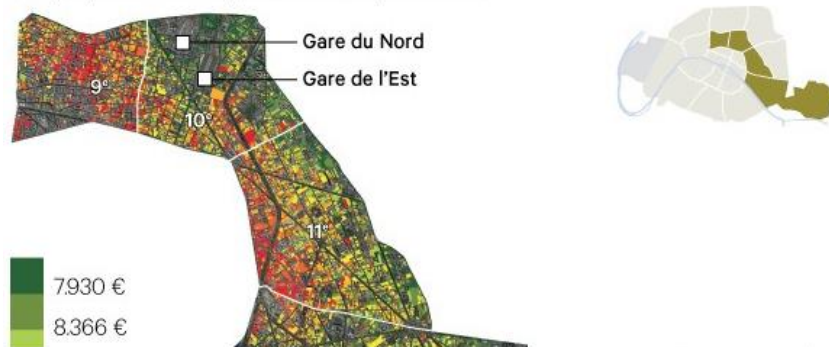


# Immobilier : Les trois arrondissements Parisiens qui ont flambé en cinq ans

LES ECHOS | LE 03/04 À 06:00, MIS À JOUR À 12:42

## Les prix à Paris. Arrondissements 9, 10, 11 et 12

En euros au m<sup>2</sup>, appartements et maisons (pondérés en fonction des proportions de types de biens par zone)



+ VIDEO. Où fallait-il acheter il y a cinq ans pour réaliser les plus fortes plus-values ? Certains arrondissements ont réalisé de spectaculaires progressions alors que d'autres ont presque stagné.

Selon les données de MeilleursAgents, la hausse des prix constatée sur le marché parisien au cours des douze derniers mois (+5 %) n'a épargné aucun des vingt arrondissements que compte **la capitale**. Les hiérarchies sont toujours respectées : les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> au-delà des 12.000EUR tiennent le haut du pavé et les 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, et 5<sup>e</sup> s'affichent toujours parmi **les plus chers** avec un prix moyen au mètre carré désormais au-delà des 11.000 EUR.

Toutefois, « l'écart entre l'arrondissement le plus onéreux et celui le plus abordable n'a jamais été aussi faible avec un rapport de l'ordre de 1,7, contre 2,3 environ il y a une dizaine d'années », explique maître Thierry Delesalle, porte-parole de la Chambre des notaires de Paris. Pourquoi ? Certains ont vu leurs prix littéralement exploser en cinq ans.

Ainsi, tandis que **Paris dans son ensemble** a enregistré une progression de l'ordre de 8,5 % sur cette période, cinq arrondissements ont quant à eux augmenté de plus de 12 % dans le même temps d'après MeilleursAgents.

### **Les plus fortes hausses**

Avec 18,1 % de hausse, c'est le 10<sup>e</sup> qui a connu la plus forte évolution. Suivi de près par le 3<sup>e</sup> (+15,7 %), le 20<sup>e</sup> (+13,6 %) et le 9<sup>e</sup> (+12,8 %). A titre de comparaison, les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> n'ont respectivement relevé que 3,2 % et 3,1 % d'augmentation. Quant au 16<sup>e</sup>, il a carrément vu ses prix reculer de 1,5 %.

« Globalement, ce sont les arrondissements un peu plus éloignés du coeur de la capitale qui ont bénéficié de ce rebond tarifaire plus marqué. Face à des prix dans l'hyper-centre devenus trop importants, ils ont constitué un bon marché de report pour des candidats à l'achat qui souhaitent rester dans Paris intra-muros », poursuit maître Delesalle.

Seule exception : le 3<sup>e</sup> qui, malgré des prix déjà hauts, a continué à grimper de manière plus forte du fait d'une demande très importante. « Cet arrondissement, extrêmement vivant plaît beaucoup à une clientèle branchée de jeunes cadres disposant de revenus conséquents. Ce qui contribue à tirer ses prix vers le haut », analyse Michel

Platero, président de la Fnaim du Grand Paris.

## Différences marquées entre quartiers

Pour autant, ce phénomène de rattrapage observé dans ces cinq arrondissements cache de fortes disparités selon les quartiers, voire selon les rues. Exemple, dans le 18<sup>e</sup>, alors que le secteur de Clignancourt et celui des Grandes Carrières ont aujourd'hui des prix moyens au mètre carré de 8.278 EUR et 8.740 EUR, ceux de la Goutte-d'Or et de la Chapelle plafonnent à 6.719 EUR et 6.694 EUR en moyenne avec des plus bas à 4 230 EUR/m<sup>2</sup>.

Même chose dans le 10<sup>e</sup> où le quartier de la Porte-Saint-Martin s'affiche à 9.051 EUR/m<sup>2</sup> moyen, tandis que celui de Saint-Vincent-de-Paul n'excède pas 7.8873 EUR/m<sup>2</sup> en moyenne mais commence à 5.671 EUR/m<sup>2</sup>. Ou encore, dans le 20<sup>e</sup>, où le quartier Père-Lachaise enregistre des prix au mètre carré autour des 7.809 EUR en moyenne (avec des pointes à plus de 10.000 EUR/m<sup>2</sup> au début de la rue Orfila par exemple), alors que celui de Saint-Fargeau reste en deçà des 7.300 EUR/m<sup>2</sup> avec un ticket d'entrée autour des 5.300 EUR/m<sup>2</sup> du côté du boulevard Mortier.

**Conséquence, conclut Michel Platero,** « *il est fort à parier que ce sont ces secteurs qui progresseront le plus fortement dans les années à venir, car ils restent encore et toujours parmi les plus abordables de la capitale* ».

Mais la prudence s'impose, car malgré le mouvement général de réhabilitation qui touche la capitale, certains micromarchés risquent de souffrir pendant plusieurs années encore d'une réputation peu enviable et de vrais problèmes de sécurité et de propreté. Des secteurs très décotés où les perspectives

**plus-values** semblent encore lointaines.●

**Anne-Lise Defrance**