



Depuis 1989

# LE MAG

N°3

Juin  
2021

AVIS D'EXPERTS  
BIENS À VENDRE  
INFO IMMO  
BONNES ADRESSES  
DERNIÈRES VENTES STI  
ACTUS RIVE GAUCHE

6 adresses pour VENDRE, ACHETER, LOUER, GÉRER,  
en toute confiance

[www.sti-immo.com](http://www.sti-immo.com)

# EDITORIAL

## Votre partenaire immobilier depuis 1989

Reconnu comme l'un des leaders du marché immobilier de la rive gauche, STI est un réseau familial qui compte 6 études.

Disposant d'une clientèle française et internationale, de particuliers, de commerçants ou encore de professionnels du secteur, STI accompagne ses clients dans tous leurs projets immobiliers.

**STI : La puissance d'un groupe, la proximité d'un réseau familial.**

### STI ALÉSIA

166, rue d'Alésia  
75014 Paris  
01 45 42 38 81

### STI DAGUERRE

15, rue Daguerre  
75014 Paris  
01 45 38 65 67

### STI DUVERNET

6, rue Mouton Duvernet  
75014 Paris  
01 45 45 26 23

### STI MONTPARNASSE

17, Rue Delambre  
75014 Paris  
01 43 35 46 37

### STI PERNETY

102, rue Raymond Losserand  
75014 Paris  
01 45 43 44 05

### STI SYNDIC

55, rue Raymond Losserand  
75014 Paris  
01 45 43 78 77

## SOMMAIRE

- 03 Avis d'expert :**  
Maître Anne TETAUD
- 04** Comment savoir si une copropriété est bien gérée financièrement ?
- 05** Biens à Vendre
- 10** Bonnes adresses, nos partenaires
- 12** Biens Vendus
- 14 Rive Gauche :**  
A voir, à faire, s'informer



# Marché immobilier parisien : évolutions et perspectives

## Quelles sont les grandes tendances du Marché immobilier ?

Dans un contexte économique et sanitaire totalement inédit le marché immobilier a confirmé sa résilience en 2020. L'appétence des Français pour la pierre reste forte.

En France, le volume des transactions est reparti à la hausse dès septembre 2020 pour totaliser 1 024 000 transactions au 31 décembre 2020, limitant ainsi la baisse de volumes à 4%.

En termes de prix, les derniers chiffres que nous avons publiés laissent apparaître, à fin mai 2021, une hausse de 3.2 % sur un an pour les appartements et + 6.3% sur les maisons.

## Et concernant le marché Parisien ?

Le marché Parisien a connu un léger repli pendant environ 6 mois. Mais un début de reprise semble déjà s'amorcer. Le prix moyen est de 10 610 € le m<sup>2</sup> en mai 2021 et nos analyses projectives sur la base des promesses signées ces dernières semaines laissent apparaître un prix moyen en juin et juillet 2021 à 10 670 €.

Au final sur un an le prix du m<sup>2</sup> moyen à Paris de juillet 2021 devrait être très proche de celui de Juillet 2020.

## Quelles sont les perspectives ?

Si l'excédent d'acheteurs sur les vendeurs tend à se résorber, la demande reste élevée. Elle est pour l'instant encore supérieure à l'offre.

Concernant les spécificités géographiques, les hypers centres de la capitale et des grandes villes seront éventuellement légèrement pénalisés par l'évolution des critères de recherche.

Certains acquéreurs semblent prêts à s'éloigner de leur lieu de travail afin de pouvoir s'offrir plus de volumes, des espaces extérieurs et des lieux de vies moins urbains.

Il s'agit d'une conséquence directe du confinement et du télétravail.

De leur côté, certains employeurs pourraient inscrire dans la durée une quotité de télétravail hebdomadaire afin de satisfaire leurs salariés tout en diminuant leurs charges foncières.

Nous assistons donc peut être à un changement de paradigme

Globalement, nos indicateurs avancés laissent espérer des volumes de transactions très dynamiques dans les prochains mois. L'année 2021 pourrait comme en 2019 et 2020 être un excellent Millésime.

Concernant 2022, les variables sont trop nombreuses.

