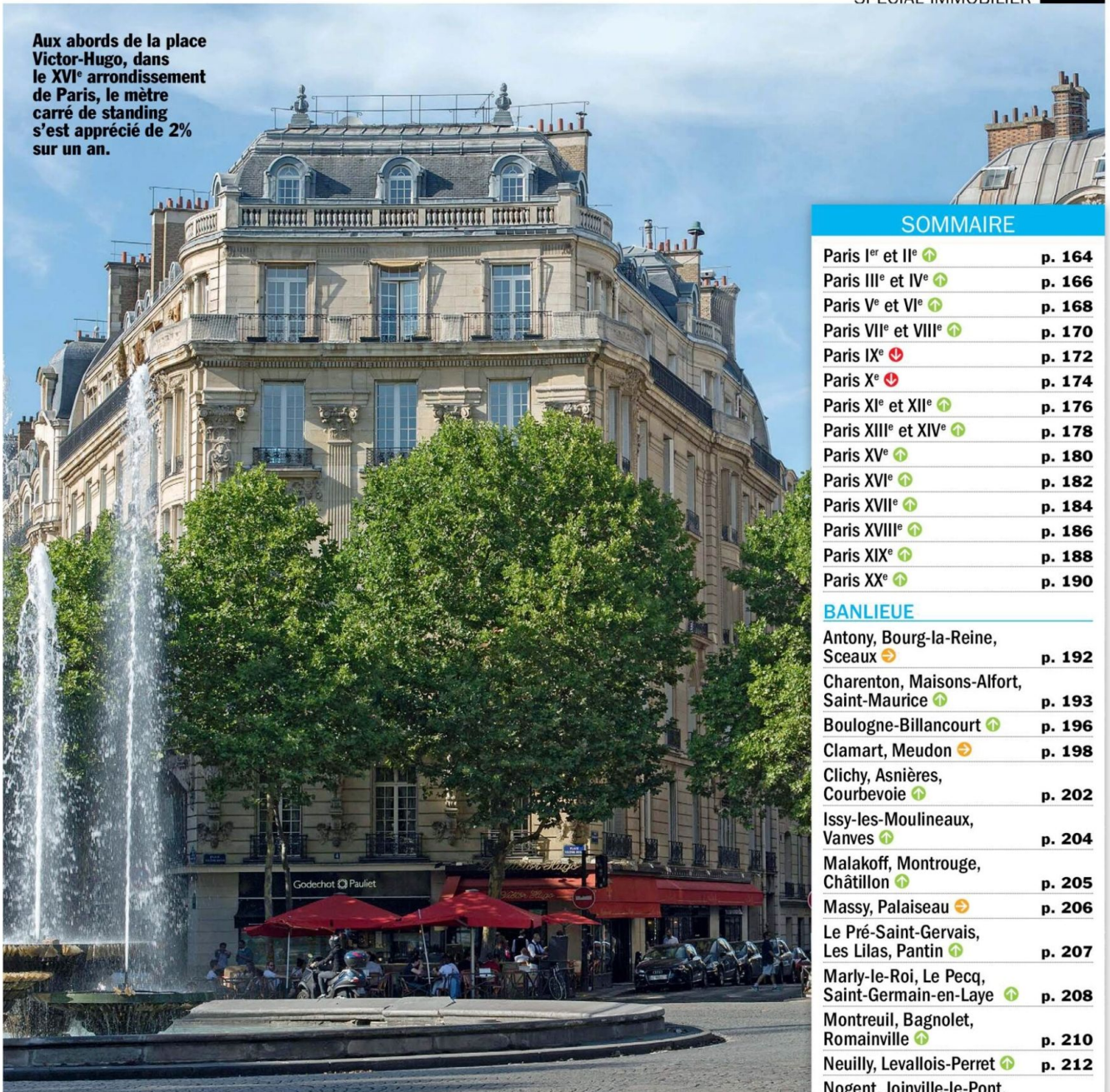




Aux abords de la place Victor-Hugo, dans le XVI^e arrondissement de Paris, le mètre carré de standing s'est apprécié de 2% sur un an.



DELAPORTE D./ANDIA.FR

PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE

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

Alors que la cote amorce son repli dans plusieurs quartiers de la capitale, elle augmente toujours fortement en première couronne, notamment pour les maisons.

SOMMAIRE

Paris I ^{er} et II ^e ↑	p. 164
Paris III ^e et IV ^e ↑	p. 166
Paris V ^e et VI ^e ↑	p. 168
Paris VII ^e et VIII ^e ↑	p. 170
Paris IX ^e ↓	p. 172
Paris X ^e ↓	p. 174
Paris XI ^e et XII ^e ↑	p. 176
Paris XIII ^e et XIV ^e ↑	p. 178
Paris XV ^e ↑	p. 180
Paris XVI ^e ↑	p. 182
Paris XVII ^e ↑	p. 184
Paris XVIII ^e ↑	p. 186
Paris XIX ^e ↑	p. 188
Paris XX ^e ↑	p. 190

BANLIEUE

Antony, Bourg-la-Reine, Sceaux →	p. 192
Charenton, Maisons-Alfort, Saint-Maurice ↑	p. 193
Boulogne-Billancourt ↑	p. 196
Clamart, Meudon →	p. 198
Clichy, Asnières, Courbevoie ↑	p. 202
Issy-les-Moulineaux, Vanves ↑	p. 204
Malakoff, Montrouge, Châtillon ↑	p. 205
Massy, Palaiseau →	p. 206
Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin ↑	p. 207
Marly-le-Roi, Le Pecq, Saint-Germain-en-Laye ↑	p. 208
Montreuil, Bagnolet, Romainville ↑	p. 210
Neuilly, Levallois-Perret ↑	p. 212
Nogent, Joinville-le-Pont, Saint-Maur →	p. 214
Saint-Cloud, Sèvres, Ville-d'Avray ↑	p. 216
Rueil-Malmaison, Suresnes, Puteaux ↑	p. 220
Saint-Mandé, Vincennes, Fontenay-sous-Bois ↑	p. 221
Le Vésinet, Chatou ↑	p. 222
Saint-Ouen, Aubervilliers, Saint-Denis ↑	p. 224
Versailles, Le Chesnay, La Celle-Saint-Cloud ↑	p. 225
Villejuif, Alfortville, Vitry-sur-Seine ↑	p. 226

↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse



PARIS 1^{er} - 2^e Les acheteurs étrangers ne se bousculent pas, y compris aux belles adresses

La cote devrait commencer à fléchir dans ces arrondissements, du moins pour les surfaces de plus de 200 mètres carrés et les biens présentant des défauts. Il faut dire que le marché est calme. «Même si les locations Airbnb marquent le pas, leurs propriétaires ne sont pas décidés à vendre», explique Frédéric Jaubert, de Paris Seine Immobilier. Et les acheteurs, souvent étrangers, ne se bousculent pas, que ce soit rue Saint-Honoré, place Vendôme ou au Palais-Royal. Seul foyer notable d'activité: la rue de Rivoli, du fait de sa piétonnisation.

Cela n'empêche pas certains micromarchés, comme le Palais-Royal, de garder une cote élevée. «Soit entre 20 000 et 30 000 euros le mètre carré, quand il y a une vue sur les jardins», notent Patricia et Carole Salomon, de Salomon & Associés. Idem place des Victoires, où ce 210 mètres carrés, avec 4,5 mètres de hauteur sous plafond, est parti à 4,6 millions d'euros (21 905 euros le mètre carré). A signaler, quelques quartiers dynamiques,

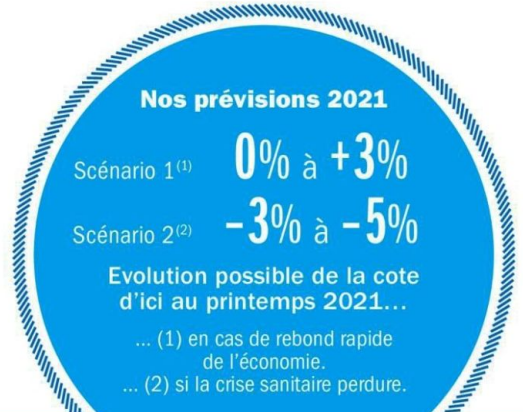
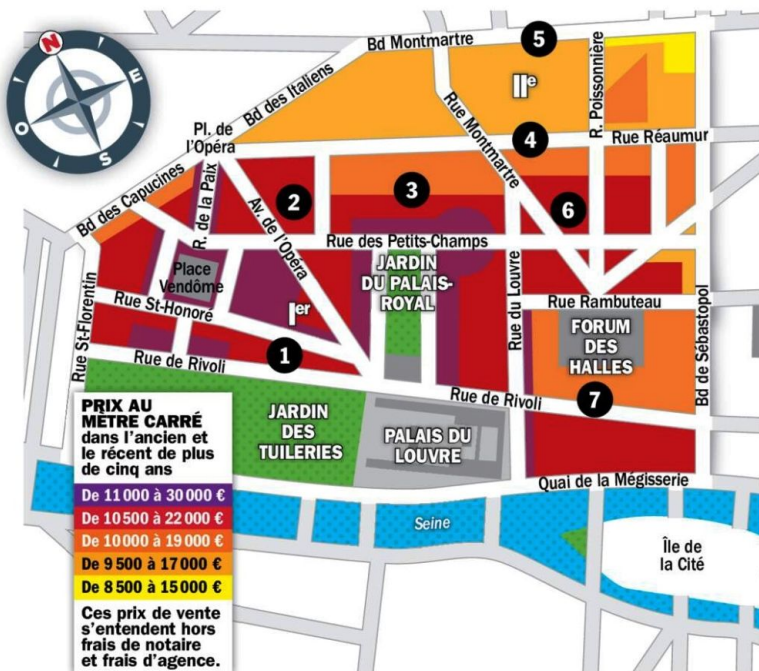
tel la Madeleine. Rue Duphot, ce 120 mètres carrés en bon état de 1880, au cinquième étage, avec hauteur sous plafond, cheminées, parquet point de Hongrie mais aussi ascenseur et parking, s'est vendu 1,68 million d'euros (14 000 euros le mètre carré). «Le secteur des Halles, jusqu'à la porte Saint-Denis, reste prometteur», ajoute Nathalie Naccache, de KW Fortis Immo. L'inflation y atteint 10%, et la rue Saint-Denis, où les studios partent juste au-dessous de 15 000 euros le mètre carré, pourrait devenir aussi attractive que Montorgueil. Enfin, n'hésitez pas à miser sur le Sentier, où start-up et lieux de coworking remplacent les anciens commerces de gros. Il y reste même quelques anciens ateliers à aménager. Le mètre carré à rénover part alors, en moyenne, à 11 500 euros. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : KW Fortis Immo, Espaces atypiques, Paris Seine Immobilier, Salomon & Associés, Cabinet Sandra Mouyal.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. LOUVRE		
Immeuble début XIX ^e	15 700 euros (+2%)	• Rue du 29-Juillet, immeuble 1820 pierre de taille, 152 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, balcon, calme, bon état: 2,40 M€ (15 790 €/m ²).
Imm. XVIII ^e , à rénover	14 200 euros (+2%)	• Rue Saint-Honoré, immeuble 1780, 130 m ² , 6 pièces, 5 ^e et dernier étage, asc., à rénover: 1,85 M€ (14 230 €/m ²).
2. QUATRE-SEPTEMBRE		
Immeuble début XX ^e	14 300 euros (+2%)	• Rue de Louvois, immeuble pierre de taille 1910, 22 m ² , 1 pièce, 6 ^e étage, ascenseur, clair et calme, bon état: 315 000 € (14 320 €/m ²).
Immeuble XVIII ^e siècle	13 700 euros (+2%)	• Rue de Choiseul, immeuble 1770, 46 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, calme sur cour, bon état: 630 000 € (13 695 €/m ²).
3. BOURSE		
Imm. 1880 pierre de taille	14 000 euros (+2%)	• Rue Saint-Augustin, immeuble 1880 pierre de taille, 80 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, clair, bon état: 1,12 M€ (14 060 €/m ²).
Imm. XVII ^e , à rénover	11 700 euros (+2%)	• Rue Paul-Lelong, immeuble 1650, 30 m ² Carrez, 38,5 m ² au sol, 2 pièces, 5 ^e étage, cuisine aménagée, cheminée, au calme, à rénover: 353 100 € (11 770 €/m ²).
4. SENTIER		
Immeuble années 1800	13 400 euros (+7%)	• Rue des Petits-Carreaux, immeuble années 1800, 62 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, cuisine indépendante, cave, bon état: 830 000 € (13 385 €/m ²).
Imm. 1850, à rénover	11 500 euros (+3%)	• Rue Montmartre, immeuble 1850, 39 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, sans ascenseur, clair, à rénover: 450 000 € (11 540 €/m ²).
5. BONNE-NOUVELLE		
Immeuble milieu XIX ^e	14 700 euros (+10%)	• Rue Notre-Dame-de-Bonne-Nouvelle, immeuble 1850, 20 m ² , 46 m ² au sol, 2 pièces, 3 ^e et dernier étage, chauffage gaz, bon état: 294 000 € (14 700 €/m ²).
Immeuble XVIII ^e siècle	12 500 euros (+10%)	• Bd Montmartre, immeuble 1780, 62 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, calme, parfait état: 735 000 € (11 855 €/m ²).
6. MONTORGUEIL		
Bel immeuble XIX ^e siècle	14 700 euros (+1%)	• Rue Saint-Sauveur, bel immeuble XIX ^e , 30 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, poutres, parquet, bon état: 440 000 € (14 665 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	13 400 euros (+1%)	• Rue Mandar, immeuble fin XIX ^e , 52 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, parquet point de Hongrie, vue dégagée, cave, bon état général: 699 000 € (13 440 €/m ²).
7. LES HALLES		
Imm. 1830 pierre de taille	17 500 euros (+10%)	• Rue Jean-Jacques Rousseau, imm. pierre de taille 1830, 85 m ² , 5 pièces, 2 ^e ét., asc., très bon état: 1,53 M€ (18 000 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	14 800 euros (+10%)	• Rue Saint-Denis, imm. début XIX ^e , 16 m ² , studio, 2 ^e ét., sans asc., refait par architecte, très bon état: 238 000 € (14 875 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	11 300 euros (+5%)	• Rue de la Ferronnerie, immeuble 1910 pierre de taille, 69 m ² , duplex, 4 pièces, 2 ^e étage, sans ascenseur, parfait état: 795 000 € (11 520 €/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.





EIFFEL HOTEL TRANSACTIONS

DISCRET MAIS EFFICACE

L'efficacité de ce cabinet, créé en 2016 par Romain Rousseau, s'affirme d'abord dans son nom : Eiffel Hôtel Transactions. Son nom l'indique clairement, il est spécialisé dans la vente d'hôtels à Paris. En quatre ans seulement, il a acquis une notoriété qui, elle non plus, ne doit rien au hasard.

Issu d'une famille d'hôteliers, Romain Rousseau connaît le marché des hôtels parisiens sur le bout des doigts. Ses clients profitent ainsi de son expertise dès que la moindre opportunité se présente. Il nous détaille les spécificités et les forces de son cabinet qui se place aujourd'hui dans les premiers rangs des acteurs du marché.

Ce qui différencie votre cabinet, c'est avant tout sa structure à taille humaine, n'est-ce pas ?

Romain Rousseau : Oui. J'ajouterais également notre indépendance, notre souci de transparence, notre intégrité et notre qualité de prestations. Ce sont des atouts que nous reconnaissons nos clients. Acheteurs ou vendeurs, ils viennent à nous sur recommandation le plus souvent et les primo-accédants apprécient de pouvoir profiter de notre réseau de partenaires spécialisés : banquiers, avocats, entreprises de travaux et cabinet de gestion.

Quels types d'hôtels vous confie-t-on à la vente ?

RR : Nous ne sommes pas spécialisés sur une catégorie ni une taille d'hôtels. Pour chaque transaction, nous réalisons une estimation très

pointue en tenant compte de l'emplacement, de l'état général, bien sûr, mais aussi du nombre de chambres et du chiffre d'affaires réalisé. Nous rayonnons sur Paris intra-muros et la proche banlieue.

Comment faites-vous la promotion de ces biens ?

RR : Ce marché de l'immobilier hôtelier exige une certaine confidentialité, que nous garantissons à nos clients. Nous connaissons parfaitement les critères de recherche de nos acheteurs que nous accompagnons à chaque étape de leur projet, incluant une recherche de biens si nécessaire. Et, souvent, deux ou trois visites suffisent pour que l'établissement soit vendu, dans des délais assez courts de quelques mois, voire quelques semaines si l'hôtel est à son prix.

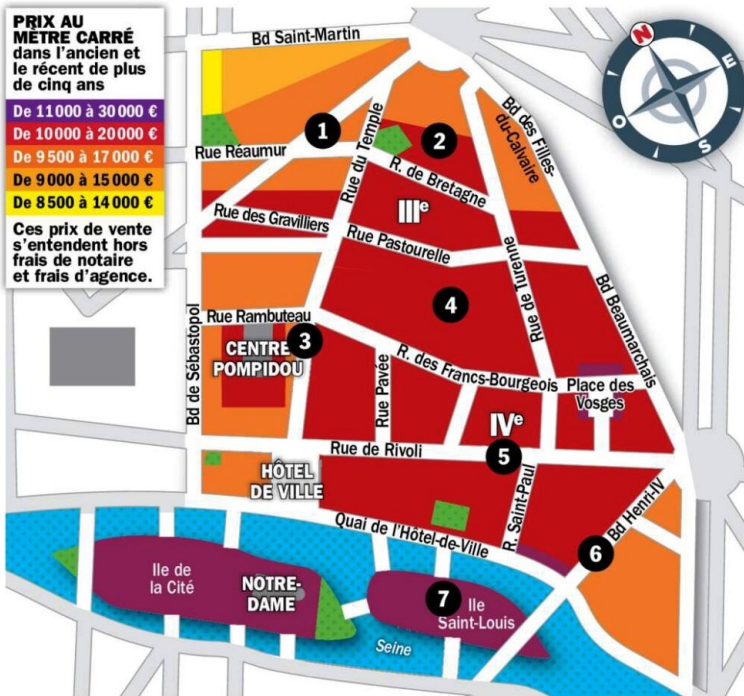
INFOS : 25, boulevard des Italiens, 75002 Paris

t. 01-42-65-96-72 et 06-73-75-35-94

LinkedIn : Romain Rousseau – www.eiffelhoteltransactions.com



Romain Rousseau, fondateur



PARIS III^e - IV^e Des petites surfaces arrivent à la vente

Plus de 13 000 euros le mètre carré vers Saint-Paul, 14 000 euros rue des Archives et 25 000 euros rue Vieille-du-Temple... Dans le Marais, les tarifs varient d'une artère à l'autre, quand ce n'est pas d'un immeuble à l'autre. Exemple rue des Rosiers, où la proximité d'un restaurant fait chuter à 13 000 euros le prix du mètre carré au premier étage quand, en face, la note atteint au moins 16 000 euros. Des opportunités sont à guetter sur les petites surfaces. «Les propriétaires cèdent celles mises en location Airbnb, mais refusent pour l'heure de négocier», note Marina Fitoussi, de l'Immobilier Sainte-Catherine. Sur les îles, le ticket est de 15 000 euros le mètre carré pour vivre sur les quais. «Mais la note enflé si le bien offre ascenseur, terrasse et dernier étage», souligne Jessie Amanou, de District Immobilier. Quelques rues abordables subsistent dans ce IV^e arrondissement. «Celles proches du boulevard

Sébastopol, telle la rue Quincampoix et celle des Lombards», note Arnaud Boulard, de Stéphane Plaza Paris IV^e. La rue de Rivoli, à la piétonnisation définitive, est à surveiller. Ce 111 mètres carrés à rénover, avec le cachet de l'haussmannien (parquet point de Hongrie, moulures...), s'y est vendu 1,45 million d'euros (13 065 euros le mètre carré).

