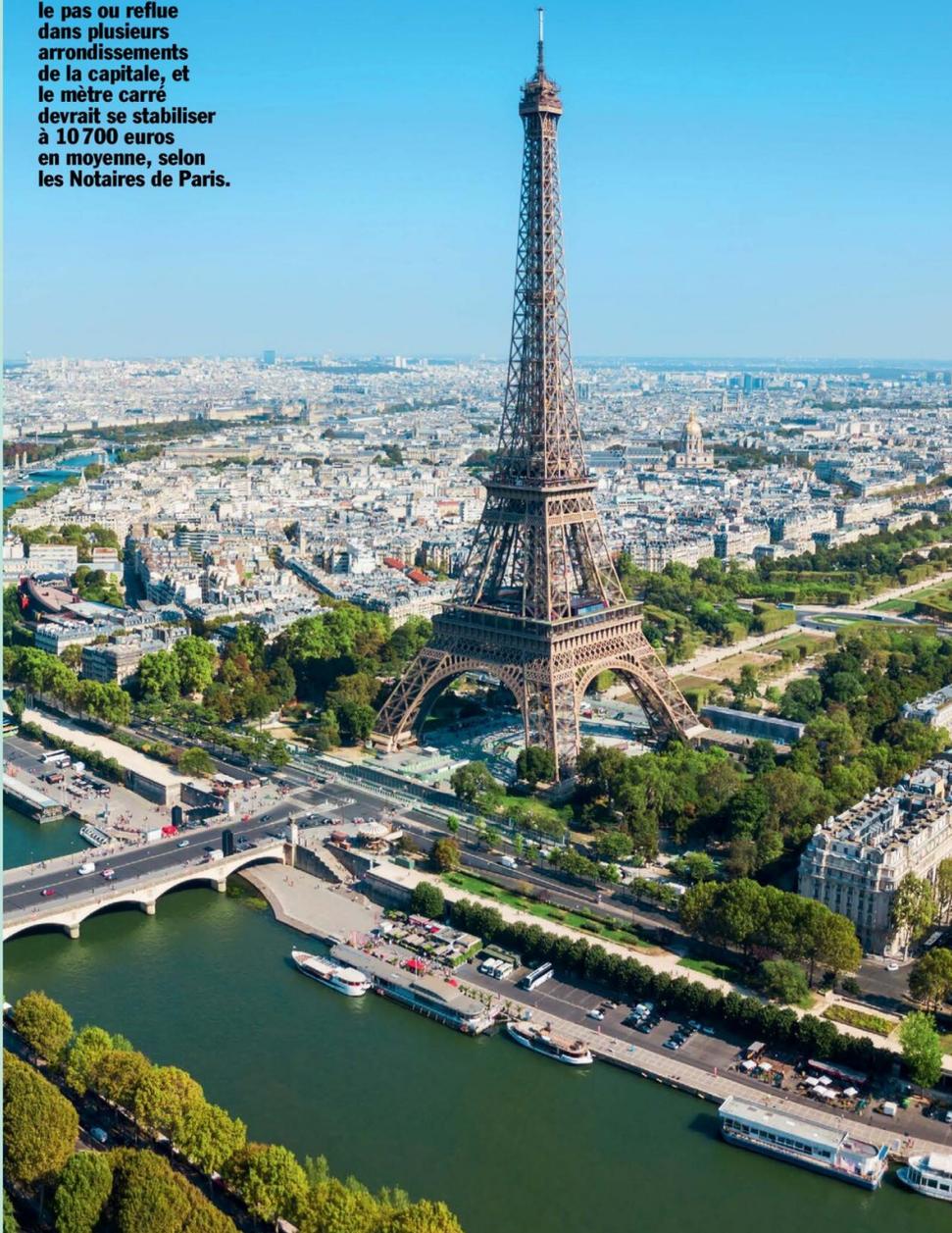


La cote marque le pas ou reflue dans plusieurs arrondissements de la capitale, et le mètre carré devrait se stabiliser à 10 700 euros en moyenne, selon les Notaires de Paris.



SAIKO3P/GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO

PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE

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

Il est enfin possible de négocier les tarifs dans la capitale, sur les grandes surfaces et les logements avec des défauts. Mais, en banlieue, l'inflation est le plus souvent toujours à l'œuvre.

SOMMAIRE

Paris 1 ^{er} et 2 ^e	↑	p. 136
Paris 3 ^e et 4 ^e	→	p. 138
Paris 5 ^e et 6 ^e	↑	p. 140
Paris 7 ^e et 8 ^e	↑	p. 142
Paris 9 ^e	↑	p. 144
Paris X ^e	↑	p. 145
Paris XI ^e et XII ^e	↑	p. 148
Paris XIII ^e et XIV ^e	↓	p. 150
Paris XV ^e	↑	p. 152
Paris XVI ^e	↑	p. 154
Paris XVII ^e	↑	p. 158
Paris XVIII ^e	↑	p. 160
Paris XIX ^e	↑	p. 162
Paris XX ^e	↓	p. 164

BANLIEUE

Antony, Bourg-la-Reine, Sceaux	↑	p. 166
Boulogne-Billancourt	↓	p. 168
Clamart, Meudon	↑	p. 172
Issy-les-Moulineaux, Vanves	↓	p. 173
Charenton, Maisons-Alfort, Saint-Maurice	↑	p. 174
Clichy, Asnières, Courbevoie	↓	p. 176
Malakoff, Montrouge, Châtillon	→	p. 178
Massy, Palaiseau	↑	p. 179
Marly-le-Roi, Le Pecq, Saint-Germain-en-Laye	↑	p. 180
Montreuil, Bagnolet, Romainville	→	p. 182
Neuilly, Levallois-Perret	↑	p. 184
Nogent, Joinville-le-Pont, Saint-Maur	↑	p. 188
Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin	↓	p. 189
Rueil-Malmaison, Suresnes, Puteaux	→	p. 190
Saint-Cloud, Sèvres, Ville-d'Avray	↑	p. 191
Saint-Mandé, Vincennes, Fontenay-sous-Bois	→	p. 192
Saint-Ouen, Aubervilliers, Saint-Denis	→	p. 193
Versailles, Le Chesnay, La Celle-Saint-Cloud	↑	p. 194
Le Vésinet, Chatou	↑	p. 196
Villejuif, Alfortville, Vitry-sur-Seine	↑	p. 198

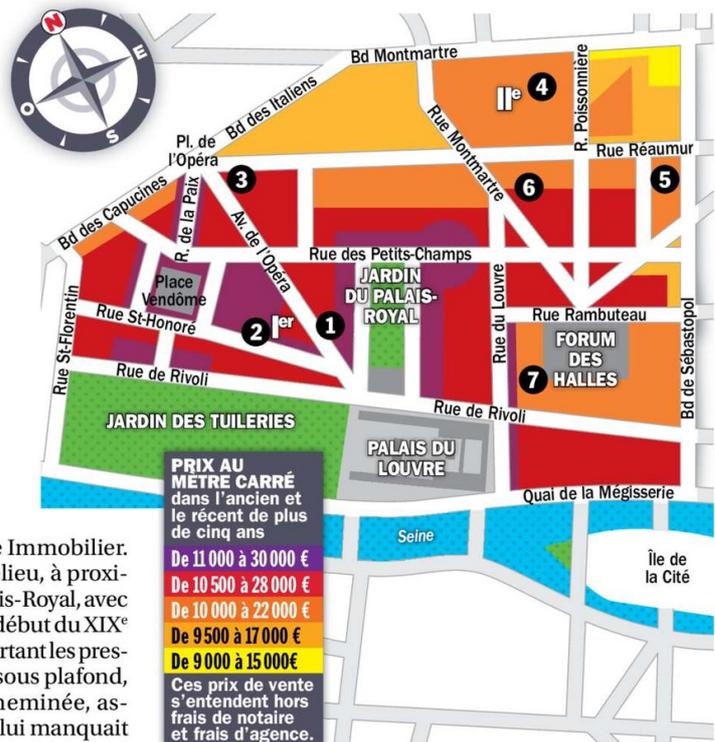
↑ = en hausse → = stable ↓ = en baisse

PARIS 1^{er} - II^e Le retour des acheteurs étrangers pourrait relancer l'inflation

C'est une année à marquer d'une pierre blanche dans ces arrondissements : sauf rares exceptions, la cote a nettement reflué. «Les prix ont reculé d'un peu moins de 5% sur un an pour les petites surfaces», indique Nathalie Naccache, du groupe Fortis Immo Paris. Leurs acquéreurs ont en effet réussi à imposer des négociations. Les grandes surfaces, elles, ont plutôt souffert de la baisse des opérations d'achat-revente. «Dès lors, ces appartements se sont dévalorisés de 10 à 15%», poursuit Nathalie Naccache. Malgré l'absence des acheteurs étrangers, les adresses les plus emblématiques, comme la place Vendôme ou le marché Saint-Honoré, ont toutefois vu leur cote stagner. «La clientèle française dispose de budgets solides, et prend parfois le relais», explique Patricia Salomon, de Salomon & Associés. Les plus beaux appartements de réception trouvent alors preneur rapidement, malgré des chèques à plusieurs millions d'euros. Cette déflation a des conséquences inattendues. «Les tarifs sont devenus inférieurs à ceux qui sont pratiqués dans le Marais», assure Frédéric

Jaubert, de Paris Seine Immobilier. Exemple, rue de Richelieu, à proximité immédiate de Palais-Royal, avec ce 94 mètres carrés du début du XIX^e siècle, qui cumulait pourtant les prestations : belle hauteur sous plafond, parquet, moulures, cheminée, ascenseur. Alors qu'il ne lui manquait sans doute qu'un extérieur, il est parti à 13 275 euros le mètre carré, une moyenne raisonnable pour le secteur. Attention, ces soldes pourraient ne pas durer longtemps. Le retour de la clientèle internationale, attendu d'ici à début 2022, devrait en effet redonner la main aux vendeurs, et provoquer un rebond de l'inflation, de 2 à 4% au minimum.

La cote poursuit d'ailleurs sa progression dans certains secteurs, aux tarifs plus accessibles. C'est le cas au Sentier, où les rues proches de la porte Saint-Denis (de Cléry, d'Aboukir, Sainte-Foy...), n'ont pas encore épuisé leur potentiel. Le quartier des Halles continue sa mue : déjà, la rue Saint-Denis accueille toujours plus de commerces de proximité adaptés à la vie quotidienne, et la piétonisation de la rue de Rivoli attire de nouveaux habitants. Enfin, tous les produits proposant une terrasse, un balcon filant, une vue dégagée, ou encore un square à proximité, ont vu leur cote s'apprécier, pour passer au-dessus de 14 000 euros le mètre carré. Ainsi, rue des Halles, ce trois-pièces de 77 mètres carrés en très bon état, au troisième étage d'un immeuble datant de 1860, disposait d'une vue dégagée. Il est parti à 1,15 million d'euros, soit 14 935 euros le mètre carré. ■



Nos prévisions 2022

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De + 4% à + 7% pour les petites surfaces

De + 2% à + 5% pour les grandes surfaces

Les agences ayant participé à notre enquête :
KW Fortis Immo, Espaces atypiques Rive droite, Salomon & Associés, Junot (Saint-Honoré, Marais), Stéphane Plaza, Paris Seine Immobilier.

MORGANE REMY

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. PALAIS-ROYAL		
Immeuble XVII ^e siècle	17 000 euros (+2%)	• Rue de Richelieu, immeuble 1600, 24 m ² , studio, 2 ^e étage, moulures, parquet point de Hongrie, belle hauteur sous plafond, excellent état: 425 000 € (17 710 €/m ²). • Rue Molière, immeuble 1800, 100 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, double vitrage, cave, bon état: 1,45 M€ (14 500 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	14 500 euros (-10%)	
2. MARCHÉ SAINT-HONORÉ		
Immeuble XVIII ^e siècle	14 300 euros (0%)	• Rue de la Sourdière, immeuble 1775, 94 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, vue dégagée, 2,8 m de hauteur sous plafond, excellent état: 1,35 M€ (14 360 €/m ²). • Rue Saint-Honoré, immeuble 1800, 39 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, cave, à rafraîchir: 550 000 € (14 105 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	14 100 euros (0%)	
Immeuble milieu XIX ^e	12 500 euros (0%)	• Rue Gomboust, immeuble 1850, 40 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, sans ascenseur, bon état: 500 000 € (12 500 €/m ²).
3. QUATRE-SEPTEMBRE		
Immeuble milieu XVII ^e	27 000 euros (+10%)	• Rue Monsigny, immeuble 1655, 155 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, excellent état: 4,18 M€ (27 000 €/m ²). • Rue de la Michodière, immeuble standing fin XVII ^e , 51 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, asc., cave 10 m ² , belle hauteur sous plafond, bon état: 675 000 € (13 235 €/m ²).
Immeuble fin XVII ^e	13 200 euros (-5%)	
4. BOURSE		
Immeuble début XIX ^e , vue	21 000 euros (+10%)	• Rue d'Uzès, immeuble 1800, 191 m ² , 5 pièces, 6 ^e et dernier étage, terrasse 13,8 m ² , vue dégagée, excellent état: 4 M€ (20 940 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	16 500 euros (+5%)	• Rue des Jeuneurs, immeuble 1830, 91 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, excellent état: 1,49 M€ (16 430 €/m ²).
5. RÉAUMUR-SÉBASTOPOL		
Immeuble début XIX ^e	13 500 euros (0%)	• Rue Réaumur, immeuble 1800, 92 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, excellent état: 1,23 M€ (13 425 €/m ²). • Passage du Ponceau, immeuble 1840, 170 m ² , 6 pièces, 2 ^e étage, poutres apparentes, cuisine aménagée, excellent état: 1,9 M€ (11 175 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	11 500 euros (+2%)	
6. ÉTIENNE-MARCEL		
Immeuble milieu XIX ^e	13 000 euros (-5%)	• Rue Etienne-Marcel, immeuble, pierre de taille 1850, 49 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, plein sud, chauffage électrique, bon état: 635 000 € (12 960 €/m ²). • Rue Tiquetonne, immeuble 1830, 36 m ² , 2 pièces, 5 ^e étage, cheminée, à rénover: 435 000 € (12 085 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	13 000 euros (-5%)	
7. LES HALLES		
Immeuble XIX ^e siècle, vue	15 000 euros (+5%)	• Rue des Halles, immeuble 1860, 77 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, vue dégagée, cheminée, très bon état: 1,15 M€ (14 935 €/m ²). • Rue de la Cossonnerie, imm. 1870, 98 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, parquet point de Hongrie, balcon 8 m ² , belle hauteur sous plafond, excellent état: 1,34 M€ (13 675 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	13 500 euros (-5%)	

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

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.



Photo : Pressmaster / Fotolia

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.).

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.**

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

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

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



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 EVRY - 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 III^e - IV^e Le secteur du Marais ne connaît toujours pas la crise

L'adresse ne fait pas tout, et certaines surfaces subissent désormais des négociations d'ampleur. «C'est le cas de celles qui s'affichent à plus de 2,5 millions d'euros, peu demandées», explique Dorothee Le Meur, d'Espaces atypiques Rive droite. Quant aux appartements avec des défauts majeurs (bruyant, premier étage, manque de luminosité, bas de plafond...), ils font l'objet de baisses de prix, même dans les beaux quartiers. Exemple, sur l'île Saint-Louis, rue Poulletier, avec ce rez-de-chaussée de 38 mètres carrés à rafraîchir, dans un immeuble 1700, cédé à seulement 440 000 euros (soit 11 580 euros le mètre carré).

La cote de certains quartiers se maintient toutefois fermement, comme le Marais. «Notamment, vers Arts-et-Métiers, les rues Réaumur, Vertbois, Notre-Dame-de-Nazareth, ou, vers Sainte-Avoïe, les rues Chapon et des Gravilliers», détaille Numa Privat, de Junot Marais. Là, certains tarifs dépassent ceux des îles. En témoigne ce 198 mètres carrés à réno-

ver, dans un ancien hôtel particulier de la rue Chapon, avec balcon exposé plein sud, vendu 19445 euros le mètre carré (3,85 millions d'euros au total). L'absence de la clientèle étrangère se fait cependant sentir. «Les perspectives de location en Airbnb, incertaines, pèsent sur la demande de petites surfaces», note Frédéric Jaubert, de Paris Seine Immobilier. Des négociations sont donc possibles sur celles-ci, de même que sur les biens sombres ou sans ascenseur. Enfin, dans le IV^e arrondissement, le secteur de l'Arsenal, entre Bastille et le boulevard Henri-IV, a vu sa cote décoller de 5 à 10%. L'effet, à n'en pas douter, du projet de réhabilitation de l'ancienne cité administrative Morland. «Le quartier devrait continuer à se valoriser», assure Caroline Baudry, de Barnes Marais. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :
Espaces atypiques Rive droite, District Immo, KW Fortis Immo, Stéphane Plaza Paris IV^e, Junot Marais, Barnes Marais, Paris Seine Immobilier.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. ARTS-ET-MÉTIER		
Immeuble XX ^e , avec extérieur	15 000 euros (+15%)	• Rue au Maire, imm. XX ^e , 90 m ² , 3 pièces, duplex, 4 ^e et dernier étage, terrasse, excellent état: 1,38 M€ (15 390 €/m ²). • Rue Meslay, imm. début XX ^e , 168 m ² , 6 pièces, 3 ^e ét., seul appartement à l'étage, éléments anciens conservés, 250 000 € de travaux: 1,72 M€ (10 240 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	11 700 euros (-5%)	
2. HÔTEL DE VILLE		
Immeuble fin XIX ^e , balcon	17 500 euros (+10%)	• Rue de Rivoli, imm. haussmannien 1881, 123 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, balcon filant, cheminées, parquet point de Hongrie, excellent état: 2,15 M€ (17 480 €/m ²). • Rue Saint-Martin, imm. 1850, 107 m ² , 4 pièces, souplex, patio intérieur, 100 000 € de travaux: 930 000 € (8 690 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	9 600 euros (-15%)	
3. ENFANTS-ROUGES, ARCHIVES		
Immeuble XIX ^e siècle	15 200 euros (+5%)	• Rue des Archives, immeuble 1810, 59 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage sur cour, cheminée, excellent état: 900 000 € (15 255 €/m ²). • Rue de Saintonge, imm. 1780, 94 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, double exposition est et sud, parquet, cheminée, 80 000 euros de travaux: 1,29 M€ (13 725 €/m ²).
Immeuble XVIII ^e siècle	14 700 euros (+5%)	
4. CHEMIN-VERT		
Immeuble XVII ^e siècle	14 500 euros (0%)	• Rue des Tournelles, imm. 1600, 23 m ² , 1 pièce, 3 ^e ét., belle hauteur sous plafond, à rafraîchir: 335 000 € (14 565 €/m ²). • Rue des Tournelles, immeuble 1840, 31 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, excellent état: 440 000 € (14 195 €/m ²). • Rue Saint-Gilles, immeuble 1780, 101 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, cave, double séjour, 4 m de hauteur sous plafond, à rafraîchir: 1,25 M€ (12 375 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	14 000 euros (0%)	
Immeuble XVIII ^e siècle	12 300 euros (0%)	
5. ARSENAL		
Immeuble XIX ^e siècle	15 300 euros (+10%)	• Bd Morland, imm. 1850, 15 m ² , studio, rez-de-chaussée, belle hauteur sous plafond, bon état: 230 000 € (15 335 €/m ²). • Rue du Petit-Musc, dans ancien hôtel particulier 1700, 37 m ² , 2 pièces, 1 ^e étage, belle hauteur sous plafond, cave, bon état: 525 000 € (14 190 €/m ²).
Appart. dans hôtel particulier	14 500 euros (+5%)	
6. SAINT-PAUL		
Immeuble XVIII ^e siècle	16 400 euros (+5%)	• Rue du Roi-de-Sicile, immeuble 1750, 90 m ² loi Carrez, 130 m ² au sol, 5 pièces, triplex aux 3, 4 ^e et 5 ^e étages, calme, bon état: 1,47 M€ (16 390 €/m ²). • Rue des Ecoiffes, imm. 1930, 20 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage sur rue, kitchenette, bon état: 274 000 € (13 700 €/m ²).
Immeuble années 1930	13 700 euros (0%)	
7. ÎLE SAINT-LOUIS		
Immeuble XVIII ^e siècle	20 300 euros (+5%)	• Rue Saint-Louis-en-l'Île, immeuble 1700, 30 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, parquet Versailles, belle hauteur sous plafond, excellent état: 610 000 € (20 335 €/m ²). • Quai d'Anjou, immeuble 1640, 24 m ² , studio, 3 ^e étage, lumineux, vue dégagée, bon état: 379 200 € (15 800 €/m ²).
Immeuble XVII ^e siècle	15 800 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.



