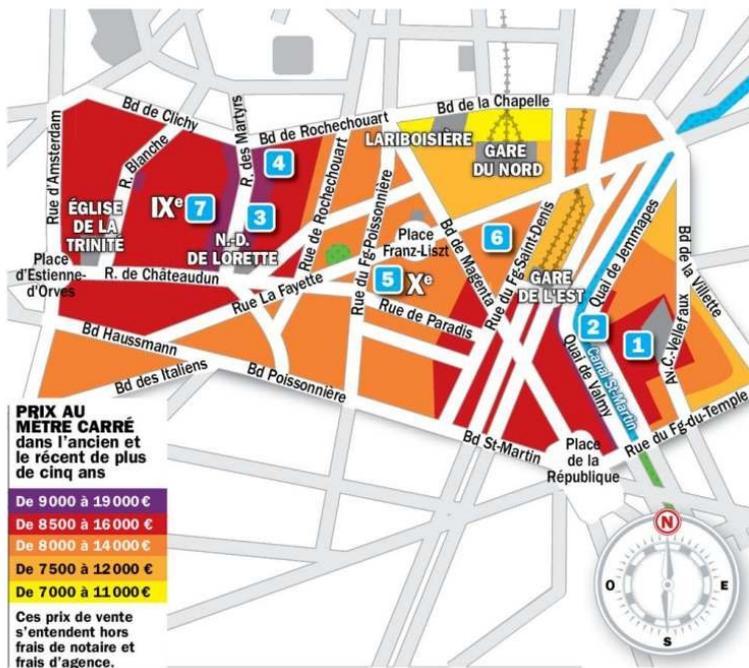
PARIS IX^e ET X^e Près des gares, le mètre carré parfois discuté à moins de 10 000 euros

En deux ans, le IX^e arrondissement a vu le mètre carré s'apprécier de 2 000 euros environ ! « Notamment vers Saint-Georges, Martyrs et Notre-Dame-de-Lorette, les secteurs les plus prisés », note Vincent Brothier, de L'Immobilier parisien. Et si les prix avoisinent les 12 500 euros le mètre carré, certains biens exceptionnels dépassent les 15 000 euros, tel cet atelier d'artiste de 141 mètres carrés, à refaire entièrement, avec 40 mètres carrés de terrasse, vendu 2,18 millions d'euros. « La place Turgot, commerçante, offre des tarifs plus raisonnables, de 11 000 euros le mètre carré », signale Guillaume Laporte, de Junot IX^e. Mais, alors qu'une forte décote s'applique au moindre défaut, l'inflation devrait désormais ralentir.

Dans le X^e arrondissement, la cote a souvent progressé de plus de 10%. « Le nord et l'est du secteur opèrent un fort rattrapage, jusqu'à Louis-Blanc et Château-Landon », confirme Stéphane Meignant, de Côté Acheteur. La prime revient aux petites surfaces, prisées des primo-

accédants au budget plus serré. « Vers la rue Sainte-Marthe, le mètre carré ne s'échange qu'entre 9 000 et 10 000 euros », rappelle Christophe Ouvrieu, de Junot X^e. Bon potentiel du côté des gares, au bâti de qualité. « Le rebond des prix, de 10% depuis six mois, pourrait y durer deux ou trois ans », promet Muriel Goldberg, de L'Adresse du Canal. Il faut dire que le mètre carré n'y excède parfois pas 10 000 euros, comme pour ce 65 mètres carrés d'un immeuble en pierre de taille du boulevard de Denain, cédé à 630 000 euros (soit 9 690 euros le mètre carré). Et vers les abords du canal Saint-Martin ? « C'est le grand écart, les beaux biens des rues de Lancry et des Vinaigriers, partent à 15 000 euros le mètre carré », assure Sabine Nakache, d'Appartement à rénover. Les logements moyens plafonnant, eux, à 11 000 euros. ■ **MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Appartement à rénover, Cosim, Côté Acheteur, L'Adresse du Canal, L'Immobilier parisien, Immopolis, Junot, Stéphane Plaza.



LA COTE DES PETITES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. HÔPITAL SAINT-LOUIS		
Immeuble 1970, avec vue	11 000 euros (+12%)	• Avenue Claude-Vellefaux, immeuble 1970, 55 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, balcon, vue tour Eiffel, Sacré-Cœur, à rénover (50 000 € de travaux) : 565 000 € (10 270 €/m ²). • Rue du Buisson Saint-Louis, imm. 1906, 55 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, vue, à repeindre : 579 000 € (10 525 €/m ²).
Immeuble années 1900	10 500 euros (+12%)	
2. CANAL SAINT-MARTIN		
Immeuble brique 1930	11 700 euros (+14%)	• Avenue Richerand, immeuble 1930, 76 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, vue dégagée, chauffage individuel gaz, à repeindre : 890 000 € (11 710 €/m ²). • Quai de Valmy, immeuble 1900, 58 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, asc., chauffage indiv. gaz, bon état : 665 000 € (11 465 €/m ²).
Immeuble années 1900	11 500 euros (+14%)	
3. N.-D.-DE-LORETTE, MARTYRS		
Immeuble Art déco	16 500 euros (+10%)	• Rue Choron, immeuble 1921 réhabilité, 54 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, terrasse 27 m ² , chauffage électrique, très bon état : 900 000 € (16 665 €/m ²). • Rue N.-D.-de-Lorette, imm. fin XIX ^e , 34 m ² , studio, 5 ^e étage, asc., calme, chauff. indiv., à moderniser : 425 000 € (12 500 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	12 500 euros (+10%)	
4. TRUDAINE		
Immeuble 1900 pierre de Paris	12 500 euros (+15%)	• Rue de la Tour-d'Auvergne, immeuble années 1900, 60 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, chauffage indiv. gaz, rénové par architecte : 745 000 € (12 415 €/m ²). • Rue du Delta, immeuble 1830, 75 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., calme, chauff. indiv., asc., à repeindre : 900 000 € (12 000 €/m ²).
Immeuble 1830 pierre de taille	12 000 euros (+15%)	
5. POISSONNIÈRE		
Immeuble 1800 pierre de taille	14 000 euros (+14%)	• Rue Gabriel-Laumain, immeuble 1800, 57 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage sans ascenseur, terrasse 10 m ² , vue relativement dégagée, parfait état : 800 000 € (14 035 €/m ²).

... ET CELLE DES GRANDES SURFACES

5. POISSONNIÈRE		
Immeuble XIX ^e à rénover	12 000 euros (+7%)	• Rue Pierre-Semard, imm. pierre de taille XIX ^e ravalé, 142 m ² , 8 pièces, 5 ^e étage sans asc., balcon, plan modulable, travaux (210 000 €) : 1,7 M€ (11 935 €/m ²).
6. GARES DU NORD ET DE L'EST		
Immeuble 1850 pierre de taille	11 000 euros (+12%)	• Rue du Faubourg-Saint-Martin, imm. 1850, 118 m ² , 6 pièces, 2 ^e étage sans asc., petit balcon, bon état : 1,3 M€ (11 015 €/m ²). • Rue Lafayette, immeuble 1900, 132 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, balcon 9 m ² , cave, gardienne, chauffage individuel gaz, bon état : 1,32 M€ (10 040 €/m ²).
Immeuble 1900 pierre de taille	10 000 euros (+12%)	
7. SAINT-GEORGES		
Bel immeuble début XIX ^e	14 000 euros (+5%)	• Place Gustave-Toudouze, bel imm. 1800, 112 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, asc., ensolleillé, à rafraîchir : 1,56 M€ (13 975 €/m ²). • Rue Notre-Dame-de-Lorette, bel immeuble 1860, 123 m ² , 6 pièces, 1 ^{er} étage, asc., chauffage collectif gaz, beaux volumes, parquet, bon état : 1,38 M€ (11 260 €/m ²).
Bel immeuble milieu XIX ^e	11 500 euros (+5%)	

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



Près de Notre-Dame-de-Lorette, dans le IX^e arrondissement (ici, rue de Montholon), les petites surfaces se sont appréciées de 10%.





L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE : CONNAÎTRE LA VALEUR OBJECTIVE DE SON BIEN.

Le Cabinet Lapandry Expertises SAS accompagne les entreprises et les particuliers en matière d'évaluation immobilière. Son savoir-faire est certifié à l'échelle européenne. Rencontre avec Mathieu Lapandry, le Directeur.

Un mot sur l'origine de votre cabinet ?

Ancien directeur d'agences immobilières, j'ai fondé le cabinet en 2014, afin de me consacrer spécifiquement à l'expertise en évaluation immobilière. J'ai choisi cette discipline avant tout par devoir de conseil. Cela me plaisait énormément de pouvoir répondre aux attentes des clients de façon impartiale, indépendante et de pouvoir déterminer avec précision la justesse d'une valeur vénale. Ainsi, notre cabinet est devenu membre de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers et membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France-FNAIM.

Nous sommes par ailleurs membres de la Fédération Internationale de la Construction, de l'Urbanisme, et de l'environnement. (COBATY)

Quelles sont vos spécialités en tant qu'expert immobilier ?

Nos spécialités sont l'immobilier résidentiel, l'immobilier d'habitation et l'immobilier d'entreprise, pour lesquelles nous sommes dûment habilités et assurés. Ces trois domaines nous conduisent à intervenir par exemple dans le cadre de liquidations de communautés, de donation-partage, de démembrement de propriété, d'indemnités d'éviction, d'expropriations, contentieux bancaires, de valorisation de parts de SCI ou d'audit immobilier (Due Diligence immobilier).

Les banques et les organismes de crédit immobilier font également appel à notre cabinet dans le cadre de la Directive Européenne du Crédit Hypothécaire.

Comment procède-t-on en termes d'évaluation immobilière ?

Notre méthodologie est conforme à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (5ème édition, mars 2017), principal référentiel français, cosignée par les principales associations d'experts en évaluation. Nous répondons parallèlement aux normes européennes d'évaluation, ce qu'on appelle les EVS, livre bleu édité par TEGoVA (The European Group of Valuers Association).

En fonction des missions, nous utilisons une méthodologie par comparaison, par le revenu, par le coût de remplacement, la méthode dite « par le sol et construction », la méthode des cash flows ou encore celles du bilan promoteur (compte à rebours promoteur) ou des ratios professionnels.

Que peut-on faire expertiser ?

Des immeubles classiques : terrains à bâtir, pavillons, appartements, bureaux, immeubles d'habitation, immeubles de rapports mixtes, immeubles d'habitat social, entrepôts, plate-forme logistique, boutiques et magasin de distribution... Des biens ruraux : fermes céréalières et d'élevage, bois et forêts, des cultures maraichères et fruitières, des vignes, des étangs...

Des biens exceptionnels : châteaux, golfs, carrières à ciel ouvert ou souterraines, des friches industrielles, hôtels, cinémas, théâtres, établissement de santé...

Mais aussi des fonds de commerces, des droits au

bail et des baux conférents des droits réels tels que les éoliennes, les panneaux solaires...

Qui sont vos clients ?

Nous conseillons des particuliers ainsi que beaucoup d'entreprises, telles que CITAE, MBAcity, le cabinet Hélios Avocats (Maître Caron), le cabinet d'expertise comptable P2R (Eric Robin-Isaja), des banques françaises et étrangères, ainsi que plusieurs études notariales.