Dans le III^e, visez Arts-et-Métiers. «La cote y poursuit son rattrapage», assure Jean-Christophe Colombani d'Espaces atypiques. Dans la rue Volta, aux nombreux restaurants, les prix descendent même entre 10 000 et 11 000 euros le mètre carré. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Espace atypiques, Barnes IV^e, Junot, Féau III^e, District Immobilier, IAD (Pierre-Emmanuel Rafroidi), KW Fortis Immo III^e, Stéphane Plaza Paris IV^e, Immobilière Sainte-Catherine, Salomon & Associés, Cabinet Sandra Mouyal.



Dans le Marais (ici, rue des Barres), si le stock de biens s'accroît, les propriétaires restent fermes sur leurs prix.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. ARTS-ET-MÉTIER		
Immeuble début XIX ^e	13 500 euros (+10%)	• Rue des Gravilliers, immeuble années 1800, 87 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, lumineux, excellent état: 1,23 M€ (14 195 €/m ²). • Rue Réaumur, immeuble années 1850, 92 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, cave, asc., gardien, à rafraîchir: 1,13 M€ (12 335 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	13 000 euros (+10%)	
2. CARREAU DU TEMPLE		
Immeuble XVIII ^e siècle	16 000 euros (+5%)	• Rue de Picardie, immeuble 1750, 49 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, double vitrage, bon état: 797 000 € (16 265 €/m ²). • Rue du Temple, immeuble années 1900, 20 m ² , 1 pièce, 3 ^e étage, lumineux, calme, ascenseur, copropriété entretenue, excellent état: 285 000 € (14 250 €/m ²).
Immeuble années 1900	14 000 euros (+5%)	
3. RAMBUTEAU		
Immeuble début XX ^e	13 500 euros (+5%)	• Rue Quincampoix, immeuble 1910, 131 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, hauteur sous plafond, cheminées, à rénover: 1,8 M€ (13 740 €/m ²). • Rue Geoffroy-l'Angévin, imm. 1850, 39 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} ét., sans ascenseur, tomettes, à rénover: 460 000 € (11 795 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	11 800 euros (+5%)	
4. ARCHIVES		
Immeuble début XIX ^e	16 000 euros (+5%)	• Rue du Perche, imm. 1800, 51 m ² , 6 ^e ét., 3 pièces, cave, asc., calme, beaux volumes, refait à neuf: 830 000 € (16 275 €/m ²). • Rue des Arquebuseurs, immeuble années 1900, 39 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, cave, calme, double vitrage, bon état: 570 000 € (14 615 €/m ²).
Immeuble années 1900	14 500 euros (+5%)	
Immeuble fin XIX ^e	14 200 euros (+5%)	• Rue de Turenne, imm. haussmannien 1890, 38 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, sur cour calme, bon état: 540 000 € (14 210 €/m ²).
5. SAINT-PAUL		
Hôtel particulier XVII ^e	17 500 euros (+5%)	• Rue Saint-Antoine, hôtel particulier 1623, 86 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, climatisation, hauteur sous plafond, bon état: 1,5 M€ (17 385 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	13 500 euros (0%)	• Rue Charlemagne, immeuble 1890, 56 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., ascenseur, calme, 35 000 € de travaux: 750 000 € (13 395 €/m ²).
6. ARSENAL		
Immeuble début XIX ^e	14 000 euros (+10%)	• Rue Charles-V, immeuble 1800, 32 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, calme, belle hauteur sous plafond avec possibilité de mezzanine, bon état: 450 000 € (14 060 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	13 000 euros (+10%)	• Rue de la Cersaie, immeuble 1890, 84 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, modulable, moulures, à rénover: 1,1 M€ (13 155 €/m ²).
7. ÎLE SAINT-LOUIS		
Immeuble XVII ^e , sur quai	19 500 euros (+5%)	• Quai de Béthune, immeuble années 1680, 40 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, lumineux, cuisine équipée, double vitrage, excellent état: 786 000 € (19 650 €/m ²).
Immeuble début XVII ^e	16 200 euros (+5%)	• Rue Saint-Louis-en-l'Île, immeuble 1600, 63 m ² , 4 pièces, 4 ^e ét., poutres, cave voûtée 30 m ² , bon état: 1,02 M€ (16 270 €/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.



CAFPI, LEADER DU COURTAGE EN CRÉDIT IMMOBILIER, LANCE LE CONTRAT DE GARANTIES

CONTRAT DE GARANTIES



by CAFPI

Dans la vie, réaliser ses rêves se fait d'instinct. Mais pour s'engager dans le financement de son projet mieux vaut être bien accompagné. Avec son CONTRAT DE GARANTIES, Cafpi propose 5 engagements au service du financement de vos projets et vous permet d'envisager l'avenir en toute sérénité.

CAFPI, 5 lettres et 5 engagements :

C comme Conseils. Notre réseau de plus de 1000 professionnels experts en crédit immobilier vous apportent **le meilleur conseil pour la recherche de financement de votre projet** (crédit immobilier, regroupement de crédits, crédit professionnel, crédit international, assurance emprunteur, crédit conso, crédit Pro...). Nous vous aidons à **mieux comprendre toutes les étapes** de votre projet (décryptage des offres, taux, assurances...). Et sur cafpi.fr, en faisant votre simulation depuis chez vous, vous obtenez un **avis de faisabilité gratuit et immédiat** de votre projet.

A comme Accompagnement. Chez CAFPI, vous avez un **interlocuteur unique**, présent sur toutes les étapes de votre projet **jusqu'à la signature chez le notaire. Vous êtes ainsi plus libre** en gagnant du temps sur les démarches administratives et vous avez **l'esprit plus tranquille** car il se charge de vous accompagner avec tous les intermédiaires (banques, notaires, etc.).

F comme Financement. Après une **étude, gratuite et sans engagement**, de votre situation, nous vous délivrons un « **certificat de**



faisabilité financière » pour préparer votre recherche immobilière en toute sérénité. Chez CAFPI, nous ne percevons nos honoraires que lorsque les fonds de votre prêt sont débloqués. Nous vous offrons la **garantie du meilleur tarif** correspondant à votre projet, **proposé par une centaine de banques et assureurs partenaires.** Nous pouvons également vous proposer des **contrats d'assurances parmi les plus couvrants du marché.**

P comme Proximité. Votre courtier expert CAFPI est à votre disposition et au plus près de vous : en

visioconférence, par téléphone ou dans **l'agence CAFPI la plus proche de chez vous.**

I comme Implication. vous souhaitez acquérir un nouveau bien et vous avez **déjà été client CAFPI ? Sachez que vous pouvez** bénéficier de notre **offre fidélité*** en recevant une remise de 150 € sur les honoraires de la nouvelle transaction. Et si vous connaissez des proches qui ont un projet immobilier en tête, **avec notre programme de parrainage****, recommandez-leur nos services et vous **recevrez un chèque de 150€ dès la finalisation de leur financement** avec CAFPI.

Faites une **étude gratuite** et obtenez un **avis de faisabilité** dans l'une de nos 55 agences CAFPI de Paris/région parisienne en appelant le

0 825 306 600

Service 0,15 € / appel
+ prix appel

ou sur www.cafpi.fr

CAFPI %
EXPERT EN CRÉDITS



CRÉDIT IMMO | REGROUPEMENT DE CRÉDITS | CRÉDIT PRO | CRÉDIT INTERNATIONAL | ASSURANCE EMPRUNTEUR | CRÉDIT CONSO

*Offre fidélité soumise à conditions, réservée aux clients ayant finalisé une opération de financement par l'intermédiaire de CAFPI, intermédiaire en crédits, le déblocage des fonds étant intervenu au cours des cinq dernières années à compter de la signature du nouveau mandat de recherche en financements CAFPI. Le client devra s'être également acquitté de l'intégralité des honoraires dus lors de la précédente opération. Offre non cumulable et valable jusqu'au 31/12/2021 inclus - Edition septembre 2020. **Le parrainage consiste en la mise en relation d'un filleul avec votre spécialiste CAFPI référent aboutissant à la réalisation d'une demande de prêt immobilier, et sous réserve que votre filleul ne soit pas déjà en relation avec le réseau Cafpi. Le parrain fait son affaire personnelle de toutes déclarations et affiliations nécessaires auprès des organismes compétents et notamment des caisses de protection sociale, ainsi que de tous impôts au titre des B.I.C ou B.N.C, taxes et cotisations de quelque nature que ce soit. Le paiement auprès du parrain n'intervient qu'après règlement par le filleul des frais d'intermédiation dus à CAFPI, et dans un délai minimum de 30 jours après la signature de l'acte authentique.



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 V^e - VI^e Près d'Odéon, une ristourne de 5% sur un 142 mètres carrés refait à neuf

Dans le V^e, le repli de la cote pourrait succéder à la forte inflation. «Les acheteurs arrivent de nouveau à négocier, notamment les biens avec défauts», note Hervé Rempnault, de Century 21 Panthéon. Ainsi, vers le Val-de-Grâce, les prix marquent le pas, même si ce 98 mètres carrés en très bon état, au sud du boulevard Saint-Michel, près du jardin du Luxembourg, s'est vendu 1,38 million d'euros (14 145 euros le mètre carré). Certains secteurs devraient toutefois se maintenir, comme les adresses près de la Sorbonne, qui permettent d'envoyer ses enfants au lycée Henri-IV. Place de la Cartrescarpe, ce studio de 19 mètres carrés, au cinquième étage sans ascenseur d'un immeuble de 1850, nécessitant au moins 20 000 euros de travaux, a coûté 300 000 euros (15 790 euros le mètre carré). Le quartier vivant de Mouffetard continue, lui, de séduire. «Les clients le préfèrent à Maubert, aux trop nombreux pied-à-terre et logements en Airbnb», note Benjamin Arconti, de Connexion Immobilier Monge. Ainsi, rue Monge, un 98 mètres carrés haussmannien avec balcon filant, en très bon état, est parti à 1,38 million d'euros (14 060 euros le mètre carré). Enfin, le secteur du Jardin des Plantes devrait être un bon pari, même si le

bâti n'est pas de première qualité. Rue Linné, dans un immeuble en pierre de taille 1860, un 68 mètres carrés à refaire, au premier étage mais lumineux, s'est vendu 790 000 euros. Soit seulement 11 620 euros le mètre carré.

Côté VI^e, c'est l'absence de la clientèle étrangère qui pèse. «Les logements affichés à plus de 2 millions d'euros ont du mal à se vendre, même si cela redémarrera vite», veut croire Christophe Debrie, de District Saint-Germain. En attendant, les prix s'en ressentent, comme pour ce 142 mètres carrés refait à neuf, dans un immeuble pierre de taille proche d'Odéon, cédé à 2,22 millions d'euros, avant que l'acheteur ne se rétracte, suite au confinement. «Le nouvel acquéreur a pu négocier un rabais de 120 000 euros, soit environ 5%», explique Romain Sarkissian, de Vaneau Luxembourg. Les beaux biens valorisés au-dessous de cette barre symbolique continuent toutefois à se vendre sans ristourne, comme ce quatre-pièces de 90 mètres carrés, rue des Saints-Pères, dans un immeuble de 1870, cédé à 1,7 million d'euros (18 890 euros le mètre carré). L'adresse dont la cote a le plus progressé est la rue du Cherche-Midi, devenue plus chère que Vavin, grâce aux boutiques de créateurs et restaurants, à proximité du Bon Marché. Le mètre carré y démarre à 15 000 euros, et

atteint 20 000 euros pour les biens sortant du lot (toit-terrasse, loft, etc.). A Montparnasse, un extérieur fait bondir la note. Impasse Robiquet, ce 49 mètres carrés, avec 11 mètres carrés de terrasse, a coûté 810 000 euros (16 530 euros le mètre carré). ■

PAR MORGANE REMY

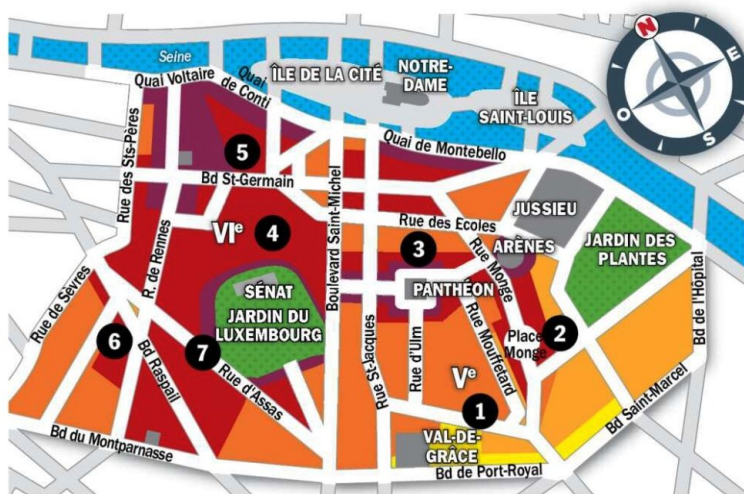
PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

De 12 000 à 25 000 €
De 10 000 à 23 000 €
De 9 500 à 18 000 €
De 9 000 à 16 000 €
De 8 500 à 15 000 €

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

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Century 21 Panthéon, Barnes (Luxembourg et Panthéon), District Immobilier, Paris Seine Immobilier, Connexion Immobilier Monge, Junot VI^e, Vaneau Luxembourg.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. VAL-DE-GRÂCE		
Immeuble milieu XVII ^e	17 000 euros (+7%)	• Rue de l'Arbalète, imm. 1650, chambre de bonne, 9 m ² , 5 ^e étage, vue sur monument, bon état: 159 000 € (17 665 €/m ²). • Rue Henri-Barbusse, imm. pierre de taille 1842, 64 m ² , 3 pièces, rez-de-chaussée, cour verdoyante, comme une maison, bon état: 870 000 € (13 595 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	14 000 euros (+7%)	
2. PLACE MONGE		
Immeuble années 1900	14 500 euros (+5%)	• Rue Larrey, immeuble d'angle 1900, 55 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, double exposition, moulures, cheminée, gardien, cave, à rénover: 755 000 € (13 725 €/m ²). • Rue de Quatrefoies, imm. Art déco 1924, 64 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, asc., lumineux, bon état: 810 000 € (12 655 €/m ²).
Immeuble années 1920	13 000 euros (+5%)	
3. SORBONNE		
Immeuble années 2000	20 000 euros (+5%)	• Rue des Bernardins, imm. 2002, 125 m ² , 5 pièces, duplex 4 ^e et 5 ^e ét., asc., terrasse 30 m ² , air conditionné, double vitrage, cave, parking, bon état: 2,61 M€ (20 920 €/m ²).
Immeuble années 1970	17 500 euros (+5%)	• Rue des Fossés-St-Jacques, imm. 1970, 77 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, asc., lumineux, vue, rénovation: 1,36 M€ (17 725 €/m ²).
4. SAINT-SULPICE		
Immeuble début XIX ^e	20 800 euros (+2%)	• Rue Madame, imm. 1830, 3 pièces, 6 ^e étage, asc., terrasse 6 m ² , lumineux, vue, cave, à rafraîchir: 1,352 M€ (20 800 €/m ²). • Rue Saint-Sulpice, immeuble années 1880, 2 pièces, 26 m ² , 4 ^e étage, débarras extérieur à l'appartement, à rénover: 380 000 € (14 615 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	15 500 euros (+2%)	
5. SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS		
Immeuble années 1960	22 500 euros (+10%)	• Bd St-Germain, immeuble 1960, 4 pièces, 100 m ² , 6 ^e ét., asc., terrasse 15 m ² , plein sud, vue, bon état: 2,25 M€ (22 500 €/m ²). • Rue des Beaux-Arts, immeuble pierre de Paris XVIII ^e , 94 m ² , 3 pièces, duplex, 5 ^e et 6 ^e étages, ascenseur, atelier d'artiste, bon état: 1,73 M€ (18 455 €/m ²).
Imm. XVIII ^e , atelier d'artiste	18 500 euros (0%)	
6. CHERCHE-MIDI		
Immeuble milieu XIX ^e	19 000 euros (+2%)	• Rue du Cherche-Midi, immeuble 1865, loft 50 m ² , 2 pièces, rez-de-chaussée, refait par architecte, vue, lumineux, parquet, excellent état: 980 000 € (19 600 €/m ²). • Rue de l'Abbé-Grégoire, imm. 1880, 23 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, sans asc., double vitrage, parfait état: 368 000 € (16 000 €/m ²). • Rue du Cherche-Midi, imm. XIX ^e , 134 m ² , 5 pièces, 1 ^{er} étage, asc., cheminée, parquet ancien, à rénover: 1,97 M€ (14 745 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	16 000 euros (+2%)	
Immeuble XIX ^e , à rénover	14 700 euros (+2%)	
7. LUXEMBOURG, ASSAS		
Immeuble début XIX ^e	16 400 euros (+1%)	• Rue de Fleurus, petite copropriété 1800, 16 m ² , studio 1 ^{er} et dernier étage, sans ascenseur, vue jardin, calme, à refaire: 262 500 € (16 405 €/m ²). • Rue d'Assas, immeuble 1968, 89 m ² , 3 pièces, rdc, calme, vue, cave et parking, bon état: 1,38 M€ (15 505 €/m ²).
Immeuble années 1960	15 500 euros (+1%)	

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



LES ENVIES C'EST VOUS, LE RESTE C'EST NOUS.