Sur l'île Saint-Louis, quelques hausses de prix ont été enregistrées, comme pour les surfaces du XVIII^e siècle.

WIISDOM

DIGITALISATION ET FAIBLE COMMISSION

Wiisdom est un nouvel acteur parisien, et bientôt national, qui dépoussière l'immobilier. Il axe son concept sur la digitalisation, sans pour autant minimiser l'aspect humain de la vente de biens immobiliers. Le tout, en appliquant une commission fixe de 2990 €.

Représentant la nouvelle génération d'agents immobiliers, Adrien et Valentin ont associé leurs talents très complémentaires, respectivement dans l'immobilier et le digital, pour imaginer cette agence dématérialisée « qui casse les codes de l'immobilier traditionnel », comme ils le disent. Créée l'an dernier, elle connaît déjà un franc succès et une belle réputation à Paris et même dans toute l'Île-de-France. Les forces de Wiisdom ? Un modèle

Gagner en temps et en efficacité

En plus d'une commission que les fondateurs estiment « au prix juste » (voir encadré), les clients profitent de cette digitalisation agile pour gagner en temps et en efficacité. Ils plébiscitent aussi l'accompagnement, la réactivité et le sérieux de cette équipe d'experts guidés par la satisfaction totale de leurs clients. Leur nombre toujours plus grand pousse d'ailleurs la jeune entreprise à rechercher de nouveaux collaborateurs,



Une commission fixe de 2990 €

Oui, vous avez bien lu ! Quel que soit le bien, un petit studio ou une grande villa, pour tout mandat exclusif, la commission est fixe et plafonnée à 2990 €. De plus, elle est assortie d'une palette de prestations incluant les visites du bien, son estimation comparative pointue, des photos professionnelles et une large diffusion sur le net.



INFOS :

www.wiisdom.com
Facebook et Instagram :
@wiisdom.agence.immo

wiisdom

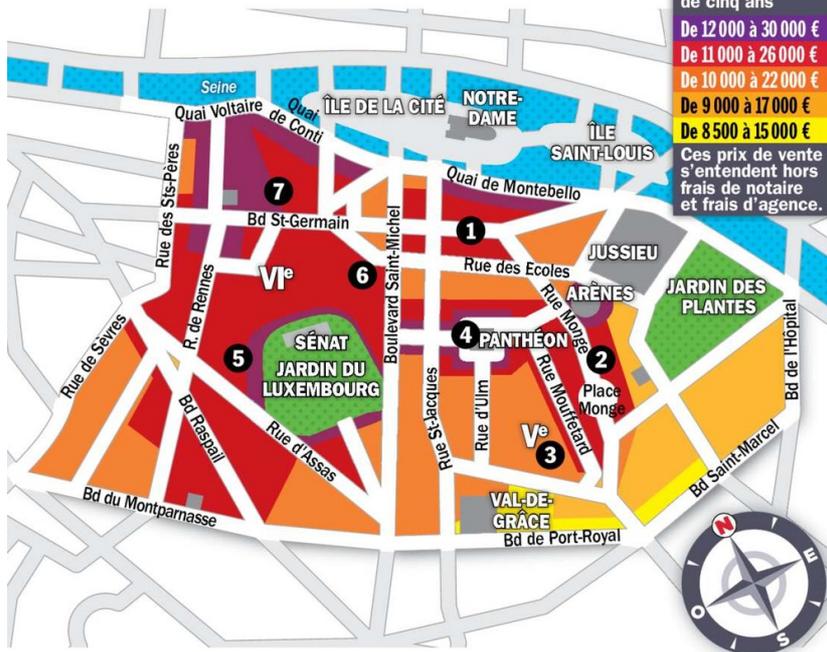


Adrien et Valentin,
les créateurs du concept Wiisdom.

basé sur la digitalisation, avec espace vendeur personnalisé sur son site internet (wiisdom.com), signature électronique du mandat ou tout autre document administratif, etc. « Nos clients peuvent faire ces démarches, tranquillement depuis chez eux », souligne Adrien. Mais digitalisation et proximité vont de pair chez Wiisdom, comme le confirme Valentin : « Nous sommes une structure à taille humaine qui s'illustre par son sens du relationnel et le suivi des clients, en toute transparence et à chaque étape de leur projet. »

hyper connectés et très motivés pour accompagner son développement, dans la capitale et bientôt partout en France. Vous partagez les valeurs de Wiisdom ? Rejoignez l'équipe !

Que vous cherchiez à vendre votre bien ou que vous souhaitiez envoyer votre candidature, Adrien et Valentin répondent à tous les mails envoyés à : contact@wiisdom.com



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

De 12 000 à 30 000 €

De 11 000 à 26 000 €

De 10 000 à 22 000 €

De 9 000 à 17 000 €

De 8 500 à 15 000 €

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

PARIS V^e - VI^e Une demande parfois 20 fois supérieure à l'offre disponible

L'inflation prévaut toujours. «Les propriétaires ont les moyens d'attendre et ne cèdent presque jamais aux négociations», décrit Matthieu Guimard, d'Espaces atypiques Paris Rive gauche. L'activité ralentit à peine dans le V^e arrondissement, qui voit sa cote progresser. «Le rapport entre l'offre et la demande est simplement passé de 30 à 20 acheteurs potentiels, pour un même bien», indique Alexandra Roussel, de Guy Hoquet Paris 5 Maubert. Au Val-de-Grâce, les grandes surfaces, ou celles récentes avec extérieurs, séduisent, malgré des tarifs en hausse de 5 à 10%. Rue Gay-Lussac, dans un immeuble de 1866, un cinq-pièces de 99 mètres carrés en excellent état, avec balcon filant de 17 mètres carrés, est ainsi parti à une moyenne de 16 665 euros le mètre carré. Quant à ce duplex de 106 mètres carrés à rénover, de 1981, rue Saint-Jacques, avec un balcon de 10 mètres carrés sans vis-à-vis, il a atteint le prix de 17 925 euros le mètre carré. Cela n'empêche pas les surfaces avec défaut de se négocier bien moins cher. Tel ce 127 mètres carrés

à rénover, avec vue dégagée mais jugé bruyant car sur le boulevard Saint-Michel, qui n'a coûté que 13 070 euros le mètre carré. L'effort de végétalisation du secteur et la pérennisation des pistes cyclables pourraient venir résorber cette décote.

Dans le VI^e arrondissement, les prix font le grand écart dans un même quartier : 13 740 euros le mètre carré,

Nos prévisions 2022

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De +5% à +8% pour les petites surfaces

De +1% à +4% pour les grandes surfaces

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. MAUBERT-MUTUALITÉ		
Bel imm. XVIII ^e à rénover	19 000 euros (+15%)	• Rue des Trois-Portes, duplex XVIII ^e , 67 m ² , 2 pièces, 5 ^e et 6 ^e étages, terrasse, vue, travaux 150 000 € : 1,29 M€ (19 255 €/m ²). • Rue Jean-de-Beauvais, atelier sur cour 1700, 69 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, poutres, tomettes d'origine, vue toits, 90 000 € de travaux : 840 000 € (12 175 €/m ²).
Atelier XVIII ^e à rénover	12 000 euros (-10%)	
2. PLACE MONGE		
Immeuble de standing 1890	14 800 euros (+2%)	• Place Monge, imm. 1890, 94 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, 2 caves, vue place, lumineux, très bon état : 1,40 M€ (14 895 €/m ²). • Rue Lacépède, immeuble 1780, 15 m ² , studio, 1 ^{er} étage, poutres, tomettes, sans vis-à-vis, sur cour, 25 000 € de travaux, à rénover : 200 000 € (13 335 €/m ²).
Immeuble XVIII ^e siècle	14 000 euros (+2%)	
3. MOUFFETARD		
Maison fin XIX ^e à rénover	17 300 euros (+15%)	• Rue de l'Arbalète, meulière indépendante 1890, 130 m ² , 7 pièces, jardin 20 m ² , vue, à refaire : 2,25 M€ (17 310 €/m ²). • Rue Lhomond, immeuble 1970, 151 m ² , 7 pièces, 7 ^e étage, asc., 92 m ² de terrasses, vue panoramique, piscine dans la résidence, à rénover : 2,46 M€ (16 290 €/m ²).
Belle résidence 1970 à rénover	16 200 euros (+10%)	
Immeuble XVII ^e à rénover	12 300 euros (-5%)	• Rue Mouffetard, imm. pierre de Paris 1650, 22 m ² , 2 pièces, 4 ^e ét., calme, vue, 25 000 € de travaux : 271 500 € (12 340 €/m ²).
4. PANTHÉON		
Imm. haut standing 1930	19 000 euros (+3%)	• Rue des Fossés-Saint-Jacques, imm. pierre de taille 1932, 40 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, balcon 2 m ² , sectorisation Henri-IV, très bon état : 760 000 € (19 000 €/m ²).
Immeuble 1970, avec vue	15 900 euros (+2%)	• Rue Laplace, imm. 1970, 57 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., sectorisation Henri-IV, vue Panthéon, très bon état : 905 000 € (15 875 €/m ²).
5. NOTRE-DAME-DES-CHAMPS		
Immeuble Art déco	19 000 euros (+12%)	• Rue de Vaugirard, immeuble 1930, 28 m ² , 2 pièces, 7 ^e ét., vue, terrasse 8 m ² , sans vis-à-vis, bon état : 537 000 € (19 180 €/m ²).
Imm. 1900, grande surface	15 300 euros (+7%)	• Rue Duguay-Trouin, imm. 1900, 179 m ² , 6 pièces, 2 ^e étage, cave, belle hauteur sous plafond, gardien, parquet en point de Hongrie, bon état : 2,75 M€ (15 365 €/m ²).
6. ODÉON		
Duplex dans hôtel particulier	25 000 euros (+10%)	• Rue de Condé, dans hôtel particulier 1700, 130 m ² , 4 pièces, 4 ^e et 5 ^e étages, balcon 4,50 m ² , quadruple exposition, poutres, cave, rénové en 2018 : 3,32 M€ (25 600 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	17 300 euros (+2%)	• Rue des Quatre-Vents, imm. 1800, 42 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, belle hauteur sous plafond, rénové : 730 000 € (17 380 €/m ²).
7. SAINT-GERMAIN		
Bel immeuble 1920, à refaire	27 600 euros (+5%)	• Rue de l'Abbaye, bel imm. 1920, 130 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, gardien, vue place de Furstenberg, belle hauteur sous plafond, travaux 400 000 € : 3,6 M€ (27 690 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	17 000 euros (0%)	• Rue Saint-Benoît, immeuble 1800, 26 m ² , 1 pièce, 2 ^e étage, poutres, belle hauteur sous plafond, rénové : 453 000 € (17 425 €/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.

par exemple, pour ce 115 mètres carrés à rénover d'un immeuble classé de 1912, rue Vavin, contre 19085 euros le mètre carré pour un 241 mètres carrés à quelques dizaines de mètres de là, rue Notre-Dame-des-Champs, dans un atelier des années 1850, avec terrasse exposée sud-est. La cote est stable à Saint-Germain. «La réouverture des frontières devrait relancer la demande et l'inflation», prévoit Romain Sarkissian, de Vaneau Luxembourg. Vers Montparnasse, enfin, où la cote monte, il faut se replier sur les biens à rénover pour payer moins de 12 000 euros le mètre carré. Boulevard du Montparnasse, ce duplex de 80 mètres carrés, nécessitant 100 000 euros de travaux, est parti à 915 000 euros (11 440 euros le mètre carré). ■ **MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Paris Seine Immobilier, De Ferla (Vavin, Panthéon), Guy Hoquet Paris 5 Maubert, Daniel Féau (Luxembourg, Saint-Germain), Vaneau Luxembourg, Espaces atypiques Paris Rive gauche, Salomon & Associés, Stéphane Plaza Paris Vavin, Barnes Panthéon.

» S'ENGAGER À VOS CÔTÉS POUR ASSURER VOTRE PROJET IMMOBILIER

ENCORE UNE PREUVE
DU POUVOIR DU COLLECTIF.

PREUVE
20

* Économie réalisée par exemple pour un couple empruntant 200 000 € sur 20 ans, en délégation d'assurance. Mutuelle soumise aux dispositions du livre II du Code de la mutualité, n° SIREN 538 518 473, n° LEI 969500|LUSZH89G-4TD57. Crédit photo: Getty Images - BABEL

Harmonie Mutuelle se mobilise pour que chacun puisse assurer son prêt immobilier avec les meilleures garanties et au juste prix. Selon votre situation personnelle, nos offres vous permettent d'économiser en moyenne 10 000 €* sur votre assurance emprunteur. Retrouvez toutes nos solutions en agence et sur harmonie-mutuelle.fr



**Harmonie
mutuelle**

GRUPE **vyv**

AVANÇONS *collectif*



PARIS VII^e - VIII^e Les grandes surfaces à nouveau prisées

La cote, à la hausse, a même bondi de 20% pour les rares biens avec jardin. Et les surfaces avec défaut ne subissent pas de rabais. Dans le VII^e arrondissement, le secteur Ecole-Militaire nécessite de prévoir 15 000 euros le mètre carré, et souvent plus pour les petites surfaces. Place Vauban, un studio de 13 mètres carrés à rafraîchir, dans un immeuble 1930, est ainsi parti à 210 000 euros, (16 155 euros le mètre carré). «Le secteur du Bon Marché séduit encore plus depuis la réouverture de l'hôtel Lutetia et l'inauguration du centre Beaupassage», assure Amandine Cruz, de Vaneau VII^e. Saint-Thomas-d'Aquin rallie aussi les suffrages. «Vers la rue du Bac et le boulevard Raspail, les prix égalent ceux d'Odéon», souligne Christophe Debrie, de District Immobilier Rive gauche.