Les mesures d'urgences mises en place lors du confinement ont soutenu l'activité économique mais les fondamentaux de la sortie de crises sont encore incertains.



**Maître Anne TETAUD**

Etude Notaires associés Montparnasse  
94 Boulevard du Montparnasse 75014 Paris  
[notairesassociesmontparnasse.com](http://notairesassociesmontparnasse.com)

Il est très difficile d'établir des projections dans un contexte aussi aléatoire.

La reprise de l'économie et son corollaire, l'évolution du marché du travail sera un déterminant essentiel pour les Français, dans les mois qui viennent.

Le fléchissement de la demande pourrait, en effet, provenir des acquéreurs eux-mêmes. Nombre d'entre eux font de l'autocensure. Nous observons un attentisme très fort notamment du côté des familles et le taux d'épargne a bondi.

Mais comme l'a démontrée l'année 2020, le marché immobilier est une valeur refuge très appréciée. Il pourrait donc être aussi porté par la sortie de la crise sanitaire et par des taux d'intérêts qui resteront bas à court et moyen terme du fait des mesures de relances qui seront mises en place.

# Comment savoir si une copropriété est bien gérée financièrement ?

*Avant d'acheter un appartement, il convient d'être vigilant de prendre en compte plusieurs aspects. Niveau d'impayés, montant des charges... Il est indispensable de se renseigner sur la gestion financière de la copropriété pour éviter les mauvaises surprises.*

## ■ ACHAT D'UN APPARTEMENT : ATTENTION À LA GESTION FINANCIÈRE DE LA COPROPRRIÉTÉ

Quand on achète un appartement, on devient copropriétaire et on doit payer des charges, qui contribuent au bon fonctionnement de la copropriété.

Ces dépenses peuvent devenir conséquentes si la copropriété est mal gérée. Avant de signer le compromis de vente de son appartement, il est donc vivement conseillé de se pencher sur la gestion financière de la copropriété.

Il faut demander à consulter les comptes de la copropriété pour s'assurer que les copropriétaires règlent bien leurs charges. Si le pourcentage d'impayés est élevé, il faut vérifier si le syndic a mis en place une procédure de traitement des impayés en consultant le compte-rendu des précédentes assemblées générales. Le poste dettes regroupant les fournisseurs (eau, électricité) doit aussi être évalué.

Si les dettes sont trop élevées, la copropriété risque une suspension de contrat.

## ■ RENSEIGNEZ-VOUS SUR LES TRAVAUX DE LA COPROPRRIÉTÉ

Une fois la situation financière de la copropriété vérifiée, il faut se pencher sur son budget de fonctionnement.

En consultant le budget voté par la dernière assemblée générale, le futur copropriétaire pourra découvrir les charges qu'il devra verser durant les prochains mois et vérifier si celles-ci sont cohérentes. Les charges de copropriété peuvent être impactées par l'organisation de travaux. Si des travaux importants doivent être réalisés dans la résidence, il est préférable que leur paiement soit échelonné sur plusieurs années, pour éviter le risque d'impayés dans la copropriété. Il est également judicieux de se renseigner sur les travaux précédemment réalisés dans la copropriété pour s'assurer de la bonne tenue et de l'entretien régulier de l'immeuble. Ces informations sont obligatoirement fournies lors de la signature de la promesse de vente.



## ■ LA COPROPRRIÉTÉ DOIT OBLIGATOIREMENT ÊTRE ASSURÉE

Avant d'acheter un bien en copropriété, il est indispensable de vérifier que celle-ci est assurée. Une copropriété doit être assurée collectivement, au moins en ce qui concerne la responsabilité civile. Cette assurance sert à indemniser les victimes des dégâts qui trouvent leur origine dans les parties communes de l'immeuble (chute d'une tuile, glissade dans l'escalier, etc.) ou engendrés par des personnes affectées au service de l'immeuble (gardien, jardinier...). Par ailleurs, si la copropriété a moins de 10 ans, l'assurance dommages-ouvrage doit obligatoirement figurer dans l'acte de vente. Cette assurance permet aux copropriétaires d'être couverts en cas de dommages portant atteinte à la solidité de l'immeuble ou le rendant impropre à sa destination. L'acte de vente doit obligatoirement avertir l'acheteur en cas de défaut d'assurance. Le défaut d'assurance est souvent le signe d'une mauvaise gestion : il faut donc être vigilant.

