



RUES MYTHIQUES DE PARIS | Entre bureaux et grands magasins, les habitants sont peu nombreux sur cet axe qui traverse les VIII^e et IX^e arrondissements. Quelques beaux volumes sont cependant accessibles à un public fortuné.

Sur le boulevard Haussmann, appartements rares et clientèle aisée

ZOOM SUR...

Avec les données de Meilleurs Agents, « le Parisien » vous donne rendez-vous chaque mois pour analyser les prix au mètre carré des artères mythiques de la capitale. Selon les biens, leur nature et leur localisation, nous vous en livrons toutes les subtilités. Et des experts nous conseillent également pour bien acheter.

MARION CANU

C'EST UNE ARTÈRE mythique où affluent les touristes. Les Franciliens aussi s'y retrouvent, nombreux, notamment aux abords des incontournables grands magasins. Chaque année, ils viennent découvrir les décors féeriques installés pour Noël : plafond lumineux, sapins gigantesques, animations musicales... Sur le boulevard Haussmann, tout est fait pour faire rêver parents et enfants, qui n'hésitent pas à

se photographier devant les vitrines des Galeries Lafayette et du Printemps. Respectivement ancrés aux numéros 40 et 64, ces deux géants du shopping (70 000 m² et près de 45 000 m² de superficie) constituent l'une des activités principales de cet axe central, qui traverse les VIII^e et IX^e arrondissements de Paris.

Dans les bâtiments voisins, les sièges de grandes entreprises comme Danone (au n° 17) ou de banques, dont la Société générale (au n° 29) ou encore le Crédit du Nord (au n° 59), illustrent l'autre fonction majeure du boulevard Haussmann : les bureaux. En plein cœur du « quartier central des affaires » de la capitale, c'est « l'endroit le plus recherché à la fois par les investisseurs et par les entreprises », explique Thomas Lefebvre, directeur scientifique du site Meilleurs Agents. Selon lui, chaque mètre carré de bureau peut rapporter à lui seul jusqu'à 800 € par an.

Mais alors, où sont et qui sont les Parisiens qui résident sur le boulevard Haussmann ? Pour les retrouver, il faut bien s'avancer vers le VIII^e arrondissement, atteindre les numéros d'immeubles à trois chiffres, jusqu'à apercevoir les





Famille du média : **PQN**
(Quotidiens nationaux)

Périodicité : **Quotidienne**

Audience : **1388000**

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : **13 décembre 2021**

P.41

Journalistes : **MARION CANU**

Nombre de mots : **1115**

Valeur Média : **117000€**

contours de l'Arc de Triomphe. « La circulation est moins dense à mesure que l'on s'approche de l'ouest du boulevard et on se rapproche des très beaux quartiers », ajoute Thomas Lefebvre. Dans ces grandes bâtisses, des grands volumes résistent. Mais pour espérer s'y installer, le budget est conséquent. Selon les données de Meilleurs Agents, spécialiste de l'estimation en ligne, le prix au mètre carré peut dépasser les 13 200 €.

Vue sur la tour Eiffel et orientation plein sud

Une tendance que confirment les agents immobiliers, eux-mêmes installés sur le boulevard. « En bas de l'avenue de Friedland (dans le prolongement du boulevard Haussmann), il existe encore de grands appartements familiaux de prestige », explique Olivier Roussel, qui officie au sein de l'agence Immobilier 120 Haussmann. « Au minimum, ils font 100 m², mais on peut monter jusqu'à 300 m² pour certains biens. Les plus grands se vendent à 3, voire 4 millions d'euros. »

Car, si cette artère reste bruyante, et sans aucune place de stationnement, les familles apprécient la proximité directe du parc Monceau et de groupes scolaires réputés dont l'École active bilingue ou encore le lycée Fénelon, rue du Général-Foy. À cet emplacement central et aux volumes conséquents s'ajoute aussi la

possibilité de surplomber la ville. « Le côté pair de la rue est orienté plein sud, et dans les étages les plus élevés, les habitants ont une vue dégagée sur la tour Eiffel », poursuit Alexis Visan, directeur de l'agence Era Monceau-Montaigne. Le professionnel a récemment vu partir un appartement à rénover « de 250 m² avec vue à 12 500 € du mètre carré, dans un immeuble très coté, qui vient d'être ravalé, à l'angle de la rue de Courcelles ».

Les investissements sont généralement faits sur le long terme et les familles restent « le temps que les enfants grandissent et avancent dans leur scolarité », indique Olivier Roussel. Le turnover est de fait limité et les biens se vendent sans grande difficulté.

Concierger depuis une quinzaine d'années au numéro 182, José en est le premier témoin. Dans l'immeuble dont il s'occupe et qu'il décrit, alors qu'il



Ça ne bouge pas beaucoup. Certains propriétaires sont là depuis plusieurs dizaines d'années.

JOSÉ, UN DES CONCIERGES DU BOULEVARD HAUSSMANN



Famille du média : PQN
(Quotidiens nationaux)

Périodicité : Quotidienne

Audience : 1388000

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : 13 décembre 2021

P.41

Journalistes : MARION CANU

Nombre de mots : 1115

Valeur Média : 117000€

s'attelle à dégager les feuilles amassées aux abords du grand porche, on retrouve dix appartements. « Il y a cinq étages et deux appartements par niveau, un côté rue, un côté cour. Tous font largement plus de 100 m². Et ça ne bouge pas beaucoup. Certains propriétaires sont là depuis plusieurs dizaines d'années », souligne-t-il, en évoquant la présence de personnalités publiques.

Peu d'offres de vente sur le marché

Mais avec aussi peu de logements, les offres de vente ne sont pas nombreuses dans cette rue mythique. Preuve en est : « On est installés sur le boulevard depuis juin 2020 (au n° 137) et on n'a jamais eu de biens à vendre sur cet axe. C'est vraiment quelque chose d'extrêmement rare », explique Vivien Prévot, directeur de l'agence Espaces atypiques Paris Ouest.

Seule exception pour le professionnel, une demande d'estimation réalisée au début de l'été 2020, d'un appartement de 34 m², au numéro 152. « Situé au 5^e et dernier étage

avec ascenseur, mansardé, il avait beaucoup de cachet », détaille-t-il. Ce bien sera finalement vendu, indépendamment de son agence, à 532 200 €, soit près de 15 900 € du mètre carré ! Les biens qu'il parvient à mettre en vente dans le secteur se concentrent davantage sur des voies perpendiculaires au boulevard : « La rue de Téhéran, l'avenue de Messine ou encore la rue de Courcelles », explique-t-il de manière non exhaustive.

Enfin, des plus petites, voire toutes petites surfaces rencontrent elles aussi un franc succès. « On a des chambres de service qui se vendent et se louent facilement. On est sur du 9, 10, 11, 12 parfois 13 m² », indique Alexis Visan. Et de citer le cas d'« un 13 m², récemment vendu 13 000 € du mètre carré, net vendeur », soit près de 170 000 €.

« Ce sont des produits qui partent vite, aussi bien pour des primo-accédants qui viennent simplement travailler dans les bureaux à proximité que pour un investissement locatif », conclut-il. ■





Famille du média : PQN
(Quotidiens nationaux)

Périodicité : Quotidienne

Audience : 1388000

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : 13 décembre 2021

P.41

Journalistes : MARION CANU

Nombre de mots : 1115

Valeur Média : 117000€

Les logements sont plus fréquents sur la partie ouest du boulevard Haussmann (Paris, entre les VIII^e et IX^e arrondissements), mais, souvent de grande taille, ils restent réservés à un public aisé.



LP, NC

