

Immobilier de prestige,

La montée en puissance des micro-quartiers de l'Est parisien

L'année 2020 a profondément rebattu les cartes de l'immobilier de prestige à Paris, les acheteurs étant séduits par une offre nouvelle, en provenance d'arrondissements situés à l'est des marchés traditionnels. Vie de village, micro-quartiers familiaux, espaces extérieurs et verdure sont autant d'atouts expliquant cette mutation, à des prix nettement inférieurs à ceux du centre et de l'Ouest parisien.

XI^e, XII^e et XX^e arrondissements, le nouveau centre de la Rive droite

« Nous assistons à une véritable ruée vers l'Est », s'exclame Sébastien Mouton, directeur de BARNES Paris-Est, en charge des XI^e, XII^e et XX^e arrondissements. Notamment parce que le Marais, qui a gagné ses galons de star du marché en moins de 10 ans, voit ses prix moyens s'établir entre 16 000 et 18 000 €/m². Ce qui le rend financièrement inaccessible pour une grande partie de la clientèle, même aisée, qui se reporte donc sur les arrondissements plus excentrés, aux prix nettement inférieurs. « Avec un prix compris entre 11 000 et 13 000 €/m², des quartiers comme Saint-Ambroise et le square Gardette (XI^e), le Square Trousseau ou le marché d'Aligre (XII^e) représentent une alternative séduisante, notamment pour les jeunes couples à la recherche de leur premier appartement », ajoute-t-il.

Les acheteurs sont avant tout Français pour ces arrondissements et n'ont donc que peu souffert des restrictions de circulation imposées aux clients étrangers. « Les types de biens les plus demandés sont évidemment ceux qui disposent d'un espace extérieur, mais ce n'est pas un point de passage obligé, précise Sébastien Mouton, à partir du moment où le bien est proposé à son juste prix. »

Exemples de ventes flash : Les ventes « flash » (en moins de 48 h) sont fréquentes, à l'image d'un appartement de 85 m² au dernier étage d'un immeuble place de la Nation (XI^e et XII^e), vendu 990 000 €. Ou d'un appartement de 100 m² au marché d'Aligre, vendu pour 1,25 million d'euros en 24 heures. Un achat coup de cœur par des habitants de ce quartier, qui n'envisageaient pas une seconde de le quitter.

Transactions records : Les transactions à prix élevé se multiplient depuis le printemps 2020. Vente dans le XX^e d'une maison de 140 m² avec jardin à Ménilmontant pour 1,7 million d'euros. Et à la campagne à Paris, une maison d'architecte récente de 250 m² avec un toit-terrasse, pour 3,5 millions d'euros.

Le quartier à suivre : Le quartier Faidherbe, dans le XI^e arrondissement, pour son côté village, notamment autour des rues Chanzy et Paul-Bert et de leurs commerces.

X^e et XIX^e arrondissements, la naissance d'une valeur sûre

Même constat pour Adérald van Luipen, directeur de BARNES Paris X^e/XIX^e : « Certains quartiers dans lesquels il était inconcevable de proposer des biens relevant de l'immobilier de prestige voilà 4 ou 5 ans sont aujourd'hui très sérieusement envisagés par une clientèle branchée, généralement déjà parisienne ». Si le X^e arrondissement avait déjà vu sa cote monter en flèche avant l'arrivée de la pandémie, il semble que le XIX^e soit l'un des grands gagnants de l'année 2020 et des bouleversements qu'elle a engendrés sur le paysage immobilier parisien. Le XIX^e arrondissement possède en effet de nombreux espaces verts, dont les Buttes-Chaumont et la Butte-Bergeyre avec ses vignes, et des micro-quartiers à l'esprit village jalousement entretenu, comme Jourdain et la Mouzaïa.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy – Fax : 01 41 05 02 03 – galivel@galivel.com – www.galivel.com

« A la différence du reste de Paris, il est encore possible d'y trouver de petites maisons autour d'un million d'euros, ce qui attire des jeunes couples avec de jeunes enfants », explique Adérald van Luipen.

Le X^e attire par un effet mécanique les acheteurs qui n'ont pas le budget suffisant pour le IX^e, tandis que le XIX^e draine grâce à sa verdure une nouvelle clientèle en provenance de quartiers plus « minéraux ».

Le X^e arrondissement, qui était peu exploité jusqu'en 2015 sur le plan de l'immobilier de prestige, est aujourd'hui très convoité. A l'image de la rue du Château-d'Eau, qui en 5 ans est passée de 7 000 à 13 000 €/m², ou du boulevard Magenta, qui a rejoint les valeurs sûres du nord de la Rive droite. « Alors que les biens dotés d'espaces extérieurs sont les plus recherchés depuis le printemps 2020, le XIX^e arrondissement compte de nombreux immeubles modernes aux appartements avec terrasse. La barre des 10 000 €/m² a été franchie dans tout l'arrondissement pour ces biens et les prix devraient continuer à monter », analyse-t-il.

Les quartiers à suivre : XIX^e : La Butte-Bergeyre, surnommée « le petit Montmartre », ou la rue Manin, pour ses beaux immeubles haussmanniens tournés vers les Buttes-Chaumont. X^e : les rues perpendiculaires au canal Saint-Martin, comme la rue de Beaurepaire et la rue de Marseille, pour leurs immeubles à la remarquable architecture haussmannienne. La rue Martel, à la limite du IX^e arrondissement, emblématique pour ses anciennes usines urbaines réhabilitées en logements résidentiels.