**Estimer,
vendre,
acheter,**
nous sommes là
pour vous faciliter
l'immobilier.

#nestenn&you

Nestenn, c'est **70 agences immobilières près de chez vous**, en région Paris Île-de-France, et plus de **370 agences*** en France et à l'international.

Découvrez des milliers de biens à vendre sur notre site internet pour imaginer votre prochaine vie.

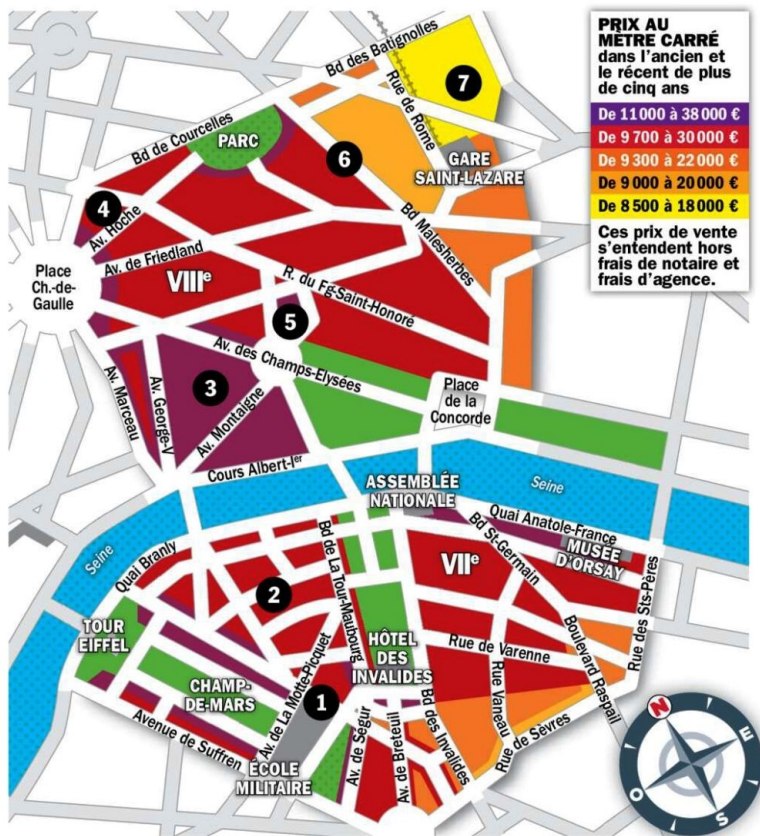
www.nestenn.com

70 agences Nestenn
en **Paris Île-de-France***

*Ouvertes et en cours d'ouverture au 31/08/2020

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION - ESTIMATION

nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



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

- De 11 000 à 38 000 €
- De 9 700 à 30 000 €
- De 9 300 à 22 000 €
- De 9 000 à 20 000 €
- De 8 500 à 18 000 €

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

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. ÉCOLE-MILITAIRE		
Immeuble fin XIX ^e , terrasse	17 700 euros (+2%)	• Avenue de Tourville, immeuble fin XIX ^e , 107 m ² , 4 pièces, 6 ^e étage, terrasse 7 m ² , ascenseur, balcons, beaux volumes, calme, cave, bon état: 1,90 M€ (17 755 €/m ²). • Avenue de La-Motte-Picquet, imm. 1900, 98 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, asc., traversant, à rénover: 1,57 M€ (16 070 €/m ²).
Immeuble années 1900	17 500 euros (+2%)	
2. GROS-CAILLOU		
Imm. années 1970, terrasses	15 700 euros (+2%)	• Rue de l'Exposition, immeuble 1970, 89 m ² , 5 pièces, 1 ^e étage, ascenseur, terrasses 40 m ² , grandes baies vitrées, bon état: 1,40 M€ (15 730 €/m ²). • Rue Amélie, imm. 1900, 60 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, asc., parquet point de Hongrie, bon état: 890 000 € (14 835 €/m ²).
Imm. pierre de taille 1900	15 000 euros (+2%)	
3. TRIANGLE-D'OR		
Immeubles années 1900	20 000 euros (+2%)	• Rue Marbeuf, immeuble pierre de taille 1900, 193 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, asc., parking, balcon, belle hauteur sous plafond, refait à neuf: 3,95 M€ (20 465 €/m ²). • Av. Montaigne, imm. pierre de taille 1963, 85 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, calme, cave, bon état: 1,60 M€ (18 825 €/m ²). • Rue de la Trémoille, imm. fin XIX ^e , 82 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, calme, refait à neuf: 1,42 M€ (17 315 €/m ²).
Immeuble années 1960	18 800 euros (+2%)	
Immeuble fin XIX ^e siècle	17 300 euros (+2%)	
4. HOCHÉ		
Imm. années 1930, vue	15 000 euros (+2%)	• Rue Beaujon, immeuble 1937, 97 m ² , 3 pièces, 1 ^e étage, asc., vue dégagée, cave, excellent état: 1,47 M€ (15 155 €/m ²). • Av. Hoche, imm. 1878, 83 m ² , 4 pièces, rez-de-jardin, terrasse 11 m ² , duplex, belle hauteur sous plafond, double réception, excellent état: 1,16 M€ (13 975 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e , terrasse	14 000 euros (+2%)	
5. SAINT-HONORÉ		
Immeuble milieu XIX ^e	14 500 euros (+2%)	• Rue du Fbg-Saint-Honoré, imm. de 1850, 142 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage sans ascenseur, à rénover: 2,06 M€ (14 500 €/m ²). • Rue Jean-Mermoz, immeuble pierre de Paris 1900, 38 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, pas d'asc., charme de l'ancien, grande cave, à rénover: 337 000 € (8 870 €/m ²).
Immeuble 1900 pierre de Paris	10 500 euros (+2%)	
6. VILLIERS		
Imm. début XIX ^e siècle	14 000 euros (+7%)	• Rue de Miromesnil, imm. pierre de taille 1800, 77 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, cave, bon état: 1,07 M€ (13 920 €/m ²). • Rue du Rocher, immeuble haussmannien de 1880, 160 m ² , 6 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, parquet point de Hongrie, parfait état: 2,20 M€ (13 750 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	13 700 euros (+7%)	
7. EUROPE		
Immeuble XIX ^e , petite surface	16 500 euros (+1,2%)	• Rue de Liège, immeuble pierre de taille 1889, 32 m ² , 2 pièces, 6 ^e et 7 ^e étages, ascenseur, duplex, lumineux, à rénover: 488 000 € (15 250 €/m ²).
Immeuble XIX ^e , grande surface	14 500 euros (+1,0%)	• Rue d'Amsterdam, imm. haussmannien 1860, 142 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, balcon, asc., bon état: 1,82 M€ (12 815 €/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 VII^e - VIII^e Le rythme des transactions faiblit

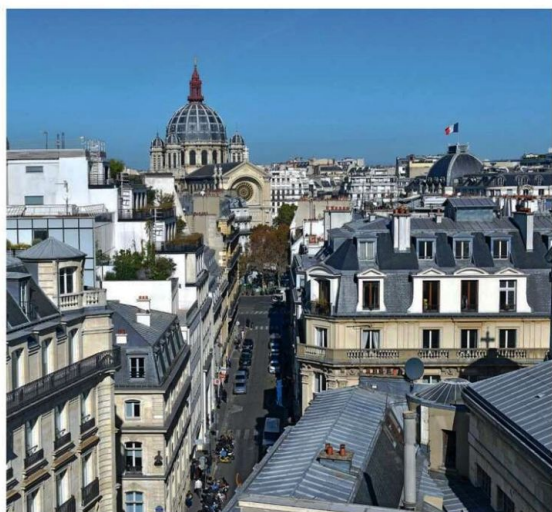
Depuis le déconfinement, les prix se stabilisent. «Sauf pour les biens avec extérieur, dont la cote a bondi de 20%», prévient Arnaud-Pierre del Perugia, de Vaneau Saint-Honoré. Dans le VIII^e, les secteurs nord rattrapent encore leur retard, notamment vers Europe. Mais si les surfaces avec extérieur peuvent coûter cher (16 220 euros le mètre carré pour un 78 mètres carrés au total, rue de Saint-Pétersbourg), celles de plus de 1,5 million d'euros peinent à partir (10 970 euros le mètre carré pour un 186 mètres carrés, rue de Liège). Au-delà de ce budget, les clients visent le beau VIII^e, vers Saint-Philippe-du-Roule, où les surfaces 1880 avec balcon s'enlèvent à près de 15 000 euros le mètre carré, ou vers le parc Monceau. «Les familles plébiscitent l'endroit, et ne négocient pas», assure Mathieu Subramaniam, de District Monceau. Elles prévoient

alors de 15 000 à 17 000 euros le mètre carré. Enfin, la cote stagne à Ternes, et le stock de biens grossit dans le triangle d'or, en l'absence de la clientèle étrangère. «Du jamais-vu depuis plusieurs années», dit David Amanou, de District Immobilier.

Dans les secteurs bourgeois du VII^e, le volume de ventes se réduit aussi. «Mais la cote est ferme, à 16 000 euros le mètre carré», souligne Frédéric Jaubert, de Paris Seine Immobilier. Les biens d'exception de moins de 200 mètres carrés partent même vite. Le mètre carré continue de s'apprécier à Gros-Cailloeu, entre 15 000 et 16 000 euros. «Pour trouver moins cher, direction l'avenue de Saxe, très résidentielle», conseille Linda Owens, de Junot VII^e. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: De Ferla, District Immobilier, Paris Seine Immobilier, Vaneau, Junot, Guy Hoquet (Miromesnil, Europe, Aleph), Barnes.



Dans le VIII^e arrondissement (ici, la rue d'Astorg), la cote des biens disposant d'un extérieur a bondi d'environ 20%.





Vos travaux sont pris en charge par LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIES



Efficacité Energetique

Les sociétés du Groupe réalisent des travaux d'efficacité énergétique pour le compte de clients B2C et B2B sur l'ensemble du territoire Français :

- L'installation d'isolation thermique en comble perdu ou en rampant de toiture.
- L'installation de doublage isolant (complexe ou sur ossature). sur mur(s) en façade ou en pignon intérieur et extérieur
- L'installation de doublage isolant sur/sous un plancher bas situé entre un volume chauffé et en sous-sol non chauffé, un vide sanitaire ou un passage ouvert.
- L'installation de VMC – Ventilation Mécanique Contrôlée à simple et double flux.
- L'installation de pompe à chaleur
- L'installation d'isolation sur un réseau hydraulique de chauffage existant ou d'eau chaude sanitaire existant, situé hors du volume chauffé, pour un système de chauffage collectif existant maintenu en température (bouclé ou tracé).

Les filiales agissent sous la marque Generale Energie et plus particulièrement avec ses déclinaisons régionales.

Distribution

Le Groupe exerce ses activités de Distribution, par le biais de sa filiale SABEO

La filiale couvre l'intégralité du territoire par le biais des implantations de GENERALE ENERGIE.

SABEO France répond aux attentes des Professionnels du BTP dans les domaines suivants :

- Isolation
- Electricité
- Plomberie
- Chauffage
- Climatisation
- Ventilation
- Energie renouvelable

SABEO France s'approvisionne directement chez les tous les fabricants dont les produits respectent les normes et exigences réglementaires françaises et particulièrement auprès des fabricants suivants :





PARIS IX^e Le choix est redevenu large pour les appartements de 100 à 150 mètres carrés

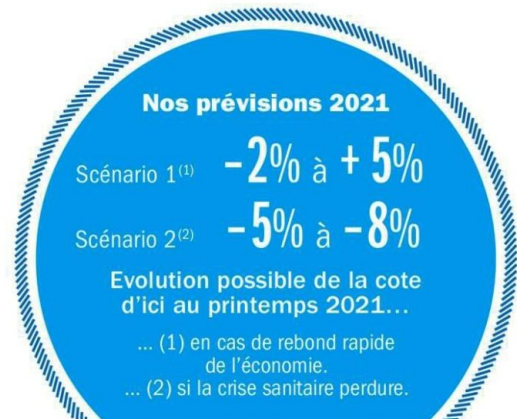
Net changement d'ambiance depuis la fin du confinement dans cet arrondissement, où seuls les logements affichés à moins de 450 000 euros partent sans difficultés. «Au-delà de ce seuil, c'est un peu quitte ou double», décrit Vincent Brothier, d'Immobilier parisien. Exemple avec ce bien, rue Rodier, qui avait fait l'objet de plusieurs offres à son prix, de 530 000 euros, finalement annulées par le confinement. A l'occasion de sa remise en vente, il a d'abord été affiché à 500 000 euros... pour être négocié à 480 000 euros. En moyenne, le nombre de visites a ainsi été divisé par trois, même dans les secteurs prisés de Trudaine, Saint-Georges, Martyrs ou Notre-Dame-de-Lorette. Quant aux propriétaires, ils anticipent de fortes baisses de prix, et préfèrent vendre vite. Résultat : le choix de biens n'a sans doute jamais été aussi large depuis plusieurs années, notamment pour les surfaces de 100 à 150 mètres carrés. Certains tarifs, orientés à la baisse, redevennent donc raisonnables. Comme pour ce 177 mètres carrés en bon état, au troisième étage d'un bel immeuble de 1890 en pierre de taille, rue de la Victoire, offrant pourtant de belles prestations (ascenseur, luminosité, double vitrage, cheminée, parquet point de Hongrie), qui s'est monnayé à 1,9 million d'euros (soit

10 735 euros le mètre carré). Dans certains cas, le repli des tarifs est très nettement engagé. «Il atteint de 5 à 7% pour les logements classiques, sans balcon ni terrasse, et situés dans des quartiers sans verdure, moins en vogue en ce moment», explique Marie Beauchet, de Barnes IX^e.

A l'inverse, le moindre extérieur se valorise toujours au prix fort. «Alors qu'auparavant, pour établir les estimations, la superficie de terrasse était pondérée à hauteur de 0,3, la correction appliquée n'est plus aujourd'hui que de 0,5, et tend même à disparaître lorsque la terrasse peut s'envisager comme une véritable pièce à vivre», détaille Alain Montaut, de David Immo. Dans ce contexte, il reste possible de réaliser de bonnes affaires, notamment vers la rue La Fayette, un axe réputé jusqu'ici très bruyant. «Les immeubles y sont magnifiques, et des aménagements piétons et cyclistes, entourés de verdure, sont annoncés», souligne Guillaume Laporte, de Junot IX^e. Le secteur des rues entre les gares du Nord et de l'Est est lui aussi prometteur, mais sans doute à plus long terme. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : David Immo Saint-Georges-Martyrs, Fnaim, Immobilier parisien, Junot, Barnes, Guy Hoquet Château-d'Eau, Cosim.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. BLANCHE		
Immeuble milieu XIX ^e	13 500 euros (-5%)	• Rue Ballu, immeuble pierre de taille 1860, 49 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, pas d'ascenseur, cave, calme, rangements, excellent état : 710 000 € (14 490 €/m ²).
Imm. fin XIX ^e , à rénover	12 500 euros (-5%)	• Rue de Douai, immeuble pierre de taille 1880, 83 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, balcon, à rénover : 1,05 M€ (12 675 €/m ²).
Imm. 1900 pierre de Paris	11 500 euros (-5%)	• Rue Paul-Escudier, imm. pierre de Paris 1900, 79 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, sans asc., bon état : 903 800 € (11 440 €/m ²).
2. D'ESTIENNE-D'ORVES		
Immeuble début XX ^e	14 200 euros (-7%)	• Rue Saint-Lazare, immeuble début XX ^e , 77 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, cave, gardien, poutres, parquet, bon état : 1,09 M€ (14 220 €/m ²).
Imm. fin XIX ^e , grande surface	10 500 euros (-7%)	• Rue de la Victoire, imm. pierre de taille 1890, 177 m ² , 5 pièces, 3 ^e ét., asc., double vitrage, bon état : 1,90 M€ (10 735 €/m ²).
3. NOTRE-DAME-DE-LORETTE		
Immeuble début XIX ^e	13 000 euros (-10%)	• Rue Lamartine, immeuble pierre de Paris 1800, 10 m ² , 1 pièce, 6 ^e étage, sans ascenseur, vue, salle d'eau, WC broyeur, à rénover : 126 000 € (12 600 €/m ²).
Immeuble années 1900	10 000 euros (-10%)	• Rue Notre-Dame-de-Lorette, immeuble années 1900, 108 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, à rafraîchir : 1,05 M€ (9 720 €/m ²).
4. TRUDAINE		
Imm. fin XIX ^e pierre de taille	13 500 euros (0%)	• Rue des Martyrs, immeuble pierre de taille 1890, 147 m ² , 4 pièces, 3 ^e ét., ascenseur, vue, bon état : 1,99 M€ (13 585 €/m ²).
Imm. 1910 pierre de Paris	13 000 euros (-5%)	• Rue Rodier, immeuble pierre de Paris 1910, 53 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, sans ascenseur, cave, double vitrage, excellent état : 698 000 € (13 170 €/m ²).
5. ANVERS		
Imm. fin XIX ^e pierre de taille	13 500 euros (0%)	• Bd de Rochechouart, imm. pierre de taille 1880, 52 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, cheminée, vue, bon état : 645 000 € (12 405 €/m ²).
Imm. 1910 ^e pierre de taille	13 000 euros (0%)	• Rue Jean-Baptiste-Say, immeuble pierre de taille 1910, 62 m ² , 3 pièces, rez-de-chaussée, cave, cuisine ouverte, état moyen : 736 000 € (11 870 €/m ²).
6. POISSONNIÈRE		
Imm. XIX ^e pierre de Paris	13 200 euros (0%)	• Rue Bleue, imm. XIX ^e pierre de Paris, 41 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, pas d'ascenseur, calme, vue, bon état : 545 000 € (13 290 €/m ²).
Imm. 1900 esprit loft	9 000 euros (-10%)	• Rue du Faubourg-Poissonnière, immeuble 1900, 132 m ² , 4 pièces, 6 ^e étage, sans ascenseur, esprit loft, bon état : 1,14 M€ (8 675 €/m ²).
7. FOLIES BERGÈRE		
Immeuble fin XIX ^e	12 500 euros (-5%)	• Rue Richer, immeuble 1890, 32 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, calme, bon état : 385 000 € (12 030 €/m ²).
Imm. 1860 pierre de taille	12 000 euros (-5%)	• Rue Geoffroy-Marie, immeuble pierre de taille 1860, 80 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, sans ascenseur, traversant, balcon filant, excellent état : 975 000 € (12 185 €/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.