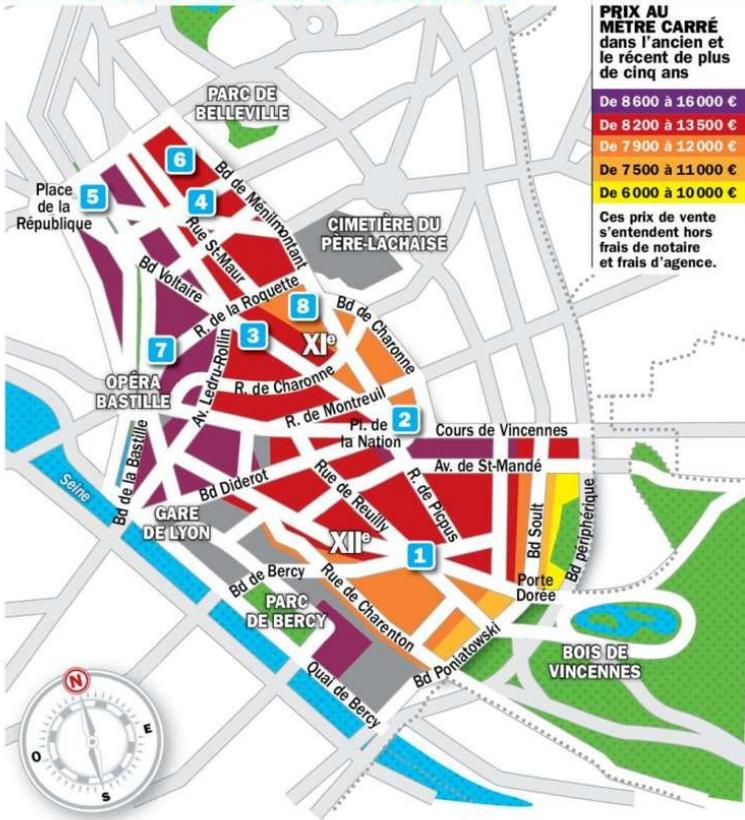
Votre actualité, c'est notamment un nouveau label ?

Tout à fait, nous avons récemment obtenu la certification REV (Recognised European Valuer), symbole d'excellence en matière d'évaluation immobilière. Ce label est certifié par l'organisme TEGoVA France, et nous délivre le statut d'expert européen pour une durée de 5 ans. Par ailleurs, nous sommes en attente de la certification MRICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Tél. 06 67 01 14 39

www.lapandry-expertises.com





PRIX AU METRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 8 600 à 16 000 €
- De 8 200 à 13 500 €
- De 7 900 à 12 000 €
- De 7 500 à 11 000 €
- De 6 000 à 10 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



Dans le secteur Voltaire, autour de la place Léon-Blum, la note, en hausse de 5%, varie de 10 000 à 11 000 euros le mètre carré.

PARIS XI^e-XII^e Des biens vendus sur liste d'attente

Dans le XI^e arrondissement, l'inflation a encore atteint 5%, et les agences ne prennent même plus la peine de publier des annonces. Les clients, consultés sur liste d'attente, sont priés de s'aligner sur le prix proposé. «C'est le premier qui réagit qui gagne», résume Daniel Morgenstern, de Cabinet KMI. La rue Saint-Maur garde toutefois un bon potentiel de hausse. «L'Atelier des Lumières attire les touristes», rappelle Jean-Philippe Blanche, de Nestenn Paris XI^e. Du coup, les biens à mettre en location courte durée s'arrachent. Ce rez-de-chaussée de quatre pièces, avec 25 mètres carrés de terrasse pavée et arborée, est ainsi parti à 1,19 million d'euros (11 120 euros le mètre carré). Par ailleurs, le long de la bordure avec le XX^e, vers Ménilmontant ou Père-Lachaise, l'inflation, de 2% seulement, devrait accélérer.

Dans le XII^e arrondissement, vers le marché d'Aligre, les logements

s'échangent à des prix comparables au XI^e. Ainsi, rue Saint-Nicolas, ce 115 mètres carrés s'est monnayé à 1,51 million d'euros (13 085 le mètre carré). «Et, dans la partie située à l'est, le long de la ligne 6, la cote progresse régulièrement vers les 10 000 euros le mètre carré», prévient Florian Marjolet, de Cosim. Exemple, vers Bel-Air, ce 45 mètres carrés avec balcon, dans un immeuble Art déco de l'avenue de Saint-Mandé, cédé à 439 000 euros (9 755 euros le mètre carré). «Le quartier le plus prometteur reste celui autour de la Sorbonne Nouvelle, qui a vocation à devenir un pôle universitaire majeur de la capitale», rappelle Denis Jean, de Century 21 Nation. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Cabinet KMI, Century 21 (Daumesnil, Agence Chorus, Nation), Cosim, Nestenn Paris XI^e, Stéphane Plaza XI^e.

LA COTE DES PETITES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. DAUMESNIL		
Immeuble 1930 pierre de taille	11 500 euros (+8%)	*Rue Taine, imm. 1930, 40 m ² , 2 pièces, 6 ^e et dernier étage, asc., chauff. indiv. gaz, parfait état: 477 000 € (11 925 €/m ²). *Av. Daumesnil, immeuble années 1900 haussmannien, 54 m ² , 3 pièces, 7 ^e étage, ascenseur, vue, cave, chauffage collectif, bon état: 549 500 € (10 175 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	10 000 euros (+7%)	*Rue Lamblardie, immeuble 1900, 34 m ² , 2 pièces, rdc, cave, chauff. coll., 30 000 € de travaux: 286 000 € (8 410 €/m ²).
Immeuble 1900 à rénover	8 400 euros (+2%)	
2. NATION		
Immeuble Art déco	11 000 euros (+5%)	*Cours de Vincennes, imm. 1930, 34 m ² , 2 pièces, 7 ^e étage, asc., chauffage élec., parfait état: 380 000 € (11 175 €/m ²). *Rue Chevreul, immeuble des années 1900, 71 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, cave, chauffage individuel au gaz, vendu occupé, parfait état: 659 000 € (9 280 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	9 500 euros (+2%)	*Rue F.-d'Eglantine, imm. haussmannien, 45 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, cave, chauffage coll., très bon état: 442 000 € (9 820 €/m ²).
Immeuble haussmannien	9 000 euros (+2%)	
3. VOLTAIRE		
Immeuble XIX ^e pierre de taille	11 000 euros (+5%)	*Rue G.-Cavaignac, immeuble pierre de taille 1850, 35 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, asc., cheminée, chauffage indiv. gaz, à repeindre: 390 000 € (11 145 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	10 000 euros (+5%)	*Rue Léon-Frot, immeuble 1900, 18 m ² , studio, 5 ^e étage, chauffage électrique, bon état: 183 000 € (10 165 €/m ²).
4. PARENTIER		
Immeuble années 1940	13 500 euros (+7%)	*Rue Jean-Pierre-Timbaud, petit immeuble de rapport 1948, 18 m ² (26 m ² au sol), studio, 2 ^e étage, lumineux, cave, bon état: 240 000 € (13 335 €/m ²).
Immeuble 1900 pierre de taille	11 500 euros (+7%)	*Rue de Nemours, immeuble 1900, 40 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, chauffage élec., cave, à rafraîchir: 440 000 € (11 000 €/m ²).
5. RÉPUBLIQUE		
Immeuble années 1960	13 000 euros (+5%)	*Boulevard Jules-Ferry, imm. 1960, 28 m ² , studio, 13 ^e étage, vue, asc., rénové par un architecte: 370 000 € (13 215 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	10 500 euros (+2%)	*Rue du Faubourg-du-Temple, immeuble années 1880, 62 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, sans vis-à-vis, poutres, refait à neuf: 650 000 € (10 485 €/m ²).
Immeuble années 1970	10 000 euros (+2%)	*Rue de Malte, immeuble pierre de taille 1975, 71 m ² , 3 pièces, 1 ^e étage, asc., à rafraîchir: 700 000 € (9 860 €/m ²).

... ET CELLE DES GRANDES SURFACES

6. SQUARE JULES-VERNE		
Immeuble années 1830	10 500 euros (+4%)	*Rue Morand, immeuble pierre de taille années 1830, 80 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage sans ascenseur, triple exposition, bon état: 830 000 € (10 375 €/m ²).
Immeuble années 1930	9 500 euros (+4%)	*Rue Jules-Verne, immeuble 1930, 84 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage sans ascenseur, gardien, à rafraîchir: 810 000 € (9 645 €/m ²).
7. BASTILLE		
Immeuble 1970 à rénover	12 500 euros (+5%)	*Bd Richer-Lenoir, imm. 1970, 85 m ² , 3 pièces, 4 ^e et dernier étage, asc., box, terrasse 20 m ² , chauff. coll., 85 000 € de travaux: 1,05 M€ (12 355 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	9 000 euros (+5%)	*Rue de la Roquette, loft années 1890, 258 m ² , 7 pièces, 2 ^e étage, terrasse, à rafraîchir: 2,35 M€ (9 110 €/m ²).
8. PÈRE-LACHAISE		
Immeuble années 1930	11 500 euros (+2%)	*Av. Philippe-Auguste, imm. 1930, 124 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, balcons, chauffage coll., peinture à refaire: 1,42 M€ (11 450 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e à rénover	10 500 euros (+2%)	*Rue de la Folie-Regnault, immeuble 1890, 85 m ² , 4 pièces, 5 ^e et dernier étage, ni ascenseur ni parking, 2 caves, 85 000 € de travaux: 875 000 € (10 295 €/m ²).

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



▶▶▶ AGENCES IMMOBILIÈRES

Bonjour Oscar réinvente l'immobilier dans les XI^e et XII^e.

Vous êtes propriétaire d'un bien dans ces arrondissements dynamiques fortement demandés, faites-vous accompagner par cette agence à la signature bien à elle, entre innovation et convivialité ! Succès garanti !

Les agences de Charonne et du Faubourg Saint-Antoine vous accueillent dans des univers chics empreints de l'esprit start-up avec dans l'une un espace de jeu avec babyfoot, arcade et piscine à boules pour les enfants, dans l'autre une atmosphère chaleureuse, joliment décorée avec ses fauteuils design, son piano et ses oliviers qui encadrent l'entrée. Il règne dans ces agences une atmosphère conviviale, chez Bonjour Oscar on sait recevoir. Sourire, accueil soigné, rafraîchissement offert, et goodies originaux en cadeau, sans parler de la qualité des conseils prodigués, vous obtenez l'agence parfaite dont on ne peut plus se passer !

Une signature forte pensée par les fondateurs, Marc Mendeville et Cyrille Kadoch, qui n'ont qu'un souhait faire fi

des codes traditionnels de la profession et apporter des réponses innovantes à leurs clients.

Ainsi, ils ont mis en place des visites virtuelles accessibles via votre ordinateur ou votre smartphone. Par ailleurs, de belles photos présentent les appartements de façon originale en



mettant en scène des collaborateurs. « Cela facilite la projection et limite le nombre de visites », affirment les dirigeants. On notera que Bonjour Oscar est la seule agence à user de la géolocalisation et des plans 3D avec des cotes précises. Grâce à cette approche résolument moderne, les biens se vendent très vite et au meilleur prix.