XIII^e arrondissement, le prolongement de l'esprit Rive gauche

Pour Julien Meguidech, directeur de BARNES Panthéon, en charge du XIII^e arrondissement : « Le marché de prestige se concentre pour l'instant sur quelques quartiers de l'arrondissement, notamment la célèbre Butte-aux-Cailles et plus au nord, à la limite du V^e, les Gobelins et Port-Royal ». Un glissement s'est opéré en quelques années, les acheteurs n'hésitant plus à franchir la frontière psychologique entre les V^e et XIII^e arrondissements, ce qui provoque une nette montée des prix de ce dernier. « Paris intra-muros s'élargit, explique Julien Meguidech, en ce sens que les arrondissements périphériques deviennent attractifs pour la clientèle aisée ». Un phénomène qui s'est accéléré depuis les confinements : de nombreux Parisiens ont en effet choisi de faire de leur résidence secondaire une résidence « semi-principale » en ne gardant qu'un pied-à-terre à Paris. Ils apprécient que celui-ci soit situé près d'une porte d'accès à la capitale, permettant de rejoindre rapidement l'autoroute.

Le XIII^e arrondissement a dans ce contexte une bonne carte à jouer : « les acheteurs qui le découvrent y viennent souvent dans un premier temps par défaut, n'ayant pas le budget pour le centre de Paris. Mais ils sont rapidement séduits par le fait de disposer de plusieurs balcons ou d'une terrasse, voire d'un jardin. Tout comme ils apprécient les larges avenues arborées et les nombreux espaces verts », complète-t-il.

Exemple de vente flash : Une très belle vente flash a eu lieu à quelques pas de la Porte de Choisy. Un appartement de 75 m² en dernier étage avec une terrasse de 160 m², un véritable jardin sur le toit avec une vue panoramique, vendu dès sa 1^{re} visite au prix demandé, 1,305 million d'euros.

Exemple de vente record : La meilleure vente de 2020 pour l'arrondissement fut une maison à la Butte-aux-Cailles. Une transaction supérieure à 3 millions d'euros réalisée à la sortie du premier confinement, sur une offre *off market*.

Les quartiers à suivre : Le quartier des Peupliers, entre Maison Blanche et Tolbiac, pour ses maisons de ville disposant de petits jardins. Le boulevard Arago, qui occupe une position centrale à la jonction des Ve, XIIIe et XIVe arrondissements. « Avec tous les commerces de bouche qui s'y sont installés, le boulevard Arago est devenu le nouvel eldorado des bons vivants, à 5 minutes de l'animation de la rue Mouffetard (Ve arrondissement), avec une atmosphère plus intime », estime Julien Meguidech.

Evolutions des prix de l'immobilier de l'Est Parisien			BARNES <small>INTERNATIONAL REALITY</small>	
X ^e arrondissement				
	Appartements			
	2019	2020	Variation 2020	Tendance T1 2021
Prix de vente moyen	1 077 400 €	1 025 600 €	-4,8%	10,0%
Prix moyen au m ²	12 067 €	11 050 €	-8,4%	4,0%
XI ^e arrondissement				
	Appartements			
	2019	2020	Variation 2020	Tendance T1 2021
Prix de vente moyen	*	1 270 000 €	*	1,5%
Prix moyen au m ²	*	12 157 €	*	2,0%
XII ^e arrondissement				
	Appartements			
	2019	2020	Variation 2020	Tendance T1 2021
Prix de vente moyen	*	843 800 €	*	21,7%
Prix moyen au m ²	*	11 660 €	*	2,9%
XIII ^e arrondissement				
	Appartements			
	2019	2020	Variation 2020	Tendance T1 2021
Prix de vente moyen	617 000 €	951 000 €	54,1%**	12,0%
Prix moyen au m ²	11 942 €	12 679 €	6,2%	6,0%
	Maisons			
	2019	2020	Variation 2020	Tendance T1 2021
Prix de vente moyen	2 375 000 €	2 715 000 €	14,3%	5,0%
Prix moyen au m ²	10 414 €	13 345 €	28,1%	4,0%
XIX ^e arrondissement				
	Appartements			
	2019	2020	Variation 2020	Tendance T1 2021
Prix de vente moyen	1 037 900 €	1 363 125 €	31,3%	-8,0%
Prix moyen au m ²	12 268 €	11 613 €	-5,3%	-8,0%
XX ^e arrondissement				
	Appartements			
	2019	2020	Variation 2020	Tendance T1 2021
Prix de vente moyen	*	1 422 500 €	*	Stable
Prix moyen au m ²	*	10 271 €	*	Stable

Source BARNES

(*) Le bureau de BARNES Paris Est (XI^e, XII^e, XX^e) n'était pas encore en pleine activité en 2019.

(**) Le bureau de BARNES Panthéon a démarré la pleine couverture du XIII^e arrondissement courant 2019, ce qui explique la très forte variation des prix entre 2019 et 2020.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

Exemples de biens

Paris XI^e - Loft d'exception - Patio et piscine

Loft de 350 m² avec son patio ensoleillé et sa piscine. Belle hauteur sous plafond, entre l'immense pièce de réception et sa cuisine ouverte, son patio arboré et sa piscine intérieure. Séparés par une grande baie vitrée, un studio, une chambre, une cuisine et salle de bains prolongent le rez-de-chaussée. Un magnifique escalier distribue trois chambres, salles de bains et dressings.

Prix de vente : 4 300 000 €



Paris XIII^e - Port Royal - Atelier d'artiste avec cour privative

Atelier de 95 m² entièrement rénové et triplement exposé, avec cour aménagée de 23m². Une entrée privative dessert une cour, un séjour avec plus de 4 mètres de hauteur sous plafond, une cuisine entièrement équipée et un bureau. Sur la mezzanine, deux chambres, chacune bénéficiant de sa propre salle de bains. À l'abri des regards au sein d'une copropriété calme et très bien entretenue.

Prix de vente : 1 440 000 €

BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2020 un volume de ventes de près de 4,6 milliards d'euros.