HANDEE

RÉVOLUTIONNE L'IMMOBILIER NEUF

Créée en 2019, HANDEE est une start-up qui fait passer l'achat de biens neufs à l'ère digitale. Plateforme Internet, conseil et accompagnement : explication de son fonctionnement par Idir BENNAÏ, président et cofondateur.

Si vous deviez présenter HANDEE en quelques mots...

I. B. : HANDEE est une plateforme immobilière gratuite qui dépoussière l'investissement dans l'immobilier neuf.

Comment procédez-vous ?

I. B. : En sept minutes, le futur acquéreur réalise son étude personnalisée, financière et patrimoniale, en indiquant ses objectifs : résidence principale, défiscalisation, création de patrimoine... La plateforme calcule sa capacité d'emprunt et, lorsqu'il s'agit d'un investissement, lui propose et lui explique la solution la plus adaptée à sa situation.

Des biens neufs correspondant à ces différents critères lui sont alors présentés.

respectant ses objectifs et ses moyens.

Ensuite, grâce à leur expérience, et en fonction du besoin du client, notre conseil se poursuit tout au long des démarches : recherche de financement, rendez-vous chez le notaire, recherche de locataire, déclaration d'impôts... jusqu'à la revente.

Comment êtes-vous parvenu à une offre aussi quantitative de biens neufs sur le territoire national ?

I. B. : C'est une autre performance réalisée par HANDEE. Nous sommes connectés avec les grands promoteurs, une quarantaine au total. Ainsi, notre offre couvre tous les départements de France.



INFOS :
43, rue La Fayette,
75009 Paris
t. 01-85-08-34-22
<https://handee.fr>
contact@handee.fr



Idir BENNAÏ,
Président et co-fondateur de Handee

Il peut consulter les informations pour chaque bien : caractéristiques et plan du bien ainsi que les coûts mensuels, sa réduction d'impôts... Enfin, notre plateforme permet au futur acquéreur de bénéficier de nos conseils.

Pouvez-vous préciser ?

I. B. : En matière d'achat immobilier, le conseil est une valeur fondamentale. Aujourd'hui il est simple d'acheter puis de revendre sur internet un vêtement, un meuble. Pour l'immobilier, entre en jeu dans l'acte d'achat beaucoup plus de paramètres comme le prix, la durée de l'engagement et aussi des critères subjectifs quand il s'agit de la résidence principale.

HANDEE est plus qu'une plateforme en ligne ; nos conseillers sont présents auprès du client pour l'aider dans son choix, en

Votre plateforme et votre accompagnement sont gratuits pour le client, comment vous rémunérez-vous ?

I. B. : Nous sommes rémunérés par nos partenaires (promoteurs, banques...). Le client a donc tout intérêt à venir sur HANDEE car nous centralisons les biens de plusieurs promoteurs et avons des partenariats avec les banques.

Un dernier mot ?

I. B. : Notre force est de faire gagner du temps au client tout en le rassurant sur le plan financier. Il prend sa décision en toute connaissance de cause et donc en toute sérénité.

C'est du sur-mesure, le tout en ligne, grâce à HANDEE.



DELAPORTE D./ANDIA.FR

Vers Goncourt (ici, avenue Parmentier) le mètre carré en bon état se monnaie 8% plus cher, à 11 000 euros.

PARIS X^e Une cote orientée à la baisse, sauf dans quelques quartiers

Dans cet arrondissement, les prix pourraient, suivant le secteur, prendre des orientations différentes. A la hausse, toujours, et malgré une inflation de 10% enregistrée sur les douze derniers mois, pour les quartiers Jacques-Bonsergent et Château-d'Eau, au sud. «Ils abritent des petits restaurants, de nombreux commerces de bouche, et le marché Saint-Martin séduit», décrit Valentin Filis, de Guy Hoquet Château-d'Eau. La cote pourrait donc continuer à en profiter, au moins dans la zone jusqu'à la rue du Faubourg-Saint-Martin, où les prix restent souvent inférieurs à 10 000 euros le mètre carré. Idem pour les abords du canal Saint-Martin, à condition d'être du bon côté. Ainsi, quai de Valmy, dans un immeuble de 1974, ce studio de 17 mètres carrés, au septième et dernier étage, avec un balcon de 4 mètres carrés et une vue panoramique, s'est moyenné à 248 000 euros (14 590 euros le mètre carré). «Le quai est devenu une zone piétonne et réservée aux riverains, ce qui a énormément réduit les nuisances automobiles dans les rues Beaurepaire et de

Marseille», rappelle Muriel Goldberg, de L'Adresse du Canal.

Ces quelques quartiers exceptés, la tendance devrait être la même que dans le IX^e arrondissement : à la baisse ! «Le X^e arrondissement s'est apprécié très rapidement, et plus tardivement qu'ailleurs ; la cote y est plus fragile», souligne Christophe Ouvrier, de Junot X^e. La chute devrait être d'autant plus forte qu'une bonne part des acheteurs, ici, exercent en tant qu'indépendants ou professionnels du spectacle, et restent exposés à la crise sanitaire. Quant au quai de Jemmapes, sa proximité avec la place de Stalingrad continue de peser sur les valorisations. La preuve avec ce deux-pièces de 34 mètres carrés à rénover, ensoleillé et au troisième étage sur cour d'un immeuble de 1880 en pierre de taille, qui s'est vendu 381 000 euros. Soit une moyenne de 11 205 euros le mètre carré, inférieure de 1 500 euros environ à celle du quartier. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : David Immo, Fnaim, L'Adresse du Canal, Immobilier parisien, Junot, Guy Hoquet Château-d'Eau.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. GARE DU NORD		
Bel imm. 1890 pierre de taille	11 800 euros (-5%)	• Rue de Rocroy, imm. pierre de taille 1890, 102 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, balcon, gardien, belles parties communes, bon état : 1,16 M€ (11 375 €/m ²).
Immeuble années 1900	11 300 euros (-5%)	• Rue Saint-Vincent-de-Paul, immeuble 1900, 76 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, bon état : 870 000 € (11 450 €/m ²).
Imm. fin XIX ^e à rénover	9 700 euros (-5%)	• Bd de Denain, imm. pierre de taille 1880, 65 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, asc., traversant, à rénover : 630 000 € (9 690 €/m ²).
2. GARE DE L'EST		
Imm. fin XIX ^e crépi peint	11 500 euros (-5%)	• Rue du Fbg-Saint-Martin, imm. crépi peint 1880, 59 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., double expo., parfait état : 687 000 € (11 645 €/m ²).
Imm. fin XIX ^e , grande surface	10 000 euros (-5%)	• Bd Magenta, immeuble haussmannien 1890, 130 m ² , 5 pièces, 5 ^e étage, 3 chambres, ascenseur, traversant, petit balcon, bon état : 1,26 M€ (9 690 €/m ²).
3. LOUIS-BLANC		
Immeuble années 1960	10 500 euros (-5%)	• Rue de l'Aqueduc, immeuble 1960, 68 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, fraîchement ravalé, à rénover : 628 800 € (9 245 €/m ²).
Imm. années 1870 crépi	8 500 euros (-5%)	• Rue Louis-Blanc, immeuble crépi 1870, 28 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, pas d'ascenseur, à rafraîchir : 240 000 € (8 570 €/m ²).
4. HÔTEL DU NORD		
Immeuble 1910, vue	12 600 euros (+2%)	• Rue Bichat, imm. 1910, 60 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, vue sur le canal, ascenseur, balcon, excellent état : 760 000 € (12 665 €/m ²).
Immeuble années 1970	12 600 euros (0%)	• Avenue Richerand, immeuble 1973, 70 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, chauffage électrique, balcon, vue sur canal, parking, bon état : 885 000 € (12 645 €/m ²).
Imm. fin XIX ^e à rénover	11 000 euros (0%)	• Quai de Jemmapes, immeuble pierre taille 1880, 34 m ² , 2 pièces, 3 ^e ét., asc., sur cour, à rénover : 381 000 € (11 205 €/m ²).
5. JACQUES-BONSERAGENT		
Immeuble fin XIX ^e , duplex	16 000 euros (+10%)	• Rue du Château-d'Eau, imm. 1880, 25 m ² Carrez, 35 m ² au sol, 2 pièces, duplex 4 ^e et 5 ^e étages, poutres, vue, sur cour, ascenseur, très bon état : 450 000 € (18 000 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	13 700 euros (+2%)	• Rue René-Boulanger, immeuble pierre et briques 1890, 31 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, à rafraîchir : 415 000 € (13 385 €/m ²).
6. CHÂTEAU-D'EAU		
Immeuble XIX ^e pierre de taille	14 000 euros (+10%)	• Rue Gabriel-Laumain, imm. 1800 pierre de taille, 57 m ² , 3 pièces, 4 ^e et dernier étage, pas d'ascenseur, terrasse 10 m ² , parfait état : 800 000 € (14 035 €/m ²).
Immeuble XIX ^e pierre de Paris	12 200 euros (+3%)	• Rue d'Enghien, immeuble 1850, 75 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, lumineux, traversant, pas d'asc., bon état : 920 000 € (12 265 €/m ²).
7. GONCOURT		
Immeuble années 1910	11 000 euros (+8%)	• Rue du Faubourg-du-Temple, immeuble crépi 1910, 77 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, cheminée, poutres, triple exposition, bon état : 870 000 € (11 300 €/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.





HOMEXPRESS

TROUVEZ UN APPART' À PARIS EN 5 SEMAINES

Agence de chasseurs d'appartements spécialisée dans l'acquisition immobilière à Paris et en petite couronne, Homexpress a su mettre en place une stratégie et des procédés permettant à leurs clients de trouver le bien qui leur correspond dans un délai moyen de 5 semaines. Interview d'Antoine Gruel Villeneuve et de Rudy Benhamou, co-fondateurs.

Homexpress a pour vocation de faciliter la recherche et l'acquisition de biens immobiliers à Paris. Pouvez-vous nous en dire plus ?

Pour monter ce projet, nous avons cherché à créer une équipe aux compétences très diverses afin de proposer l'offre la plus innovante et la plus percutante. Nous sommes des passionnés de l'immobilier avec une parfaite connaissance du marché parisien, ce qui nous permet de capter les meilleures opportunités dans des temps records. Notre forfait d'honoraires, le plus bas du marché, est dégressif en fonction du budget de nos clients. Il vacille entre 1% et 1,5% du prix d'achat, avec un forfait minimum de 4800€ TTC. Il s'agit d'un accompagnement complet qui permet de trouver rapidement et sereinement un appartement grâce l'efficacité de nos outils digitaux.

Pourquoi faire appel à vos services ?

Le marché parisien de l'immobilier est extrêmement tendu. Le risque est donc élevé pour un particulier de ne pas arriver au bout de son projet d'acquisition. Chez Homexpress,

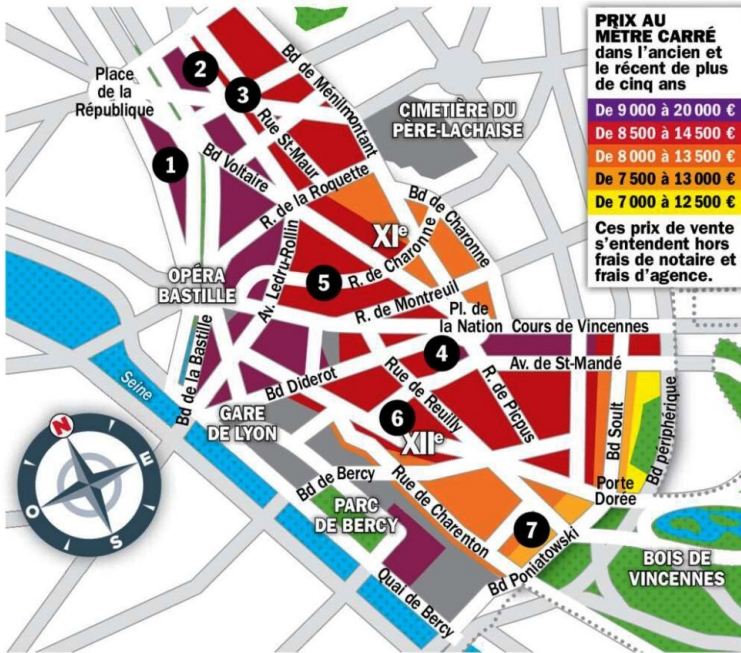
le maître-mot est la réactivité ! Nos chasseurs travaillent en équipe depuis un même open space pour créer des synergies dans les recherches de tous nos clients. Outre les ressources humaines, nous avons mis en place des réponses organisationnelles et technologiques permettant d'avoir accès à la quasi-totalité des biens disponibles à l'instant T. Nous avons développé un logiciel qui va récupérer en temps réel toutes les annonces immobilières parues sur une centaine de sites généralistes et locaux, ce qui nous fait gagner du temps sur nos concurrents. En parallèle, nous analysons le réseau Off-Market proposé en avant-première par notre réseau d'agences partenaires : nous recevons tous les jours de plus en plus d'annonces qui ne seront jamais présentées sur internet et auxquelles un particulier ne pourra pas avoir accès.

Un dernier mot ?

En plus d'un appartement idéal au bon prix, vous pourrez bénéficier de notre réseau constitué de partenaires de confiance : notaires, courtiers, architectes, entrepreneurs, ...

Avec Homexpress, vous allez donner un second souffle à votre recherche fastidieuse en compagnie des chasseurs les plus sympathiques de Paris. Plus de 150 clients ont été satisfaits et nous recommandent quotidiennement alors si vous souhaitez enfin déménager, venez nous rencontrer.

INFOS : 4, rue du Faubourg Poissonnière, 75010 Paris
t. 01-53-31-19-67
contact@homexpress.fr
www.homexpress.fr



DAVID DELAPORTE/ANDIA.FR

Dans le XI^e (ici, place Léon-Blum), des petites surfaces initialement mises en location Airbnb reviennent à la vente.

PARIS XI^e - XII^e Encore des ateliers à rénover

Malgré sa forte densité d'habitants, le XI^e a de quoi séduire. «Il permet d'économiser jusqu'à 3 000 euros au mètre carré, par rapport au IV^e arrondissement voisin», rappelle Daniel Morgenstern, du Cabinet KMI. En plus d'être abordables, les rues situées entre les lignes 5 et 8 du métro connaissent une hausse du nombre de petites surfaces disponibles. «Ces appartements, d'abord destinés à la location en Airbnb, reviennent en location classique, mais aussi à la vente», précise David Merlet, de Stéphane Plaza Parmentier. C'est ainsi que, rue Amelot, ce 39 mètres carrés à rénover, avec une vue dégagée et un balcon, est parti à 450 000 euros (11 540 euros le mètre carré). Dans cet arrondissement que prospectent les primo-accédants, quelques biens se négocient encore sous la barre des 10 000 euros le mètre carré, à Nation et à Alexandre-Dumas. «Vers Père-Lachaise, il y a encore des locaux à transformer», souligne Serge Spiro, de Nestenn Paris XI^e. Sans oublier des anciens ateliers, à proximité des métros Ménilmontant, Couronnes et Belleville.» Les amateurs de lieux atypiques ont, eux, pu acquérir un

loft, avec une verrière de style Eiffel et une grande hauteur sous plafond, à 9 255 euros le mètre carré.

Dans le XII^e, le choix ne manque pas pour se loger. Les tarifs sont cependant similaires à ceux du XI^e vers Bastille et Ledru-Rollin. «Faidherbe offre un potentiel de plus-value, entre autres grâce à ses écoles, prisées», note Marc Mendeville, de Bonjour Oscar. Rue de Cîteaux, un 43 mètres carrés en bon état, au quatrième étage avec ascenseur et sans vis-à-vis, s'est vendu 543 000 euros (12 630 euros le mètre carré). «Accessibles, les secteurs de Daumesnil et de Montgallet commencent à plaire aux primo-accédants», souligne Adeline Gautry, de Laforêt Gare de Lyon. Le mètre carré y est resté stable sur un an. Et les espaces verts, tels le jardin de Reuilly, la coulée verte ou le bois de Vincennes, pourraient servir d'assurance contre une éventuelle baisse. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Laforêt Gare de Lyon, Bonjour Oscar (Saint-Antoine, Charonne), Nestenn Paris XI^e, Cabinet KMI, Stéphane Plaza Parmentier, Barnes, Julien Berger-IAD, Espaces atypiques, Arc-en-Ciel, Cosim.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. RÉPUBLIQUE		
Immeuble années 1960	16 500 euros (+20%)	• Rue de Malte, immeuble 1965, 6 pièces, 193 m ² , 6 ^e et 7 ^e étages, ascenseur, terrasse 284 m ² , parking, excellent état: 3,79 M€ (19 635 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	12 300 euros (+15%)	• Rue de Malte, imm. 1880 pierre de taille et briques, 51 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, cave, asc., très bon état: 630 000 € (12 355 €/m ²).
2. GONCOURT		
Immeuble années 1900	11 500 euros (+7%)	• Rue Deguerry, imm. pierre de taille 1900, 40 m ² , 2 pièces, 5 ^e étage, pas d'ascenseur, balcon 3,40 m ² , vue, lumineux et calme, bon état: 463 000 € (11 575 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	11 500 euros (+7%)	• Rue Morand, imm. pierre de taille 1880, 59 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, triple exposition, très bon état: 700 000 € (11 865 €/m ²).
3. PARMENTIER		
Immeuble années 1870	13 000 euros (0%)	• Av. Parmentier, imm. pierre de taille 1870, 37 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, cave, débarras, en parfait état: 500 000 € (13 515 €/m ²).
Immeuble années 1900	11 500 euros (0%)	• Rue Saint-Maur, immeuble en pierre 1900, 61 m ² , 3 pièces, 6 ^e et dernier étage, pas d'ascenseur, parquet, cheminée, parfait état: 705 000 € (11 555 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	11 000 euros (0%)	• Av. de la République, imm. haussmannien XIX ^e , 171 m ² , 5 pièces, 1 ^e étage, ascenseur, excellent état: 1,78 M€ (10 440 €/m ²).
4. NATION		
Immeuble fin XIX ^e siècle	12 800 euros (+12%)	• Rue des Immeubles-Industriels, immeuble fin XIX ^e , 97 m ² , 3 pièces, 3 ^e et 4 ^e étages, ascenseur, vue dégagée, double vitrage, excellent état: 1,25 M€ (12 885 €/m ²).
Immeuble haussmannien	12 500 euros (+12%)	• Place de la Nation, imm. haussmannien 1896, 75 m ² , 3-4 pièces, 4 ^e ét., ascenseur, refait à neuf: 955 000 € (12 735 €/m ²).
5. LEDRU-ROLLIN		
Immeuble début XIX ^e	13 300 euros (+5%)	• Rue du Fbg-Saint-Antoine, imm. 1800, 32 m ² , 43 m ² , sol mansardé, 2 pièces, 4 ^e et dernier étage, 2 balconnets, double vitrage, très bon état: 459 000 € (14 345 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	13 300 euros (+5%)	• Passage Saint-Bernard, immeuble 1880, 74 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, calme, lumineux, état neuf: 990 000 € (13 380 €/m ²).
6. MONTGALLET		
Bel immeuble années 1990	11 000 euros (0%)	• Rue Jacques-Hillairet, bel immeuble 1990, 25 m ² , studio, 2 ^e étage, ascenseur, calme, pas de vis-à-vis, à rafraîchir: 280 000 € (11 200 €/m ²).
Immeuble années 1900	10 500 euros (0%)	• Rue de Reuilly, imm. 1900, 2 pièces, rdc, 32 m ² , double vitrage, calme, lumineux, à rafraîchir: 336 000 € (10 500 €/m ²).
7. MICHEL-BIZOT		
Imm. standing années 1960	13 000 euros (+10%)	• Av. du Général-Michel-Bizot, imm. standing 1962, 58 m ² , 2 pièces, 8 ^e étage, ascenseur, terrasse 19 m ² , vue, double vitrage, parfait état: 749 000 € (12 915 €/m ²).
Immeuble années 1900	12 000 euros (+5%)	• Bd de Picpus, imm. 1900, 28 m ² , studio, 2 ^e étage, double vitrage, pas de vis-à-vis, très bon état: 340 000 € (12 145 €/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.