En outre, le succès de ces agences qui rayonnent de Bastille à Nation, et de Daumesnil à République, tient aux



Les dernières ventes Paris XI^e et Paris XII^e de Bonjour Oscar

- Appartement 3 pièces – 60 m²
Vendu 713 000 € – 11 880 €/m²
- Appartement 2 pièces – 30 m²
Vendu 370 000 € – 12 330 €/m²
- Appartement 3 pièces – 51 m²
Vendu 564 000 € – 11 058 €/m²
- Appartement 2 pièces – 37 m²
Vendu 426 000 € – 11 513 €/m²

compétences de leurs 9 collaborateurs qui, conscients que l'achat et la vente d'un bien sont des actes majeurs dans la vie de leurs clients, associent la bienveillance au professionnalisme. Ils ont une parfaite connaissance du marché local et notent que : « Les prix n'ont cessé d'augmenter pour atteindre en moyenne les 11 300 €/m² autour de la place de la Bastille et le long du Faubourg St-Antoine avec des ventes qui atteignent parfois les 13 000 €/m². » Et à Pedro Almagro, directeur d'agence, d'ajouter : « La place de la Nation, le quartier Faidherbe et Marché d'Aligre ont aussi leur lot de records avec des biens vendus autour de 12 500 €/m² ».

La valeur ajoutée des agences Bonjour Oscar permet une commercialisation de grande qualité, dans laquelle se retrouvent parfaitement les vendeurs, qui obtiennent un prix de vente supérieur aux moyennes constatées. L'acquéreur bénéficie d'une prestation haut de gamme, avec un suivi de la 1^{ère} visite jusqu'à la remise des clés ; conseils immobilier, outils innovants, visites, financement, tout est pensé dans les moindres détails.



Rue du Fbg St-Antoine Paris 11^{ème} - 89 m² dont 71 m² loi Carrez VENDU 1 070 000 €

BASTILLE SAINT-ANTOINE
185, rue du Faubourg Saint-Antoine,
75011 PARIS
Tél. : 01-40-65-00-00
bsa@bonjour-oscar.com

CHARONNE
160, rue de Charonne,
75011 PARIS
Tél. : 01-45-67-00-00
charonne@bonjour-oscar.com

MÉNILMONTANT
33, rue de Ménilmontant,
75020 PARIS
Tél. : 01-47-97-00-00
menilmontant@bonjour-oscar.com

BATIGNOLLES PLACE CLICHY
2, rue des Dames / 27, avenue de Clichy,
75017 PARIS
Tél. : 01-40-65-00-00
batignolles@bonjour-oscar.com

PYRÉNÉES
46, rue de Ménilmontant,
75020 PARIS
Tél. : 01-43-15-44-36
pyrenees@bonjour-oscar.com

www.bonjour-oscar.com



Ce communiqué est réalisé par Com'en Régions

LA COTE DES PETITES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. JEANNE-D'ARC		
Immeuble 1980 à rénover	9500 euros (+6%)	*Rue Clisson, immeuble 1980, 14 m ² , studio, 2 ^e étage, ascenseur, balcon, faibles charges, chauffage collectif, travaux (14 000 €): 129 000 € (9 215 €/m ²).
Immeuble années 2000	8500 euros (+5%)	*Rue de Patay, imm. 2000, 31 m ² , studio, 4 ^e ét., asc., cave, balcon, parquet, chauff. élec., bon état: 268 000 € (8 645 €/m ²).
2. LA BUTTE-AUX-CAILLES		
Immeuble 1910 pierre et brique	9500 euros (+5%)	*Angle Tolbiac et Moulin-des-Prés, immeuble années 1910, 55 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, cave, balcon, cachet, chauffage élec., bon état: 525 000 € (9 545 €/m ²).
Immeuble crépi années 1900	9500 euros (+4%)	*Rue de la Providence, imm. 1900, 38 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., tomettes, parquet, chauff. indiv., bon état: 355 000 € (9 340 €/m ²).
Immeuble 1930 pierre et brique	9000 euros (+4%)	*Rue Guyton-de-Morveau, immeuble des années 1930, 36 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, parquet, combles aménageables, chauffage élec., à rafraîchir: 315 000 € (8 750 €/m ²).
3. ALÉSIA		
Immeuble fin XIX ^e à rénover	10500 euros (+6%)	*Rue Alphonse-Daudet, immeuble 1890 pierre de taille, 52 m ² , 3 pièces, 7 ^e étage, parquet, asc., chauffage individuel, travaux (60 000 €): 565 000 € (10 865 €/m ²).
Immeuble début XX ^e à rénover	9500 euros (+5%)	*Rue de Châtillon, imm. 1900 crépi, 45 m ² , 3 pièces, 4 ^e ét., chauff. indiv., cave, travaux (10 000 €): 420 000 € (9 335 €/m ²).
4. PLAISANCE		
Immeuble années 1960	13500 euros (+10%)	*Rue des Suisses, immeuble 1963, 25 m ² , 1 pièce, 7 ^e ét., asc., terrasse, vue dégagée, véranda, parquet, chauffage collectif gaz, état moyen: 332 000 € (13 280 €/m ²).
Immeuble Art déco	10500 euros (+10%)	*Rue Decrès, imm. 1932, 34 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, asc., balcon, chauffage coll., cave, très bon état: 360 000 € (10 590 €/m ²).

... ET CELLE DES GRANDES SURFACES

5. DAGUERRE		
Maison fin XIX ^e à rénover	15000 euros (+5%)	*Rue Cels, maison en copropriété 1890, 163 m ² , 8 pièces, rdc, 1 ^{er} et 2 ^e étage, jardin 60 m ² , cachet, calme, chauff. indiv., travaux (170 000 €): 2,42 M€ (14 845 €/m ²).
Immeuble Art déco à rénover	13000 euros (+5%)	*Rue Boulard, immeuble de 1929, 141 m ² , 6 pièces, 3 ^e ét., asc., chauff. coll., travaux (140 000 €): 1,82 M€ (12 910 €/m ²).
6. MONTSOURIS		
Immeuble années 1960	10000 euros (+4%)	*Rue Brillat-Savarin, immeuble de 1962, 92 m ² , 5 pièces, 10 ^e étage, asc., terrasse 10 m ² , parking, cuisine US, cave, chauff. coll., bon état: 915 000 € (9 945 €/m ²).
Immeuble 1970 à rénover	8500 euros (+2%)	*Bd Jourdan, immeuble de 1972, 110 m ² , 5 pièces, 7 ^e ét., asc., parking, vue, travaux (80 000 €): 930 000 € (8 455 €/m ²).
7. PORT-ROYAL		
Immeuble 1970 à rénover	19500 euros (+7%)	*Rue Boissonade, immeuble années 1970, 108 m ² , 5 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, parking, 2 terrasses (34 et 35 m ²), travaux (110 000 €): 2,1 M€ (19 445 €/m ²).
Immeuble années 1910	14500 euros (+7%)	*Avenue Denfert-Rochereau, imm. 1910, 107 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, chauff. indiv., asc., parfait état: 1,57 M€ (14 675 €/m ²).

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

PARIS XIII^e-XIV^e Vers l'ouest, une pénurie de surfaces familiales

Au nord du XIV^e arrondissement, jusque vers Alésia et la mairie, difficile désormais de se loger à moins de 10 000 euros le mètre carré. «Au sud, les rues perpendiculaires à l'avenue du Général-Leclerc, telles celles de Coulmiers ou Morère, se sont fortement valorisées», prévient Patrice Nguyen, de Century 21 Immonov. Le mètre carré s'y enlève entre 9 500 et 10 500 euros. Vers Plaisance et Perney, il coûte même 13 000 euros, si tôt qu'un extérieur est présent. «Les surfaces familiales, d'au moins 80 mètres carrés, manquent ici», déplore Julien Guillaume, à la tête de plusieurs agences Orpi. Pour ce type de bien, le budget atteint 1 million d'euros minimum. Sauf à s'orienter vers le parc Montsouris. Avenue René-Coty, ce 92 mètres carrés à rénover, avec balcon, n'a ainsi coûté que 895 000 euros.

Même si, dans le XIII^e arrondissement, le mètre carré vaut environ 300 euros de plus que fin 2018, la

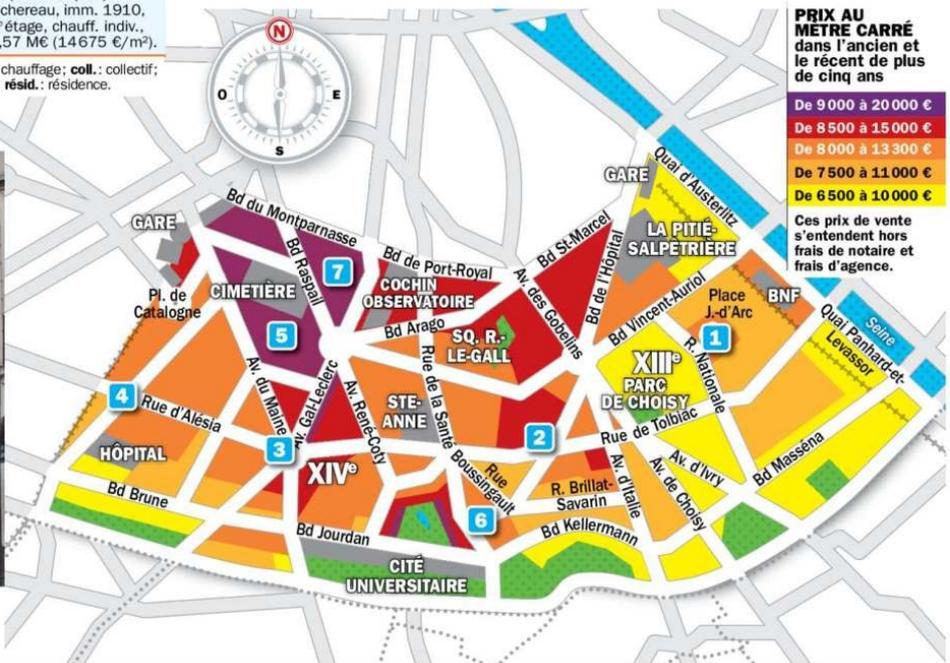
hausse n'est pas finie. «Les secteurs de la porte d'Italie et des Peupliers profiteront de l'arrivée de la ligne 14 au métro Maison-Blanche», prédit Richard Mellul, de Century 21 Lutèce Immobilier. La note y reste pour l'heure abordable. Avenue d'Italie, ce 116 mètres carrés de 1999, avec ascenseur, double box et terrasse de 40 mètres carrés, s'est vendu 1,14 million d'euros (9 845 euros le mètre carré). Et, rue Gérard, cette maison Art déco de 129 mètres carrés, avec 40 mètres carrés d'extérieur, est partie à 1,37 million d'euros. Même le neuf s'y vend à moins de 10 000 euros le mètre carré, notamment dans le programme Cubik, d'Atland. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Atland, Century 21 Immonov Paris XIV^e, Côté Acheteur, De Ferla (Maine, Daguerre, Montparnasse), Foncea, Orpi (Alésia Daguerre, Alésia Didot, Alésia Maine, Perney, AD Gestion), Stéphane Plaza Perney.