## MONTPARNASSE



**EXCLUSIVITÉ**

**1 150 000 €**



### 5/6 PIÈCES

Au 4<sup>ème</sup> étage avec ascenseur d'un immeuble moderne de bonne facture avec gardien, TRES CALME ET CLAIR, entièrement sur JARDIN, Modulable et fonctionnel. A quelques mètres des commerces et des transports Une cave complète ce bien. STUDETTE au même étage et emplacement de PARKING possibles.

**TÉL. : 01 45 38 65 67**

## FALGUIÈRE / CHERCHE MIDI



**EXCLUSIVITÉ**

**525 000 €**



### LOFT

Au cœur d'une voie privée et d'un environnement enchanteur, loft au 1<sup>er</sup> étage, comprenant : Vaste pièce de vie, cuisine, salle d'eau avec wc, entrée avec placards. Calme absolu, Entièrement sur verdure. Lumière (velux possibles), enormement de charme.

**TÉL. : 01 43 35 46 37**

## DAGUERRE / DENFERT ROCHEREAU

EXCLUSIVITÉ



995 000 €



### 5 PIÈCES

Un appartement en duplex d'une superficie au sol de 119 m<sup>2</sup> et 85 m<sup>2</sup> carrez, au dernier étage sur cour. Charme des poutres, nombreux vélux avec double vitrage et volets électriques, chauffage par panneaux rayonnants, potentiel de rangement important. Faibles charges. Nombreux commerces, transports et écoles à proximité immédiate. Visite virtuelle sur demande

TÉL. : 01 45 38 65 67

## VAVIN / EDGAR QUINET

EXCLUSIVITÉ



410 000 €



### 2 PIÈCES

Au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble ancien avec gardien, deux pièces comprenant séjour avec cuisine us, chambre, salle d'eau avec wc, entrée. Très clair (exposition sud-ouest) et calme. Excellente distribution. Rénovation à Prevoir. Modifiable. Beaucoup de charme.

TÉL. : 01 43 35 46 37

## VAVIN



2 060 000 €



### 6/7 PIÈCES

Cœur Vavin, dans un immeuble ancien, pierre de taille, d'excellente facture, avec gardien et ascenseur, très bel appartement comprenant : Double séjour, cuisine dinatoire, 3 chambres, suite parentale deux salles de bains, buanderie, deux wc, entrée. Charme du bel ancien de standing (moultures, hauteur sous plafond, parquet, cheminée), Excellent état. Traversant. Belle luminosité. Charme et élégance.

TÉL. : 01 43 35 46 37

## EDGAR QUINET / MONTPARNASSE



195 000 €



### STUDIO

Cœur Edgar Quinet. Au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble ancien, studio comprenant séjour, coin, cuisine, salle d'eau avec wc, cave au sous-sol. Excellente distribution, très fonctionnel. Bon état général, très calme. RARE

TÉL. : 01 43 35 46 37



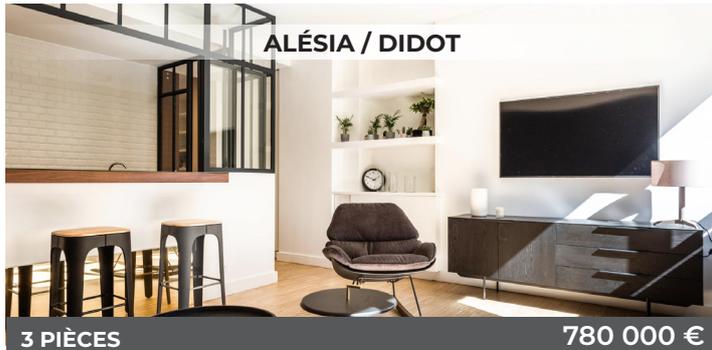
Au dernier étage (asc) d'un immeuble pierre de taille de standing, magnifique appartement entièrement rénové disposant de 3 chambres. Très belle vue dégagée sur Paris et ses monuments.