Dans le VIII^e, l'activité ne flanche pas aux abords du parc Monceau. «Dans un rayon de 100 mètres autour du jardin, le mètre carré dépasse 18 000 euros», avertit Mathieu Subramaniam, de District Immobilier Monceau. Comme la clientèle, surtout composée d'entrepreneurs et de cadres dirigeants, cherche une pièce en plus pour télétravailler, les surfaces de plus de 200 mètres carrés sont prisées. Cette tendance devrait profiter au secteur Europe, où le mètre carré ne vaut que 13 500 euros. Vers Ternes, les familles se disputent les cinq-pièces, tel ce 89 mètres carrés haussmanniens, rue Pierre-le-Grand, qui a coûté 1,28 million d'euros (14 380 euros le mètre carré). Le triangle d'or enregistre peu de transactions, en l'absence de la clientèle étrangère. «Celle venue du Golfe et



DELWARTY / ALPICA / ANDIA.FR

Dans le VII^e arrondissement (ici, avenue Emile-Deschanel), les surfaces avec défaut ne subissent aucun rabais.

du Liban est déjà là», signale Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau. En attendant, avenue de Marigny, ce duplex de 207 mètres carrés en bon état, avec vue sur l'Elysée, est tout de même parti à 4,5 millions d'euros. ■ **MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

District Immobilier, Paris Seine Immobilier, Barnes (VII^e, Saint-Honoré) Junot VII^e, Vaneau VII^e, Daniel Féau (Saint-Dominique, Saint-Germain, Invalides, Plaine Monceau, Saint-Honoré), De Ferla, Fredelion Paris VIII^e, David Immobilier.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. EUROPE		
Bel immeuble années 1900	13 700 euros (+5%)	• Rue de Moscou, bel immeuble 1900, 100 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, asc., balcon, parquet, moulures, cheminées, double vitrage, parfait état: 1,37 M€ (13 700 €/m ²).
2. MONCEAU		
Appart. dans hôtel particulier	21 000 euros (+20%)	• Rue Munillo, dans hôtel particulier 1870, 155 m ² , 5 pièces, rdc sur jardin 60 m ² , hauteur sous plafond 3,50 m, cave, très bon état: 3,30 M€ (21 290 €/m ²).
Imm. 1960, avec jardin	20 000 euros (+20%)	• Bd de Courcelles, immeuble 1961, 181 m ² , 6 pièces, rdc, concierge, jardin 250 m ² , cheminée, bon état: 3,7 M€ (20 440 €/m ²).
Immeuble années 1970	13 700 euros (0%)	• Rue de Monceau, imm. 1970, 100 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, balcon 6 m ² , bon état: 1,37 M€ (13 780 €/m ²).
3. MADELEINE		
Immeuble années 1900	13 600 euros (0%)	• Rue des Mathurins, imm. pierre de taille 1900, 57 m ² , 3 pièces, 5 ^e ét., asc., balcon 4 m ² , vue, cave, parquet point de Hongrie, parfait état: 775 000 € (13 595 €/m ²).
Immeuble Art déco	13 400 euros (0%)	• Rue d'Astorg, imm. 1930, 70 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, cave, sans vis-à-vis, à rafraîchir: 925 000 € (13 215 €/m ²).
4. INVALIDES		
Appart. dans hôtel particulier	27 000 euros (+20%)	• Rue de Constantine, dans hôtel particulier 1860, 86 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, vue panoramique sur Paris, très bon état: 2,36 M€ (27 440 €/m ²).
Immeuble XIX ^e , à rafraîchir	14 000 euros (-10%)	• Rue de Grenelle, immeuble 1850, 58 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, asc., calme, 70 000 € de travaux: 810 000 € (13 965 €/m ²).
5. GROS-CAILLOU		
Imm. 1900, vue tour Eiffel	16 200 euros (+5%)	• Rue Valadon, immeuble pierre de Paris 1900, 48 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, vue tour Eiffel, parfait état: 780 000 € (16 250 €/m ²).
Imm. pierre de taille 1900	15 000 euros (+5%)	• Rue de Grenelle, immeuble pierre de taille 1900, 59 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, cave, expo sud, parquet, moulures, vendu meublé, refait par architecte: 950 000 € (16 100 €/m ²).
6. BON MARCHÉ		
Immeuble années 2010	24 000 euros (+10%)	• Rue Vaneau, immeuble 2010, 54 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, sécurisé, parfait état: 1,29 M€ (23 980 €/m ²).
Immeuble milieu XIX ^e	16 000 euros (+5%)	• Rue de Babylone, immeuble 1850, 23 m ² , studio, 5 ^e étage, ascenseur, sans vis-à-vis, à rafraîchir: 374 000 € (16 260 €/m ²).
Imm. fin XIX ^e , à refaire	14 800 euros (+2%)	• Rue Chomel, immeuble 1880, 104 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, belle situation, parquet, moulures, cheminées, 150 000 € de travaux: 1,53 M€ (14 760 €/m ²).
7. RUE DU BAC		
Immeuble 1900, duplex	18 500 euros (+5%)	• Rue de la Planche, imm. pierre de taille 1900, 175 m ² , 7 pièces, 5 ^e et 6 ^e étages, ascenseur, cheminée, triple expo, parquet, excellent état: 3,25 M€ (18 570 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	15 500 euros (+5%)	• Bd Saint-Germain, immeuble 1890, 55 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage sans ascenseur, charme, parfait état: 855 000 € (15 545 €/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.



Recherche appart proche crèche.

*Tous les projets immobiliers
mènent sur SeLoger.
Achetez, louez ou estimez
le prix de votre bien sur SeLoger.*

SeLoger
Vous avez les clés

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

- De 9 000 à 19 000 €
- De 8 500 à 18 000 €
- De 8 000 à 16 000 €
- De 7 500 à 15 000 €
- De 7 000 à 12 500 €

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



PARIS IX^e Le mètre carré à rénover repasse sous la barre des 10 000 euros

Les acheteurs restent très actifs. «Notamment pour les biens affichés à moins de 1 million d'euros», indique Vivien Prévot, d'Espaces atypiques Paris Ouest. Mais, alors que les prix avaient tendance à se niveler par le haut, un retour à la normale s'opère. Les logements avec défauts et ceux au premier étage se négocient ainsi jusqu'à 15% moins cher qu'avant la crise sanitaire. Les appartements nécessitant des travaux subissent aussi une baisse. Illustration de cette tendance vers le métro Cadet, rue Lamartine. Ce 55 mètres carrés refait à neuf, au deuxième étage d'un immeuble de 1880 en pierre de taille, avec

de belles fenêtres, s'est ainsi monnayé à 763 000 euros, soit une moyenne de 13 875 euros le mètre carré. Tandis que ce 59 mètres carrés, au premier étage et nécessitant un rafraîchissement, a, lui, coûté 679 000 euros, soit 2 200 euros de moins le mètre carré. Par ailleurs, les artères bruyantes sont lourdement sanctionnées. «En direction de la place de Clichy, si les surfaces des rues Ballu, Moncey et de Milan gardent une cote élevée, celles le long des rues de Clichy ou d'Amsterdam se vendent désormais plus difficilement», souligne Paul Baron, de Century 21 Quartier des théâtres. Et rue d'Amsterdam, un 30 mètres carrés, au cinquième étage, avec 25 000 euros de travaux, est parti à moins de 10 000 euros le mètre carré, à 293 000 euros.

Certains quartiers, eux, bénéficient d'un effet village, comme la rue des Martyrs. «Les aménagements de jardinières en pleine terre réalisés par la mairie, la limitation de vitesse à 20 kilomètres-heure, associée à la fermeture aux véhicules le week-end, ont renforcé l'attrait du secteur», rappelle Alain Montaut, de David Immobilier. Par contre-coup, les rues alentour (rue Choron, Hippolyte-Lebas, Châteaudun...) s'apprécient aussi. «Le centre de l'avenue Trudaine, qui a vu son offre de commerces s'étoffer depuis plus d'un

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. NOTRE-DAME DE LORETTE		
Imm. 1880, pierre de taille	13 800 euros (0%)	• Rue Lamartine, imm. pierre de taille 1880, 55 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, 4 grandes fenêtres dans le séjour, double vitrage, refait à neuf: 763 000 € (13 875 €/m ²).
Immeuble XIX ^e , pierre de Paris	12 200 euros (-1.2%)	• Rue Flécher, imm. milieu XIX ^e , 170 m ² , 5 pièces, 1 ^e étage, double vitrage, parquet, parfait état: 2,08 M€ (12 235 €/m ²).
2. BLANCHE, CLICHY		
Immeuble années 1930	13 300 euros (+3%)	• Rue de Bruxelles, immeuble 1930, 15 m ² , 1 pièce, 5 ^e ét., double vitrage, vendu occupé, bon état: 200 000 € (13 335 €/m ²).
Imm. 1880, pierre de taille	13 300 euros (+3%)	• Rue Blanche, immeuble 1880, 62 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, sans vis-à-vis, calme, rénové: 820 000 € (13 225 €/m ²).
Immeuble années 1910	10 000 euros (-1.5%)	• Rue d'Amsterdam, imm. 1910, 90 m ² , 4 pièces, 1 ^e étage, sans ascenseur, parquet point de Hongrie, calme, 60 000 € de travaux: 845 000 € (9 390 €/m ²).
3. RUE DES MARTYRS		
Imm. 1900, pierre de taille	15 500 euros (+1.0%)	• Rue des Martyrs, immeuble 1900, 15 m ² , studio, 5 ^e étage, sans ascenseur, vue Montmartre, local à vélo, parfait état: 235 000 € (15 665 €/m ²).
Imm. 1970, à rénover	13 000 euros (+3%)	• Rue des Martyrs, immeuble 1975, 49 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, asc., terrasse 8 m ² , vue, cave, à rénover: 637 000 € (13 000 €/m ²).
4. ANVERS		
Imm. 1900, à rénover	17 600 euros (+1.0%)	• Place d'Anvers, immeuble pierre de taille 1900, 109 m ² , 4 pièces, 5 ^e ét., asc., double séjour, vue monuments, chambre de service, travaux 50 000 €: 1,92 M€ (17 615 €/m ²).
Immeuble XIX ^e , pierre de Paris	14 000 euros (0%)	• Rue Lallier, immeuble milieu XIX ^e , 65 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., expo sud, calme, 80 000 € de travaux: 840 000 € (12 925 €/m ²).
5. ROCHECHOUART		
Grande surface fin XIX ^e	16 000 euros (+5%)	• Rue Condorcet, imm. haussmannien XIX ^e , 124 m ² , 5 pièces, 5 ^e étage, asc., balcon, travaux 250 000 €: 1,8 M€ (14 515 €/m ²).
Bel immeuble XIX ^e , à rénover	14 500 euros (+5%)	• Rue Marguerite-de-Rochechouart, imm. 1850, 195 m ² , 6 pièces, 3 ^e étage, terrasse 6 m ² , calme, cave, jardin commun, travaux 100 000 €: 2,79 M€ (14 310 €/m ²).
Petite surface fin XIX ^e	12 000 euros (0%)	• Rue Turgot, imm. 1890, 45 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, vue Sacré-Cœur, cave, à rafraîchir: 545 000 € (12 110 €/m ²).
6. MONTHOLON		
Immeuble début XIX ^e	15 000 euros (+5%)	• Rue du Faubourg-Poissonnière, immeuble 1830, 38 m ² , 2 pièces, 3 ^e et dernier étage, terrasse 8 m ² sans vis-à-vis, rénové: 568 000 € (14 945 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	12 000 euros (0%)	• Rue La Fayette, imm. haussmannien 1890, 101 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, balcon 7 m ² , très bon état: 1,23 M€ (12 180 €/m ²).
7. PLACE D'ESTIENNE-D'ORVES		
Immeuble fin XIX ^e	12 200 euros (0%)	• Rue de Châteaudun, imm. haussmannien fin XIX ^e , 149 m ² , 6 pièces, 4 ^e étage, asc., double vitrage, cuisine américaine, refait à neuf: 1,82 M€ (12 215 €/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.

an, devient plus qu'un lieu de passage entre les rues de Rochechouart et des Martyrs», précise Romain Franchitto, de Century 21 Cadet-Rochechouart. Par capillarité, d'autres secteurs, où la cote n'a pas encore enflé, devraient désormais s'apprécier. «Comme celui de Montholon, proche du X^e et de la rue Cadet», prévoit Jean-Christophe Péré, de Vaneau IX^e.

A noter: les plus beaux logements se distinguent, avec des tarifs supérieurs à 15 000 euros le mètre carré. Rue Taitbout, dans un ancien hôtel particulier des années 1880, un 163 mètres carrés, au quatrième et dernier étage, en exposition sud-ouest, a été cédé à 2,47 millions d'euros (15 155 euros le mètre carré). ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : David Immobilier, Junot IX^e, Vaneau IX^e, Century 21 Quartier des Théâtres et Cadet-Rochechouart, Barnes Martyrs, Daniel Féau IX^e, Espaces atypiques Paris Ouest.

PARIS X^e Gains probables pour les biens avec deux chambres

La crise sanitaire n'a pas été indolore dans l'arrondissement. «De nombreux clients sont des artistes ou des travailleurs indépendants, dont les revenus ont été affectés», explique Christophe Ouvriev, de Junot X^e. Mais les prix, après avoir baissé, sont déjà en train de remonter. Et, dans les quartiers les moins cotés, les 70 à 80 mètres carrés avec deux chambres ont un bon potentiel de revalorisation. D'autant qu'une autre tendance est à l'œuvre. «Certains habitants du Marais basculent vers le X^e, pour acquérir une

pièce en plus ou un extérieur», remarque Patricia Salomon, de Salomon & Associés. Le village Saint-Martin, entre Jacques-Bonsergent et Château-d'Eau, devrait profiter de ce report. «Des boutiques de luxe s'installent dans des lofts d'arrière-cour», signale David Merlet, de Stéphane Plaza Village Saint-Martin. Le mètre carré, en cinq ans, y a déjà bondi de 7 000 à 13 000 euros. Dans la rue du Faubourg-Saint-Denis, les prix poursuivent aussi leur rattrapage. Tel ce trois-pièces de 44 mètres carrés, en parfait état mais au premier étage d'un immeuble en

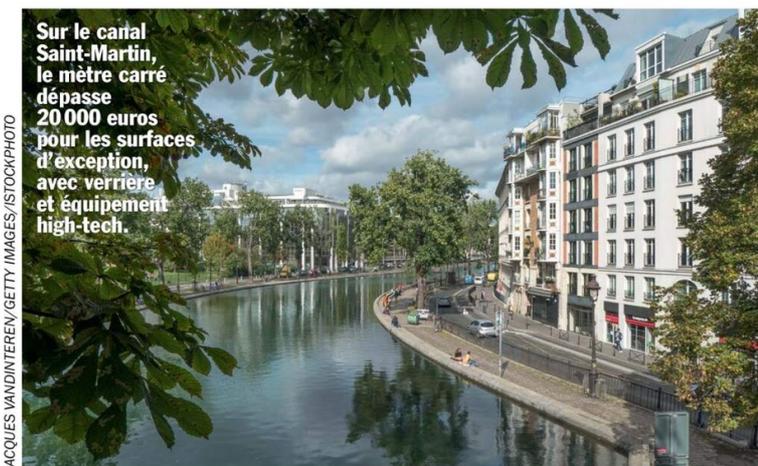
Pierre de Paris, qui a coûté 500 000 euros (11 365 euros le mètre carré).

Près du canal, les rues de Marseille et Beaurepaire séduisent toujours. «L'architecture haussmannienne y est remarquable», note Muriel Goldberg, de L'Adresse Paris X^e. Rue des Vinaigriers, les grandes surfaces sont toutefois décotées. Ce 88 mètres carrés, avec balcon, est ainsi parti à 980 000 euros, avant 50 000 euros de travaux. Soit un tarif de 11 705 euros le mètre carré. Quand ce 35 mètres carrés en parfait état, tout proche, rue Legouvé, a coûté 460 000 euros (13 140 euros le mètre carré). ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

L'Adresse Paris X^e, Junot X^e, Stonebox, Salomon & Associés, Stéphane Plaza Village Saint-Martin, Fredelion X^e.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (evol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. JAURÈS		
Immeuble années 1860	12 200 euros (0%)	• Rue La Fayette, immeuble 1860, 15 m ² , studio, 1 ^{er} étage, calme, travaux 20 000 €: 165 900 € (11 060 €/m ²). • Boulevard de la Villette, immeuble 1830, 35 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, déco soignée, ensoleillé, cave, en parfait état: 393 000 € (11 230 €/m ²).
Imm. pierre de Paris 1830	11 000 euros (0%)	
2. HÔPITAL SAINT-LOUIS		
Imm. pierre de Paris 1890	13 000 euros (+5%)	• Rue Sainte-Marthe, imm. 1890, 53 m ² , 3 pièces type loft, rdc et 1 ^{er} ét., cour 57 m ² , refait à neuf: 693 000 € (13 075 €/m ²). • Quai de Jemmapes, imm. 1974, 76 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., loggia 8 m ² , cave, travaux 40 000 €: 830 000 € (10 920 €/m ²). • Rue de la Grange-aux-Belles, imm. 1968, 67 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage sans asc., balcon 6 m ² et terrasse, vue, cave, local vélo, très bon état: 770 000 € (11 495 €/m ²).
Immeuble années 1970	12 000 euros (-5%)	
Immeuble années 1960	11 500 euros (+5%)	
3. VALMY		
Immeuble fin XVIII ^e	22 300 euros (+10%)	• Quai de Valmy, imm. 1780, 38 m ² , loft, rdc et 1 ^{er} étage, mezzanine 20 m ² , verrière, home cinéma en copropriété, état moyen, potentiel: 850 000 € (22 370 €/m ²). • Passage Delessert, immeuble 1890, 35 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, pas d'ascenseur, vue sur cour arborée: 315 000 € (9 000 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	9 000 euros (-5%)	
4. VILLAGE SAINT-MARTIN		
Immeuble années 1950	15 000 euros (+10%)	• Cité Hitoff, imm. haussmannien 1952, 50 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage sans asc., travaux 13 000 €: 764 000 € (15 280 €/m ²). • Passage du Marché, immeuble 1890, 47 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, lumineux, cave, local vélo, parfait état: 591 200 € (12 580 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	13 000 euros (+10%)	
5. BONSERGENT, RÉPUBLIQUE		
Imm. pierre de Paris 1900	14 500 euros (+5%)	• Rue Yves-Toudic, immeuble 1900, 10 m ² , studio, 6 ^e étage, ascenseur, 18 000 € de travaux: 125 000 € (12 500 €/m ²). • Boulevard de Magenta, immeuble 1886, 47 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, 3 balcons de 1 m ² , belle vue, travaux 25 000 €: 630 000 € (13 405 €/m ²).
Imm. pierre de taille fin XIX ^e	13 500 euros (+5%)	
6. BONNE-NOUVELLE		
Immeuble début XIX ^e	13 200 euros (+5%)	• Cour des Petites-Ecuries, immeuble 1830, 31 m ² , 1 pièce, 1 ^{er} étage, 3 grandes fenêtres, lumineux, terrasse, travaux 10 000 €: 410 000 € (13 225 €/m ²). • Bd de Bonne-Nouvelle, imm. 1870, 48 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, asc., balcon, orienté sud, travaux 10 000 €: 550 000 € (11 460 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	11 500 euros (-10%)	
7. GARE DU NORD		
Immeuble XVIII ^e , terrasse	12 800 euros (+5%)	• Rue du Faubourg-Saint-Denis, imm. 1750, 130 m ² , 4 pièces, duplex, rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage, terrasse, verrières, excellent état: 1,66 M€ (12 810 €/m ²). • Rue de Rocroy, immeuble 1896, 65 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, pas d'ascenseur, cave, bon état: 750 000 € (11 540 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	11 500 euros (0%)	

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



Residential Collection

99 boulevard Malesherbes, Paris 8^{ème}



Appartement d'exception de 7 pièces de 245 m² situé au 5^{ème} étage bénéficiant de très beaux volumes avec parquet, cheminées, moulures et balcon filant. Une cave complète ce bien. (réf: 11)

Prix : 4 400 000 €

131 avenue Malakoff, Paris 16^{ème}



Fraichement rénové, ce beau 3 pièces de 78 m² comprend une cuisine ouverte sur le salon/salle à manger, deux chambres et une salle d'eau. Une cave complète ce bien. (réf: 16)