A la Butte-aux-Cailles (ici, rue Alphand), les trois-pièces du début du XX^e siècle nécessitent un budget moyen de 9 500 euros le mètre carré, en hausse de 4 à 5%.



►►► SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

Cabinet Defforge Immobilier, un syndic résolument à part.

Defforge Immobilier n'est pas le seul acteur de Paris dans son domaine. Cependant, le cabinet indépendant de Diane Defforge est connu pour être un syndic de copropriétés résolument à part. La principale intéressée nous explique pourquoi.

Présentez-nous Defforge Immobilier en quelques mots...

Diane Defforge : j'ai créé ce cabinet de toutes pièces en 1985. Je l'ai bâti au fil des années, forte des connaissances juridiques acquises lors de mes études et des connaissances techniques liées à ma passion pour le bâtiment. Aujourd'hui, nous sommes l'un des rares cabinets à taille humaine encore indépendants. Je dis « nous » car ma très bonne réputation, je la dois aussi à ma fidèle équipe, des spécialistes dans leur secteur, et à mon

assistante hors pair, Karine. Les gestionnaires sont, pour nos clients, des interlocuteurs uniques. Ils partagent ma philosophie et ma vision du métier.

Justement, quelle est votre vision du métier de syndic ?

Diane Defforge : cocooning est l'un des mots que je cite en premier pour décrire mon activité. Je mets un point d'honneur à rester le plus proche possible, à écouter attentivement et à créer un lien de confiance fort avec tous mes copropriétaires. Je connais bien sûr chaque bâtiment par cœur, et, en cas de travaux, je n'hésite pas à monter sur le toit avec le couvreur pour prendre des photos à montrer à mes clients. D'une manière générale, je fais passer l'humain avant toute considération financière.

Defforge immobilier en quelques chiffres

- 34 ans d'existence et une belle notoriété
- Une équipe de 8 professionnels formés en interne
- 170 immeubles gérés
- 4000 copropriétaires qui le reconduisent à l'unanimité



C'est pourquoi mes clients possèdent tous mon numéro de portable ! C'est ce sens du relationnel qui leur plaît, en plus, bien sûr, de notre professionnalisme, notre disponibilité et notre réactivité.

Quels services apportez-vous à vos chers copropriétaires ?

Diane Defforge : vous voulez dire, en plus des obligations liées à l'activité de syndic et à l'animation des assemblées de copropriétés ? Des prestations dont nous soignons tout particulièrement la qualité. Notre sens du contact humain ne nous empêche pas d'avoir recours aux nouvelles technologies. Nous étions d'ailleurs parmi les premiers à avoir mis en place le compte personnel sur intranet pour permettre une communication en temps réel avec les copropriétaires. Nous nous engageons aussi à les assister lors d'éventuels conflits, en défendant leur dossier auprès des avocats. Enfin, nous sommes également aux côtés des copropriétaires pour garantir la valorisation de leur patrimoine immobilier. Les bâtiments doivent bien sûr être soigneusement entretenus et je conseille à mes clients des solutions afin de prévoir les gros travaux dans le temps, et surtout sereinement. L'humain, toujours l'humain...

Ouverture d'une deuxième agence de proximité

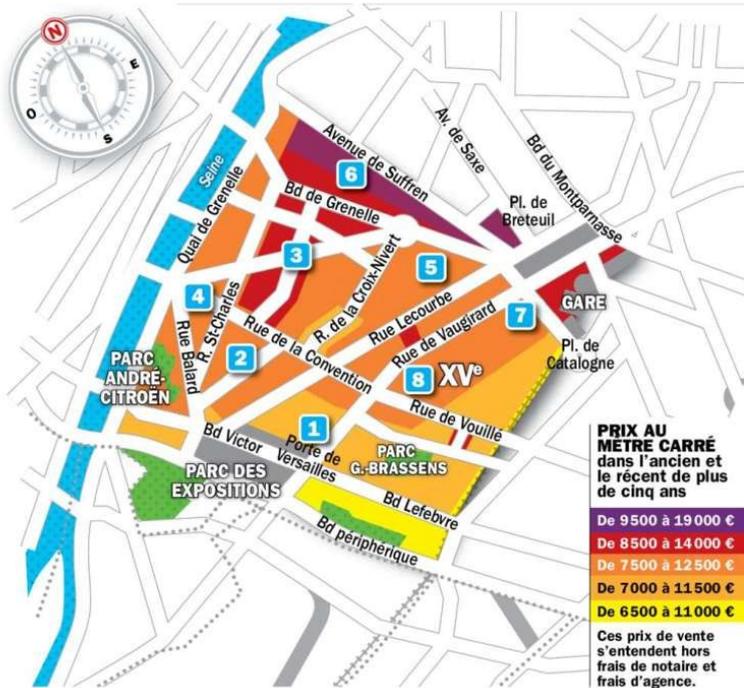
Defforge immobilier est, depuis longtemps, bien implanté dans le Ve arrondissement de Paris. Elle y gère d'importantes copropriétés, dans de très beaux immeubles anciens. C'est donc là que Diane Defforge a choisi d'ouvrir une succursale. Au 33, rue Claude Bernard, elle sera, c'est son souhait, au plus près de ses copropriétaires.



Infos : 11, boulevard Brune, 75014 PARIS ◀
Tél. : 01-45-43-06-31 (Ligne directe) ◀
E-mail : defforge.immo@wanadoo.fr ◀
www.defforge-immobilier.fr ◀



PARIS XV^e Même les biens au premier étage se vendent sans décote



L'inflation s'assagit, à environ 4%. Et, dans le bas de l'avenue de Breteuil et de la rue César-Franck, la note reste contenue sous les 14 000 euros le mètre carré, sauf pour les grands appartements avec vue sur la tour Eiffel. A quelques rues de là, elle chute même. Square Desaix, ce 110 mètres carrés des années 1920, avec petit balcon et vue limitée sur la tour, a ainsi été cédé à 10 410 euros le mètre carré. «Des quartiers comme Commerce ou la mairie valent de 12 000 à 13 000 euros le mètre carré, y compris pour les grandes surfaces», note Jean-François Milin, d'Orpi L'agence Félix-Faure. Même les premiers étages y partent sans décote, tel ce 85 mètres carrés, rue Maublan, vendu 12 471 euros le mètre carré.

Pour trouver moins cher, deux possibilités. Soit basculer vers le sud de la rue de la Convention. Rue Alain-Chartier, ce 124 mètres carrés à rénover, au premier étage, avec

une terrasse de 20 mètres carrés, est ainsi parti à 8 000 euros le mètre carré. «La construction de la tour Triangle devrait revaloriser le secteur», complète Anne-Laure Thion, de Century 21 Vaugirard. Soit aller au bout de la rue de Vouillé, à l'est. «Vers la rue Castagnary, le projet de réhabilitation des bains-douches va tendre la cote, pour l'heure de 9 000 euros le mètre carré», assure Serge Bussat, de Guy Hoquet (Convention). Mais gare aux excès. «Au parc Georges-Brassens, mal desservi par les transports, payer 10 000 euros le mètre carré est risqué», alerte Gilles Houdayer, de Zola Immobilier. ■ **MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Barnes Champs-de-Mars, Century 21 Vaugirard, Cosim, Daniel Féau Invalides, De Ferla, Delon Immobilier, District Champs-de-Mars, Guy Hoquet (Convention), OptimHome Jean Garcia, Orpi L'agence Félix-Faure, Zola Immobilier.



Près de la mairie du XV^e arrondissement (ici, rue Lecourbe), les surfaces familiales valent de 12 000 à 13 000 euros le mètre carré.

LA COTE DES PETITES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. PORTE DE VERSAILLES		
Immeuble années 2000	10 000 euros (+9%)	• Rue du Hameau, immeuble année 2001, 36 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, double vitrage, cave, bon état: 364 000 € (10 110 €/m ²).
Immeuble années 1970	10 000 euros (+9%)	• Boulevard Lefebvre, immeuble de 1973, 28 m ² , studio, 8 ^e étage, asc., parquet, vue, à rafraîchir: 285 000 € (10 170 €/m ²).
Immeuble années 1960	8 000 euros (+6%)	• Rue Léon-Delagrè, immeuble 1961, 42 m ² , 2 pièces, rdc, gardien, parquet, cave, bon état: 338 000 € (8 050 €/m ²).
2. LOURMEL		
Bel immeuble années 1960	12 000 euros (+5%)	• Rue de Loumel, bel immeuble 1960, 48 m ² , 2 pièces, 8 ^e étage, asc., terrasse de 8 m ² , vue dégagée, double vitrage, gardien, bon état: 570 000 € (11 875 €/m ²).
Immeuble pierre de Paris	11 000 euros (+5%)	• Rue de Loumel, immeuble 1890, 33 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, sans asc., lumineux, pas de travaux: 362 000 € (10 970 €/m ²).
3. ÉMILE-ZOLA		
Immeuble années 1960	11 000 euros (+2%)	• Rue du Théâtre, immeuble 1960, 60 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, cave, parking, balcon, double vitrage, travaux 50 000 €: 630 000 € (10 500 €/m ²).
Immeuble 1920 à rénover	10 500 euros (+2%)	• Rue Fondary, imm. 1924, 58 m ² , 3 pièces, 5 ^e ét., asc., balcon, double vitrage, travaux (40 000 €): 611 000 € (10 535 €/m ²).
4. BEAUGRENELLE		
Imm. début XX ^e pierre de taille	9 500 euros (+1%)	• Rue Balard, imm. 1910, 62 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, asc., parquet, plan étoilé, calme, soleil, à rafraîchir: 585 000 € (9 435 €/m ²).
Immeuble années 1960	9 500 euros (+1%)	• Rue des Cèvennes, immeuble 1960, 57 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, isolation thermique et phonique, chauffage coll., bon état: 540 000 € (9 475 €/m ²).

... ET CELLE DES GRANDES SURFACES

5. CAMBRONNE		
Tour années 1970	11 000 euros (+2%)	• Rue Miollis, immeuble année 1976, 106 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, box, loggia de 17 m ² , à rafraîchir: 1,18 M€ (11 130 €/m ²).
Imm. début XX ^e pierre de taille	11 000 euros (+2%)	• Square Charles-Laurent, immeuble haussmannien années 1900, 165 m ² , 6 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, lumineux, parquet, chauffage collectif, peinture et électricité à refaire: 1,8 M€ (10 940 €/m ²).
Immeuble années 1900	10 500 euros (+2%)	
6. CHAMPS-DE-MARS		
Immeuble années 1970	14 500 euros (+3%)	• Rue de la Fédération, immeuble 1970, 100 m ² , 4 pièces, 8 ^e étage, asc., parking, vue, chauffage collectif au gaz, peinture à refaire: 1,46 M€ (14 600 €/m ²).
Immeuble années 1960	14 500 euros (+3%)	• Avenue de Suffren, imm. 1960, 111 m ² , 4 pièces, 7 ^e ét., asc., balcon, cave, chauff. coll., parfait état: 1,61 M€ (14 505 €/m ²).
7. MONTPARNASSE		
Immeuble années 1900	12 000 euros (+3%)	• Rue de Vaugirard, immeuble 1900, 134 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, asc., lumineux, moulure, parquet, chauffage collectif gaz, peintures à refaire: 1,6 M€ (11 940 €/m ²).
Immeuble 1950 pierre de Paris	10 000 euros (+2%)	• Bd Pasteur, imm. 1950, 83 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, asc., balcon, cave, chauffage coll., parfait état: 835 000 € (10 060 €/m ²).
8. CONVENTION		
Immeuble années 1960	10 500 euros (+7%)	• Rue de Vouillé, immeuble 1969, 117 m ² , 6 pièces, 9 ^e étage, ascenseur, parking, vue, 2 terrasses, chauffage collectif gaz, à rafraîchir: 1,24 M€ (10 640 €/m ²).
Immeuble 1970 à rénover	9 500 euros (+4%)	• Rue de Vaugirard, imm. 1976, 115 m ² , 5 pièces, 5 ^e étage, asc., balcon, parquet, parking, travaux: 1,1 M€ (9 585 €/m ²).
Immeuble 1950 à rénover	8 000 euros (+4%)	• Rue Alain-Chartier, imm. 1950, 124 m ² , 5 pièces, 1 ^{er} étage, asc., terrasse, beaux volumes, travaux: 991 500 € (7 995 €/m ²).