**Tél : 01 45 45 26 23**



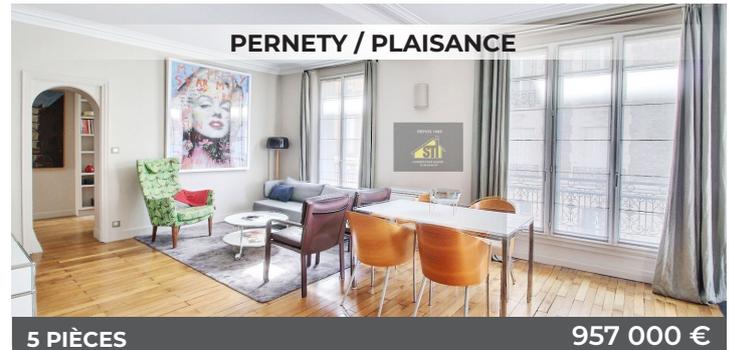
Dans un bel immeuble de standing, 3 pièces au 6<sup>ème</sup> étage avec ascenseur et balcon. Exposition sud. A proximité immédiate des transports et commerces. A voir absolument.

**Tél : 01 45 38 65 67**



Vous serez charmé par ce bel appartement 3P de 77m<sup>2</sup>, entièrement rénové et optimisé. Allons le visiter.

**Tél : 01 45 43 44 05**



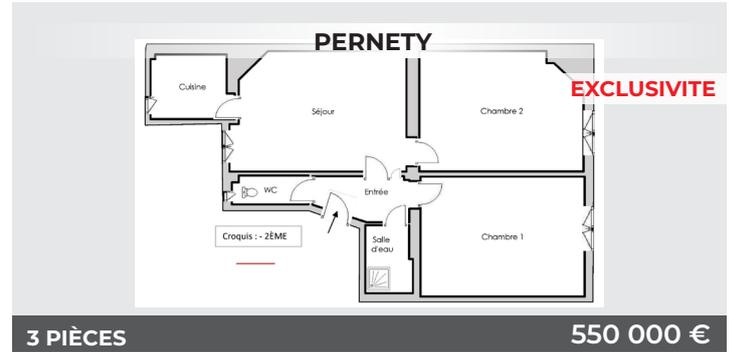
Clair, excellente distribution, parfait état, traversant, Beaucoup de charme. Belles prestations. Beaux volumes.

**Tél : 01 45 43 44 05**

# A VENDRE



Au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble Haussmannien, de standing, avec gardien, parfaitement entretenu, bel appartement d'angle. Vue très dégagée. Une double cave complète ce bien. RARE.  
**Tél : 01 45 45 26 23**



Au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble ancien, pierre de taille et brique, de bonne facture, appartement traversant, parfaitement distribué, clair et calme.  
**Tél : 01 45 43 44 05**



Dans un immeuble de haut standing, Loft / Boutique / Atelier sur 3 niveaux. Très calme. Entièrement aménagé par architecte.  
**Tél : 01 43 35 46 37**



Joli 2 pièces en bon état situé au dernier étage d'un bel immeuble ancien, composé d'une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau, wc séparé et rangements.  
**Tél : 01 45 45 26 23**



BONNES ADRESSES, NOS PARTENAIRES



**- 20%**

GRÂCE AU CODE PROMO STI

OFFRE VALABLE JUSQU'AU

**15 SEPTEMBRE 2021**

**PLOMB  
DANS L'EAU  
PLANS COTES  
DIAGNOSTICS  
IMMOBILIERS  
ETATS DES LIEUX  
ASSAINISSEMENT  
ACCESSIBILITE HANDICAPE**

