

Estimations de prix de vente dans l'ancien au 1^{er} mai 2011 (en €/m²)

	Fourchette basse	Prix moyen	Fourchette haute
1 ^{er} arrondissement	8 118	10 801	16 586
2 ^e arrondissement	6 996	9 188	11 721
3 ^e arrondissement	7 444	9 895	12 695
4 ^e arrondissement	8 738	11 760	15 851
5 ^e arrondissement	8 520	10 953	14 297
6 ^e arrondissement	9 291	12 500	17 034
7 ^e arrondissement	9 357	12 322	17 229
8 ^e arrondissement	7 739	10 168	13 925
9 ^e arrondissement	6 847	8 525	10 608
10 ^e arrondissement	5 794	7 189	8 618
11 ^e arrondissement	6 331	7 821	9 431
12 ^e arrondissement	6 448	7 978	9 670
13 ^e arrondissement	6 140	7 720	9 568
14 ^e arrondissement	7 054	8 842	11 065
15 ^e arrondissement	7 271	8 846	10 798
16 ^e arrondissement	7 707	9 577	12 495
17 ^e arrondissement	6 946	8 599	10 552
18 ^e arrondissement	5 433	6 725	8 389
19 ^e arrondissement	4 935	6 196	7 821
20 ^e arrondissement	5 462	6 860	8 392

Source MeilleursAgents.com

moins de 6 000 €/m ²
de 6 001 à 7 000 €/m ²
de 7 001 à 9 000 €/m ²
de 9 000 à 12 000 €/m ²
plus de 12 000 €/m ²



Le pic parisien serait-il atteint?

Le marché parisien fonctionne à deux vitesses. Les bons emplacements, les petites surfaces, jusqu'à 350 000-400 000 euros, se vendent toujours vite. « Mais trois offres sur quatre cassent, les gens revisitent, changent d'avis comme en 2009 », constate Nathalie Naccache. « La demande reste importante mais on sent un vrai ralentissement... Certaines affaires ne suscitent plus de visites », confirme Gilbert Chouchana, patron des agences Laforêt du 14^e. Des studios à 9 200 €/m² dans le 13^e ou le 14^e commencent à rester sur le marché, les investisseurs constatant que la rentabilité est quasi nulle, les loyers n'ayant pas suivi. Dans le centre de Paris, le marché est plus tendu : un studio de 32 m² rue des Gravilliers, à Arts-et-Métiers, proposé en dessous de 10 000 €/m², a fait l'objet de dix offres d'achat simultanées. Un autre studio au Palais-Royal au 6^e étage sans ascenseur s'est vendu 11 000 €/m², mais plus difficilement qu'il y a quelques mois.

Par ailleurs, le marché de l'achat-revente et des grands appartements familiaux souffre : vu les budgets demandés, les familles ne se précipitent pas. Les acquéreurs étrangers sont aussi devenus prudents, notamment ceux que le taux de change pénalise. Les prix parisiens ont-ils atteint leur pic ? « Le seuil de 10 000 €/m² est devenu difficile à franchir dans beaucoup de quartiers », explique un professionnel. Le marché du luxe se porte bien. « Certaines affaires d'exception réunissant les critères de qualité d'immeuble, rénovation, terrasse et vue, ont atteint ou dépassé la barre des 20 000 €/m² », remarque Pascale Constans chez Sotheby's International Realty France. Un penthouse situé rue Faber, dans un hôtel particulier d'environ 300 m² avec piscine, s'est vendu 9 millions d'euros. « Mais sur ce marché, là aussi, les appartements surcotés ne trouvent plus d'acquéreurs. On assiste actuellement à un changement : en 2010 il y avait peu de biens à vendre et une

demande importante, aujourd'hui l'offre est plus importante mais il y a moins d'acheteurs. » Le 7^e reste un peu à part. « Tout se vend cher, même des biens avec défauts, selon Paul Abib, de Grenelle immobilier. Il y a beaucoup d'étrangers parmi les acheteurs mais aussi parmi les vendeurs. » Même constat dans le Marais où, selon Eric Dewisme de l'agence Bastimo, les affaires de qualité sont rares et partent vite.

Le marché du neuf à Paris reste faible au niveau de l'offre et se concentre plutôt dans de grandes opérations d'urbanisme. Les prix les plus intéressants se situent dans le nord-est, comme pour la rénovation de l'entrepôt du boulevard Macdonald par Icade où, autour de commerces et de 6 000 m² d'espaces verts, 1 128 logements vont être construits dont une moitié destinée au logement social. Les 278 logements en accession, proposés au prix moyen de 7 500 €/m², ont attiré 70% d'accédants. D'autres grands programmes vont également sortir aux Batignolles.