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



District

— Immobilier —



SAINT GERMAIN - CHAMP DE MARS - ILE SAINT LOUIS - GEORGE V - MONCEAU

5 agences à Paris

SAINT GERMAIN
01.43.26.37.69

CHAMP DE MARS
01.40.62.77.80

ILE SAINT LOUIS
01.43.29.15.11

GEORGE V
01.40.70.03.03

MONCEAU
01.45.61.27.93

www.district-immo.com



PARIS XVI^e Des acquéreurs prêts à signer au prix affiché, et sans condition suspensive



A Jasmin, autour de la place Rodin, les surfaces de plus de 120 mètres carrés se sont revalorisées de 5% en un an.

LA COTE DES GRANDES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. EXELMANS		
Immeuble années 1910	10 000 euros (+5%)	• Rue de Varize, immeuble 1913, 91 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, cheminée, gardien, cave, belle luminosité, chauffage coll., bon état: 895 000 € (9 835 €/m ²). • Bd Murat, imm. 1930, 93 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, asc., chambre de service, gardien, cave, à rafraîchir: 890 000 € (9 570 €/m ²).
Immeuble années 1930	9 500 euros (+5%)	
2. JASMIN		
Immeuble années 1900	12 500 euros (+5%)	• Rue de l'Yvette, immeuble 1900, 124 m ² , 6 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, cheminée, parquet, balcon, chauffage individuel, bon état: 1,55 M€ (12 500 €/m ²). • Rue de la Cure, immeuble 1973, 135 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, gardien, ascenseur, balcon, bon état: 1,44 M€ (10 665 €/m ²).
Immeuble années 1970	10 500 euros (+5%)	
3. LA MUETTE		
Immeuble années 1920	15 500 euros (+10%)	• Rue du Conseiller-Collignon, immeuble 1924, 186 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, asc., beaux volumes, cheminée, gardien, excellent état: 2,84 M€ (15 300 €/m ²). • Rue de Siam, immeuble haussmannien, 143 m ² , 6 pièces, 5 ^e étage, asc., balcon, vue, cave, à rénover: 2 M€ (13 985 €/m ²).
Immeuble 1890 à rénover	14 000 euros (+10%)	
4. LONGCHAMP		
Bel immeuble années 1930	13 000 euros (+8%)	• Rue de la Faisanderie, immeuble 1930, 116 m ² , 5 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, vue, cave, à rafraîchir: 1,57 M€ (13 535 €/m ²). • Boulevard Flandrin, imm. haussmannien, 155 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, vue dégagée, exposé nord-est, calme, balcon filant, bon état: 1,88 M€ (12 130 €/m ²).
Immeuble années 1910	13 000 euros (+8%)	
5. IÉNA		
Immeuble début XX ^e	19 500 euros (+4%)	• Avenue de New-York, immeuble haussmannien, 208 m ² , 5 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, vue, à rénover: 3,80 M€ (18 270 €/m ²). • Avenue du Pdt-Wilson, immeuble 1920, 280 m ² , 9 pièces, 6 ^e étage, asc., terrasse, vue, à rénover: 4,6 M€ (16 430 €/m ²).
Immeuble Art déco	17 000 euros (+4%)	

... ET CELLE DES PETITES SURFACES

6. PERGOLÈSE		
Immeuble années 1930	14 000 euros (+1%)	• Avenue de Malakoff, imm. 1930, 77 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, terrasse 16 m ² , gardien, cave, cheminée, chauffage collectif, neuf: 1,15 M€ (14 935 €/m ²). • Rue Pergolèse, immeuble 1890, 81 m ² , 4 pièces, 6 ^e ét., asc., balcon, cave, chauff. indiv., bon état: 1,07 M€ (13 235 €/m ²).
Immeuble années 1890	13 500 euros (+1%)	
7. PASSY		
Immeuble 1970 haut de gamme	14 000 euros (+8%)	• Rue Paul-Sauvère, immeuble 1970, 29 m ² , studio, 3 ^e étage, ascenseur, cave, bon état: 410 000 € (14 140 €/m ²). • Rue Paul-Sauvère, immeuble moderne 1965, 30 m ² , 1 pièce, 3 ^e étage, ascenseur, balcon 10 m ² , chauffage central, à rénover: 320 000 € (10 665 €/m ²).
Immeuble années 1960	10 500 euros (+3%)	
8. RANELAGH		
Immeuble années 1900	11 000 euros (+4%)	• Rue du Ranelagh, imm. haussmannien, 10 m ² , studio, 7 ^e étage, asc., chauffage élec., à rénover: 110 000 € (11 000 €/m ²). • Avenue Mozart, immeuble haussmannien 1880, 78 m ² , 3 pièces, rez-de-chaussée, chambre de service, cave, cheminée, à rafraîchir: 742 000 € (9 515 €/m ²).
Immeuble années 1880	9 500 euros (+2%)	

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

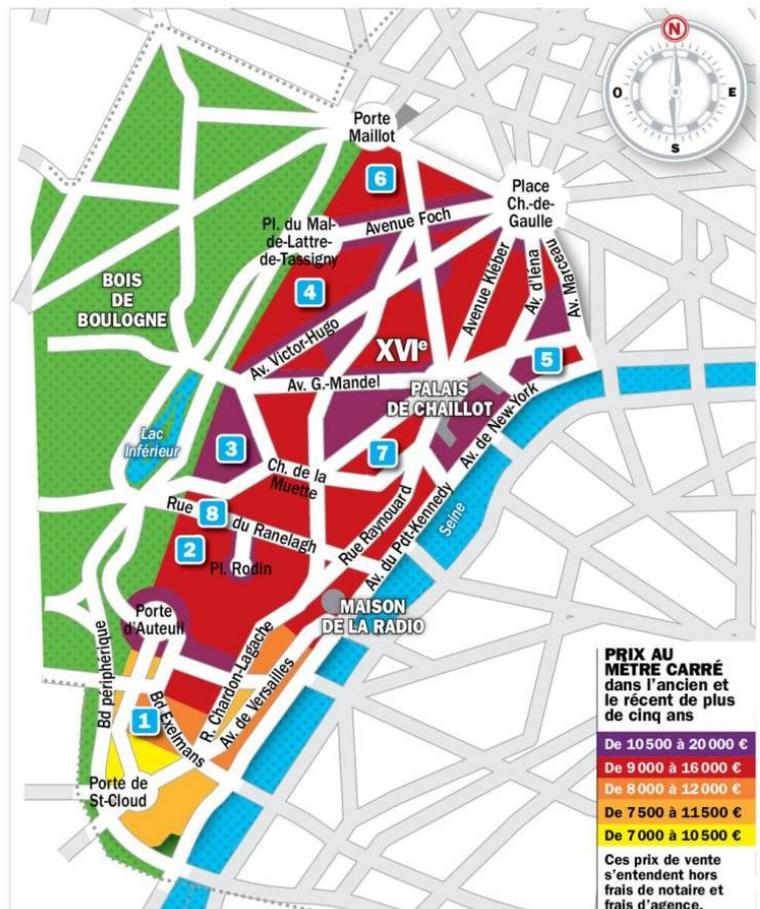
Les cartes se redistribuent, et le secteur Passy Muette devient plus attractif que les autres, Victor-Hugo inclus. «Le mètre carré de standing s'y négocie de 12 000 à 13 000 euros, sans qu'il s'agisse de logements d'exception», résume David Emsalem, de Century 21 Passy Muette. Biens les plus prisés ici: les deux à quatre chambres, jusqu'à 130 mètres carrés, souvent achetés au prix affiché et sans condition suspensive. Les petites artères, notamment, séduisent. «Telles les rues Massenet, Eugène-Manuel, ou Chernoviz, aux immeubles en pierre de taille», listent Olivia Castaing et Fabrice d'Halloy, de Junot. La place de Mexico devient aussi plus courue. Ainsi, avenue d'Eylau, un duplex de

251 mètres carrés, dans un ancien atelier d'artiste à rénover, s'est vendu 12 150 euros le mètre carré.

Le nord de l'arrondissement reste abordable. «Les ventes coïncident souvent de Foch jusqu'à la porte Maillot, où les travaux sont incessants», note Valérie Selignan, de Féau Victor-Hugo. Le mètre carré y vaut parfois 10 000 euros. Tel ce 168 mètres carrés, rue Marbeau, cédé à 1,64 million d'euros. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Barnes Trocadéro, Century 21 Passy Muette, District (George-V et Monceau), Féau Victor-Hugo, Junot (Passy et Victor-Hugo), La Grandière Immobilier (Mozart, Trocadéro), Optimhome Jean Garcia.





Junot
IMMOBILIER



PARIS 2^e - MONTORGUEIL



Exclusivité

3 700 000 €

Comme une maison, superbe appartement 284 m² au sol. Salon sous verrière, réception 70 m², 4 chambres. Calme et lumineux. Usage mixte.

Junot 10^e - 01 40 22 74 74

PARIS 16^e - RUE COPERNIC



Exclusivité

1 979 000 €

Dans un immeuble en pierre de taille, bel appartement lumineux de 171 m². Grand double séjour, 4 chambres au calme, 2 salles de bains.

Junot Victor Hugo - 01 44 17 10 00

MAISON FAMILIALE DEPUIS 1984

Junot.fr

14 agences à Paris et Neuilly
VENTE • LOCATION • GESTION

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD



PARIS XVII^e La facture s'envole en cas d'extérieur

Record battu ! Avec des hausses de 15%, Batignolles est sûrement le secteur le plus inflationniste de la capitale. Et, pour peu que le bien dispose d'un extérieur ou d'un autre atout, la note à prévoir s'envole. Exemple, rue Legendre, avec cette maison des années 1920, de 110 mètres carrés loi Carrez (mais 137 mètres carrés au sol), avec une cour privative de 63 mètres carrés. Prix de vente : 1,49 million d'euros, soit plus de 13 500 euros le mètre carré. Plus au nord, les Epinettes se valorisent lentement mais sûrement (+3 à +5%), avec l'arrivée du tribunal et du tramway. «Les tarifs restent abordables vers Brochant, dans les rues Gauthy, Sauffroy, ou des Apennins», signale Thomas Bertin, de Laforêt Paris XVII^e. Exemple d'une bonne affaire : rue Berzélius, ce 120 mètres carrés à rafraîchir, en premier étage mais lumineux, n'a coûté que 840 000 euros (7 000 euros le mètre carré).