OPIMMO GESTION

LE PIONNIER DE LA GESTION LOCATIVE TOUT INCLUS

Créé il y a plus de seize ans, le cabinet OPIMMO est aujourd'hui le leader de la gestion locative tout inclus. Un cœur de métier qui permet à l'entreprise d'être naturellement tournée vers l'investisseur privé et de lui proposer toutes les compétences d'une agence immobilière et d'un conseil en gestion de patrimoine.

OPIMMO offre une totale sérénité à ceux qui lui confient la gestion de leur bien immobilier. «*En nous concentrant exclusivement sur la gestion locative, nous garantissons un service après-vente à nos investisseurs et bailleurs, leur assurant la meilleure rentabilité et la perception d'un loyer tous les mois*», explique Pascal Queroy, fondateur d'OPIMMO.

Centralisation et proximité
«*Si nous n'avons pas d'agence de proximité, nous intervenons sur toute l'Île-de-France mais également dans les grandes villes de province. La dizaine de collaborateurs du cabinet se déplacent directement chez leurs*

Louer serein
Afin d'assurer au bailleur la valorisation et la pérennité de son patrimoine, OPIMMO apporte toutes les solutions de garanties locatives et d'assurances immobilières. Le très faible taux de sinistralité et la taille importante du portefeuille permet de proposer un taux de Garantie Loyers Impayés à 2% TTC pour des garanties optimales. OPIMMO est également rompu à la gestion locative pour les biens en défiscalisation. Accompagnement lors de la livraison du bien, suivi des réserves et du SAV, efficacité dans la mise en place du 1^{er} locataire, autant d'atouts qui font la notoriété du cabinet.



De gauche à droite les noms des personnes : Marion Ozanne, Sandrina Ganaça, Pascal Queroy, Priscille Abemonty, Nathalie Hartert et Alix Curan.

clients. OPIMMO est donc à la fois centralisé pour la relation avec les propriétaires et les locataires et maillé sur le terrain afin d'intervenir avec force de réactivité en amont des relocations ou pour la gestion des problèmes locatifs», insiste Pascal Queroy. Ajoutons que cette organisation spécifique permet aussi au cabinet de limiter ses frais de structure et de faire bénéficier à ses clients de tarifs très attractifs.

Simplifier la gestion locative
Depuis plusieurs mois, OPIMMO a lancé une offre innovante: le «Mandat Essentiel» à 10€ TTC par mois permettant au bailleur de conserver la gestion physique de son bien. Un mandat qui se caractérise par une collaboration et un partage des tâches entre le cabinet et le propriétaire.

Le 1^{er} client d'OPIMMO en 2003 est toujours fidèle et depuis, lui a confié pas moins de cinq nouveaux biens. Pourquoi pas vous ?

INFOS :
OPIMMO GESTION
www.opimmogestion.fr
t. 01-80-83-52-35
gestion.locative@opimmo.fr



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. SALPÊTRIÈRE		
Immeuble fin XIX*	13 000 euros (+5%)	• Boulevard Saint-Marcel, immeuble haussmannien 1890, 60 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, balcon, à rafraîchir: 785 000 € (13 085 €/m ²).
Tour années 1970	9 000 euros (+4%)	• Place Pinel, imm. 1973, 124 m ² , 6 pièces, 12 ^e ét., balcon 8 m ² , vue, gardien, parking, à repeindre, bon état: 1,15 M€ (9 275 €/m ²).
2. PLACE D'ITALIE		
Immeuble années 1970	12 500 euros (+5%)	• Avenue de la Sœur-Rosalie, immeuble 1970, 30 m ² , studio, 3 ^e étage, ascenseur, bon état: 371 000 € (12 365 €/m ²).
Tour années 1970	9 000 euros (+4%)	• Rue Vandrezanne, tour années 1970, 85 m ² , 4 pièces, 21 ^e étage, vue exceptionnelle, cuisine d'atôiro, parking, bon état: 760 000 € (8 940 €/m ²).
3. BUTTE-AUX-CAILLES		
Immeuble années 1970	11 500 euros (+5%)	• Rue Michal, immeuble années 1970, 57 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, cuisine avec verrière, refait à neuf: 655 000 € (11 490 €/m ²).
Imm. 1970, à rénover	9 000 euros (0%)	• Rue Barrault, immeuble 1970, 109 m ² , 2 pièces, 5 ^e ét., asc., balcon, 2 parkings, à rénover: 920 000 € (8 440 €/m ²).
4. MONTSOURIS		
Immeuble années 1960	15 000 euros (+7%)	• Rue de la Tombe-Issoire, immeuble 1964, 135 m ² , 5 pièces, 9 ^e étage, asc., terrasse 61 m ² , vue panoramique, gardien, cave, box, à rénover: 1,88 M€ (13 965 €/m ²).
Immeuble années 1970	10 000 euros (+4%)	• Av. du Général-Leclerc, imm. 1970, 40 m ² , 2 pièces, 5 ^e ét., asc., balcon filant, dressing, cave, bon état: 415 000 € (10 375 €/m ²).
5. PORTE D'ORLÉANS		
Bel immeuble années 1900	12 700 euros (+10%)	• Rue de Coulmiers, bel immeuble années 1900, 11 m ² , studio, 5 ^e étage, ascenseur, sans vis-à-vis, kitchenette, parfait état: 140 000 € (12 725 €/m ²).
Immeuble années 1900	11 000 euros (+10%)	• Rue Poirier-de-Narçay, immeuble pierre de taille 1900, 51 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, asc., parfait état: 565 000 € (11 080 €/m ²).
Maison 1900, avec jardin	9 800 euros (+10%)	• Rue du Père-Corentin, maison 1900, 168 m ² , 7 pièces sur 3 étages, jardin 80 m ² , cave, bon état: 1,65 M€ (9 820 €/m ²).
6. ALÉSIA		
Immeuble années 1960	13 000 euros (+5%)	• Rue Hallé, imm. 1960, 111 m ² , 4 pièces, 5 ^e ét., ascenseur, balcon 5 m ² , traversant, refait à neuf: 1,49 M€ (13 425 €/m ²).
Bel immeuble années 1910	12 000 euros (+5%)	• Rue Marguerin, bel immeuble 1910, 35 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, asc., terrasse 10 m ² , double vitrage, parquet, cheminée, à rafraîchir: 410 000 € (11 715 €/m ²).
7. PERNETY		
Immeuble milieu XIX*	11 500 euros (+5%)	• Rue du Moulin-Vert, immeuble en pierre de Paris 1850, 45 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, sans ascenseur, plan en étoile, à repeindre, bon état: 530 000 € (11 780 €/m ²).
Immeuble fin XIX*	11 500 euros (+5%)	• Rue des Thermopyles, imm. pierre de taille 1890, 17 m ² , studio, 2 ^e ét., sans asc., sur cour, bon état: 192 500 € (11 325 €/m ²).

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

PARIS XIII^e - XIV^e Malgré des loyers encadrés, les investisseurs sont actifs

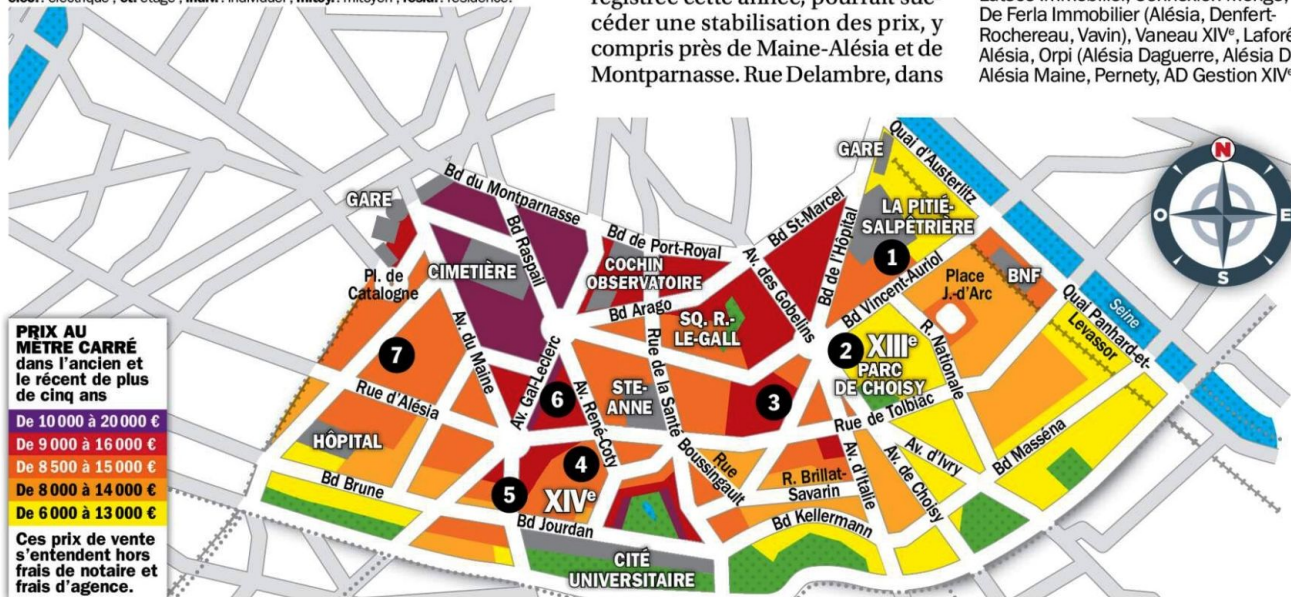
Dans le XIII^e arrondissement, les prix restent pour l'heure fermes. Ils n'en font pas moins le grand écart, puisque le mètre carré atteint 13 500 euros, voire 14 000 euros près du V^e. «Notamment sur l'avenue des Gobelins, boulevard Saint-Marcel et rue du Banquier», détaille Benjamin Arconti, de Connexion Monge. Mais la note diminue de 1 000 à 3 000 euros le mètre carré, en même temps que l'on s'éloigne, au sud du métro Gobelins. Le secteur attire les investisseurs, malgré l'encadrement des loyers. «Ils visent la faculté de Tolbiac et les écoles du quartier de la Salpêtrière», précise Chloé Guillaume, de Century 21 Lutèce Immobilier. Quant aux nombreux immeubles des années 1970, ils séduisent les retraités à la recherche d'un extérieur, et les familles en quête d'une pièce en plus.

La conjoncture est plus mitigée dans le XIV^e, où le stock de biens disponibles grossit, et les acheteurs se font plus exigeants. A l'inflation enregistrée cette année, pourrait succéder une stabilisation des prix, y compris près de Maine-Alésia et de Montparnasse. Rue Delambre, dans

un immeuble 1900, ce deux-pièces de 31 mètres carrés en bon état s'est par exemple vendu 400 000 euros (12 900 euros le mètre carré). «Le secteur en rénovation de Daguerre, vers Denfert-Rochereau, continue à s'apprécier», note Dan Adler, de De Ferla Immobilier. Ce trois-pièces de 71 mètres carrés, avec vue dégagée mais à rénover, en plein sur la place Denfert-Rochereau, est lui parti à 920 000 euros (12 955 euros le mètre carré). Si les logements de Pernety et Plaisance s'échangent aux environs de 11 000 euros le mètre carré, ceux du boulevard Brune, des rues Gustave-Le-Bon et Albert-Sorel valent de 8 000 à 9 000 euros le mètre carré. «Grâce à la proximité de Montrouge et aux programmes neufs construits, ce dernier secteur garde une marge de progression», prédit Emmanuel Menudier, de Laforêt Alésia. ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Barnes, Century 21 Lutèce Immobilier, Connexion Monge, De Ferla Immobilier (Alésia, Denfert-Rochereau, Vavin), Vaneau XIV^e, Laforêt Alésia, Orpi (Alésia Daguerre, Alésia Didot, Alésia Maine, Pernety, AD Gestion XIV^e).



my factotum



L'immobilier au service de votre bien

MY FACTOTUM

PARCE QUE VOUS ACCOMPAGNER SUR LE LONG TERME, ÇA COMPTE

Plus qu'une agence immobilière spécialisée dans la transaction, MyFactotum est une société qui a développé une véritable relation avec ses clients.

Et cette fidélisation qui constitue son ADN, ça marche, puisqu'elle recrute des commerciaux pour étendre son réseau...

« **N**otre différence et notre but : c'est de fidéliser notre clientèle avec une gamme de services à valeur ajoutée », explique Catherine Bourdon, fondatrice et co-associée de MyFactotum avec son fils, Florent Milard, et Sophie Valdenaire. Ce qu'elle propose ? Un vrai réseau d'experts et professionnels de proximité pour accompagner à long terme les clients et les commerciaux. « *Dans le domaine de la transaction, c'est aller à contre courant que de vouloir fidéliser une clientèle qui a réussi sa transaction. Pourtant, on constate aujourd'hui que ce suivi répond à une vraie demande.* »

Après la transaction, la vie continue

Le client garde donc un seul interlocuteur qui répond à l'ensemble de ses besoins. Lors d'une succession, My Factotum peut aller jusqu'à se charger du tri, débarras, vente des meubles ou des objets d'art... L'idée, c'est qu'après la transaction, la vie continue. Et quand de nouvelles problématiques apparaissent, l'interlocuteur unique de MyFactotum reste présent après la vente ou l'achat du bien notamment grâce à la possibilité donnée au client de souscrire un abonnement annuel.

Campagne de recrutement

Preuve de cet intérêt, MyFactotum développe aujourd'hui son réseau de commerciaux en Île-de-France. « *Nous recherchons des candidats motivés qui, tout en gardant leur indépendance, vont bénéficier de notre expérience, de nos outils, de notre réseau d'experts, de prestataires, de notre accompagnement et animation. Il faut qu'ils aient envie de travailler en équipe, d'être à l'écoute et de fidéliser chaque client au sein d'une société à taille humaine. La priorité est donnée aux besoins et aux demandes des clients et des commerciaux dans la durée.* »

INFOS : www.myfactotum.fr

contact@myfactotum.fr

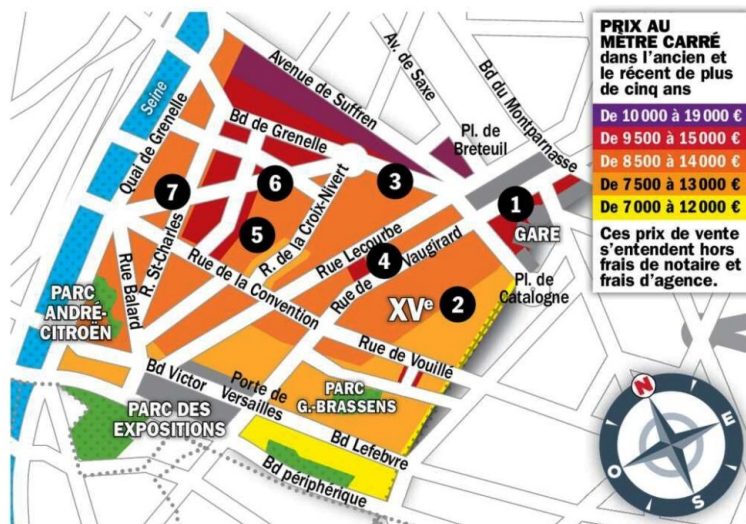
Siège social : 128, rue de la Boétie, 75008 Paris

t. 07-85-14-53-21





PARIS XV^e Les biens nécessitant des travaux sont à nouveau négociés



L'inflation s'est poursuivie, à 10% sur un an, soit le double de l'an passé. «Mais elle ralentit depuis septembre, à +2 ou +3%», assure Gilles Houdayer, de Zola Immobilier. Si les étages élevés des immeubles haussmanniens devraient continuer à s'apprécier, les premiers et deuxièmes étages nécessitant des travaux subissent des négociations. Tandis que les biens avec défaut, en rez-de-chaussée sur rue, sombres ou mal agencés, peinent à se vendre. Le sud de l'arrondissement poursuit son rattrapage, du moins pour les surfaces avec un parking et un extérieur, même petit. Pour les autres, les prix restent contenus sous les 10 000 euros le mètre carré. Tel, rue Desnouettes, ce deux-pièces en bon état de 56 mètres carrés, sans prestation notable, dans un immeuble de 1968, cédé à 499 000 euros (8 910 euros le mètre carré). Un tarif accessible dans le nord de l'arrondissement, à la condition de vivre dans une tour des années 1970, près de Beaugrenelle. Rue Gaston-de-Caillavet, ce 109 mètres carrés à rafraîchir, à la vue panoramique depuis le trentième étage, mais aux charges rédhibitoires, a coûté 900 000 euros (8 255 euros le mètre carré).