Prix : 1 050 000 €

14 rue du Petit Musc, Paris 4^{ème}



Situé dans l'hypercentre parisien dans un immeuble en pierre de taille, cet appartement haussmannien de 119 m² entièrement rénové se compose de 4 pièces. Une cave complète ce bien. (réf: 83)

Prix : 1 695 000 €

29 rue Raynouard, Paris 16^{ème}



Appartement de 6 pièces de 109 m² décoré et meublé par l'architecte décorateur Claude Cartier. L'immeuble dispose d'une conciergerie, d'une salle de sport et de bien d'autres services. Une cave complète ce bien. (réf: 34)

Prix : 1 605 000 €

16-18 rue Littré, Paris 6^{ème}



Élégant 3 pièces de 68 m² situé au 4^{ème} étage idéalement situé au cœur de la Rive gauche comprenant une cuisine ouverte sur le salon/salle à manger, deux chambres et une salle d'eau. Une cave complète ce bien. (réf: 25)

Prix : 1 120 000 €

99 boulevard Malesherbes, Paris 8^{ème}



Bel appartement de 70 m² situé au 6^{ème} étage avec vue sur la tour Eiffel. Il comprend un grand salon avec une cuisine ouverte sur le salon/ salle à manger, deux chambres et une salle de bain. Une cave complète ce bien. (réf : 15)

Prix : 1 445 000 €

Plus d'informations au 06 45 29 94 30 • www.residential-collection.fr

Toutes les informations sont de nature non-contractuelle, et sujettes à erreur, omission et changement, incluant le prix ou le retrait sans avertissement. Les honoraires de vente sont consultables sur le site. www.residential-collection.fr/mentions-legales/ - © Grégoire Créfinon

SPECIAL IMMOBILIER
PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE

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

- De 9 000 à 20 000 €
- De 8 500 à 14 500 €
- De 8 000 à 13 500 €
- De 7 500 à 13 000 €
- De 7 000 à 12 500 €

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



PARIS XI^e - XII^e De bonnes affaires subsistent, dans de nombreux secteurs

La baisse des prix, entamée début 2021, s'essouffle déjà dans le XI^e arrondissement. Mais il reste de bonnes affaires, comme vers Parmentier. «Dans ce secteur, le moindre défaut entraîne une décote», indique David Merlet, de Stéphane Plaza Paris XI. Exemple avec ce 63 mètres carrés dans un immeuble de 1860 en pierre de Paris, en excellent état, mais au troisième étage sans ascenseur, et payé 11 905 euros le mètre carré. Il en aurait valu entre 12 500 et 12 800 euros avant la crise. Vers Voltaire, les petites surfaces subissent des négociations. «Le mètre carré peut alors repasser sous les 11 000 euros», assure David Da Cruz, de Century 21 Paris XI^e. Ainsi, rue Sedaine, ce studio de 18 mètres carrés à rafraîchir n'est parti qu'à 187 000 euros (10 390 euros le mètre carré). «Les premiers étages sont moins demandés», souligne de son côté Sébastien Mouton, de Barnes Paris Est. Etsi, vers Couronnes et Ménilmontant, les tarifs restent bloqués aux alentours de 10 000 euros le mètre carré, même pour les petites surfaces, près du IV^e,

Nos prévisions 2022

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

De + 7% à + 10% pour les petites surfaces

De + 5% à + 8% pour les grandes surfaces

dans les secteurs Faidherbe, Amelot ou Fontaine-au-Roi, la cote continue sa progression.

Le potentiel du XII^e arrondissement se vérifie dans de multiples quartiers, comme à Picpus où une antenne de la Sorbonne ouvre dès cette rentrée. Par exemple, avenue Daumesnil, vers la porte Dorée, dans un immeuble de 1972 à la façade en mosaïque,

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. OBERKAMPF		
Imm. 1960, terrasses	18 000 euros (+20%)	• Rue de Malte, duplex 1969, 193 m ² , 7 pièces, 6 ^e et 7 ^e ét., ascenseur, 284 m ² de terrasses panoramiques, expo sud, bon état: 3,49 M€ (18 085 €/m ²). • Bd Jules-Ferry, imm. 1970, 73 m ² , 3 pièces, 9 ^e ét., asc., balcon de 14 m ² , vue, rénové par un architecte: 946 000 € (12 960 €/m ²). • Rue Amelot, imm. classé 1780, 183 m ² , 5 pièces, 1 ^{er} ét., belle hauteur sous plafond, travaux 170 000 €: 1,79 M€ (9825 €/m ²).
Immeuble années 1970	13 000 euros (+5%)	
Imm. XVIII ^e , à rénover	9 800 euros (-10%)	
2. PÈRE-LACHAISE		
Immeuble Art déco	12 600 euros (0%)	• Rue Plichon, imm. 1929, 95 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, expo sud-ouest, belle rénovation par un architecte: 1,19 M€ (12 610 €/m ²) • Rue Pétion, immeuble 1900, 27 m ² , 2 pièces, 4 ^e et dernier étage, lumineux, double vitrage, refait à neuf: 320 000 € (11 852 €/m ²).
Immeuble années 1900	11 800 euros (0%)	
3. BRÉGUET-SABIN		
Bel immeuble fin XIX ^e	13 000 euros (-5%)	• Rue du Chemin-Vert, immeuble 1895, 54 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, cour arborée, traversant, poutres, lumineux, entièrement rénové: 720 000 € (13 335 €/m ²). • Bd Beaumarchais, duplex 1850, 180 m ² , 8 pièces, 4 ^e et 5 ^e ét., 3 greniers, terrasse, vue, travaux 100 000 €: 1,99 M€ (11 055 €/m ²).
Imm. milieu XIX ^e , à rénover	11 000 euros (-5%)	
4. NATION		
Immeuble fin XIX ^e , à rénover	10 900 euros (-5%)	• Boulevard Voltaire, imm. 1890, 72 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., belle hauteur sous plafond, parquet, cheminées, moulures, 10 000 € de travaux: 790 000 € (10 970 €/m ²). • Rue Christian-Dewet, imm. 1900, 37 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, cave, cour arborée, à rénover: 395 000 € (10 675 €/m ²).
Imm. 1900, à rénover	10 700 euros (-5%)	
5. ALIGRE		
Imm. standing années 1980	12 500 euros (+2%)	• Rue Beccaria, imm. pierre agrafée 1987, 51 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, cave, local vélo, baies vitrées, balcon, gardien, à rénover: 582 000 € (11 410 €/m ²). • Rue Crozatier, imm. 1875, 37 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, cave, local vélo, sans vis-à-vis, à rénover: 410 000 € (11 080 €/m ²).
Imm. pierre de taille fin XIX ^e	12 000 euros (+2%)	
6. MONTGALLET		
Imm. pierre de Paris 1900	11 300 euros (+5%)	• Rue Ste-Claire-Deville, imm. 1900, 28 m ² , 2 pièces, 4 ^e étage, cave, sans vis-à-vis, très bon état: 318 500 € (11 375 €/m ²). • Rue de Charenton, immeuble années 1870, 72 m ² , 3 pièces, 4 ^e et dernier étage, verniers, excellent état: 790 000 € (10 970 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	10 900 euros (+5%)	
7. PICPUS		
Immeuble années 1990	14 000 euros (+12%)	• Boulevard de Reuilly, imm. 1994, 97 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, 2 terrasses 33 et 12 m ² , excellent état: 1,36 M€ (14 020 €/m ²). • Rue du Docteur-Goujon, immeuble en pierre 1880, 42 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, vendu meublé, refait à neuf par un architecte: 575 000 € (13 690 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	12 500 euros (+5%)	

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

un deux-pièces de 50 mètres carrés, avec des balcons sans vis-à-vis, a trouvé preneur contre un chèque de 493 000 euros (9860 euros le mètre carré). Et, à proximité de la coulée verte, ce 60 mètres carrés à rénover dans un immeuble de 1972, avec un balcon de 8 mètres carrés et une vue sur les toits et la promenade arborée, s'est monnayé à 720 000 euros (12 000 euros le mètre carré). «Soit 70 000 euros de plus que ce qu'il aurait valu il y a un an», précise Adeline Gautry, de Laforêt gare de Lyon. Mais le secteur le plus prometteur reste les abords de la gare de Lyon, avec les réaménagements prévus autour de la rue du Charolais, pour bâtir le quartier Les Messageries. Prévoir alors de 9 000 à 9 500 euros le mètre carré. Mais aussi cinq ans de nuisances, soit la durée prévue des travaux. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Cosim, Century 21 Paris XI^e, Stéphane Plaza Paris XI^e, Barnes Paris Est, Stonebox, Laforêt (gare de Lyon, Daumesnil, Nation), Espaces atypiques Rive droite.

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

POUR LA RENTRÉE,

Donnez vie à vos envies !
Nous sommes là pour vous
faciliter l'immobilier.

ESTIMATION OFFERTE

L'estimation professionnelle de votre bien immobilier est **offerte** dans plus de 6480 communes en France couvertes par les **420 agences immobilières** du Groupe Nestenn.

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

www.nestenn.com

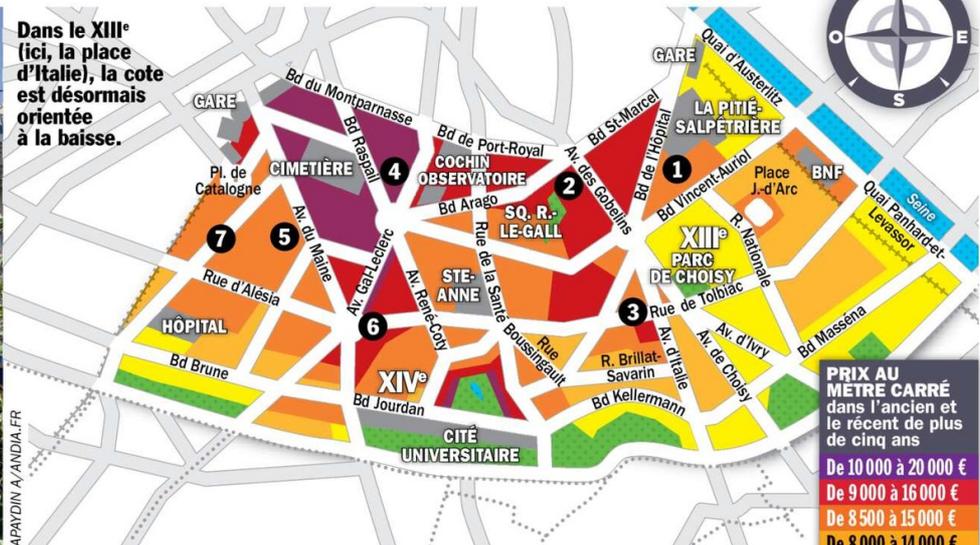
Agences ouvertes et en cours d'ouverture au 01/08/2021.

nestenn

GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



Dans le XIII^e (ici, la place d'Italie), la cote est désormais orientée à la baisse.



PARIS XIII^e - XIV^e Des clients désormais attirés par la banlieue

L'effet report, longtemps à l'œuvre dans le XIII^e arrondissement, joue moins depuis le déconfinement. «La clientèle des quartiers voisins, désireuse de plus d'espace et d'extérieur, se laisse tenter par la première couronne», explique Matthieu Guimard, d'Espaces atypiques Paris Rive gauche. Si la cote fléchit désormais, surtout au sud, quelques secteurs tirent leur épingle du jeu, comme la Butte-aux-Cailles, les boulevards Arago et de Port-Royal, ou les rues Berbier-du-Mets et de la Reine-Blanche. «Le village des Peupliers est plébiscité pour ses maisons», complète Julien Meguidech, de Barnes Panthéon. Vers la bibliothèque François-Mitterrand, ce sont plutôt les immeubles récents et avec vue qui sont recherchés. Rue des Frigos, ce 69 mètres carrés au dernier étage d'un immeuble de standing de 2002, avec une triple exposition, mais qui méritait 20 000 euros de rafraîchissement, a coûté 720 000 euros (10 435 euros le mètre carré).

A cheval sur les deux arrondissements, le parc Montsouris propose des prix tout aussi abordables, à 10 000 euros le mètre carré pour des biens en bon état côté XIII^e, mais à rénover côté XIV^e. Par exemple, rue de la Tombe-Issoire, ce 72 mètres carrés avec balcon sur cour, cédé à 710 000 euros avant 80 000 euros de

travaux (9 860 euros le mètre carré). Dans le reste du XIV^e, les délais de vente sont courts, à condition de ne pas être trop gourmand. «Les biens surévalués de 5%, qui étaient négociés avant la crise sanitaire, ne sont plus visités aujourd'hui», dit Dan Adler, de De Ferla Immobilier.

La cote, en repli au sud et stable à Plaisance, grimpe dans certaines zones. «Comme vers la mairie et Mouton-Duvernet», indique Paco Carlos Oliveira, de De Ferla Maine. Ainsi, rue Mouton-Duvernet, un 32 mètres carrés en bon état, dans un immeuble des années 1900, s'est vendu 423 000 euros, soit une revalorisation de 10% sur un an. Vers Alésia, le mètre carré part entre 10 500 et 11 000 euros, mais à 13 000 euros dans les rues du Lunain et Marié-Davy. Ainsi dans cette dernière rue, ce 58 mètres carrés d'un immeuble de 1927 est parti à 772 000 euros (13 310 euros le mètre carré). «Il cumulait nombre des prestations exigées depuis le confinement, comme un étage élevé avec ascenseur, un balcon et une vue sur rue calme», résume Emmanuel Menudier, de Laforêt Alésia. ■ **MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : De Ferla (Alésia, Denfert-Rochereau, Vavin), Laforêt Alésia, Espaces atypiques Paris Rive gauche, Guy Hoquet Maubert, Stéphane Plaza Vavin.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. SALPÊTRIÈRE		
Immeuble années 1900	12 100 euros (-5%)	• Rue Jeanne-d'Arc, imm. haussmannien 1900, 71 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, rénové : 865 000 € (12 185 €/m ²). • Rue Jules-Breton, imm. 1914, 115 m ² , 5 pièces, 6 ^e ét., asc., vue dégagée, parquet, à rénover : 1,22 M€ (10 610 €/m ²). • Place Pinel, immeuble 1976, 124 m ² , 6 pièces (4 chambres), 12 ^e étage, ascenseur, vue sur tout Paris, balcon, cave, parking, à rénover : 1,15 M€ (9 290 €/m ²).
Imm. début XX ^e , à rénover	10 600 euros (-5%)	• Rue Jules-Breton, imm. 1914, 115 m ² , 5 pièces, 6 ^e ét., asc., vue dégagée, parquet, à rénover : 1,22 M€ (10 610 €/m ²). • Place Pinel, immeuble 1976, 124 m ² , 6 pièces (4 chambres), 12 ^e étage, ascenseur, vue sur tout Paris, balcon, cave, parking, à rénover : 1,15 M€ (9 290 €/m ²).
Immeuble années 1970	9 200 euros (-10%)	• Rue Jules-Breton, imm. 1914, 115 m ² , 5 pièces, 6 ^e ét., asc., vue dégagée, parquet, à rénover : 1,22 M€ (10 610 €/m ²). • Place Pinel, immeuble 1976, 124 m ² , 6 pièces (4 chambres), 12 ^e étage, ascenseur, vue sur tout Paris, balcon, cave, parking, à rénover : 1,15 M€ (9 290 €/m ²).
2. GOBELINS		
Bel immeuble années 1900	12 800 euros (+5%)	• Rue Berbier-du-Metz, immeuble classé monument historique 1900, 52 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., ascenseur, travaux 5 000 €, bon état : 670 000 € (12 885 €/m ²). • Rue des Gobelins, imm. pierre de Paris 1900, 20 m ² , 1 pièce, 2 ^e étage, asc., double vitrage, bon état : 250 000 € (12 500 €/m ²).
Imm. 1900 pierre de Paris	12 800 euros (+5%)	• Rue des Gobelins, imm. pierre de Paris 1900, 20 m ² , 1 pièce, 2 ^e étage, asc., double vitrage, bon état : 250 000 € (12 500 €/m ²).
3. BUTTE-AUX-CAILLES, PEUPLIERS		
Immeuble moins de 5 ans	12 000 euros (+5%)	• Rue de la Colonie, immeuble standing 2018, 96 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, service copropriété (conciergerie, bar, etc.), excellent état : 1,25 M€ (13 020 €/m ²). • Rue de la Butte-aux-Cailles, fabrique réhabilitée 2004, 122 m ² , 5 pièces, 1 ^{er} et 2 ^e ét., très bon état : 1,29 M€ (10 575 €/m ²).
Fabrique réhabilitée	10 500 euros (+5%)	• Rue de la Butte-aux-Cailles, fabrique réhabilitée 2004, 122 m ² , 5 pièces, 1 ^{er} et 2 ^e ét., très bon état : 1,29 M€ (10 575 €/m ²).
4. PORT-ROYAL		
Immeuble 1960, terrasse	16 700 euros (+12%)	• Avenue de l'Observatoire, immeuble 1968, 83 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, balcon, terrasse 12 m ² , vue, double box, très bon état : 1,39 M€ (16 745 €/m ²). • Rue Boissonnade, imm. pierre de taille 1900, 99 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, asc., vue sur parc, cave, très bon état : 1,46 M€ (14 745 €/m ²).
Immeuble années 1900	14 700 euros (+8%)	• Avenue de l'Observatoire, immeuble 1968, 83 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, balcon, terrasse 12 m ² , vue, double box, très bon état : 1,39 M€ (16 745 €/m ²). • Rue Boissonnade, imm. pierre de taille 1900, 99 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage, asc., vue sur parc, cave, très bon état : 1,46 M€ (14 745 €/m ²).
5. MAIRIE DU XIV^e		
Immeuble fin XIX ^e	12 800 euros (+3%)	• Av. du Maine, imm. pierre de Paris 1890, 40 m ² , 2 pièces, 4 ^e ét., plein sud, vue, cave, parfait état : 515 000 € (12 875 €/m ²). • Rue Severo, immeuble en pierre de taille 1908, 60 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, plan en étoile, double vitrage, gardien, cave, bon état : 700 000 € (11 665 €/m ²).
Imm. pierre de taille 1900	11 700 euros (+3%)	• Av. du Maine, imm. pierre de Paris 1890, 40 m ² , 2 pièces, 4 ^e ét., plein sud, vue, cave, parfait état : 515 000 € (12 875 €/m ²). • Rue Severo, immeuble en pierre de taille 1908, 60 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, plan en étoile, double vitrage, gardien, cave, bon état : 700 000 € (11 665 €/m ²).
6. ALÉSIA		
Immeuble années 1990	10 800 euros (+3%)	• Rue de la Saône, imm. standing 1990, 46 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, asc., balcon 4 m ² , double vitrage, calme, local à vélos, cave, excellent état : 500 000 € (10 870 €/m ²). • Avenue Jean-Moulin, imm. standing 1968, 92 m ² , 5 pièces, 8 ^e étage, asc., vue, cave, travaux 100 000 € : 950 000 € (10 325 €/m ²).
Immeuble années 1960	11 400 euros (-5%)	• Avenue Jean-Moulin, imm. standing 1968, 92 m ² , 5 pièces, 8 ^e étage, asc., vue, cave, travaux 100 000 € : 950 000 € (10 325 €/m ²).
7. PERNETY, PLAISANCE		
Immeuble début 1900	11 800 euros (0%)	• Rue Raymond-Losserand, imm. 1907, 38 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, calme, parquet, moulures et cheminées, cave, local à vélos, très bon état : 450 000 € (11 840 €/m ²). • Rue de l'Abbé-Carton, imm. 1850, 37 m ² , 2 pièces, 2 ^e et dernier étage, traversant, travaux 200 000 € : 432 000 € (11 675 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	11 500 euros (0%)	• Rue Raymond-Losserand, imm. 1907, 38 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, calme, parquet, moulures et cheminées, cave, local à vélos, très bon état : 450 000 € (11 840 €/m ²). • Rue de l'Abbé-Carton, imm. 1850, 37 m ² , 2 pièces, 2 ^e et dernier étage, traversant, travaux 200 000 € : 432 000 € (11 675 €/m ²).