Le parc Monceau reste bien sûr un pôle d'attractivité, surtout vers les rues de Prony, de Phalsbourg et de Thann. «Certains expatriés anglais

prospectent et font grimper la cote», assure Benjamin Belot, de Century 21 Patrimoine XVII^e. Boulevard Maiesherbes, dans un immeuble du début XX^e rénové, ce 101 mètres carrés avec balcon filant est, par exemple, parti à 1,44 million d'euros (14 255 euros le mètre carré). Les biens haut de gamme avec vue sur le parc se monnaient, eux, au-dessus de 20 000 euros le mètre carré. De l'autre côté du boulevard Pereire, autour du square Olave-et-Robert-Baden-Powell, le secteur délimité par les rues Laugier, Guersant et Emile-Allez est à surveiller de près. Les appartements dans de beaux immeubles s'y négocient en effet à moins de 8 000 euros le mètre carré pour les grandes surfaces, et à moins de 8 500 euros pour les petites. ■

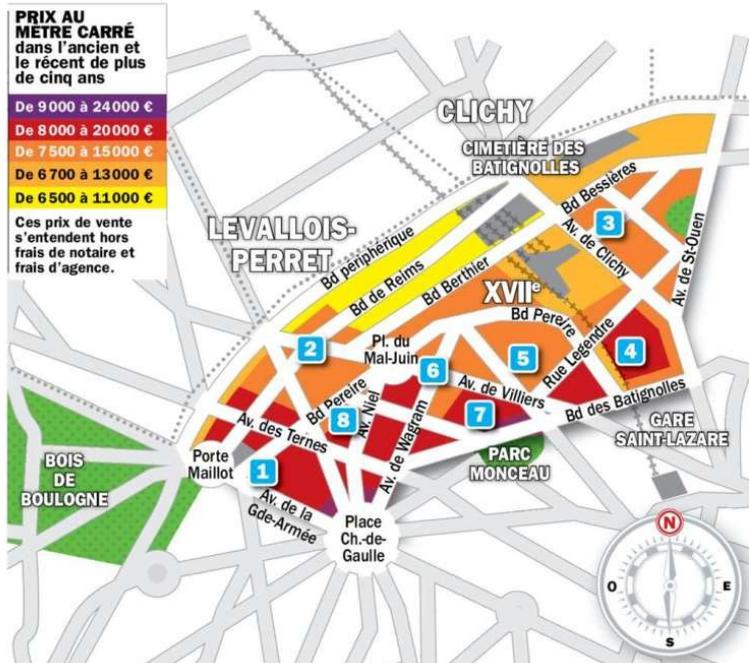
MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Barnes, Bosetta Immobilier, Century 21 Patrimoine XVII^e, Cosim, District (George-V, Monceau) Espaces Atypiques, Junot (Courcelles, Monceau), Laforêt, Le Village des Batignolles, Nestenn Paris XVII^e.

PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 9 000 à 24 000 €
- De 8 000 à 20 000 €
- De 7 500 à 15 000 €
- De 6 700 à 13 000 €
- De 6 500 à 11 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



LA COTE DES PETITES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. TERNES		
Immeuble 1900 haussmannien	12 200 euros (+6%)	• Rue du Débarcadère, imm. 1900, 50 m ² , 3 pièces, 5 ^e ét., asc., balcon, 2 chambres, belle hauteur sous plafond, chauffage élec., parfait état : 610 000 € (12 200 €/m ²).
2. PORTE DE CHAMPERRET		
Immeuble 1900 à rénover	11 000 euros (+5%)	• Rue Descombes, immeuble 1900 pierre de Paris, 15 m ² , studio, rez-de-chaussée, WC, douche, kitchenette, à rénover : 168 000 € (11 200 €/m ²).
3. ÉPINETTES		
Immeuble 1900 pierre de Paris	10 000 euros (+5%)	• Rue Berzélius, immeuble pierre de Paris 1900, 18 m ² , studio, rdc sur jolie cour, bon état : 180 000 € (10 000 €/m ²).
Immeuble 1930 pierre et brique	10 000 euros (+3%)	• Rue Lantiez, immeuble 1930, 41 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, cave, calme et clair, gardien, asc., beaux volumes, parquet, à rafraîchir : 405 000 € (9 880 €/m ²).
4. BATIGNOLLES		
Immeuble 1870 pierre de Paris	12 500 euros (+15%)	• Rue Caroline, immeuble 1870, 41 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage sans asc., double vitrage, rénovation de qualité, sud-ouest, excellent état : 515 000 € (12 560 €/m ²).
Immeuble années 1900	11 500 euros (+15%)	• Rue la Condamine, immeuble 1900, 59 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, charme, excellent état : 690 000 € (11 695 €/m ²).
Immeuble 1800 pierre de Paris	11 500 euros (+15%)	• Rue Nollet, immeuble années 1800, 70 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, calme, chauffage individuel au gaz, à repeindre : 815 000 € (11 645 €/m ²).
5. LÉVIS		
Immeuble 1930 Art déco	14 000 euros (+10%)	• Square Gabriel-Fauré, immeuble 1930, 45 m ² , 2 pièces, 7 ^e étage, ascenseur, balcon 6,5 m ² , vue Sacré-Cœur, bon état, à repeindre : 625 000 € (13 890 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	12 500 euros (+10%)	• Passage Cardinet, immeuble 1880, 15 m ² , studio, 4 ^e ét., chauffage électrique, bon état : 185 000 € (12 335 €/m ²).
... ET CELLE DES GRANDES SURFACES		
6. WAGRAM		
Immeuble 1870 haussmannien	12 500 euros (+10%)	• Rue Joffroy-d'Abbas, immeuble 1870, 152 m ² , 7 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, bon état : 1,94 M€ (12 765 €/m ²).
Immeuble 1900 haussmannien	12 000 euros (+10%)	• Rue Gounod, immeuble 1900, 172 m ² , 6 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, balcon filant, beaux volumes, à repeindre : 2,08 M€ (12 095 €/m ²).
7. PARC MONCEAU		
Appart. dans hôtel particulier	12 000 euros (+5%)	• Rue de Prony, dans hôtel particulier rénové en 2003, 160 m ² , 5 pièces, rdc, asc., parking, beaux volumes, chauffage élec., bon état : 1,90 M€ (11 875 €/m ²).
8. MARCHÉ DES TERNES		
Immeuble 1880 pierre de taille	14 000 euros (+10%)	• Bd Pereire, imm. 1880, 84 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, sans asc., parking, cave, chauff. coll., bon état : 1,17 M€ (13 930 €/m ²).
Immeuble 1900 haussmannien	12 000 euros (+6%)	• Avenue Niel, imm. 1900 rénové 2015, 223 m ² , 7 pièces, 6 ^e étage, asc., duplex, balcons, gardien, cheminée, cave, chauff. coll., bon état : 2,67 M€ (11 995 €/m ²).
Immeuble 1970 à rénover	11 500 euros (+6%)	• Villa Aublet, imm. 1970, 177 m ² , 7 pièces, duplex, 6 ^e ét., asc., terrasse, balcon, chauff. coll., à rénover : 2,03 M€ (11 470 €/m ²).

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



Budget à prévoir pour une surface de 150 à 175 mètres carrés, près du boulevard Wagram : aux environs de 2 millions d'euros.



▶▶▶ AGENCES IMMOBILIÈRES

Bonjour Oscar, spécial focus sur ce réseau présent dans le XVII^e.

Cette agence, la dernière-née du réseau Bonjour Oscar, ne ressemble à aucune autre de son secteur. Comme le veut la tradition de ce réseau, Bonjour Oscar bouleverse les codes de la profession depuis plusieurs années !

De leur longue expérience du métier, Marc Mendeville et Cyrille Kadoch, les fondateurs de Bonjour Oscar, ont identifié les manques et les lacunes ; ils n'ont alors eu qu'une ambition, apporter une nouvelle vision pour offrir un service de qualité tant aux vendeurs qu'aux acquéreurs.



Bienveillance, transparence et nouvelles technologies, sont leurs fondamentaux.

« Nous voulons nous défaire du concept standardisé et proposons à nos clients une approche innovante et efficace », affirment les dirigeants qui ont aussi la qualification d'expert immobilier.

Bonjour Oscar, créé en 2013, est un acteur quelque peu révolutionnaire ; un réseau parisien qui sait répondre aux attentes des parisiens. Entre Marc, le passionné de décoration, véritable esthète qui ne manque pas de créativité, et Cyrille, la force tranquille, organisé et méticuleux, le ton est donné et le pari est gagné. 5 agences en moins de 6 ans et de nombreuses en prévision. Tout comme ses agences sœurs, celle du XVII^e est un lieu convivial, joliment décoré, pour que vous vous sentiez aussi à l'aise que dans un restaurant tendance. Et ici aussi, les conseillers sont attentifs à leurs clients. Ils exercent avec bienveillance pour les accompagner dans ces phases critiques que sont l'achat ou la vente d'un bien.

Férés de nouvelles technologies, les dirigeants ont doté l'agence du XVII^e d'une impressionnante palette d'outils innovants comme les visites virtuelle, la géolocalisation, les plans. Bref, tout ce



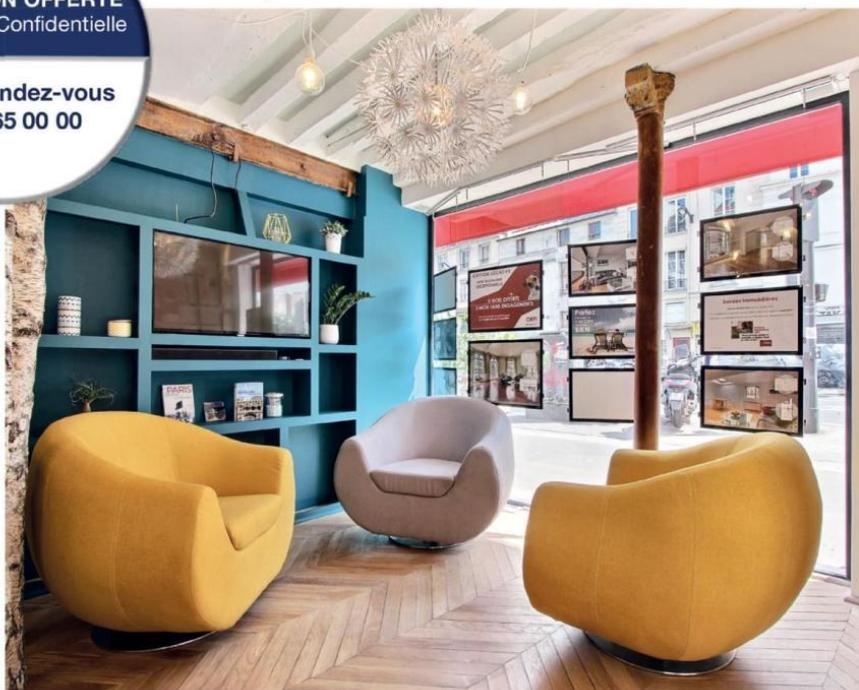
qui permet aux acquéreurs de se projeter rapidement et aux vendeurs de mettre en lumière leur bien et le vendre au meilleur prix.