Pour une plus-value, plutôt que Balard, mieux vaut prospecter Félix-

Faure. «Les prix y ont grimpé moins vite qu'ailleurs», rappelle Jean-François Milin, d'Orpi Agence Félix Faure. Et la très réputée école bilingue Jeannine-Manuel, toute proche, constitue un facteur de soutien à la cote. Vers la rue Lecourbe, au sud de la Convention, de nouveaux logements sont construits dans les ateliers Vaugirard de la RATP, ce qui promet aussi de revaloriser le quartier.

Enfin, les adresses les plus bourgeoises, vers Ecole-Militaire et le Champ-de-Mars, continuent à se vendre aux tarifs du VII^e. «L'ensemble de ces secteurs s'est apprécié de 35% en seulement quatre ans», résume Elisabeth Garbarini, de Vaneau Sèvres-Lecourbe. Les primo-accédants d'une trentaine d'années y prospectent, avec un budget de 450 000 à 500 000 euros. Quant à l'avenue de Suffren, elle nécessite de solides moyens. Comme pour ce trois-pièces de 79 mètres carrés, au septième étage d'un immeuble de standing du début du XX^e siècle, avec ascenseur et balcon filant, qui s'est vendu 1,24 million d'euros (15 695 euros le mètre carré). ■ PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Vaneau Sèvres-Lecourbe, Orpi Agence Félix Faure, Agence Zola Immobilier, Junot, District, De Ferla.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. MONTPARNASSE		
Bel immeuble années 1910	14 800 euros (+10%)	• Bd Pasteur, très bel immeuble années 1910, 92 m ² , 4 pièces, 7 ^e étage, asc., balcon filant, charme de l'ancien, gardien, excellent état: 1,35 M€ (14 825 €/m ²). • Rue de Vaugirard, immeuble 1903, 91 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, asc., parking, balcon, cave, refait à neuf: 1,15 M€ (12 580 €/m ²).
Immeuble années 1900	12 500 euros (+5%)	
2. FALGUIÈRE		
Immeuble années 1960	11 200 euros (+10%)	• Rue d'Alleray, immeuble 1969, 64 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, asc., balcons, cave, bon état: 720 000 € (11 250 €/m ²). • Rue Saint-Amand, résidence 1970 avec piscine et salle de sport, 55 m ² , 2 pièces, 7 ^e étage, ascenseur, terrasse 13 m ² , cave, refait à neuf: 590 000 € (10 725 €/m ²).
Immeuble standing 1970	10 700 euros (+10%)	
3. CAMBRONNE		
Immeuble années 1930	12 500 euros (+10%)	• Square Charles-Laurent, immeuble 1930, 82 m ² , 4 pièces, 8 ^e étage, ascenseur, balcon, au calme, moulures, cave, prévoir travaux: 940 000 € (11 465 €/m ²). • Rue Robert-Fleury, immeuble 1925, 55 m ² , 2 pièces, 5 ^e et dernier ét., asc., cave, balcon, prévoir travaux: 620 000 € (11 275 €/m ²).
Immeuble années 1920	12 200 euros (+10%)	
4. VAUGIRARD		
Imm. 1900 haussmannien	13 200 euros (+10%)	• Rue Blomet, immeuble haussmannien 1900, 78 m ² , 5 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, bon état: 1,03 M€ (13 230 €/m ²). • Rue de l'Abbé-Groult, imm. 1900 pierre de taille, 50 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, sans asc., vue dégagée, calme, lumineux, cave, à rafraîchir: 557 500 € (11 150 €/m ²).
Immeuble années 1900	11 100 euros (+10%)	
5. FÉLIX-FAURE		
Immeuble années 1900	13 000 euros (+10%)	• Av. Félix-Faure, immeuble haussmannien 1900, 105 m ² , 5 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, balcon, vue, chambre de service, bon état: 1,36 M€ (13 000 €/m ²). • Rue de Lourmel, immeuble 1963, 59 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, asc., gardien, box, balcon, bon état: 640 000 € (10 845 €/m ²).
Immeuble années 1960	10 800 euros (+6%)	
6. ÉMILE-ZOLA		
Imm. 1850, petite surface	12 500 euros (+10%)	• Rue Violet, immeuble bon standing 1850, 32 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, lumineux, parfait état: 400 000 € (12 500 €/m ²). • Rue du Théâtre, immeuble de 1928, 108 m ² , 4 pièces, 7 ^e étage, asc., balcon, vue dégagée, cave, chambre de service, bon état: 1,35 M€ (12 315 €/m ²).
Immeuble années 1920	12 300 euros (+8)	
7. CHARLES-MICHEL		
Imm. 1920, petite surface	12 300 euros (+7%)	• Rue Héricart, immeuble de 1924, 31 m ² , 2 pièces, 7 ^e étage, sans ascenseur, cave, à rénover: 350 000 € (11 290 €/m ²). • Rue des Entrepreneurs, immeuble 1910, 52 m ² , 3 pièces, 6 ^e ét., ascenseur, gardien, à rénover: 533 000 € (10 250 €/m ²). • Place Charles-Michels, immeuble de 1926, 62 m ² , 3 pièces, 7 ^e étage, ascenseur, cave, double vitrage, cuisine américaine, bon état: 620 000 € (10 000 €/m ²).
Imm. 1910, à rénover	10 200 euros (+7%)	
Immeuble années 1920	10 000 euros (+7%)	

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



Balcons et parkings dopent la cote des surfaces au sud de l'arrondissement (ici, face au parc Georges-Brassens).





rêver,
créer,
ériger



PARIS | 13

LES BELLES ADRESSES D'EMERIGE POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE

Des appartements bien situés, bien pensés, bien agencés



CLAMART | 92
En co-réalisation avec Néole



LA GARENNE-COLOMBES | 92



PARIS | 15
En co-réalisation avec Icade

Découvrez toutes nos offres sur emerige.com

01 78 05 45 07

Emerige, RCS Paris 350 439 543, Société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 euros. Siège social : 121 avenue de Malakoff - 75116 Paris / Paris 13 - Moreau Kusunoki Architectes - Perspectiviste : Agence Martingale / Clamart - Néole pour BF3 Clamart-Galliera société par actions simplifiée associé unique - Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 844 679 118 - Siège social : 35 rue de la Bienfaisance 75008 Paris - Architecte : Marc Farcy Architecte - Perspectiviste : Scenesis / La Garenne-Colombes - Architecte : Paris Classical Architectures - Perspectiviste : Visual FL / Paris 15 - Icade Promotion - Immeuble Open - 27 rue Camille Desmoulins CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Paris 784 606 576 - N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif - Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris. Architectes : Chapitre I : Ibos & Vitart, Chapitre II : Harmonic + Masson & Associés - Perspectiviste : Kréaction - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance - Document et informations non contractuels - Réalisation : mark'us - 09/2020



PARIS XVI^e Le repli de la cote se fait attendre

Nos prévisions 2021

Scénario 1⁽¹⁾ **+2% à +5%**
Scénario 2⁽²⁾ **-3% à -6%**

Evolution possible de la cote d'ici au printemps 2021...

... (1) en cas de rebond rapide de l'économie.
... (2) si la crise sanitaire perdure.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. EXELMANS		
Imm. pierre et brique 1930	10 000 euros (+7%)	• Bd Murat, immeuble pierre et brique 1931, 70 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, vue dégagée, cuisine ouverte, très bon état: 765 000 € (10 930 €/m ²).
2. CHARDON-LAGACHE		
Villa fin XIX ^e siècle	15 000 euros (+15%)	• Villa Réunion, années 1880, 170 m ² , 6 pièces, 2 niveaux, parking, jardin, sans vis-à-vis, à rénover: 2,3 M€ (13 530 €/m ²).
Immeuble années 1940	13 500 euros (+10%)	• Rue Boileau, immeuble pierre de taille 1940, 106 m ² , 5 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, vue dégagée, parking, bon état: 1,44 M€ (13 585 €/m ²).
3. AUTEUIL		
Villa milieu XIX ^e siècle	18 000 euros (+9%)	• Villa Montmorency, maison 1850, 250 m ² , 8 pièces, 3 niveaux, parking, jardin 150 m ² , toiture neuve, parfait état: 4,6 M€ (18 400 €/m ²).
Immeuble années 2000	15 500 euros (+9%)	• Rue Erlanger, résid. 2000, village d'Auteuil, 50 m ² , 2 pièces, 2 ^e ét., ascenseur, balcon, parfait état: 780 000 € (15 600 €/m ²).
Immeuble années 1930	12 500 euros (+9%)	• Villa Chanez, immeuble pierre de taille et brique 1932, 47 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, asc., calme, à rénover: 515 000 € (10 955 €/m ²).
4. ASSOMPTION		
Immeuble standing 1970	15 000 euros (+7%)	• Rue de la Cure, belle résid. 1973, 145 m ² , 5 pièces, 6 ^e étage, terrasse, vue dégagée, asc., à rénover: 1,95 M€ (13 450 €/m ²).
Immeuble années 1900	13 500 euros (+7%)	• Avenue Mozart, immeuble pierre de taille 1900, 90 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, cachet, à rénover: 1,15 M€ (12 665 €/m ²).
Immeuble années 1930	12 000 euros (+7%)	• Rue de l'Assomption, immeuble années 1930, 47 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, vue dégagée, calme, bon état: 566 500 € (12 055 €/m ²).
5. MUETTE		
Appart. dans hôtel particulier	15 500 euros (+7%)	• Rue Maspéro, dans ancien hôtel particulier 1923, 115 m ² , 5 pièces, 2 ^e ét., parking, asc., calme, à rafraîchir: 1,72 M€ (14 955 €/m ²).
Immeuble années 1960	13 000 euros (+2%)	• Av. Raphaël, appartement de réception 1965, 212 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, balcon, ascenseur, chambre de service 10,5 m ² , cave, à rénover: 2,47 M€ (11 650 €/m ²).
6. PASSY		
Immeuble années 1920	13 500 euros (+2%)	• Rue Lyautey, résid. grand standing 1924, 101 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, asc., gardien, très bon état: 1,4 M€ (13 860 €/m ²).
Imm. Art déco, à rénover	11 000 euros (+2%)	• Rue Eugène-Manuel, immeuble Art déco 1926, 136 m ² , 5 pièces, 1 ^e étage, ascenseur, à rénover: 1,45 M€ (10 660 €/m ²).
7. VICTOR-HUGO		
Imm. standing années 1950	13 000 euros (+2%)	• Rue des Belles-Feuilles, immeuble standing 1954, 119 m ² , 6 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, balcons, traversant, à rénover: 1,42 M€ (12 000 €/m ²).
Imm. standing fin XIX ^e siècle	12 500 euros (+2%)	• Rue Picot, résidence grand standing 1895, 215 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, asc., balcon, très bon état: 2,60 M€ (12 000 €/m ²).

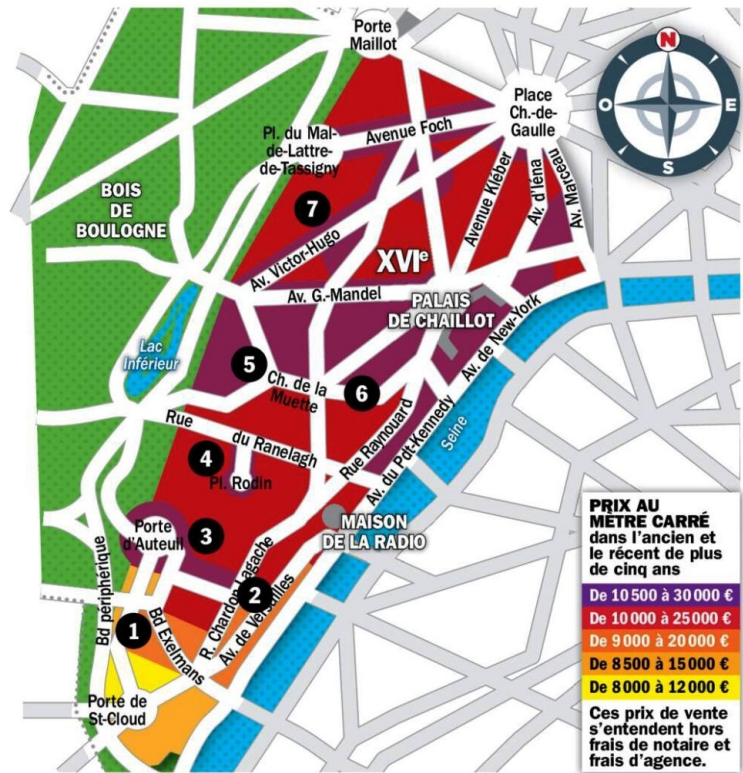
* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur; chauff.: chauffage; coll.: collectif; élec.: électrique; ét.: étage; indiv.: individuel; mitoy.: mitoyen; résid.: résidence.

Pas de pause pour l'inflation dans le XVI^e où les familles prospectent les grandes surfaces. «En l'absence d'acquéreurs étrangers, la clientèle française se décide vite, même pour les biens d'exception», s'étonne encore Valérie Sélignan, de Féau Victor-Hugo. Le stock de logements commence toutefois à grossir. «Et cela, depuis la fin du confinement», note Olivia Castaing, de Junot Passy. De quoi provoquer, à terme, un retournement de tendance. «La fin du cycle haussier est proche», confirme Frédéric Grouvel, de Vaneau XVI^e. En attendant, les secteurs Auteuil et La Muette ont continué à se revaloriser. Tout comme Jasmin. «Les trois et quatre-pièces lumineux y sont très prisés», explique Laurence de la Grandière, de l'agence du même nom. La proximité du lycée Jean-Baptiste-Say et d'écoles privées expliquent aussi cet attrait. Inflation encore aux abords du bois de Boulogne, où un 140 mètres carrés des années 1950, rue du Général-

Appert, s'est vendu 2,06 millions d'euros (14 715 euros le mètre carré).

Bien sûr, les biens avec extérieur partent au prix fort. Ce premier étage de 62 mètres carrés, avenue de Lamalle, a été cédé à une moyenne record de 29 840 euros le mètre carré, grâce à sa terrasse de 170 mètres carrés, avec vue sur la tour Eiffel. Quant à ce quatre-pièces de 113 mètres carrés, rue Alfred-Dehodencq, avec 38 mètres carrés de terrasse et un jardin sur le toit, et qui date pourtant des années 1960, il coûtera après rénovation entre 17 500 et 18 500 euros le mètre carré. Soit plus que ce 165 mètres carrés en duplex, au troisième étage d'un hôtel particulier de la rue Bois-le-Vent, mais pourvu d'un simple balcon de 4,65 mètres carrés, et cédé à 16 970 euros le mètre carré. ■ **PAR MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : District, La Grandière Immobilier, Junot (Victor-Hugo, Passy), Vaneau XVI^e, Féau Victor-Hugo, Barnes Passy.



Propriétés Parisiennes

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY



Paris 8^e Madeleine

Dans un bel immeuble XVIII^e avec ascenseur, au 2^e étage, un élégant appartement traversant d'une surface de 211 m². Triple réception, cuisine séparée, 3 chambres.
Réf. : PP2-2219. 2 690 000 €



Paris 1^{er} Musée du Louvre

Au 3^e étage avec ascenseur d'un immeuble haussmannien, un appartement d'une surface de 145 m² profitant d'un balcon.
Deux salons, cuisine séparée, suite de maître, seconde chambre.
Réf. : PP2-2198. 2 650 000 €



Paris 7^e Place du Palais Bourbon

Dans un bel immeuble fin XVIII^e, au 2^e étage avec ascenseur, un ravissant appartement d'une surface de 191 m² profitant d'une vue dégagée sur la place. 3 chambres.
Réf. : PP3-687. 5 200 000 €



Paris 15^e Cherche-Midi | Montparnasse

Dans un bel immeuble ancien avec ascenseur, un charmant appartement en parfait état d'une surface de 130 m² ouvrant sur une terrasse de plain-pied de 18 m² sans vis-à-vis. 2 chambres.
Réf. : PP6-600. 2 500 000 €

Paris 6^e

29, RUE SAINT-SULPICE

Tél. : 01.82.73.25.00

Paris 7^e

114, RUE DU BAC

Tél. : 01.70.36.44.00

Paris 8^e

95, RUE DU FAUBOURG
SAINT-HONORÉ

Tél. : 01.44.94.99.80

Paris 9^e

26, AVENUE TRUDAINE

PROCHAINEMENT

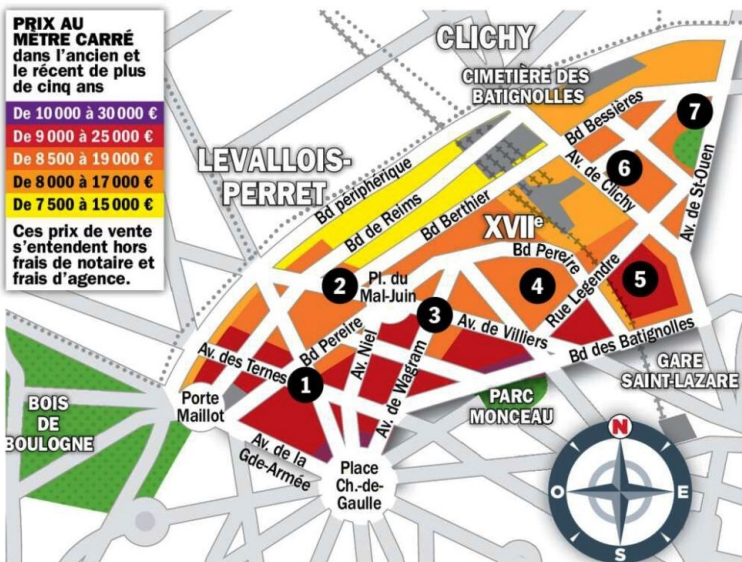
www.proprietesparisiennes-sothebysrealty.com

PARIS • LONDRES • CORSE • HONG KONG • BRUXELLES • DEAUVILLE • NEW YORK • ROME • NEW YORK

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

- De 10 000 à 30 000 €
- De 9 000 à 25 000 €
- De 8 500 à 19 000 €
- De 8 000 à 17 000 €
- De 7 500 à 15 000 €

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



PARIS XVII^e Certains secteurs vont poursuivre leur rattrapage des prix

Certes, les beaux quartiers tels Monceau, Villiers ou Batignolles ont continué à se valoriser. Mais la plus forte inflation, de 20%, a frappé dans des secteurs autrefois délaissés, surtout aux Epinettes, entre les métros Guy-Môquet et Brochant. «Impossible de s'y loger à moins de 10 000 euros le mètre carré!», s'étonne Thomas Bertin, à la tête de cinq agences Laforêt. L'est de la rue Legendre atteint ainsi des tarifs proches de ceux en vigueur à l'ouest, vers la rue de Lévis. «Un appartement s'y est littéralement vendu en une heure, à plus de 12 000 euros le mètre carré, avec quatre offres au prix!», raconte Michael Benchabat, de Meilleurs Biens. Autre secteur à surveiller: les abords de la rue Cardinet, où l'arrivée imminente de la ligne 14, à Pont-Cardinet, soutiendra la cote. La porte de Champerret attire également, vers les rues Guillaume-Tell et Descombes. Le mètre carré, longtemps valorisé à 11 000 euros, y dépasse les 12 000 euros, même en cas de gros travaux. Cela n'empêche pas

de bonnes affaires, pour les grandes surfaces, aux propriétaires parfois pressés de vendre. Comme pour ce cinq-pièces de 115 mètres carrés, avec parquet point de Hongrie, cheminées, moulures, cédé à 1,045 million d'euros (9 090 euros le mètre carré).

