

Date : 01/10/10

Sur la piste des bonnes affaires



Au centre de Paris, les petits quartiers où restent encore de bonnes affaires sont très rares.

Si les prix augmentent de façon irraisonnée à Paris, il reste quelques poches de résistance où ils sont encore supportables. Suivez le guide.

Rue Beauregard. Un immeuble du XVIII^e siècle sans prétention, à mi-chemin entre la rue Poissonnière et celle de Cléry. Ce n'est pas encore un quartier chic, mais il tend à le devenir. Là, au 2^e étage, un jeune ingénieur s'est offert un studio de 26 m² très lumineux à 185.000 euros. Avec 10.000 euros de travaux à la clé, soit au bout du compte 7500 €/m². Un prix très raisonnable au regard de la moyenne de 7820 €/m² dont les notaires font état pour le II^e. «Le Sentier est loin d'être aussi huppé que le Palais-Royal, les Halles, la Bourse ou l'Opéra, tout proches, mais il se transforme peu à peu et conserve des marges de progression en termes de prix», affirme Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo. Ici, les lieux nécessitent souvent des travaux.

Évaluation du site

Site du quotidien national Le Figaro. Il met en ligne l'intégralité de ses éditions papier ainsi que de nombreuses dépêches d'agences et articles publiés en temps réel.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 263

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

«Il y a des avantages à acheter ce type de biens, poursuit cette professionnelle. Outre le prix et les frais de notaire moins élevés, l'acquéreur obtient, après travaux, un appartement refait à son goût.» Les prix des appartements dans des quartiers chics voisins dépassant allègrement les 9000 €/m², il n'est pas étonnant que les bobos se soient entichés du Sentier. D'autant que les grossistes du prêt-à-porter vident peu à peu les lieux. Mais il faut se hâter car le Ile flambe: + 19,3 % en un an.

«Les niches deviennent très rares dans le centre de la capitale avec l'envolée des prix », confie Nathalie Naccache. Comme le Sentier, le secteur de la rue Saint-Denis prend également du galon, malgré la réputation sulfureuse qui lui colle à la peau. «La Mairie rachète, une à une, les boutiques et les remplace par des commerces de bouche, ce qui valorise la rue. » A tel point que beaucoup de professionnels n'hésitent pas à lui prédire un avenir aussi radieux que celui de la rue Montorgueil. Certains biens affichent déjà des prix délirants: jusqu'à 10.000 €/m² dans un immeuble Art déco situé aux abords de la rue de Turbigo.

«Rue Saint-Denis, un 3 pièces de 60m² avec une belle hauteur sous plafond s'est récemment négocié 380.000 euros alors que le même, rue Montorgueil, vaut au bas mot 100.000 euros de plus», note Christophe du Pontavice, d'EffiCity. Dans le Marais, inutile de rechercher le cachet de l'île Saint-Louis ou celui de la place des Vosges, hors de prix (de 20.000 à 25.000 €/m²). Mieux vaut suivre la piste des quartiers autour de la Bastille (rue Beautreillis, rue des Lions-Saint-Paul...).

Encore faut-il payer le bon prix. Boulevard Henri-IV, un vendeur n'en démord pas: son 4 pièces sera vendu 11.000 €/m² ! Soit 2000 €/m² de trop, selon un professionnel ! Dans le Ille, la rue Saint-Martin ou la rue Meslay méritent l'attention. Mais les prix font souvent le grand écart. «Rue Saint-Martin, un appartement de 120 m² au dernier étage avec vue a été estimé à 1,2million d'euros et, juste à côté, un autre de 200 m² au 2e étage à 1,5million d'euros », explique Emmanuel de Poulpiquet, de Féau Marais.

Direction le sud du Ve et, plus précisément, les Gobelins et le boulevard Saint-Marcel. Un 1er étage s'y négocie autour de 8000 €/m² alors qu'il faut mettre sur la table 9000 €/m² rue Monge ou à Saint-Médard, et beaucoup plus sur les quais. «Avec la pénurie ambiante, difficile de trouver moins cher», constate Nathalie Gomez, d'Immo Connexion. Pas beaucoup d'opportunités non plus dans les très chics VIe et VIIe.

«Qui veut une adresse ici sans se ruiner doit accepter de vivre en rez-de-chaussée ou au 1er étage», explique Patrick Rissel, de Barnes Rive Gauche. Rue Vavin, un 2 pièces de 45 m² s'est récemment échangé 440.000 euros, soit 9770 €/m² (de 13.000 à 15.000 €/m² rue des Beaux-Arts). Les défauts non rédhibitoires offrent donc de belles décotes. Rue Saint-Dominique, dans le VIIe, un 2 pièces de 40 m² sans ascenseur s'est vendu 9900 €/m². Sur la rive droite, c'est le nord du IXe qu'il faut viser. Par exemple, les rues qui jouxtent les boulevards de Clichy ou de Rochechouart.