L'agence Bonjour Oscar, présente dans les quartiers Ternes et Batignolles, crée une véritable valeur ajoutée dans la commercialisation d'un bien et ses résultats montrent des ventes supérieures aux moyennes des notaires.

Les vendeurs vendent mieux et les acquéreurs bénéficient d'une prestation de services digne de ce nom.

ESTIMATION OFFERTE
sous 48h & Confidentielle

Prenez rendez-vous
01 40 65 00 00



Ce réseau communique et innove régulièrement au gré des tendances. Ils affichent dans le métro et mettent en place un véritable home staging du plus simple au plus complet suivant les envies des vendeurs. Par ailleurs, pour apporter le maximum de garantie, Bonjour Oscar bénéficie de l'appui de professionnels en financement qui vérifient la solidité des dossiers.

En outre parce que les locataires sont de plus en plus exigeants et que les réglementations sont de plus en plus contraignantes notamment avec l'encadrement des loyers... Bonjour Oscar est une aide notoire. On notera que lorsqu'un locataire envoie son préavis de départ, en un seul clic, Bonjour Oscar réactive l'annonce sur tous supports pour faire coïncider un départ avec une entrée le même jour. Les bailleurs optimisent ainsi considérablement leur investissement.

BASTILLE SAINT-ANTOINE
185, rue du Faubourg Saint-Antoine,
75011 PARIS
Tél. : 01-40-65-00-00
bsa@bonjour-oscar.com

CHARONNE
160, rue de Charonne,
75011 PARIS
Tél. : 01-45-67-00-00
charonne@bonjour-oscar.com

MÉNILMONTANT
33, rue de Ménilmontant,
75020 PARIS
Tél. : 01-47-97-00-00
menilmontant@bonjour-oscar.com

BATIGNOLLES PLACE CLICHY
2, rue des Dames / 27, avenue de Clichy,
75017 PARIS
Tél. : 01-40-65-00-00
batignolles@bonjour-oscar.com

PYRÉNÉES
46, rue de Ménilmontant,
75020 PARIS
Tél. : 01-43-15-44-36
pyrenees@bonjour-oscar.com

www.bonjour-oscar.com



Ce communiqué est réalisé par Com'en Régions



PARIS XVIII^e Les seuils symboliques de tarifs sont franchis les uns après les autres

Dans les coins les plus prisés, Junot et Abbesses en tête, suite à une inflation de 10%, la barre des 15 000 euros le mètre carré est souvent dépassée. «La présence de biens atypiques, comme les ateliers d'artistes, justifie de tels tarifs», explique Alexandre Corcos, de Century 21. Avenue Junot, ce quatrième étage de 107 mètres carrés, avec ascenseur et sans vis-à-vis, s'est par exemple vendu 1,7 million d'euros (15 890 euros le mètre carré). Rue des Trois-Frères, ce 18 mètres carrés refait à neuf est, lui, parti à 300 000 euros (16 665 euros le mètre carré). «Dans les biens avec vue sur Paris et espace extérieur, le mètre carré vaut souvent plus de 25 000 euros», ajoutent Guillaume Blin Davost et Julien Delabarre, de Junot. Les secteurs de Lamarck-Caulaincourt et, dans une moindre mesure, de Jules-Joffrin, séduisent les familles. «Un tarif de 12 000 euros le mètre carré est alors à prévoir», prévient Brice Moyse, d'Immopolis. Sur les boulevards extérieurs, desservis par le tramway, le mètre carré varie

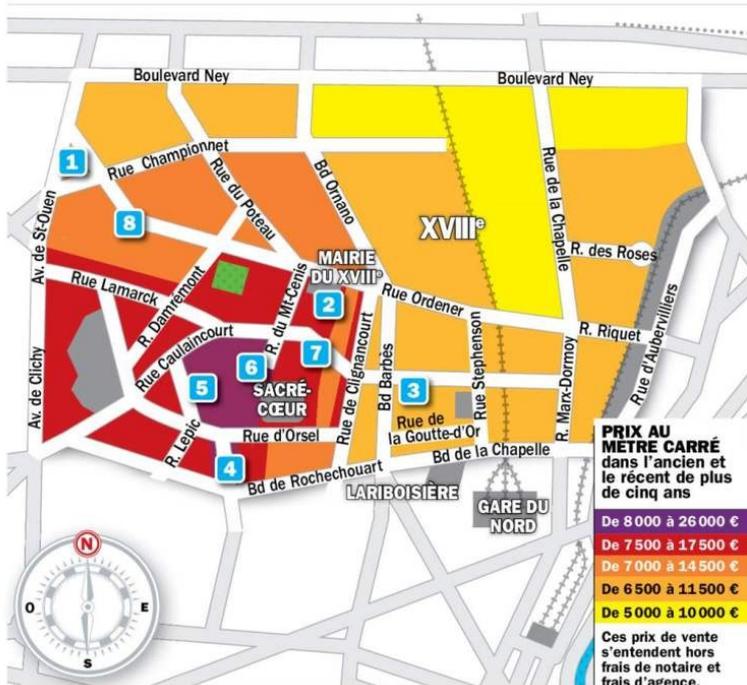
de 8 000 à 10 000 euros. Et grimpe jusqu'à 9 700 pour une petite surface.

Du côté de Guy-Môquet, c'est le seuil des 10 000 euros le mètre carré que les plus belles surfaces viennent de franchir. Toutefois, de bonnes affaires sont à saisir, par exemple vers la porte de Saint-Ouen. Ce studio de 32 mètres carrés, avenue de Saint-Ouen, dans une résidence des années 1970 avec balcon et baies vitrées, n'a coûté que 7 815 euros le mètre carré. Autres opportunités dans le secteur de la Goutte-d'Or, toujours en devenir. Rue de la Goutte-d'Or, dans un immeuble haussmannien de 1891, ce 45 mètres carrés à rénover, au sixième étage sans ascenseur, mais avec une triple exposition et vue sur le Sacré-Cœur, a été cédé à 341 000 euros (7 580 euros le mètre carré). ■ **MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Barnes, Century 21 Les Abbesses, Espaces Atypiques, Immobilier parisien, Immopolis (Ramey, Guy-Môquet et Marcel-Aymé), Junot, Nestenn XVIII^e.



Autour des Abbesses, les surfaces familiales d'au moins 80 mètres carrés se sont valorisées de 10% en seulement un an.



LA COTE DES PETITES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. GUY-MÔQUET		
Immeuble 1900 pierre de taille	9 000 euros (+5%)	• Rue Marcadet, immeuble 1900, 40 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage sans ascenseur, sur cour, gardien, prévoir 40 000 € de travaux: 375 000 € (9 375 €/m ²).
Immeuble 1930 à rénover	8 200 euros (+5%)	• Passage Daunay, immeuble 1930, 32 m ² , 2 pièces, rdc, prévoir 32 000 € de travaux: 265 000 € (8 280 €/m ²).
Immeuble années 1970	7 800 euros (+5%)	• Av. de Saint-Ouen, résid. 1971, 32 m ² , studio, 3 ^e ét., asc., balcon, chauffage coll. gaz, à rafraîchir: 250 000 € (7 815 €/m ²).
2. JULES-JOFFRIN		
Immeuble 1900 pierre et brique	11 000 euros (+4%)	• Rue du Mont-Cenis, imm. 1904, 37 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, cave, chauff. indiv. gaz, très bon état: 415 000 € (11 215 €/m ²).
Immeuble Art déco	10 500 euros (+4%)	• Rue Ordener, immeuble de 1925, 53 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, beaux volumes, cave, chauffage collectif au gaz, bon état: 542 000 € (10 225 €/m ²).
3. CHÂTEAU-ROUGE		
Immeuble 1900 à rénover	8 800 euros (+2%)	• Bd Barbès, imm. haussmannien 1904, 61 m ² , 3 pièces, 4 ^e ét., asc., beaux volumes, cave, chauff. individ. gaz, prévoir 60 000 € de travaux: 542 000 € (8 885 €/m ²).
4. PIGALLE		
Immeuble 1900 à rénover	12 500 euros (+3%)	• Rue des Martyrs, immeuble pierre de taille 1900, 42 m ² , 2 pièces, 6 ^e et dernier étage, ascenseur, vue, prévoir 40 000 € de travaux: 535 000 € (12 740 €/m ²).
Immeuble XVIII ^e pierre de Paris	11 500 euros (+4%)	• Rue G. Pilon, immeuble 1780, 76 m ² , 4 pièces, rdc, patio, verrière, chauff. indiv. gaz, bon état: 855 000 € (11 250 €/m ²).
5. MONTMARTRE		
Immeuble Art déco	16 500 euros (+10%)	• Avenue Junot, immeuble 1935, 40 m ² , studio façon atelier, 4 ^e et dernier étage, ascenseur, loggia, balcon, chauffage indiv. gaz, bon état: 661 000 € (16 525 €/m ²).
Immeuble années 1910	11 500 euros (+10%)	• Rue Berthe, imm. 1914, 25 m ² , studio, 2 ^e et dernier étage, prévoir 25 000 € de travaux: 290 000 € (11 600 €/m ²).

... ET CELLE DES GRANDES SURFACES

6. ABBESSES		
Immeuble 1900 avec terrasse	17 000 euros (+10%)	• Rue des Abbesses, imm. 1907, 80 m ² , 4 pièces, 6 ^e ét., asc., cave, vue, chauffage indiv., bon état: 1,35 M€ (17 065 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	14 000 euros (+10%)	• Rue des Abbesses, immeuble 1880, 96 m ² , 4 pièces, 1 ^e ét., ascenseur, beaux volumes, cave, gardien, chauffage indiv., parfait état: 1,35 M€ (14 065 €/m ²).
7. LAMARCK-CAULAINCOURT		
Immeuble 1900 à rénover	12 700 euros (+5%)	• Rue Lamarck, immeuble années 1900, 86 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, balcon, prévoir 85 000 € de travaux: 1,09 M€ (12 735 €/m ²).
Immeuble 1910 pierre de taille	12 500 euros (+5%)	• Rue Caulaincourt, imm. 1912, 115 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, asc., chauff. coll. gaz, gardien, bon état: 1,45 M€ (12 610 €/m ²).
8. SQUARE CARPEAUX		
Immeuble 1900 pierre de taille	12 500 euros (+7%)	• Square Carpeaux, immeuble des années 1900 en pierre de taille, 103 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, beaux volumes, très bon état: 1,28 M€ (12 475 €/m ²).

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



►►► AGENCES IMMOBILIÈRES

ORPI Optimum, une vision résolument humaine de l'immobilier.

Centrées sur le client, ses attentes et ses besoins spécifiques, les agences immobilières dirigées par Rudy Harosch s'inscrivent plus que jamais dans le slogan du réseau auquel elles appartiennent : « *Des hommes et des femmes pour votre bien* ». Découvrez ces trois adresses Orpi Optimum qui maîtrisent la transaction comme la location et la gestion locative, depuis onze ans maintenant.