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



Lieux d'Histoire,
Lieux de Vie

INVESTISSEZ DANS LA BELLE PIERRE, ET PARTICIPEZ À LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE FRANÇAIS

30 ans de savoir-faire
dans la réhabilitation et
la restauration de biens
immobiliers anciens
d'exception

Monuments Historiques,
cœur de ville, immeubles
protégés et secteurs
sauvegardés

Demeures éligibles
aux dispositifs fiscaux
Monuments Historiques,
Malraux et Déficit Foncier

Transformation et
reconversion du
patrimoine industriel,
militaire, hospitalier,
religieux



Hôtel Royal, Maisons-Laffitte (78)

L'Hôtel Royal a été construit en 1910 par la Société des Hôtels et Restaurants de Luxe. Il ferme en 1914 pour laisser place à un hôpital militaire et plus tard une clinique, qui fermera ses portes en 2010.

L'édifice est classé Monument Historique en 1930.

Sa réhabilitation par Histoire & Patrimoine a permis la création de 56 appartements d'exception.

investir-demeures@hpre.fr
histoire-patrimoine.fr



UNE MARQUE ALTAREA



Histoire & Patrimoine, 87 rue de Richelieu 75002 Paris
SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - SIRET 48030973100044



PARIS XV^e Le moindre défaut autorise à négocier au moins 5% de ristourne

Les vendeurs n'ont plus tout à fait la main. «Les négociations repartent», indique Jean-François Milin, d'Orpi Félix-Faure. Et si la cote reste stable pour les beaux appartements, elle recule de 5% pour ceux avec un défaut, voire de 10% pour ceux en cumulant plusieurs. Cela ouvre de belles opportunités dans certains quartiers, comme La Motte-Picquet, où le mètre carré avoisine 12 000 à 14 000 euros. Exemple, rue d'Ouessant, avec ce 55 mètres carrés bien agencé, mais au premier étage d'un immeuble en pierre de taille, et qui nécessitait 60 000 euros de travaux. Il est parti à seulement 11 510 euros le mètre carré.

Si vers Lourmel et Balard le mètre carré s'échelonne de 8 500 à 11 000 euros, il grimpe déjà entre 10 000 et 12 000 euros vers Félix-Faure, voire plus pour les surfaces lumineuses et au calme, qui s'apprécient. «La proximité du lycée Buffon, vers les rues Cambronne ou de la Croix-Nivert, coûte 12 500 euros le mètre carré», indique Jérôme Le Sidaner, de Barnes. Et la note est autrement plus salée

aux adresses prestigieuses, au nord du boulevard de Grenelle. Ainsi, rue Bartholdi, ce quatre-pièces haussmannien de 77 mètres carrés, en parfait état, s'est monnayé à 1,14 million d'euros (14 805 euros le mètre carré). Rue George-Bernard-Shaw, ce 120 mètres carrés au dernier étage, avec une terrasse de 100 mètres carrés et vue sur la tour Eiffel, s'est vendu 3 millions d'euros (25 000 euros le mètre carré). Un tarif qui, en retenant à hauteur de 50% cet extérieur, atteint encore 17 645 euros le mètre carré. En général, terrasse et verdure font exploser la cote un peu partout dans l'arrondissement. Si de telles prestations vous tentent, direction le parc Georges-Brassens, éloigné des transports. Une vue sur le jardin, depuis un étage élevé et lumineux, peut s'y enlever dès 10 500 euros le mètre carré. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Fredelion, ERA Emile-Zola, Saint-Charles, De Ferla Convention, Orpi Félix-Faure, Immobilière Parent, Espaces atypiques Paris Rive gauche, Barnes Champ-de-Mars, Saint-Ferdinand Paris XV^e.

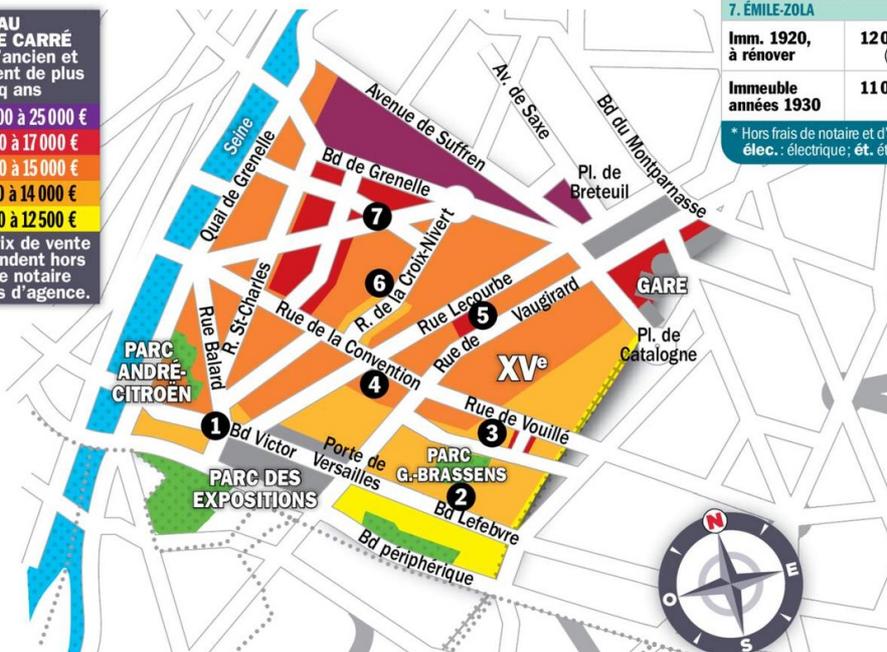
Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. JAVEL, BALARD		
Immeuble brique 1935	11 000 euros (+12%)	• Av. de la porte-de-Sèvres, atelier d'artiste dans imm. 1935, 63 m ² , 3 pièces, 7 ^e et dernier ét., mezzanine, balconnet, travaux 10 000 € : 697 000 € (11 065 €/m ²). • Rue Leblanc, imm. 1900, 39 m ² , 2 pièces, 4 ^e ét., calme, sur cour, 20 000 € de travaux, à rafraîchir : 365 000 € (9 360 €/m ²).
Immeuble années 1900	9 500 euros (0%)	
2. PARC GEORGES-BRASSENS		
Bel immeuble 1960, terrasse	13 000 euros (+15%)	• Rue de Villafranca, imm. 1967, 40 m ² , 2 pièces, 5 ^e ét., terrasse 40 m ² , asc., travaux 15 000 € : 525 000 € (13 125 €/m ²). • Rue de Dantzig, immeuble 2004, 74 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, calme, lumineux, terrasse 10 m ² , très bon état : 855 000 € (11 555 €/m ²).
Immeuble années 2000	11 500 euros (+15%)	
3. VOUILLE		
Immeuble années 1970	12 000 euros (+2%)	• Rue Rosenwald, immeuble 1974, 46 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, balcon 7 m ² , très bon état : 566 000 € (12 305 €/m ²). • Rue de Vouillé, immeuble 1880, 26 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, moulures, traversant, parquet, 5 000 € de travaux, à rafraîchir : 295 000 € (11 345 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e	11 500 euros (+2%)	
4. CONVENTION		
Imm. 1960, vue, à rénover	14 000 euros (+15%)	• Rue Ferdinand-Fabre, imm. 1960, 71 m ² , 3 pièces, 8 ^e et dernier étage, ascenseur, vue tour Eiffel, loggia 7 m ² , terrasse 6 m ² , travaux 90 000 € : 1 M€ (14 170 €/m ²). • Rue Jacques-Mawas, imm. 1930, 59 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, asc., balcon 2 m ² , vue, excellent état : 720 000 € (12 200 €/m ²).
Immeuble Art déco 1930	12 000 euros (-2%)	
5. VAUGIRARD		
Petite surface années 1970	11 000 euros (-5%)	• Rue Blomet, imm. 1973, 56 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, cave, double vitrage, bon état : 630 000 € (11 250 €/m ²). • Rue Borromée, immeuble de charme 1900, 53 m ² , 3 pièces, 4 ^e et dernier étage, verrière entre cuisine et séjour, parfait état : 579 000 € (10 925 €/m ²).
Immeuble années 1900	10 700 euros (-4%)	
6. FÉLIX-FAURE, COMMERCE		
Immeuble de standing 1990	12 500 euros (+10%)	• Rue de l'Eglise, imm. très bon standing 1990, 92 m ² , 4 pièces, 6 ^e étage, asc., cave, parking, 2 balcons, calme, vue dégagée, travaux 60 000 € : 1.13 M€ (12 315 €/m ²). • Place Etienne-Pernet, imm. standing 1958, 98 m ² , 6 pièces, 4 ^e ét., calme, vue, travaux 100 000 € : 1.03 M€ (10 510 €/m ²). • Rue de la Rosière, imm. 1975, 37 m ² , 2 pièces, 6 ^e ét., asc., cave, double vitrage, à rénover : 383 000 € (10 350 €/m ²).
Immeuble de standing 1950	10 700 euros (-10%)	
Imm. 1970, à rénover	10 300 euros (-10%)	
7. ÉMILE-ZOLA		
Imm. 1920, à rénover	12 000 euros (+5%)	• Rue Violet, imm. 1925, 80 m ² , 4 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, chambre de service et cave, balcon 8 m ² , lumineux, à rénover : 960 000 € (12 000 €/m ²). • Rue Henri-Duchêne, imm. 1930, 86 m ² , 4 pièces, 7 ^e ét., ascenseur, balcon 2,50 m ² , cave, bon état : 960 000 € (11 160 €/m ²).
Immeuble années 1930	11 000 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.

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

- De 10 000 à 25 000 €
- De 9 000 à 17 000 €
- De 8 000 à 15 000 €
- De 7 500 à 14 000 €
- De 7 000 à 12 500 €

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



Nos prévisions 2022

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

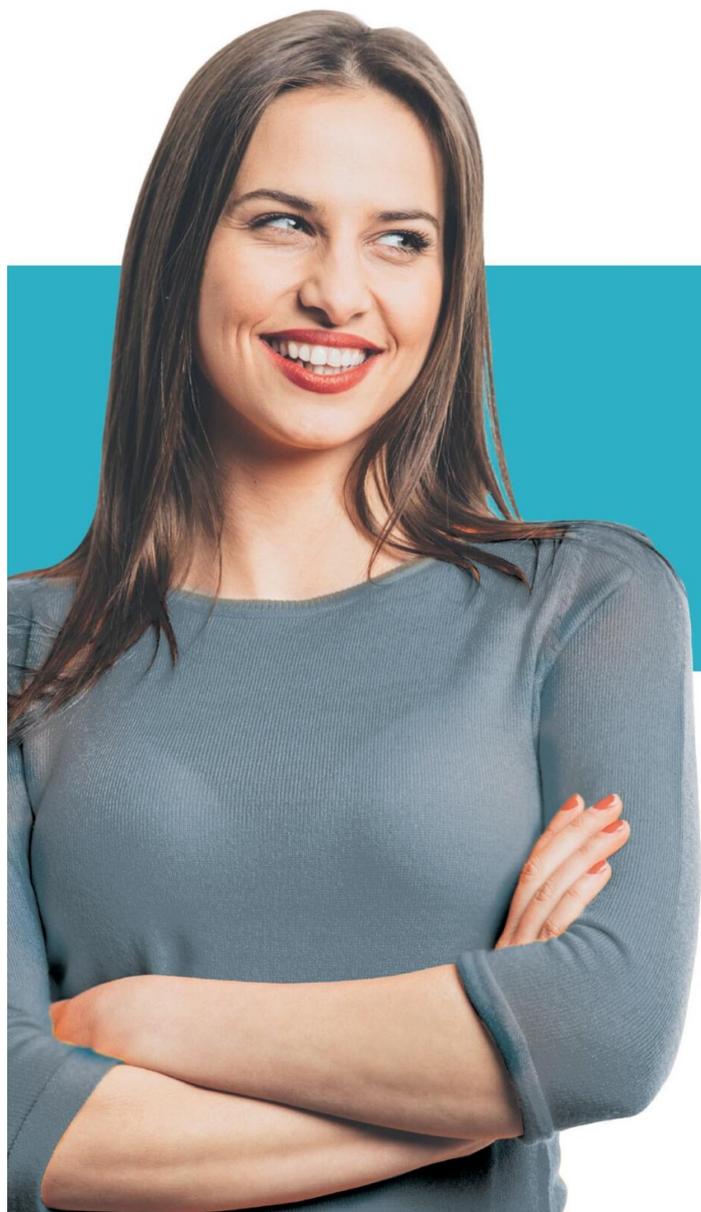
de +4% à +7%
pour les petites surfaces

de +4% à +7%
pour les grandes surfaces

3,9%⁽¹⁾

DE RENTABILITÉ

ça fait rimer
investissement
avec rendement



01 88 88 10 67

En investissant dans l'une des résidences pour seniors à Chelles (77) ou à Aubergenville (78), bénéficiez d'un investissement immobilier locatif meublé géré vous offrant une rentabilité attractive et pérenne. Contactez nos experts, ils sauront vous orienter au mieux selon vos objectifs.



BÉNÉFICIEZ DE REVENUS
COMPLÉMENTAIRES



CONSTITUEZ-VOUS
UN PATRIMOINE
SOLIDE ET DURABLE



PRÉPAREZ
VOTRE RETRAITE



PAYEZ MOINS
D'IMPÔTS⁽²⁾

(1) Taux proposé au 01/09/2021 sur le montant total HT de l'investissement et selon le bail commercial proposé par Réside Études et ses filiales. (2) Dans le cadre des dispositions de la loi de finances en vigueur. Cette économie d'impôts est applicable pour toute acquisition d'un logement neuf dans une résidence pour seniors avec services gérée par Réside Études Seniors et éligible à ce statut. Économie d'impôts équivalente à 11 % du montant HT de votre investissement plafonné à 300 000 €. Valable jusqu'au 31/12/2021.

PARIS XVI^e Pour abaisser la note, mieux vaut se résoudre aux travaux

L'inflation est bien installée, et atteint +3 à +5% sur un an. «C'est même beaucoup plus pour les biens d'exception», assure Valérie Sélignan, de Féau Victor-Hugo. Et, à terme, le retour de la clientèle étrangère devrait conforter la tendance. Résultat : les ventes à plusieurs millions d'euros se multiplient. Comme, à Passy, pour cet hôtel particulier à rafraîchir de 400 mètres carrés, avec un jardin de 176 mètres carrés et une grande terrasse, cédé à 9,2 millions d'euros (23 000 euros le mètre carré avant travaux). Pour ce genre de produits, peu importe d'ailleurs l'adresse. Ainsi, au sud, vers Exelmans, où le mètre carré ne vaut en général que de 10 000 à 12 000 euros, ce 126 mètres carrés de la rue Michel-Ange, en bon état, au dernier étage sans vis-à-vis, dont chaque pièce disposait d'une grande terrasse, est parti à 2 millions d'euros (15 875 euros le mètre carré).