Un quartier peu à peu gagné par les bobos. Rue Duperré, un 5 pièces de 98 m² avec travaux est parti à 6300 €/m² (entre 8000 et 10.000 €/m² rue des Martyrs ou avenue Trudaine). «Le

secteur est vivant et commerçant, mais les familles reprochent le manque d'écoles de qualité», remarque Christophe du Pontavice.

Dans le Xe, le canal Saint-Martin paraît une valeur sûre, mais il n'offrira pas forcément de plus-value aux prix actuels (de 9000 à 10.000 €/m²). De ce point de vue, le faubourg Saint-Denis est plus prometteur. Un 2 pièces de 30 m² vient de s'y échanger pour 165.000 euros. Autre exemple, rue du Château-Landon, un 55 m² est parti à 277.000 euros. Dans le XIe, des opportunités subsistent vers la rue Sedaine, à deux pas de la Bastille, où un 2 pièces de 52 m² vient de partir à 330.000 euros. Le faubourg du Temple n'est pas non plus à dédaigner comme en témoigne ce 50 m² à rénover entièrement, négocié 315.000 euros, soit 6300 €/m².

Sur les Maréchaux, des affaires peuvent être réalisées. Dans une tour de la Porte de Choisy, un 65 m² peut être acquis pour 280 000 euros. «Attention aux charges», prévient Maud Lubrich, d'Immo Express Chevaleret. Aux Olympiades, il faut compter 5500 €/m². Non loin de là, la Porte de Vanves s'affiche autour de 6000 €/m² mais, passé le périphérique, les prix diminuent.

A Vanves même, rue Raymond-Marcheron, un studio de 32,5 m² avec balcon de 5 m² s'est négocié 3690 €/m² à 400 mètres de la porte et à 5 minutes du métro. «Il était en très mauvais état et il fallait prévoir de 300 à 400€/m² en travaux», note Olivier Parent, patron des agences du même nom. Autre exemple, le sud du XVIe (avenue de Versailles, porte de Saint-Cloud) qui «constitue sans doute le meilleur rapport qualité/prix», indique Françoise Koops, de l'agence Emile Garcin rive droite.

Compter 8000 à 9000 €/m². Dans le XVIIe, le boulevard Pershing subit la même décote. Un 180 m² au 5e étage avec ascenseur s'affiche à 9000 €/m². A l'autre bout, tout près du XVIIIe, le quartier Guy-Moquet tend à s'embourgeoiser avec le réaménagement des Batignolles. Les valeurs plafonnent, pour le moment, autour de 6 000 €/m² alors qu'ailleurs elles franchissent souvent les 8000 à 9000 €/m². Dans le XVIIIe, à défaut de s'offrir la Butte ou la rue Lepic, l'îlot Ramey constitue un bon compromis. Un petit 3 pièces de 45 m² avec travaux vient de s'y échanger pour 250.000 euros, soit 5500 €/m².

En direction du XIXe, les Portes de la Chapelle, d'Aubervilliers et de la Villette se refont une beauté avec la construction de la future ligne de tramway et de la gare RER E, la reconversion du bâtiment des entrepôts MacDonald, la construction de bureaux et de logements. «Ces aménagements vont avoir un impact encore plus fort sur le département de Seine-Saint-Denis», note Sébastien de Lafond, de MeilleursAgents.com.

Montrouge inaugurera la prolongation de son métro en 2012 et desservira Bagneux. Des villes comme Malakoff et Châtillon, de part et d'autre de la ligne, en profiteront. «Châtillon va également bénéficier d'une desserte de tramway jusqu'à Viroflay en 2013, explique Christophe du Pontavice, c'est un secteur en devenir dont les prix vont progresser. »

Dans l'ancien, compter autour de 4500 €/m², mais, à proximité de la future ligne de métro, les prix s'envolent déjà à 5500 €/m². Même ordre de prix du côté de la mairie de Malakoff, secteur prisé car très animé. Plus à l'ouest, des communes comme Colombes, Bois-Colombes, Asnières, Courbevoie... sont à privilégier.

A Courbevoie, «un quartier s'offre une belle mutation, celui autour de la gare du Centre, explique Florence Chauvel, de Barnes, à cinq minutes à pied du futur tram qui reliera Colombes, les rues Kilford, Victor-Hugo et République qui regorgent de vastes maisons de 250 m² avec 500 à 600m² de terrain pour 1,7 à 1,8million d'euros.» Des prix nettement plus accessibles à Colombes où le quartier du Petit-Colombes va, lui aussi, profiter du tramway. Quant à Asnières, elle reste une valeur sûre. Ici, le quartier Michelet se transforme.

«Des tas d'entreprises viennent s'installer sur ce secteur en plein devenir », poursuit Florence Chauvel. En périphérie nord et est, ce sont évidemment des communes comme Saint-Ouen, Saint-Denis, Pantin, Les Lilas, Montreuil qu'il faut viser, de même qu'Ivry, au sud.