Pour Rudy Harosch, le fondateur d'Orpi Optimum, « *l'immobilier est d'abord une aventure humaine, faite de rencontres* ». C'est pourquoi, au sein de ses agences de



quartier – Buttes Chaumont, Jourdain-Belleville et Le Marais – le client est d'abord reçu en tant que personne avant d'être considéré comme porteur d'un projet immobilier, afin d'initier la relation dans les meilleures conditions.

Un métier exercé avec passion

Les propriétaires qui confient la gestion locative de leur bien à Orpi Optimum apprécient l'efficacité de ces professionnels passionnés qui leur font gagner un temps précieux. Les locataires plébiscitent leur réactivité et les vendeurs et acquéreurs, leur accompagnement à chaque étape de la concrétisation de leur projet immobilier. « *Notre rôle va bien au-delà de l'estimation d'un prix de vente* », confie Sacha Harosch, qui a rejoint l'entreprise familiale en 2015. « *Nous nous appuyons sur l'innovation et le digital pour valoriser et promouvoir les*

biens qui nous sont confiés à la vente ou à la location, avec un résultat très satisfaisant! ». Orpi Optimum est en effet très présent sur les réseaux sociaux et offre une large palette de services comme la visite virtuelle, la photographie professionnelle, les plans 2D ou 3D, le home staging... et d'autres prestations à découvrir en agence.

Une équipe hyper spécialisée

L'équipe des agences Orpi Optimum est à l'image de sa clientèle : multigénérationnelle et issue d'horizons très différents. « *Nous nous efforçons de désigner le conseiller le mieux adapté à chaque client, celui qui saura l'accompagner au mieux tout au long de son projet immobilier. Dans notre métier, ce projet est souvent synonyme de projet de vie, à nous d'être à la hauteur de la confiance témoignée par nos clients* », souligne Rudy Harosch. Cette confiance passe, certes, par la très bonne notoriété et la crédibilité du réseau Orpi mais aussi par le professionnalisme de ces collaborateurs, spécialistes en transaction, en location ou en gestion locative, formés tout au long de l'année. Prodiguant des conseils juridiques et techniques pointus, en prise avec l'actualité immobilière, ils sont également à même de satisfaire les propriétaires en quête de solution pour la location saisonnière de leur bien.

Orpi Optimum, c'est une équipe de 14 professionnels qui s'illustrent enfin par

Profitez de 3 mois de gestion offerts !*

87, rue de Crimée, PARIS 19^e
www.orpi.com/optimum

Orpi Optimum
01-42-00-02-02
optimumgestion@orpi.com

Rejoignez l'équipe d'Orpi Optimum !

Succès oblige, Orpi Optimum recherche de nouveaux talents pour renforcer son effectif et maintenir cette proximité avec ses clients. Vous êtes passionnés d'immobilier, même si vous n'en êtes pas issus ? Vous partagez les valeurs humaines de l'enseigne ? Alors n'hésitez pas à candidater !

leur grande disponibilité (parfois même le dimanche) et leur capacité à s'adapter à la vie de chacun de leurs clients.

Agences ouvertes du lundi au vendredi de 9h à 19h30 (sans interruption) et le dimanche, sur rendez-vous (transaction).

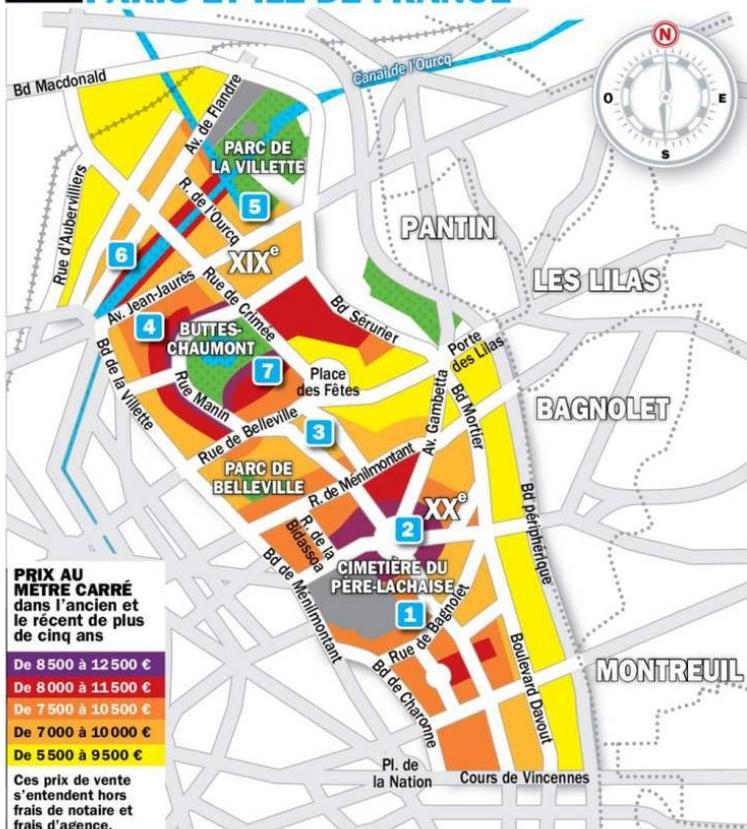


Le plus : Retrouvez tous les biens disponibles sur le site internet www.orpi.com/optimum et suivez l'actu des agences sur Facebook et Instagram : **ORPI Optimum**

Agence Buttes Chaumont/Manin : 87, rue de Crimée, PARIS 19^e ◀ Tél. : 01-42-00-02-02 ◀

Agence Belleville/Jourdain : 350, rue des Pyrénées, PARIS 20^e ◀ Tél. : 01-43-49-26-26 ◀

Agence MARAIS : 9, rue Barbette, PARIS 3^e ◀ Tél. : 01-42-00-02-02 ◀



PARIS XIX^e - XX^e Moins de 800 000 euros pour un quatre-pièces avec vue

Le XX^e arrondissement fourmille de secteurs où la cote devrait encore croître, malgré de forts rattrapages, comme à Gambetta (+15% en trois ans). Vers Père-Lachaise, les biens familiaux offrant toutes les prestations valent moins de 10 000 euros le mètre carré. Tel ce quatre-pièces de 80 mètres carrés, avec parking, terrasse et vue dégagée, rue de Ménilmontant, parti à 780 000 euros. Jolies affaires aussi vers Saint-Fargeau. «Les passages Perreur, des Soupirs ou Boudin sont recherchés», assure Denis Jean, de Century 21 Gambetta. Dans certains secteurs, le mètre carré vaut même sous les 8 000 euros. A commencer par Pelleport où, dans la rue du même nom, ce trois-pièces des années 1970, de 76 mètres carrés, a coûté 585 000 euros. Ainsi que les abords du métro de Belleville, où

certains biens à rénover coûtent 7 200 euros le mètre carré. «A porte des Lilas, des surfaces familiales se dénichent entre 5 500 et 6 000 euros le mètre carré», assure même Sacha Harosch, d'Orpi Optimum.

Dans le XIX^e arrondissement, le quartier qui a le plus progressé est Secrétan, suivant en cela le parcours de Laumière, où les studios frôlent les 10 000 euros le mètre carré, les trois-pièces 9 000 et les plus grandes surfaces 8 000 euros. Sur l'avenue de Flandre, les prix sont 10% moins élevés, et s'échelonnent de 7 200 à 8 200 euros le mètre carré.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Century 21, Gambetta, Cosim, Guy Hoquet Paris XX^e nord, OptimHome, Orpi Optimum (Crimée, Pyrénées).

LA COTE DES PETITES SURFACES...

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. PÈRE-LACHAISE		
Immeuble années 1910	9 000 euros (+5%)	• Rue Ligner, immeuble 1910, 25 m ² , 1 pièce, 4 ^e étage, double vitrage, cachet, bon état: 225 000 € (9 000 €/m ²). • Rue des Pyrénées, imm. Art déco 1928, 69 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, balcon, chauff. indiv. gaz, prévoir 70 000 € de travaux: 599 000 € (8 680 €/m ²).
Immeuble Art déco à rénover	9 000 euros (+5%)	
2. GAMBETTA		
Immeuble années 1920	10 500 euros (+6%)	• Rue de la Chine, immeuble 1920, 13 m ² , 1 pièce, 6 ^e et dernier étage, ascenseur, vue, gardien, chauff. élec., prévoir 13 000 € de travaux: 133 900 € (10 300 €/m ²).
3. PARC DE BELLEVILLE		
Immeuble de standing 1970	10 000 euros (+9%)	• Rue Frédéric-Lemaître, imm. de standing 1970, 53 m ² , 6 ^e étage, 3 pièces, 2 grands balcons, ascenseur, double vitrage, bon état: 530 000 euros (10 000 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	9 000 euros (+7%)	• Rue de la Mare, imm. début XX ^e , 46 m ² , 2 pièces, 3 ^e et dernier étage, ascenseur, cachet, bon état: 414 000 € (9 000 €/m ²).
Immeuble 1850 à rénover	9 000 euros (+5%)	• Rue de Belleville, imm. pierre de taille 1850, 68 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, vue, cachet, chauff. indiv. gaz, prévoir 70 000 € de travaux: 610 000 € (8 970 €/m ²).
4. BOLIVAR		
Immeuble haussmannien	10 000 euros (+8%)	• Rue Armand-Carrel, imm. haussmannien, début XX ^e , 37 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage sur cour, pas d'ascenseur beaux volumes, à rafraîchir: 352 000 € (9 515 €/m ²).
Immeuble 1910 pierre de Paris	10 000 euros (+8%)	• Rue de Meaux, immeuble 1910, 21 m ² , studio, 1 ^{er} étage, sans ascenseur, balcon, refait à neuf: 210 000 € (10 000 €/m ²).
5. LA VILLETTE		
Immeuble années 1970	10 000 euros (+10%)	• Quai de la Marne, immeuble 1970, 19 m ² , studio, 3 ^e étage, ascenseur, sans parking, bon état: 190 000 € (10 000 €/m ²).
Immeuble années 2000	8 500 euros (+5%)	• Quai de la Garonne, bel immeuble années 2000, 45 m ² , 2 pièces, rez-de-chaussée, ascenseur, parquet, lumineux, très bon état: 382 000 € (8 490 €/m ²).

... ET CELLE DES GRANDES SURFACES

6. RIQUET		
Immeuble années 1930	7 500 euros (+2%)	• Rue du Maroc, imm. pierre de Paris 1930, 77 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage sans ascenseur, vendu meublé avec des matériaux de qualité, bon état: 577 500 € (7 500 €/m ²).
Imm. début XX ^e à rénover	7 500 euros (+2%)	• Avenue de Flandre, imm. haussmannien, 94 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, prévoir 75 000 € de travaux: 705 000 € (7 500 €/m ²).
7. JOURDAIN		
Immeuble haussmannien	9 000 euros (+8%)	• Rue Melingue, immeuble 1900, 100 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, beaux volumes, bon état: 900 000 € (9 000 €/m ²).
Immeuble années 1970	8 500 euros (+4%)	• Rue Fessart, immeuble des années 1970, 78 m ² , 3 pièces, 8 ^e étage, ascenseur, lumineux, pas de parking, local à vélo, bon état: 670 800 € (8 600 €/m ²).

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



Au pied des Buttes-Chaumont (ici, rue de l'Encheval), les surfaces familiales en bon état s'enlèvent dès 8 500 euros le mètre carré.