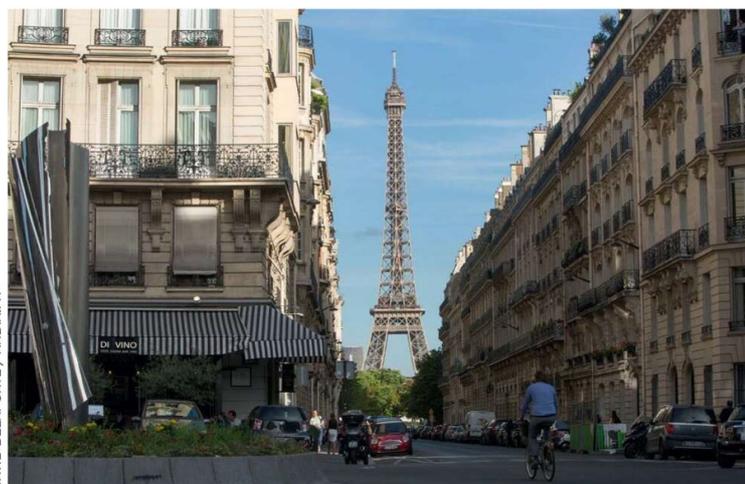
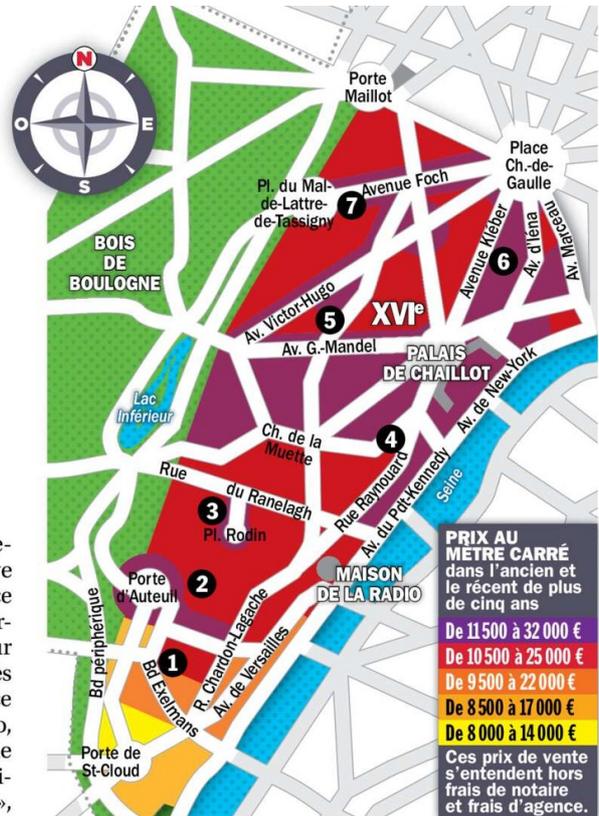
La demande, souvent issue de familles, se concentre sur les quartiers de l'OCDE, Passy ou Auteuil, et dans une moindre mesure de Victor-Hugo. «Beaucoup de jeunes couples

délaissent les IX^e et XI^e arrondissements pour s'installer ici», observe Laurence de La Grandière, de l'agence du même nom. Dès lors, la concurrence est rude. «Notamment pour les 90 à 150 mètres carrés, cédés dès 1,5 million d'euros», indique Fabrice d'Hallo, chez Junot. Au Trocadéro, ce sont les investisseurs qui font le marché. «Ils visent des produits affichés entre 200 000 et 500 000 euros», décrit David Emsalem, de Century 21 Passy - La Muette. Alors que la cote continue de se tendre, une solution pour faire baisser la note consiste à se résoudre aux travaux. Ainsi, quai Louis-Blériot, un quatre-pièces à rénover de 93 mètres carrés, au neuvième étage avec balcon et vue sur la Seine et la tour Eiffel, n'a coûté que 1 million d'euros, soit 10 755 euros le mètre carré. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

La Grandière Immobilier, Bosetta Immobilier, Junot (Victor-Hugo, Passy), Barnes (Passy - La Muette, Trocadéro), Saint-Ferdinand Immobilier Auteuil, Century 21 Passy - La Muette, Daniel Féau (Victor-Hugo, Passy - La Muette, Auteuil), Espaces atypiques Paris Ouest.

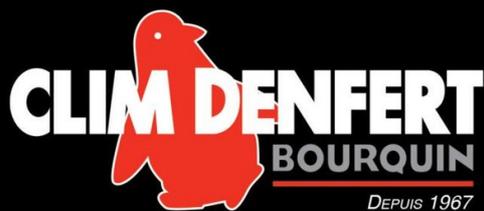


DAVID DELAPORTE / ANDIA.FR

Près du Trocadéro (ici, la place de Mexico), la clientèle des investisseurs se dispute les surfaces affichées entre 200 000 et 500 000 euros.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. MOLITOR		
Hôtel particulier XIX ^e	17 800 euros (+15%)	• Villa Molitor, hôtel particulier 1895, 384 m ² , 8 pièces, 3 niveaux, voie privée et sécurisée, jardin 233 m ² , terrasse, à rénover: 6,85 M€ (17 840 €/m ²). • Rue Boileau, imm. 1930, 123 m ² , 5 pièces, 7 ^e et 8 ^e étages, asc., caves, vue monuments, travaux 100 000 €: 1,47 M€ (11 990 €/m ²).
Duplex 1930, à rénover	11 900 euros (+7%)	
2. AUTEUIL		
Bel imm. 1970, avec terrasses	19 000 euros (+15%)	• Rue Chanez, imm. 1970, 120 m ² , 4 pièces, 8 ^e ét., terrasses 82 m ² et 12 m ² , asc., vue, parking, à rénover: 2,1 M€ (17 500 €/m ²). • Rue d'Auteuil, imm. 1974, 88 m ² , 4 pièces, 9 ^e étage, asc., terrasse 9 m ² , balcons, sans vis-à-vis, parking, traversant, chambres sur jardin, à rénover: 1,29 M€ (14 660 €/m ²).
Bel imm. 1970, à rénover	14 500 euros (+10%)	
3. RANELAGH		
Immeuble standing 1930	14 000 euros (0%)	• Bd Suchet, imm. grand standing 1934, 88 m ² , 4 pièces, 6 ^e étage, cave, balcons, vue dégagée, lumineux, rénové par un architecte: 1,25 M€ (14 205 €/m ²). • Rue de l'Assomption, imm. 1929, 240 m ² , 6 pièces, 3 ^e étage, chambres sur jardin, très bon état: 2,81 M€ (11 730 €/m ²).
Grande surface Art déco	11 500 euros (0%)	
4. PASSY		
Appart. dans hôtel particulier	20 500 euros (+10%)	• Avenue Georges-Mandel, ancien hôtel particulier 1910, 97 m ² , 2 pièces, rez-de-jardin, jardin privatif 60 m ² , vue tour Eiffel, refait à neuf: 1,99 M€ (20 515 €/m ²). • Rue Raynouard, immeuble 1930, 106 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, conciergerie, salle de sport, refait à neuf: 1,68 M€ (15 895 €/m ²). • Square Alboni, imm. grand standing 1914, 106 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, cave, gardien, très bon état: 1,43 M€ (13 490 €/m ²).
Imm. 1930 haut de gamme	15 500 euros (+5%)	
Bel immeuble début XX ^e	13 500 euros (+5%)	
5. POMPE		
Immeuble début XX ^e	14 800 euros (+3%)	• Rue Gustave-Courbet, immeuble pierre de taille 1900, 72 m ² , 3 pièces, 6 ^e et dernier étage, sans vis-à-vis, cuisine ouverte, parfait état: 1,07 M€ (14 860 €/m ²). • Villa Herran, dans hôtel particulier 1880, 163 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, cave, 200 000 € de travaux: 2,18 M€ (13 395 €/m ²).
Dans hôtel part., à rénover	13 400 euros (+3%)	
6. KLÉBER		
Imm. 1920, vue tour Eiffel	31 500 euros (+20%)	• Place des Etats-Unis, imm. 1928, 270 m ² , 6 pièces, 3 ^e étage, appart. indépendant 40 m ² , cave, moulures, dorures, boiseries, très bon état: 8,5 M€ (31 480 €/m ²). • Rue Lauriston, imm. 1997, 163 m ² , 5 pièces, 4 ^e ét., asc., terrasse 24 m ² , parking, parfait état: 3,15 M€ (19 325 €/m ²).
Imm. 1990, avec terrasse	19 300 euros (+10%)	
7. FOCH		
Imm. 1900, vue dégagée	15 500 euros (+10%)	• Place du Chancelier-Adenauer, imm. grand standing 1900, 142 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, cave, balcon, belle hauteur sous plafond, vue, bon état: 2,19 M€ (15 425 €/m ²). • Av. Foch, immeuble standing 1950, 63 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, balcon, gardien, 60 000 € de travaux: 805 000 € (12 780 €/m ²).
Imm. standing 1950, à refaire	12 800 euros (-5%)	

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



VOTRE SPÉCIALISTE EN CLIMATISATION

Etude - Installation - Maintenance

Boutiques, hôtels, restaurants, bureaux, appartements, villas...

CLIM DENFERT Bourquin est une entreprise à taille humaine, créée il y a plus de 50 ans, spécialisée dans la réalisation et la maintenance d'installations de climatisation et de traitement de l'air. Sa maîtrise des technologies les plus performantes et les solutions d'intégration sur mesure font référence. Elle dispose de ses propres équipes techniques certifiées tant pour la réalisation des installations que pour la maintenance.



9, rue Yvon Villarceau
75116 Paris
Tél. : 01 46 34 25 25
Fax : 01 40 46 04 34
E-mail : info@climdenfert.com



3, rue Merle
06400 Cannes
Tél. : 04 93 99 22 22
Fax : 04 93 99 00 64
E-mail : cannes@climdenfert.com



4, allée du château Martin
83580 Gassin
Tél. : 06 88 20 22 22
E-mail : saint-tropez@climdenfert.com



9, rue Jean Jaurès
20137 Porto-Vecchio
Tél. : 04 95 25 35 64
E-mail : corse@climdenfert.com



Crédits photos : M. Fiol - Marking - Clim Denfert

www.climdenfert.com

AXE MENUISERIE

MENUISERIE HAUT DE GAMME ET SUR-MESURE

Axe Menuiserie dispose de l'ensemble des expertises nécessaires pour des réalisations bois sur-mesure et haut-de-gamme, notamment les fenêtres. Entretien avec Rodolphe Achard, créateur de l'entreprise, formé par les Compagnons du Devoir.



Rodolphe Achard, créateur d'Axe Menuiserie.



Compagnons du Devoir. Ils m'ont formé, appris l'amour du travail bien fait et ont façonné le professionnel que je suis.

Comment intervient Axe Menuiserie ?

R. A. : La menuiserie est un artisanat de haute technicité. Nous établissons en amont un cahier des charges selon les besoins du client et en rapport avec nos possibilités (choix des bois, des pommelées, des crémones, de la couleur des joints, des types d'isolation, etc.). C'est un dialogue sur-mesure permettant de définir les objectifs. En effet, chaque partie de la fenêtre peut être choisie. Et elles sont nombreuses, tant l'objet est complexe. C'est du haut de gamme pour un résultat durable, un travail où la main de l'homme intervient de bout en bout. Cela ne souffre pas l'à peu près.

Quelles sont ressources utilisées ?

R. A. : En plus d'une équipe de trois personnes dans notre showroom parisien, nous avons sur les chantiers quatre équipes dédiés uniquement à la pose, en lien avec l'atelier bois situé à Troyes, où vingt-cinq personnes assurent la production des pièces sur-mesure, que ce soit une fenêtre cintrée avec anse de panier et chapeau de gendarme ou mouton et gueule de loup.

Est-ce coûteux le sur-mesure ?

R. A. : Nous proposons du haut-de-gamme à des prix placés. Le prix est détaillé en fonction des matériaux et de l'expertise mobilisée. Il est rendu abordable car nous fabriquons nous-mêmes, limitant les intermédiaires. Lorsque j'évoque ces sujets, il me revient la réplique écrite par Audiard : « *La qualité reste, le prix s'oublie* ». Ce n'est pas notre devise, mais elle ne dépareillerait pas notre vitrine !



L'atelier du grand-père de Rodolphe Achard, il y a plus de 80 ans.

Axe Menuiserie est une riche histoire de famille, n'est-ce pas...

Rodolphe Achard : Effectivement. L'histoire débute dans l'atelier de mon grand-père, il y a plus de 80 ans, dont j'ai repris et développé le savoir-faire des fenêtres en bois sur-mesure. Tout comme lui, j'ai la passion de ce matériau noble dont nous redécouvrons les vertus, notamment on côté économe en émission de CO₂. Mais, Axe Menuiserie n'est pas seulement le fruit d'une transmission familiale. L'entreprise est ce qu'elle est aujourd'hui grâce à la formation que j'ai suivie auprès des



Quels sont vos atouts et spécialités ?

R. A.: Nous réalisons sur-mesure des copies des fenêtres des appartements dans lesquels nous intervenons, dans l'esprit des immeubles, tous styles confondus, Art déco, haussmannien ou autre. Nous respectons l'âme et le cachet des lieux et le cahier des charges des architectes des Monuments de France. Notre service est sur-mesure, c'est-à-dire au service du client. Nos réalisations bénéficient de tous les avantages d'un artisanat contemporain au fait du meilleur de la technologie, que ce soit pour reproduire une crémonne en laiton massif, reconstituer une espagnolette en fer forgé ou mettre en place une isolation ultra phonique, capable de réduire le bruit de 52 décibels. Et dans ce domaine, sans fausse modestie, nous sommes les leaders.

Comment se présente une fenêtre ultra phonique ?

R. A.: C'est un triple vitrage, qui apporte un confort incomparable, une isolation ultra efficace et source de bien-être pour les occupants. Ils dorment mieux, sont moins soumis au stress de la rue. C'est très utile pour les fenêtres situées à côté des sources de nuisances sonores récurrentes comme les avenues, carrefours, places... Car ce sont les emplacements des fenêtres qui déterminent l'intérêt ou non de passer à l'ultra phonique. Et nos clients, particuliers ou professionnels de l'hôtellerie, sont sensibles à ce pragmatisme.

Le bois est-il un matériau d'avenir pour les fenêtres ?

R. A.: Quelle que soit l'essence, que ce soit du pin sylvestre, du chêne, bois exotique ou du mélèze, c'est LE matériau des fenêtres durables. Protégé par deux couches de traitement réalisées en atelier au pistolet, avec trois couches de peinture en plus, le bois est protégé contre l'humidité, les intempéries et la pollution. Avec l'entretien adéquat, un nettoyage occasionnel pour raviver la peinture, vous pouvez attendre vingt ans avant d'envisager de repeindre vos fenêtres.

Intervenez-vous sur la sécurité ?

R. A.: Nous installons des fenêtres sécurisées, anti-effraction, avec différents niveaux de sécurité, des systèmes de fermeture tout autour des fenêtres. Ce sont des solutions qui se déclinent jusqu'aux fenêtres pare-balles, que nous avons installées pour des ambassades, par exemple.

Pour Axe Menuiserie, quel serait le mot de la fin ?

R. A.: Ne jamais hésiter à changer de fenêtre pour changer son environnement, et se changer la vie par la même occasion !



INFOS :

66, avenue de New York, 75016 PARIS
Tél. : + 33 (0)1 45 20 39 20
Tél. : + 33 (0)6 61 61 64 82
axe.menuiserie@gmail.com
www.axe-menuiserie.fr



PARIS XVII^e A l'est des rails, le rattrapage des tarifs ne ralentit pas

Les acquéreurs les plus exigeants formulent des offres jusqu'à 12% inférieures au tarif affiché, que quelques vendeurs, pressés de signer, se contentent de ramener à -8%. Voilà qui pèse au global sur les prix, même si certains biens continuent de s'apprécier. «Comme ceux avec un extérieur, car c'est désormais la moitié de leur surface qui est retenue dans la surface habitable, au lieu d'un tiers», explique Florian Marjolet, de Cosim. Par ailleurs, certains quartiers tirent leur épingle du jeu, comme les adresses proches des lycées Carnot ou Chaptal. «Elles trouvent preneur en quelques jours sur fichier clients», rapporte Elodie Lacarrière, de Junot Monceau. Le nord du boulevard Pereire attire également. «Dans la rue Philibert-Delorme, les immeubles exposés ouest nécessitent de moins gros budgets qu'à la plaine Monceau», signale Roxane Fender, de Junot Courcelles. Et, rue Eugène-Flachat, ce 213 mètres carrés à rénover, avec un jardin de 110 mètres carrés, n'a coûté que 10 890 euros le mètre carré (soit un total de 2,32 millions d'euros).

Mais c'est à l'est des rails que la cote enfle le plus. L'inflation est ainsi de 5 à 10% près du parc Martin-Luther-King, où il faut prévoir un minimum de 12 500 euros le mètre carré pour des biens vendus sur plan il y a cinq ans, à un prix alors jugé excessif de 8 000 à 10 000 euros le mètre carré. Rue Mstislav-Rostropovitch, ce 69 mètres carrés de 2017, avec une terrasse de 39 mètres carrés et vue sur le Sacré-Cœur, est même parti à 1,25 million d'euros (18 190 euros le mètre carré). Les Epinettes poursuivent leur rattrapage, avec des tarifs variant de 10 500 à 12 500 euros le mètre carré. «Mais, dans les îlots pavillonnaires de la rue de La Jonquière, la note varie plutôt de 13 000 à 15 000 euros», indique Stéphane Benacom, de Saint-Ferdinand Batignolles.

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : David Immo, Saint-Ferdinand (Batignolles, Villiers), Junot (Monceau, Courcelles), Espaces atypiques Paris Ouest, Cosim, Bosetta Immobilier, Barnes Courcelles, District Immo, Daniel Féau (Plaine Monceau, Ternes, Saint-Honoré).

