



SPÉCIAL IMMOBILIER PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE

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-Avoye, 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 Mestlay, 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.