Vers Wagram, Malesherbes ou Monceau, le moindre défaut engendre désormais une décote. «Les délais de vente s'allongent depuis la fin du confinement», note Elodie Lacarrière, de Junot Monceau. Les surfaces familiales de deux ou trois chambres, à la Plaine-Monceau, devraient bien résister. Au global, la cote pourrait en effet se stabiliser, pour deux ou trois ans, sauf dans les secteurs dynamiques. «Les logements de moindre qualité risquent cependant de se déprécier», estime Alain Montaut, de David Immobilier. ■ **PAR MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Junot, Laforêt (Ternes, Villiers, Batignolles), Meilleurs Biens, David Immobilier (Batignolles-Europe, Monceau-Ternes), Vaneau Saint-Honoré, ImmoPolis, Cosim.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. TERNES		
Immeuble années 1900	14 500 euros (+12%)	• Rue Brunel, immeuble haussmannien 1900, 36 m ² , 2 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, très lumineux, sur cour, refait par architecte: 525 000 € (14 585 €/m ²). • Rue Saint-Ferdinand, bel immeuble pierre de taille 1850, 68 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, asc., à rénover: 894 400 € (13 155 €/m ²).
Imm. 1850 pierre de taille	14 500 euros (+12%)	
2. PORTE DE CHAMPERRET		
Imm. pierre de taille fin XIX ^e	13 500 euros (+20%)	• Rue Guillaume-Tell, immeuble pierre de taille 1880, 126 m ² , 5 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, balcon, moulures, à rénover: 1,56 M€ (12 420 €/m ²). • Rue Albert-Samain, imm. haussmannien 1850, 98 m ² , 5 pièces, 3 ^e ét., asc., parking, à rénover: 1,23 M€ (12 550 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	13 500 euros (+20%)	
3. WAGRAM		
Immeuble milieu XIX ^e	14 500 euros (+10%)	• Rue Joffroy-d'Abbans, imm. haussmannien 1860, 70 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, parquet, cuisine américaine, moulures, parfait état: 1,02 M€ (14 645 €/m ²). • Av. de Villiers, imm. 1900, 4 pièces, 4 ^e ét., 96 m ² , ascenseur, double vitrage, cheminée, à rafraîchir: 1,15 M€ (12 030 €/m ²). • Place Wagram, imm. pierre de taille 1900, 97 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, asc., balcon 5 m ² , à rafraîchir: 870 000 € (8 970 €/m ²)
Immeuble début XX ^e	12 500 euros (+5%)	
Imm. pierre de taille 1900	10 000 euros (0%)	
4. LÉVIS		
Immeuble fin XIX ^e	15 500 euros (+5%)	• Rue de Lévis, imm. 1880, 95 m ² , 4 pièces, 3 ^e et 4 ^e étages, terrasse 8 m ² , sans vis-à-vis, parfait état: 1,48 M€ (15 580 €/m ²). • Rue Legendre, immeuble pierre de taille années 1900, 182 m ² , 6 pièces, 4 ^e étage, parquet, moulures, bon état: 2,69 M€ (14 780 €/m ²).
Imm. pierre de taille 1900	14 500 euros (+5%)	
5. BATIGNOLLES		
Imm. fin XIX ^e pierre de Paris	12 700 euros (+10%)	• Rue la Condamine, imm. pierre de Paris 1880, 27 m ² , 2 pièces, 5 ^e ét., asc., balcon, calme, bon état: 344 000 € (12 740 €/m ²). • Rue des Dames, immeuble pierre de Paris 1900, 96 m ² , 4 pièces, 1 ^{er} étage, terrasse 15 m ² , vue sur cour arborée, parquet, parfait état: 1,19 M€ (12 450 €/m ²).
Imm. début XX ^e pierre de Paris	12 500 euros (+10%)	
6. BROCHANT		
Immeuble début XX ^e	13 500 euros (+20%)	• Rue Sauffroy, imm. années 1900, 23 m ² , studio, 4 ^e et dernier étage, ensoleillé, à rafraîchir: 310 000 € (13 480 €/m ²). • Avenue de Clichy, immeuble pierre de taille 1906, 72 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, vue dégagée, cuisine américaine, excellent état: 890 000 € (12 360 €/m ²).
Imm. début XX ^e pierre de taille	12 300 euros (+20%)	
7. GUY-MÔQUET		
Immeuble années 1990	12 700 euros (+20%)	• Passage Legendre, immeuble 1992, 52 m ² , 2 pièces, 5 ^e étage, asc., parquet, parfait état: 660 000 € (12 690 €/m ²). • Rue Davy, immeuble pierre de Paris 1890, 38 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, chambre avec verrière, cave, bon état: 429 000 € (11 290 €/m ²).
Imm. fin XIX ^e pierre de Paris	12 000 euros (+20%)	

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



L'arrivée imminente de la ligne 14, sous le parc Martin-Luther-King, va soutenir la cote près de la rue Cardinet.



THE PLACE TO BE FRANCE

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SE RÉINVENTE EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Trouver LE bien qui correspond parfaitement à vos critères et à vos envies ? Voilà l'objectif de l'agence The Place To Be France, qui réinvente la chasse immobilière selon un service de suivi 7j/7, et entièrement « sur-mesure ». Rencontre avec Catherine Callède, fondatrice de cette agence désormais incontournable, dont l'équipe allie qualités humaines, véritable service de proximité et fine expertise des marchés immobiliers parisiens et des grandes villes françaises, depuis huit ans déjà !

INFOS :

t. 06-42-00-41-55
www.theplacetobefrance.fr



- The Place to be -

Comment se déroulent les grandes étapes d'une chasse immobilière ?

Catherine Callède : Nos missions commencent toujours par une rencontre avec nos clients. Je prends le temps de les connaître, d'expliquer la palette de nos services personnalisés, afin qu'ils n'hésitent pas à nous faire une demande spécifique. Ce moment d'échange est primordial car je dois cerner tous les aspects de la recherche du bien : qu'il s'agisse d'un investissement locatif ou de la recherche d'un pied-à-terre, rien n'est laissé au hasard. Nous tissons une relation de confiance : c'est indispensable dans le cadre d'une chasse immobilière !

Après cette phase, durant laquelle intervient le plus souvent Margaux – notre responsable investissements locatifs –, nous passons à la signature du mandat de recherche exclusif.

L'un de nos chasseurs se consacre alors pleinement à cette nouvelle recherche. Nos clients reçoivent de sa part des propositions de biens en temps réel, photos et chiffres à l'appui. Ces propositions offrent souvent l'occasion de préciser les prix du marché, de dérouler l'historique et l'évolution des quartiers concernés. Elles aboutissent donc sur des visites ciblées, que nous organisons avec ou sans nos clients, selon leurs possibilités ou leurs agendas.

Durant les visites, nous filmons le bien sous toutes ses coutures, puis faisons un compte-rendu détaillé en partageant nos impressions.

Et que se passe-t-il lorsqu'un bien provoque le coup de cœur ?

C. C. : Dès cet instant, nous mettons l'accent sur la réactivité ! Nous passons à l'étape de l'offre et mettons toutes les chances du côté de notre client. Lorsque l'offre est acceptée, nous prenons en



Catherine Callède,
fondatrice de The Place To Be France

charge toutes les étapes, de la signature jusqu'à la remise des clés, travaux et ameublement compris si nécessaire et le tout, selon un calendrier parfois chronométré au jour près.

En résumé, quels sont les ingrédients d'une chasse réussie ?

C. C. : La connaissance approfondie du secteur, l'intuition et la réactivité face à un marché parfois tendu sont les éléments-clés de la réussite. C'est pourquoi The Place To Be France est constitué d'un réseau d'experts, fins connaisseurs et amoureux de leur région. Comme Margaux, Tim, Agathe, Maëlia et Judith qui travaillent à Paris et ses environs, ou encore Marine à Bordeaux, Véronique à Lyon, Arnaud à Toulouse ou Nicolas à Nantes... chacun a pour objectif de dénicher LE bien qui comblera nos clients !





PARIS XVIII^e Pas d'accalmie à Montmartre

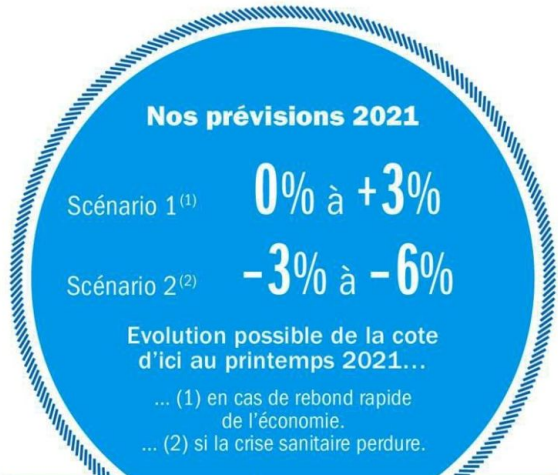
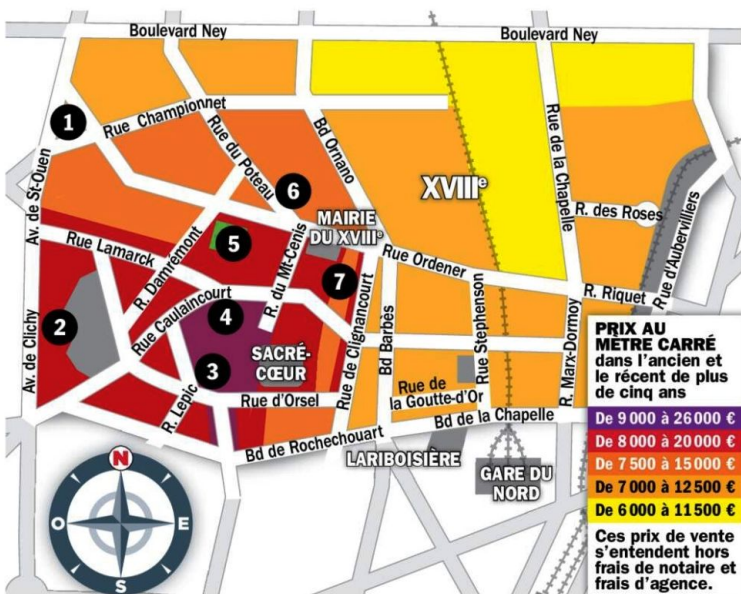
L'écart traditionnel de tarifs entre les secteurs populaires, comme la porte de la Chapelle (accessible dès 6 000 à 7 000 euros le mètre carré), et celui de Montmartre (prévoir jusqu'à trois fois plus pour les maisons avec jardin) devrait s'accroître. «La cote va en effet refluer pour les biens avec défaut, dans les quartiers les moins prisés de Barbès, Château-Rouge, La Chapelle et Marx-Dormoy», assure Guillaume Blindavost, de Junot Montmartre. Et ce n'est qu'à plus long terme, grâce aux 20 hectares de la ZAC Gare des Mines-Fillettes, prévus dans le cadre des Jeux olympiques de 2024, que la cote à proximité du périphérique devrait se réveiller. La Goutte-d'Or, elle, reste dynamique. «Les jeunes couples s'y logent dans des trois-pièces, à moins de 10 000 euros le mètre carré», explique Bruno Aussenac, d'Arc-en-ciel Immo. Les investisseurs y visent, eux, les petites surfaces. Comme, rue des Poissonniers, ce 25 mètres carrés en très bon état, au premier étage d'un immeuble 1900, vendu 249 000 euros (9 960 euros le mètre carré).

À l'inverse, les valeurs sûres comme Damrémont, Lamarck-Caulaincourt ou Jules-Joffrin pourraient encore s'apprécier. Ce 90 mètres carrés en très bon état, rue Damrémont, dans

un immeuble 1900 en pierre de taille, avec ascenseur, double vitrage, une belle hauteur sous plafond, est pourtant déjà parti au prix fort de 1,2 million d'euros (13 335 euros le mètre carré). «Le village Ramey reste aussi prisé», souligne Brice Moysse, d'Imopolis. La cote y est désormais très proche de celle des Abbesses. Pas d'accalmie non plus dans le reste de Montmartre, du moins pour les biens de qualité. Ainsi, rue Tardieu, près du marché Saint-Pierre, un 52 mètres carrés au sixième étage d'un immeuble de standing de 1902, avec un balcon de 10 mètres carrés et une vue sans vis-à-vis sur le Sacré-Cœur, est parti à 810 000 euros (15 575 euros le mètre carré). Il était pourtant à rénover. Le quartier propose bien sûr des biens exceptionnels. Vers le métro Blanche, rue Robert-Planquette, dans un très bel immeuble de 1895 au cœur de la villa des Platanes, ce 98 mètres carrés avec double séjour ouvrant sur un jardin de 135 mètres carrés a été cédé à 1,75 million d'euros (17 855 euros le mètre carré). ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Imopolis (Marcel-Aymé, Caulaincourt, Ramey, Ravignan, Saint-Ouen), Junot (Abbesses, Montmartre), Arc-en-ciel, Guy Hoquet, Orpi, Fnaim.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1 GUY-MÔQUET		
Bel immeuble années 1900	12 000 euros (+15%)	• Rue Coysevox, immeuble pierre de taille 1900, 55 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, parquet, moulures, cheminée, cuisine neuve équipée, cave, rénové: 660 000 € (12 000 €/m ²). • Avenue de Saint-Ouen, immeuble 1904, 65 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, double vitrage, cuisine aménagée, ascenseur, bon état: 698 000 € (10 740 €/m ²).
Immeuble années 1900	10 700 euros (+10%)	
2. CIMETIÈRE MONTMARTRE		
Immeuble années 1900	12 000 euros (+10%)	• Rue Etex, immeuble haussmannien, 13 m ² , studio, 6 ^e étage, sans ascenseur, ensoleillé, rénové: 157 500 € (12 115 €/m ²). • Passage Lathuille, immeuble 2003, 92 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, parking, balcon 18 m ² , double vitrage, parfait état: 1,10 M€ (11 955 €/m ²).
Immeuble années 2000	12 000 euros (+10%)	
3. ABBESSES		
Imm. fin XIX ^e pierre de Paris	14 500 euros (0%)	• Cité de la Mairie, immeuble pierre de Paris 1880, 51 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage sans ascenseur, double vitrage, vue sur les toits, à rafraîchir: 740 000 € (14 510 €/m ²).
Imm. 1850 pierre de taille	13 500 euros (0%)	• Rue des Trois-Frères, imm. pierre de taille 1850, 18 m ² , studio, 2 ^e ét. sans ascenseur, à rafraîchir: 240 000 € (13 335 €/m ²).
4. MONTMARTRE		
Maison 1920 avec terrasses	22 000 euros (+10%)	• Av. Junot, maison 1920, 200 m ² , 7 pièces, 4 ^e ét., terrasses, sans vis-à-vis, ensoleillée, très bon état: 4,50 M€ (22 500 €/m ²). • Rue Norvins, immeuble de 1774, 25 m ² , 1 pièce, 1 ^{er} étage, sans vis-à-vis, calme absolu, grande place de parking, bon état: 555 000 € (22 200 €/m ²).
Très bel imm. XVIII ^e siècle	22 000 euros (+10%)	
5. LAMARCK-CAULAINCOURT		
Imm. 1900 pierre de taille	13 000 euros (+5%)	• Rue Lamarck, imm. pierre de taille 1900, 88 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, avec ascenseur, très bon état: 1,15 M€ (13 070 €/m ²).
Imm. 1910, à rénover	11 500 euros (+5%)	• Rue Caulaincourt, immeuble pierre de taille de 1912, 63 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, balconnet, plan en étoile, à rénover: 710 000 € (11 270 €/m ²).
6. JULES-JOFFRIN		
Immeuble XIX ^e siècle	13 000 euros (+5%)	• Rue Ordener, imm. 1890, 39 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, surface au sol 74 m ² , lumineux, calme, à rénover: 517 000 € (13 255 €/m ²).
Imm. 1910 pierre de taille	11 000 euros (+5%)	• Rue Duhesme, imm. pierre de taille 1912, 77 m ² , 3 pièces, 2 ^e ét. sans asc., balconnet, plan en étoile, parquet point de Hongrie, à rénover: 830 000 € (10 780 €/m ²).
Imm. 1900, à rénover	8 800 euros (0%)	• Rue du Pôle-Nord, immeuble 1900, 35 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage sans asc., cachet, calme, à rénover: 310 000 € (8 855 €/m ²).
7. VILLAGE RAMEY		
Imm. fin XIX ^e pierre de taille	13 000 euros (+15%)	• Rue Ramey, immeuble pierre de taille 1890, 63 m ² , 3 pièces, 4 ^e et dernier étage, sans ascenseur, balcon, très bon état: 830 000 € (13 175 €/m ²).
Imm. 1900 pierre de taille	13 000 euros (+15%)	• Rue Custine, imm. pierre de taille 1900, 84 m ² , 4 pièces, duplex 5 ^e et 6 ^e ét., sans asc., à repindre: 1,09 M€ (13 035 €/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 ATTITUDE

VENDRE OU LOUER ? FAITES LES 2 !

La crise sanitaire de la COVID-19 modifie nos vies et l'immobilier n'y déroge pas. De nouvelles tendances s'affirment dans une actualité où l'incertitude sur l'avenir reste de mise.