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. TERNES, ÉTOILE		
Imm. 1890, terrasse et vue	17 000 euros (+15%)	• Avenue Mac-Mahon, imm. 1890, 64 m ² , 4 pièces, 6 ^e ét., cave, terrasses 18 m ² , vue, asc., bon état: 1,10 M€ (17 190 €/m ²). • Avenue Carnot, immeuble pierre de taille 1900, 232 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, 2 chambres de service, cave, balcon, vue, très bon état: 3,3 M€ (14 225 €/m ²). • Avenue des Ternes, imm. 1910, 128 m ² , 6 pièces, 3 ^e étage, asc., cave, lumineux, très bon état: 1,71 M€ (13 360 €/m ²).
Immeuble 1900, avec vue	14 300 euros (-5%)	
Immeuble années 1910	13 300 euros (-7%)	
2. PLAINE MONCEAU		
Imm. 1960, terrasses	19 000 euros (+15%)	• Av. Niel, imm. 1969, 120 m ² , 5 pièces, 10 ^e ét., asc., balcon + 2 terrasses, parking, vue, à rafraîchir: 2,2 M€ (18 335 €/m ²). • Rue Faraday, immeuble haussmannien 1900, 99 m ² , 5 pièces, 6 ^e ét., 2 chambres de service, balcon 11 m ² , 120 000 € de travaux: 1,42 M€ (14 420 €/m ²).
Imm. 1900, à rénover	14 400 euros (+10%)	
3. PARC MONCEAU		
Imm. grand standing XIX ^e	16 300 euros (+12%)	• Rue de la Terrasse, imm. grand standing 1882, 180 m ² , 6 pièces, 3 ^e étage, chambre de service, cave, calme, vue, ascenseur, gardien, rénové: 2,95 M€ (16 390 €/m ²). • Rue de Logelbach, imm. haussmannien 1900, 145 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, très ensoleillé, bon état: 2 M€ (13 795 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	14 000 euros (+12%)	
4. PEREIRE		
Imm. 1900, à rénover	13 200 euros (+5%)	• Rue Ampère, immeuble pierre de taille 1900, 165 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage, vue sur jardin, triple exposition, travaux 100 000 €: 2,18 M€ (13 235 €/m ²). • Bd Pereire, immeuble 1965, 93 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, parking, clair, à rénover: 1,22 M€ (13 120 €/m ²).
Imm. 1960, à rénover	13 100 euros (+5%)	
5. LÉVIS		
Immeuble début XX ^e	14 000 euros (-8%)	• Rue de Lévis, immeuble haussmannien 1900, 86 m ² , 4 pièces, 4 ^e étage, parquet, moulures et cheminée, pas de vis-à-vis, bon état: 1,22 M€ (14 245 €/m ²). • Rue de Lévis, immeuble début XIX ^e , 53 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, travaux 5 000 €: 695 000 € (13 115 €/m ²).
Immeuble début XIX ^e	13 100 euros (-10%)	
6. BATIGNOLLES		
Immeuble 1900, avec vue	12 800 euros (0%)	• Rue des Dames, immeuble en pierre et brique 1900, 61 m ² , 3 pièces, 5 ^e étage, plan en étoile, balcon, vue, bon état: 775 000 € (12 705 €/m ²). • Rue Bridaine, immeuble 1900, 66 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, calme et lumineux, très bon état: 825 000 € (12 500 €/m ²).
Immeuble années 1900	12 500 euros (0%)	
7. ÉPINETTES		
Immeuble années 1930	12 000 euros (+3%)	• Rue Lantiez, immeuble 1932, 82 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, vue sur la butte Montmartre, double vitrage, sans vis-à-vis, bon état: 985 000 € (12 010 €/m ²). • Rue Pouchet, imm. pierre et brique 1940, 43 m ² , 2-3 pièces, 3 ^e ét., cave, local à vélo, travaux 20 000 €: 410 000 € (9 535 €/m ²).
Imm. pierre et brique 1940	9 500 euros (-10%)	

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

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

- De 10 500 à 35 000 €
- De 9 500 à 25 000 €
- De 8 000 à 20 000 €
- De 7 500 à 15 000 €
- De 7 000 à 12 500 €

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



Nos prévisions 2022

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

de +6% à +9%

pour les petites surfaces

de +2% à +5%

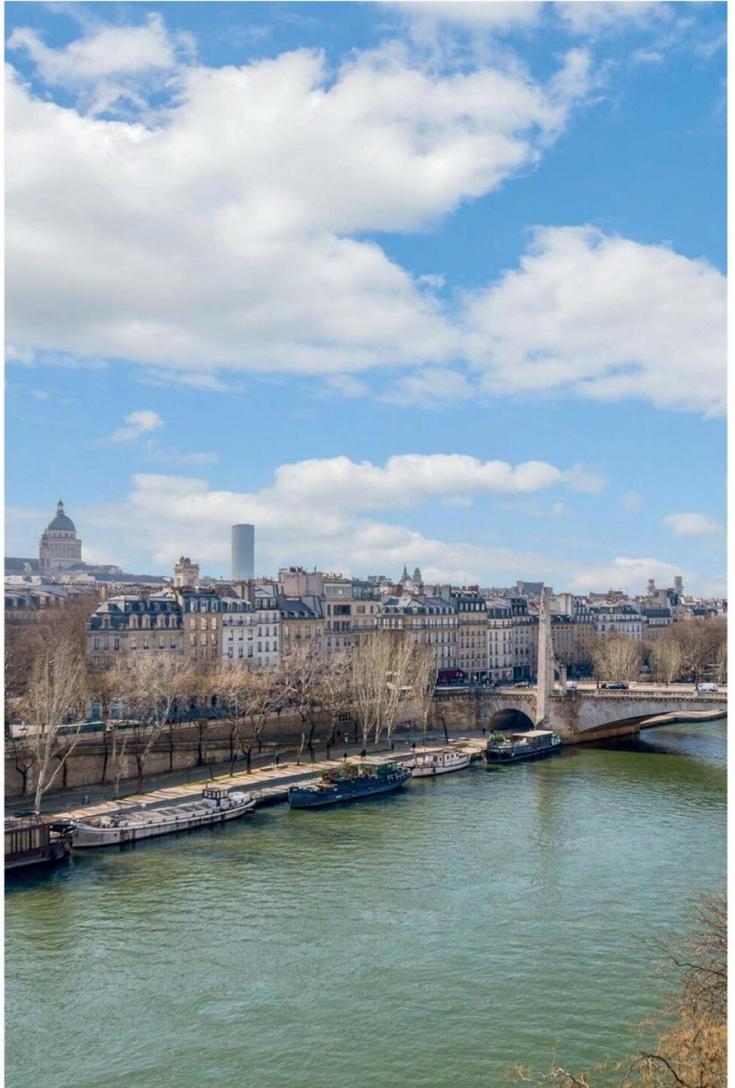
pour les grandes surfaces



Paris 7^e Charmant appartement traversant d'une surface de 114 m² profitant de vues dégagées sur jardin. 2 chambres. Réf: PP6-707.3 600 000 €



Paris 9^e Élégant appartement familial rénové d'une surface de 115 m² ouvrant sur un large balcon filant. 3 chambres. Réf: PP7-036. 2 080 000 €



Paris 4^e Au coeur de l'île Saint-Louis, un appartement d'une surface de 334 m² en parfait état. 4 chambres. Réf: PP3-715. 11 900 000 €

WWW.PROPRIETESPARISIENNES-SOTHEBYSREALTY.COM

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

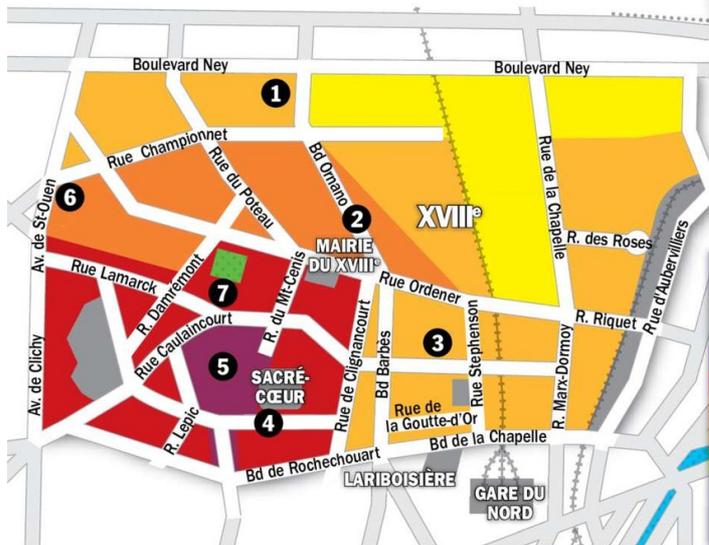
95, RUE DU FAUBOURG
SAINT-HONORÉ

Tél. : 01.70.36.44.00

Paris 9^e

26, AVENUE TRUDAINE

Tél. : 01.77.37.39.21



A Montmartre, les appartements sombres ou aux chambres en enfilade coûtent 10% moins cher.

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

De 8 500 à 26 000 €
De 8 000 à 21 000 €
De 7 500 à 16 000 €
De 7 000 à 14 000 €
De 6 000 à 11 500 €

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



BORDIER S/ANDIA.FR

PARIS XVIII^e Ça coince pour les logements de plus de 60 mètres carrés

C'est surtout la vente de biens d'exception qui tire, légèrement, la cote vers le haut. Rue Montcalm, un 160 mètres carrés de 1990, avec trois terrasses, un toit paysagé de 125 mètres carrés et une vue dégagée sur Montmartre, est ainsi parti à 2,82 millions d'euros (17 625 euros le mètre carré). Soit un tarif au mètre carré 60% plus élevé que ce 90 mètres carrés en excellent état, baigné de lumière et aux belles prestations, cédé à 985 000 euros (soit 10 945 euros le mètre carré). Il faut dire qu'à partir de tels budgets les familles, refroidies par les confinements, visent les maisons de la proche banlieue. Voilà qui explique sans doute pourquoi les plus de 60 mètres carrés ont du mal à partir, tandis que les surfaces optimisées s'enlèvent facilement. Illustration rue du Baigneur, avec ce trois-pièces ensoleillé de 59 mètres carrés, dans un bel immeuble en pierre de taille, vite vendu 735 000 euros (12 460 euros le mètre carré). Enfin, même dans les secteurs prisés de Montmartre ou des Abbesses, les surfaces sombres ou aux chambres en enfilade peuvent se négocier jusqu'à 10% sous leur prix de début d'année. «La correction est sévère, mais pourrait ne pas durer», pense Julien Delabarre, de Junot Abbesses.

Ces tendances n'empêchent pas certains quartiers de se revaloriser,

comme Jules-Joffrin. «Notamment autour de la rue du Poteau», explique Guillaume Blin-Davost, de Junot Montmartre. Le village Ramey continue aussi sa mue. «Avec l'afflux d'une clientèle jeune et aisée, les tarifs pourraient rattraper ceux d'Abbesses», prédit Brice Moysse, d'Immobopolis. En attendant, rue Simart, un deux-pièces en très bon état de 52 mètres carrés, avec des vues dégagées et noyé de soleil, s'est monnayé à 590 000 euros (11 345 euros le mètre carré). Pour se loger à moins de 10 000 euros, il faudra soit prospecter la Goutte-d'Or, même si de nombreux propriétaires, qui avaient acheté au temps de la flambée, refusent pour l'heure de redescendre sous ce seuil... soit viser les Grandes-Carrières, ce secteur au sud du boulevard des Maréchaux. «La cote des surfaces dépassant les 50 mètres carrés y stagne, quand elle ne se replie pas légèrement», indique David Boutboul, de Nestenn Paris XVIII^e. Enfin, rue Marx-Dormoy, ce 33 mètres carrés avec une vue sur jardin, sans vis-à-vis mais nécessitant 10 000 euros de travaux, n'a coûté que 8 240 euros le mètre carré. ■

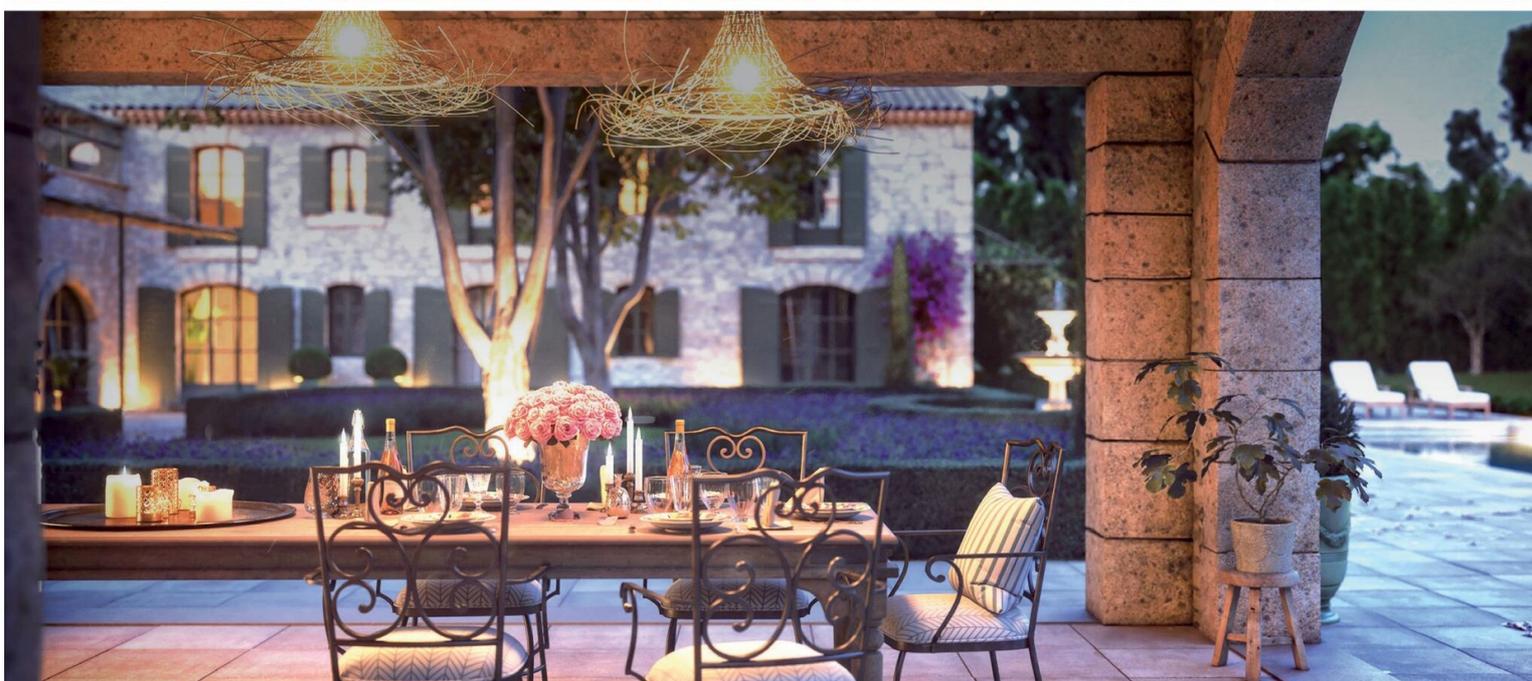
MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Immopolis (Marcel-Aymé, Caulaincourt, Ramey, Ravignan, Saint-Ouen) Junot (Montmartre et Abbesses), Nestenn Paris XVIII^e.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. BOULEVARD DES MARÉCHAUX		
Immeuble années 1980	9800 euros (-2%)	• Rue Jean-Dollfus, imm. standing 1980, 110 m ² , 4 pièces, 6 ^e étage, asc., cave, local à vélos, double box, balcon 10 m ² , sans vis-à-vis, à rafraîchir: 1,08 M€ (9 820 €/m ²). • Boulevard Ney imm. pierre de taille 1900, 23 m ² , studio, 1 ^{er} étage, cave, sans vis-à-vis, à rénover: 185 000 € (8 045 €/m ²).
Immeuble années 1900	8000 euros (-15%)	
2. SIMPLON		
Immeuble années 1910	12500 euros (+6%)	• Square de Clichancourt, immeuble pierre de taille 1914, 119 m ² , 4 pièces, 5 ^e étage, balcon plein sud, vue sur le Sacré-Cœur, à rénover: 1,49 M€ (12 520 €/m ²). • Rue Ordener, imm. 1920, 85 m ² , 3 pièces, 4 ^e ét., box 20 m ² , 2 balcons filants, sans vis-à-vis, bon état: 985 000 € (11 590 €/m ²).
Immeuble années 1920	11500 euros (+6%)	
3. GOUTTE-D'OR		
Immeuble XIX ^e siècle	9600 euros (-7%)	• Rue Doudeauville, immeuble 1870, 51 m ² , 2 pièces, 5 ^e étage, balcon plein sud, traversant, cheminée, à rafraîchir: 490 000 € (9 610 €/m ²). • Boulevard Barbès, imm. haussmannien 1890, 138 m ² , 5 pièces, 4 ^e étage, cave, cheminée, à rénover: 1,24 M€ (8 985 €/m ²).
Imm. fin XIX ^e , à rénover	8900 euros (-1,2%)	
4. ABBESSES		
Immeuble XX ^e siècle	14200 euros (+5%)	• Cité de la Mairie, immeuble pierre de Paris XX ^e siècle, 90 m ² , 4 pièces, rez-de-chaussée, terrasse 10 m ² , bon état: 1,28 M€ (14 220 €/m ²). • Rue d'Orsel, immeuble 1900, 94 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, sans ascenseur, calme, bon état: 1,26 M€ (13 480 €/m ²).
Immeuble années 1900	13500 euros (-7%)	
5. MONTMARTRE		
Immeuble 1950, terrasse	14500 euros (0%)	• Rue Lepic, immeuble pierre agrafée 1950, 86 m ² , 4 pièces, rez-de-jardin, lumineux, terrasse de plain-pied, à rafraîchir: 1,25 M€ (14 535 €/m ²).
Immeuble Art déco 1930	13500 euros (0%)	• Place Jean-Baptiste-Clément, imm. 1930, 74 m ² , 3 pièces, 4 ^e ét., duplex, vue dégagée, très bon état: 1 M€ (13 515 €/m ²).
6. GUY-MÔQUET		
Immeuble années 1920	11100 euros (0%)	• Rue Championnet, immeuble pierre de Paris 1920, studio 17 m ² , 3 ^e étage, belle hauteur sous plafond, très bon état: 190 000 € (11 175 €/m ²). • Rue Fauvet, immeuble 1850, 35 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, double vitrage, lumineux, bon état: 390 000 € (11 145 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	11000 euros (0%)	
7. LAMARCK-CAULAINCOURT, JUNOT		
Immeuble années 1970	20000 euros (+20%)	• Rue des Cottages, immeuble 1975, 87 m ² , 4 pièces, 9 ^e et dernier étage, asc., vue Sacré-Cœur, toit-terrasse, balcon filant, excellent état: 1,78 M€ (20 460 €/m ²). • Avenue Junot, immeuble 1970, 199 m ² , 7 pièces, duplex 1 ^{er} et 2 ^e étages, terrasse 51 m ² , à rénover: 3,5 M€ (17 590 €/m ²). • Rue des Saules, immeuble pierre de Paris 1872, 29 m ² , 2 pièces, rez-de-chaussée, à rénover: 335 000 euros (11 550 €/m ²).
Imm. 1970 à rénover	17500 euros (+5%)	
Immeuble XIX ^e , à rénover	11500 euros (-15%)	

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

Un éloge de la Provence.



Une collection de mas neufs dans les Alpilles.

Tél 09 70 517 517

EYGALIÈRES, SAINT-RÉMY, MAUSSANE

www.priams.fr/alpilles



PARIS XIX^e Afflux d'acquéreurs à la recherche d'une belle terrasse

Un acheteur chasse l'autre. Les familles du secteur vendent, en effet, pour partir à Montreuil ou à Pantin, tandis que des habitants des II^e, III^e, IV^e et IX^e arrondissements arrivent, pour viser les biens atypiques ou quelques adresses spécifiques. «Ils cherchent surtout une pièce en plus, un extérieur, ou la proximité du parc des Buttes-Chaumont», précise Sacha Harosch, chez Orpi Optimum. Cette clientèle prospecte activement dans quelques quartiers, comme la rue piétonne Eugène-Jumin, près de la Villette, le secteur de la Mouzaïa avec ses maisons, ainsi que les petites rues calmes de la butte Bergeyre. Sans oublier, donc, les Buttes-Chaumont. Les logements face au parc partent dès lors dans la journée, y compris ceux en premier étage, boudés ailleurs. Les biens atypiques, avec de grandes terrasses sur le toit, séduisent et dépassent parfois le seuil de 1,5 million d'euros, fait rare ici. Exemple quai de la Seine, dans un immeuble des années 2000, avec ce triplex façon maison de 192 mètres carrés en très bon état, disposant d'un toit-terrasse et de façades vitrées, qui s'est vendu 1,65 million d'euros (8 595 euros le mètre carré). Même le souplex, pourtant délaissés depuis le confinement, partent à un prix élevé : 12 145 euros le mètre carré, par exemple, pour

celui-ci, rue Rémy-de-Gourmont, de 56 mètres carrés en parfait état.

L'arrondissement continue toutefois de proposer les tarifs parmi les plus abordables de la capitale. Vers l'avenue de Flandre, les surfaces avec travaux partent même à moins de 7 000 euros le mètre carré. Quant à ce deux-pièces de 33 mètres carrés en bon état, logé dans une ancienne usine en structure Eiffel réhabilitée en 2009, il n'a coûté que 272 000 euros (8 240 euros le mètre carré). «Dans ces quartiers à l'ouest de l'arrondissement, les tarifs augmentent au fur et à mesure que l'on se rapproche du canal de l'Ourcq», rappelle Irène Chang, de Century 21 Flandre Crimée. De l'autre côté des canaux, l'avenue de Laumière et la rue Manin, le long du parc des Buttes-Chaumont, continuent de s'apprécier. «Les vendeurs, souvent des nouveaux retraités, cèdent des biens qu'ils ne pourraient plus s'offrir aujourd'hui», décrit Simon Liwer, d'Orpi Parc Immo. Les quatre-pièces de la rue de Meaux, vers Mathurin-Moreau ou Bolivar, qui ne valaient que 200 000 euros voici quinze ans, s'échangent en effet à 800 000 euros. ■ **MORGANE REMY**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Century 21 Flandre Crimée, Orpi Optimum (Crimée et Pyrénées), Orpi Parc Immo, Espaces atypiques Rive droite, ERA.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. VILLETTE		
Maison années 2000	8 500 euros (+5%)	• Quai de la Seine, maison 2000, 192 m ² , 5 pièces sur 3 niveaux, toit-terrasse, excellent état : 1,65 M€ (8 595 €/m ²). • Rue de l'Ourcq, tour 1972, 76 m ² , 3 pièces, 15 ^e étage, ascenseur, balcon 11 m ² , vue à 180 degrés, grand séjour 40 m ² , parking, à rafraîchir : 620 000 € (8 160 €/m ²).
Imm. années 1970, avec vue	8 100 euros (+5%)	
2. RIQUET		
Petite surface années 1930	10 000 euros (+5%)	• Place du Maroc, immeuble 1930, 25 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, proche canal, cheminée, bon état : 255 000 € (10 200 €/m ²). • Av. de Flandre, imm. 1900, 29 m ² , 2 pièces, 6 ^e étage, cave, belle hauteur sous plafond, à rafraîchir : 290 300 € (10 010 €/m ²). • Rue Archereau, immeuble 1990, 126 m ² , 5 pièces, 8 ^e ét., asc., cave, terrasse sans vis-à-vis avec vue Sacré-Cœur, double vitrage, clim., bon état : 1,25 M€ (9 920 €/m ²).
Imm. classé années 1900	10 000 euros (+5%)	
Penthouse années 1990	9 500 euros (+10%)	
3. OURCQ, PANTIN		
Imm. 1930, proche canal	9 700 euros (+10%)	• Rue d'Hautpoul, imm. brique 1930, 55 m ² , 3 pièces, 6 ^e étage sans asc., proche canal, très bon état : 545 000 € (9 910 €/m ²). • Boulevard Sérurier, immeuble 1930, 69 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, belle hauteur sous plafond, balcon, proche commerces, à rafraîchir : 504 000 € (7 305 €/m ²).
Immeuble années 1930	7 300 euros (0%)	
4. MAIRIE		
Petite surface années 1900	12 500 euros (+10%)	• Avenue de Laumière, immeuble années 1900, 27 m ² , studio, 6 ^e et dernier étage, balcon, poutres apparentes, à rafraîchir : 340 000 € (12 595 €/m ²).
5. BOTZARIS		
Immeuble années 1980	10 800 euros (+15%)	• Rue Botzaris, bel immeuble 1987, 73 m ² , 3 pièces, 1 ^e étage, local vélo, face Buttes-Chaumont, traversant, parking, refait à neuf : 790 000 € (10 820 €/m ²). • Rue de Crimée, immeuble 1970, 73 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, local à vélo, parking, à rénover : 650 000 € (8 905 €/m ²).
Imm. 1970, à rénover	8 900 euros (-10%)	
6. SÉCRETAN		
Imm. standing 1970, terrasse	14 900 euros (+20%)	• Rue Burnouf, imm. 1972, 94 m ² , 5 pièces, 8 ^e étage, asc., terrasse 27 m ² , vue, parking, gardien, rénové : 1,4 M€ (14 935 €/m ²). • Rue Rémy-de-Gourmont, immeuble 1954, 56 m ² , 2 pièces, rdc sur jardin 33 m ² , cave aménagée en souplex 23 m ² , parfait état : 680 000 € (12 145 €/m ²).
Imm. 1950, jardin privatif	11 800 euros (+10%)	
Imm. 1990, à rénover	8 700 euros (-10%)	• Avenue Simon-Bolivar, immeuble 1990, 101 m ² , 5 pièces, 2 ^e étage, triple exposition, balcon, à rénover : 879 000 € (8 705 €/m ²).
7. JAURÈS		
Immeuble 1970, terrasse	12 000 euros (+15%)	• Rue Bouret, immeuble 1974, 106 m ² , 5 pièces, 7 ^e et dernier étage, ascenseur, terrasse 40 m ² , calme, parking, 80 000 € de travaux : 1,27 M€ (12 030 €/m ²). • Avenue Jean-Jaurès, immeuble 1900, 23 m ² , 1 pièce, rez-de-chaussée sur cour arborée, à rénover : 195 000 € (8 480 €/m ²).
Imm. 1900, à rénover	8 500 euros (-10%)	

* 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 2022

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

de + 5% à + 8%
pour les petites surfaces

de + 1% à + 4%
pour les grandes surfaces



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

- De 9 000 à 16 000 €
- De 8 500 à 15 000 €
- De 8 000 à 14 000 €
- De 7 200 à 11 500 €
- De 7 000 à 10 500 €

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



AXIMONIAL

RETROUVEZ CE SYNDIC PAS COMME LES AUTRES SUR LA CÔTE FLEURIE !

Fort des succès de son positionnement à très haute valeur ajoutée, ce cabinet qui exerce notamment des activités de syndic de copropriété à Paris et en Seine-et-Marne s'implante à TROUVILLE-SUR-MER !

Tous les propriétaires d'une résidence secondaire sur la Côte Fleurie, de Honfleur à Cabourg, vont être ravis que ce Cabinet à la très belle réputation ait ouvert une succursale à Trouville-sur-Mer. En effet, d'aucuns savent que Jean-Noël Charrondièrre, fondateur-dirigeant, 30 ans d'expérience dans l'administration de biens, y adoptera les leviers qui font de AXIMONIAL un syndic de copropriétés (habitation et bureaux) notoirement différent de la plupart des acteurs du secteur.

► La limitation à 30, pas plus, du nombre d'immeubles gérés par chaque gestionnaire, afin qu'ils en connaissent tous les copropriétaires et toutes les problématiques.

► Et enfin, une étroite collaboration avec les Conseils Syndicaux tout au long de l'année.

Cette organisation différenciante, où chacun est centré sur son cœur de métier, prévaut aussi pour les autres activités : Investissements, Gestion Locative et Location.

INFOS :

AXIMONIAL
www.aximomial.fr

Cabinet NORMANDIE
CÔTE FLEURIE :
Tél. : 02-31-81-55-12

Cabinet PARIS
GRAND PARIS :
Tél. : 01-40-09-70-22

Cabinet SEINE-ET-MARNE
ESSONNE :
Tél. : 01-64-19-37-33



Une vraie valeur ajoutée apportée à chaque client

Telle est la force d'AXIMONIAL. Cela passe par :

- L'externalisation des tâches non stratégiques.
- L'utilisation d'outils informatiques et digitaux performants telle la visioconférence « ce qui nous a permis depuis novembre 2020 de tenir les AG dans de bonnes conditions, et sans subir le moindre retard », disent à l'unisson les gestionnaires.
- Des gestionnaires passionnés, hautement qualifiés, diplômés, formés, et particulièrement investis.

Ainsi à Trouville-sur-Mer, ce sont deux nouveaux talents – l'un affiche plus de 20 ans d'expérience en Syndic – qui rejoignent cette dynamique PME où l'humain est fondamental. « Enfin concernant les résidences secondaires de bord de mer, soumises à plus de contraintes (météo, vents, air marin...), nous nous attachons à accompagner les copropriétaires, en effectuant des diagnostics précis, en proposant des solutions techniques adaptées et pérennes, et en élaborant des programmes de travaux pluriannuels accompagnés de financements sur-mesure », affirme J.-N. Charrondièrre qui, disposant d'un bien sur la Côte Fleurie, connaît parfaitement les défis à relever !

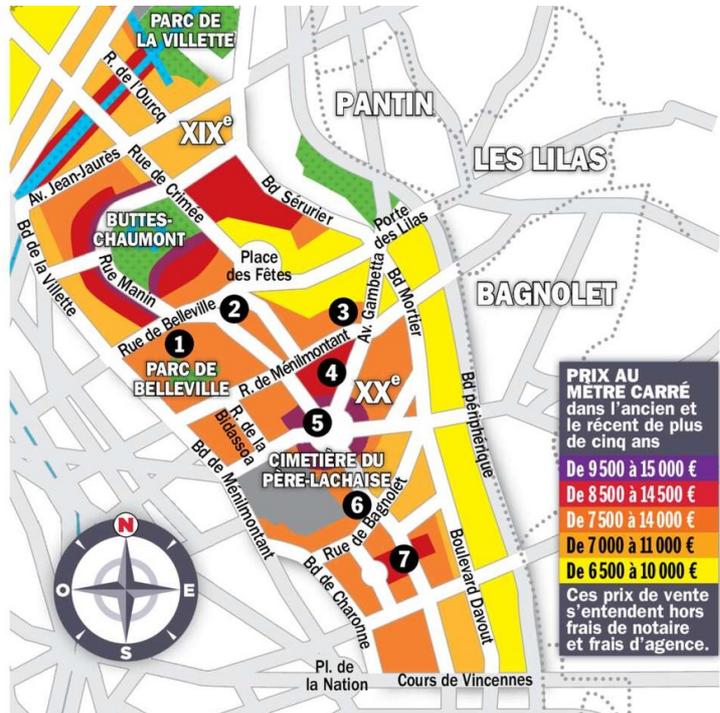


Jean-Noël Charrondièrre,
fondateur-dirigeant.



A Belleville, les surfaces avec extérieur et vue dépassent les 11 000 euros le mètre carré.

DAVID DELAPORTE / ANDIA.FR



PARIS XX^e La cote recule et s'éloigne du record enregistré à la mi-2020

Le stock de logements se reconstitue. «Il a doublé par rapport à avant la crise sanitaire, dans le cas des biens affichés entre 600 000 et 700 000 euros», assure Frédéric Martinache, de Stéphane Plaza Gambetta. Du fait de ce choix étoffé, les acheteurs sont attentistes, et les prix baissent de 2 à 5%, au-dessous du record de mi-2020. Même dans les quartiers prisés tels que Gambetta et Jourdain, la cote est désormais stabilisée, et recule quand il y a d'importants travaux à prévoir. Pour autant, certains biens atypiques restent recherchés. «Comme les maisons en pleine propriété, proches de l'accès à l'autoroute A3, vers La Campagne à Paris notamment», précise Sébastien Mouton, de Barnes Paris Est. Rue Saint-Blaise, cette maison de ville de 139 mètres carrés, sans vis-à-vis et avec une jolie cour, s'est ainsi monnayée à 1,8 million euros (12 950 euros le mètre carré). Les demeures de Ménilmontant s'échangent aussi à de jolis tarifs, alors même que les appartements standards du secteur partent à moins de 9 000 euros le mètre carré. Celle-ci, de 140 mètres carrés avec un petit jardin, a par exemple été cédée à 1,7 million d'euros (12 145 euros le mètre carré).

La demande se concentre surtout autour de la rue des Pyrénées, depuis la place Gambetta vers Jourdain,

et ses rues adjacentes, comme les rues des Gâtines, Orfila, de la Chine, jusqu'à la rue Villiers-de-l'Isle-Adam. Si le coût des travaux n'excède pas 5% du prix de vente, la cote avoisine alors les 10 000 euros le mètre carré. Belleville tire aussi son épingle du jeu. «Les surfaces avec extérieur et vue dépassent parfois 11 000 euros le mètre carré, un tarif similaire à celui des Buttes-Chaumont», analyse Simon Liwer, d'Orpi Parc Immo. A l'inverse, celles sans vue, dans les immeubles des années 1970 aux fortes charges, ou les logements mal agencés, tels les deux-pièces de plus de 60 mètres carrés, ne partent pas.

Sur le cours de Vincennes et ses abords immédiats, c'est la réhabilitation de la place de la Nation, l'excellente desserte en transports en commun et la proximité du bois de Vincennes qui ont permis aux prix de grimper uniformément, de 10%. A contrario, après cinq ans d'inflation annuelle, comprise entre 5 et 10%, la cote du secteur de Saint-Fargeau se stabilise, aux alentours de 8 500 euros le mètre carré. ■

MORGANE REMY

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Fredelion Gambetta, Les Pavés du XX^e, Stéphane Plaza Gambetta, Barnes Paris Est, Espaces atypiques Rive droite, Orpi Parc Immo, Orpi Optimum (Crimée et Pyrénées).

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. PYRÉNÉES		
Appart. 2000, comme maison	11 500 euros (+15%)	• Cour de la Métairie, imm. 2001, 148 m ² , 5 pièces, rez-de-chaussée, comme une maison, terrasses, verrières, parking, excellent état: 1,69 M€ (11 455 €/m ²). • Cour de la Métairie, immeuble 1900, 65 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, terrasse, 60 000 € de travaux: 665 000 € (10 230 €/m ²).
Imm. 1900, à rénover	10 200 euros (+5%)	
2. JOURDAIN		
Immeuble années 1970	10 500 euros (-3%)	• Rue Olivier-Métra, immeuble 1970, 35 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, copro. bien entretenue, balcon 4 m ² , lumineux, calme, à rafraîchir: 365 000 € (10 430 €/m ²). • Rue Levert, immeuble années 1890, 28 m ² , 2 pièces, rez-de-chaussée, excellent état: 283 500 € (10 125 €/m ²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	10 000 euros (-12%)	
3. SAINT-FARGEAU		
Imm. bourgeois fin XIX ^e	9 500 euros (+5%)	• Rue Haxo, immeuble 1870, 37 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, joli parquet, belle hauteur sous plafond, double vitrage, très bon état: 355 000 € (9 595 €/m ²). • Rue Saint-Fargeau, immeuble 1990, 66 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, balcon 3 m ² , double vitrage, à rafraîchir: 545 000 € (8 260 €/m ²).
Immeuble années 1990	8 500 euros (0%)	
Grande surface années 1920	8 300 euros (0%)	• Avenue Gambetta, bel immeuble 1920, 92 m ² , 4 pièces, 2 ^e étage, bon état: 770 000 € (8 370 €/m ²).
4. PELLEPORT		
Immeuble 1970, terrasse	13 500 euros (+20%)	• Rue Pelleport, tour 1970, 195 m ² , 6 pièces, 14 ^e et 15 ^e étages, ascenseur, expo sud-ouest, terrasse 100 m ² , vue, parking, excellent état: 2,63 M€ (13 490 €/m ²). • Rue de la Chine, immeuble 1900, 62 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, 2 caves, jardin en copro., vue, rénové: 756 000 € (12 195 €/m ²).
Imm. 1900, jardin commun	12 000 euros (+15%)	
5. GAMBETTA		
Imm. 1970, vue, à rénover	12 500 euros (+3%)	• Rue Orfila, imm. 1970, 28 m ² , 2 pièces, 8 ^e et dernier étage, ascenseur, terrasse 6 m ² , plein sud, vue panoramique, 30 000 € de travaux: 355 000 € (12 680 €/m ²). • Avenue Gambetta, imm. pierre de taille 1900, 63 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, 50 000 € de travaux: 630 000 € (10 000 €/m ²).
Imm. 1900, à rénover	10 800 euros (-7%)	
6. PÈRE-LACHAISE		
Triplex fin XIX ^e siècle	10 000 euros (-10%)	• Rue Stendhal, immeuble 1894, 50 m ² , 3 pièces, rdc, triplex façon maison de ville, excellent état: 505 000 € (10 100 €/m ²). • Rue des Pyrénées, immeuble 1982, 45 m ² , 2 pièces, 5 ^e étage, ascenseur, double vitrage, cuisine américaine, très bon état: 400 000 € (8 890 €/m ²).
Immeuble années 1980	8 800 euros (-10%)	
7. MARAÎCHERS		
Duplex 1960, terrasse	12 000 euros (+15%)	• Rue Vitruve, duplex 1961, 112 m ² , 5 pièces, 8 ^e et 9 ^e étages (derniers), ascenseur, 2 caves, terrasse, vue, parking, très bon état: 1,35 M€ (12 070 €/m ²). • Rue des Orteaux, immeuble 1972, 47 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage, asc., lumineux, 40 000 € de travaux: 445 000 € (9 470 €/m ²).
Imm. 1970, à rénover	9 400 euros (-10%)	

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