Partenaire logement de la mobilité professionnelle, Paris Attitude, LE spécialiste parisien de la location meublée depuis 2001 (avec plus de 3500 biens à la location) loge les cadres en missions, salariés en mobilité professionnelle, expatriés, étudiants... dans des logements « prêts-à-vivre » dans tous les arrondissements de Paris. Son fondateur, Frédéric Lecoq, donne les tendances observées depuis l'apparition du virus : « On observe que le prix de l'immobilier dans la capitale a enregistré une baisse de 0.4% en 6 mois. On observe que les prix des petites surfaces grimpent alors que ceux des grandes surfaces baissent ». « De nombreux propriétaires se demandent si c'est le bon moment pour vendre leur appartement ou pour acheter un bien », continue-t-il.

Donner plus de flexibilité aux propriétaires vendeurs

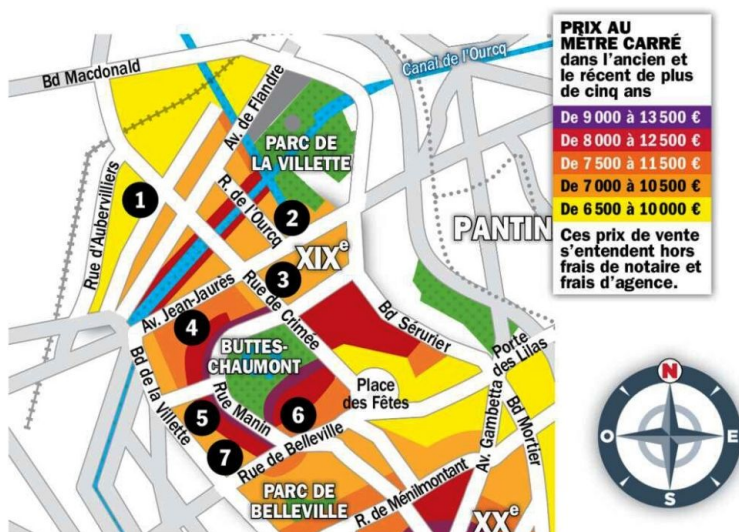
Paris Attitude s'est demandé comment répondre à la nouvelle problématique des vendeurs dans cette période compliquée.

Elle lance donc une formule inédite : louer votre bien durant la mise en vente de votre appartement. « En mettant votre bien en vente chez Paris Attitude, on accède à une base de plus de 5 000 propriétaires d'appartements parisiens louant déjà en meublé et pouvant être intéressés par un nouveau bien. Pendant la vente, Paris Attitude peut louer l'appartement et s'occuper de la recherche de locataires, l'entrée des lieux, le ménage... » D'autres scénarios sont possibles : mettre le bien en location et choisir ainsi le meilleur moment pour le vendre en fonction de l'évolution du marché ou au contraire louer un appartement meublé en attendant le bon moment pour acheter. L'objectif ? S'appuyer sur les 40 collaborateurs de Paris Attitude et Paris Attitude Vente pour offrir un maximum de flexibilité aux propriétaires afin qu'ils vendent et achètent dans les meilleures conditions.

INFOS : 21, rue Vauvenargues, 75018 Paris
t. 01-42-96-31-46
www.parisattitude.com

 Paris Attitude
 Paris Attitude Vente
TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES





PARIS XIX^e Retour en grâce pour les immeubles des années 1970 avec balcon

Dénicher un appartement familial à moins de 8 000 euros le mètre carré : contrairement à la plupart des autres arrondissements, cela n'a ici rien d'impossible. Par exemple en prospectant le secteur de Stalingrad, ainsi que l'avenue de Flandre. Vers Riquet, ce quatre-pièces de 94 mètres carrés à rafraîchir, au deuxième étage d'un immeuble 1900 en pierre de taille donnant sur l'artère, est ainsi parti à 730 000 euros (soit 7 765 euros le mètre carré). Les immeubles des années 1970, disposant souvent d'un extérieur ou de grandes baies vitrées, ne valent pas plus cher, notamment vers la porte de Pantin, aux abords du parc de la Villette. Rue Petit, ce cinq-pièces lumineux de 107 mètres carrés en excellent état, disposant de trois balcons au cinquième étage, a par exemple coûté 810 000 euros (soit 7 570 euros le mètre carré). Mais le secteur propose aussi de beaux immeubles début XX^e, notamment dans la rue Eugène-Jumin. Comptez alors plutôt 9 500 euros le mètre carré. «Les rues alentour commencent doucement à s'aligner sur ce tarif, signe d'un bon potentiel

de hausse», notent Sacha et Rudy Harosch, du groupe Orpi Optimum. Sur les douze derniers mois, la cote y a en tout cas déjà progressé de 2%.

La recherche d'un extérieur revalorise aussi les surfaces des années 1960 et 1970 aux abords des Buttes-Chaumont, dans les secteurs Botzaris et mairie de la XIX^e. Rue Botzaris, ce 128 mètres carrés, dans un immeuble de 1969, avec un balcon donnant sur le parc des Buttes-Chaumont, s'est vendu 1,4 million d'euros (10 935 euros le mètre carré). Les meilleures adresses, en effet, nécessitent un budget supérieur à 10 000 euros le mètre carré, en particulier pour se loger dans un trois ou quatre-pièces. C'est le cas vers Secrétan (prévoir 12 500 euros le mètre carré pour ceux à rénover, une cote stable) ou sur le Plateau (accessible dès 10 000 euros pour ceux à rafraîchir, en hausse de 5%). ■

PAR MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Orpi Optimum (Crimée, Pyrénées), Century 21 Gambetta, Les Pavés du XX^e, Bonjour Oscar (Pyrénées, Charonne), KMI Pyrénées.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. RIQUET		
Immeuble années 1850	8 300 euros (+5%)	• Rue d'Aubervilliers, immeuble 1850, 60 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, sans ascenseur, bon état : 499 000 € (8 315 €/m ²). • Avenue de Flandre, immeuble 1900 pierre de taille, 94 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, asc., parquet point de Hongrie, cheminée, cave, à rafraîchir : 730 000 € (7 765 €/m ²).
Immeuble années 1900	8 000 euros (+5%)	
2. PORTE DE PANTIN		
Immeuble années 1910	9 500 euros (+2%)	• Rue Eugène-Jumin, imm. 1910 pierre de taille, 33 m ² , 2 pièces, 5 ^e ét., asc., balcon, cave, à rafraîchir : 312 000 € (9 455 €/m ²). • Rue de Thionville, imm. 1970 sécurisé, 28 m ² , studio, 2 ^e étage, asc., cave, proche canal, à retaper : 215 000 € (7 680 €/m ²). • Rue Petit, immeuble 1970, 107 m ² , 5 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, 3 balcons, lumineux, cave, vue dégagée, excellent état : 810 000 € (7 570 €/m ²).
Imm. 1970, à rénover	7 600 euros (+2%)	
Imm. 1970, grande surface	7 500 euros (+2%)	
3. HAUTPOUL		
Immeuble années 1960	9 500 euros (0%)	• Rue d'Hautpoul, immeuble 1960, 57 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, lumineux, calme, local à vélos, cave, traversant, excellent état : 542 000 € (9 510 €/m ²).
4. SECRÉTAN		
Imm. 1920, vue parc	12 500 euros (0%)	• Rue Manin, imm. 1920 pierre de taille, 65 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, asc., gardien, cheminée, traversant, balcons, sans vis-à-vis, à rénover : 750 000 € (11 540 €/m ²). • Av. Secrétan, imm. pierre de taille 1900, 97 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, asc., parking, travaux à prévoir : 900 000 € (9 280 €/m ²). • Rue de Meaux, immeuble 1900, 53 m ² , 3 pièces, 5 ^e ét., asc., balcon, local à vélos, à rafraîchir : 530 000 € (10 000 €/m ²).
Imm. 1900 pierre de taille	10 200 euros (0%)	
Immeuble haussmannien	10 000 euros (0%)	
5. BUTTE BERGÈVRE		
Immeuble années 1950	13 500 euros (+10%)	• Rue Philippe-Hecht, immeuble 1957, 74 m ² , 3 pièces, duplex 3 ^e et 4 ^e ét., toit-terrasse privatif 30 m ² au 5 ^e ét., vue sur tout Paris, à rénover : 915 000 € (12 365 €/m ²). • Rue Georges-Lardinois, bel imm. 1930, 138 m ² , 7 pièces, 4 ^e étage, asc., lumineux, parfait état : 1,41 M€ (10 215 €/m ²).
Immeuble 1930 brique	10 200 euros (+5%)	
6. LE PLATEAU		
Imm. 1960, grande surface	11 000 euros (+5%)	• Rue Botzaris, imm. très bon standing 1969, 128 m ² , 6 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, gardien, cave, balcon, vue sur le parc, box, excellent état : 1,40 M€ (10 935 €/m ²). • Rue de l'Encheval, immeuble 1978, 57 m ² , 3 pièces, 2 ^e ét., asc., balcon, cave, parking, à rafraîchir : 580 000 € (10 175 €/m ²).
Immeuble années 1970	10 500 euros (+5%)	
7. BAS DE BELLEVILLE		
Immeuble années 1980	8 500 euros (0%)	• Rue Rebeval, immeuble de 1987, 87 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, gardien, parking, balcon, à rénover : 670 000 € (7 700 €/m ²). • Rue Rebeval, immeuble de 1975, 85 m ² , 4 pièces, 3 ^e ét., loggia, asc., parking, gardien, à rafraîchir : 685 000 € (8 060 €/m ²).
Barre années 1970	8 000 euros (0%)	

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



HUGHES HERVÉ/HEMIS.FR

Pour une vue sur le parc des Buttes-Chaumont, il faut prévoir un minimum de 11 000 euros le mètre carré.



CABINET DUPOUY-FLAMENCOURT

L'IMMOBILIER À 360 DEGRÉS

Le cabinet en quelques chiffres :

- création il y a 42 ans
- syndic de 120 copropriétés
- administrateur de 300 lots en gestion locative
- une équipe de 20 experts dans leur domaine

« L'activité de géomètre-expert, notamment pour garantir le calcul des superficies exigé par la loi Carrez, est notre cœur de métier », précise d'entrée Serge Flamencourt, qui dirige le cabinet avec Frédéric Meuret. Néanmoins, pour répondre aux demandes de leurs clients, ils se sont développés à 360 degrés sur tous les métiers de l'immobilier. « C'est d'ailleurs ce qui fait notre spécificité et notre force », ajoute le professionnel.

Tous les métiers de l'immobilier réunis

Depuis 1978, le cabinet Dupouy-Flamencourt associe, avec succès, les prestations d'un cabinet de géomètres-

L'interlocuteur privilégié

Pour développer les activités de leur cabinet, Serge Flamencourt et Frédéric Meuret se sont entourés d'une équipe spécialisée dans le syndic de copropriété, la gestion locative et la transaction. Ils interviennent quel que soit le style ou la taille de l'immeuble ou du bien qu'on leur confie. Grâce à ces multi-compétences, le client propriétaire ou bailleur trouve facilement et rapidement l'information qui lui faut pour finaliser son projet immobilier : travaux, diagnostics obligatoires, calcul de répartition des charges, etc.

Pour les particuliers, les investisseurs et les professionnels (commerces, bureaux...), le cabinet Dupouy-Flamencourt est

INFOS :

41, rue des Bois, 75019 Paris
t. 01-42-02-68-90
Transaction et gestion locative :
118-130, avenue Jean Jaurès,
75019 Paris
t. 01-42-02-75-02
www.dupouy-flamencourt.
geometre-expert.fr



Serge Flamencourt, dirigeant du cabinet créé en 1978



experts urbains à celles d'autres métiers de l'immobilier : syndic de copropriété, administration de biens et transaction. Cet acteur indépendant a fait de Paris intra-muros son terrain de jeu, avec une prédilection pour le XIX^e arrondissement qu'il connaît par cœur. « C'est cette parfaite connaissance de nos immeubles, de leurs règlements et de leurs plans que les propriétaires apprécient quand ils cherchent à mettre leur bien en vente ou en location », précise Serge Flamencourt, géomètre-expert de formation, tout comme son associé.

l'interlocuteur privilégié. Il endosse également le rôle de maître d'œuvre : quand les immeubles qu'il gère nécessitent des travaux de ravalement, de couverture ou d'étanchéité, il assure le suivi du chantier. Pour toutes ces raisons, de plus en plus de clients lui accordent et lui renouvellent leur confiance.

Ouvert du lundi au vendredi.



PARIS XX^e Les acquéreurs se disputent les nombreux deux-pièces

Dans cet arrondissement, la place Gambetta attire toujours, si bien que l'inflation y a atteint 8%, en moyenne, sur les douze derniers mois. «Les rues du Cambodge, de la Chine, Orfila, des Rondeaux, des Gâtines, Ramus et des Prairies figurent parmi les plus prisées, pour leur calme et la proximité de tous les services», détaille Aurélia Jean, de Century 21 Gambetta. Il faut désormais y prévoir un budget d'au moins 11 000 à 11 500 euros le mètre carré. Exemple avec ce deux-pièces à rafraîchir de 31 mètres carrés, disposant d'une mezzanine, dans un immeuble 1900 de la rue des Rondonneaux, parti à 350 000 euros (soit 11 290 euros le mètre carré). Comme ailleurs, la présence d'un extérieur fait flamber la facture. Ce trois-pièces de 77 mètres carrés en rez-de-chaussée, dans un immeuble des années 1950 de la rue Ramus, a ainsi coûté 12 985 euros le mètre carré, soit un total de 1 million d'euros. Il faut dire qu'il était en bon état et proposant une cour de 30 mètres carrés.

Mais l'arrondissement fourmille de marchés de report, au fort potentiel de valorisation, où les jeunes acheteurs

peuvent dénicher des deux-pièces. C'est le cas porte de Bagnole, près de la place Edith-Piaf. «La clientèle y apprécie l'aspect village», décrit Jean-Claude Hennel, des Pavés du XX^e. Rue Belgrand, au cinquième étage d'un immeuble en pierre de taille, un deux-pièces en bon état de 41 mètres carrés s'est ainsi monnayé à 439 000 euros (10 705 euros le mètre carré). Pour trouver encore moins cher, direction Saint-Fargeau ou Pelleport, que dessert la ligne 3 bis, la plus courte du réseau métropolitain. «La cote y poursuit son rattrapage», assure Marc Mendeville, de Bonjour Oscar. Investisseurs et primo-accédants s'y disputent des petites surfaces aux tarifs encore accessibles. Rue Pelleport, dans un immeuble des années 1930 en brique et pierre, ce deux-pièces de 47 mètres carrés offrant une belle hauteur sous plafond a été acheté 418 000 euros (soit 8 895 euros le mètre carré). Il nécessitait toutefois une rénovation. ■ **PAR MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Orpi Optimum (Crimée, Pyrénées), Century 21 Gambetta, Les Pavés du XX^e, Bonjour Oscar (Pyrénées, Charonne), KMI Pyrénées.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. PYRÉNÉES		
Immeuble années 1910	10 300 euros (+5%)	• Rue de Belleville, immeuble années 1910, 48 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, lumineux, cave, dernier étage, excellent état: 499 000 € (10 395 €/m ²).
Immeuble années 1930	9 500 euros (+5%)	• Rue des Pyrénées, immeuble 1930, 36 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, cave, jardin commun, bon état: 355 000 € (9 860 €/m ²).
2. MÉNILMONTANT		
Immeuble années 1990	10 500 euros (+5%)	• Rue Henri-Chevreau, imm. 1992, 59 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, asc., lumineux, vue, très bon état: 643 000 € (10 900 €/m ²).
Immeuble années 1900	9 600 euros (+5%)	• Rue de Ménilmontant, immeuble 1900, 56 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, cave, local à vélos, bon état: 540 000 € (9 645 €/m ²).
Imm. 1900, grande surface	8 700 euros (+5%)	• Rue de Ménilmontant, immeuble années 1900, 109 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, 2 caves, lumineux, rénove: 950 000 € (8 715 €/m ²).
3. PELLEPORT		
Immeuble crépi années 1970	9 500 euros (0%)	• Rue Ernest-Lefèvre, immeuble crépi 1970, 65 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, cave, box, balcon, traversant, à rénover: 619 500 € (9 530 €/m ²).
Imm. brique et pierre 1930	8 900 euros (0%)	• Rue Pelleport, immeuble années 1930, 47 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, asc., parquet, à rénover: 418 000 € (8 895 €/m ²).
4. GAMBETTA		
Immeuble années 1950	12 900 euros (+8%)	• Rue Ramus, imm. 1950, 77 m ² , 3 pièces, rez-de-chaussée avec cour 30 m ² , sans vis-à-vis, bon état: 1 M€ (12 985 €/m ²).
Immeuble années 1900	11 600 euros (+8%)	• Rue des Gâtines, immeuble 1900, 17 m ² , studio, 7 ^e et dernier étage, pas de vis-à-vis, bon état: 198 000 € (11 645 €/m ²).
Imm. 1900 à rafraîchir	11 500 euros (+8%)	• Rue des Rondonneaux, immeuble années 1900, 31 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, mezzanine, ensoleillé, à rafraîchir: 350 000 € (11 290 €/m ²).
5. ALEXANDRE-DUMAS		
Immeuble année 1900	11 300 euros (+10%)	• Rue de Bagnole, immeuble 1900 en pierre, 50 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, pas d'ascenseur, charme, double vitrage, bon état: 565 000 € (11 300 €/m ²).
Imm. pierre de taille 1930	10 500 euros (+2%)	• Bd de Charonne, immeuble 1930, 79 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, asc., charme, ensoleillé, bon état: 827 000 € (10 470 €/m ²).
6. SAINT-BLAISE		
Immeuble milieu XIX ^e	11 000 euros (+5%)	• Rue Saint-Blaise, immeuble années 1850, 45 m ² , 3 pièces dont 2 chambres, 3 ^e étage, sans ascenseur, charme, vue dégagée, très bon état: 498 000 € (11 065 €/m ²).
Immeuble béton 2010	11 000 euros (+5%)	• Rue Courat, imm. 2017, 33 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, asc., terrasse 10 m ² , sans parking, bon état: 355 000 € (10 760 €/m ²).
7. PORTE DE MONTREUIL		
Immeuble en pierre fin XIX ^e	7 000 euros (0%)	• Rue d'Avron, immeuble en pierre 1875, 53 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, pas d'ascenseur, traversant, double vitrage, cheminée, bon état: 370 000 € (6 980 €/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.



Nos prévisions 2021

Scénario 1⁽¹⁾ **+1% à +5%**

Scénario 2⁽²⁾ **-3% à -7%**

Evolution possible de la cote d'ici au printemps 2021...

... (1) en cas de rebond rapide de l'économie.

... (2) si la crise sanitaire perdure.