**01 48 51 74 59**

www.diagnostipro.fr  
contact@diagnostipro.fr  
SIRET 512 265 554 00018

SIÈGE SOCIAL  
2 Rue Primatice  
75013 PARIS

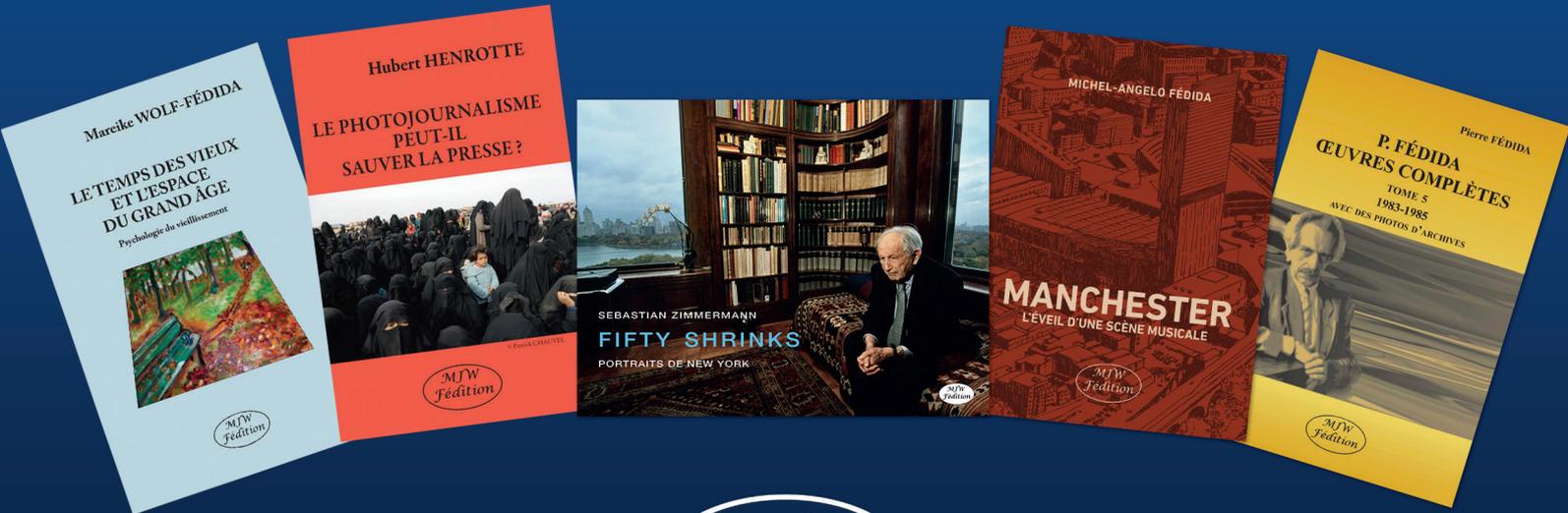
★★★★★ 90%

Votre diagnostiqueur immobilier  
sur Paris et ses environs

Découvrez nos collections dans votre librairie, sur notre site Internet  
ou directement chez notre diffuseur :

**SOLEILS**

**3, rue Jean Dollfus, 75018 PARIS**



*MJW*  
*Fédition*

[www.mjw-fedition.com](http://www.mjw-fedition.com)

 Suivez nos nouveautés sur vos réseaux sociaux



@mjwfedition

**VENDU** **CO-EXCLUSIVITE**

**MOUTON DUVERNET**

**3 PIÈCES 750 000 €**

3 pièces de 68m<sup>2</sup> environ, situé au 4<sup>ème</sup> étage avec ascenseur (double parking en sup). Raffraîchissement à prévoir.

**TÉL. : 01 45 45 26 23**

**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**ALÉSIA / TOMBE ISSOIRE**

**5 PIÈCES 1 020 000 €**

Au 8<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de bonne facture, très bel appartement avec vue panoramique, aucun vis-à-vis, très clair et calme.

**TÉL. : 01 45 38 65 67**

**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**PERNETY**

**MAISON POSSIBLE 695 000 €**

Possibilité de transformation en maison de ville de 65m<sup>2</sup> Actuellement : Rc (studio avec salle d'eau +WC, grande cuisine : total 28m<sup>2</sup>). 1<sup>er</sup> étage 2 Pièces.

**TÉL. : 01 43 35 46 37**

**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**ALÉSIA**

**2 PIÈCES 310 000 €**

Dans un bel immeuble des années 1890. Situé au 1<sup>er</sup> étage sur cour. Appartement de 33,5 m<sup>2</sup>. Travaux à prévoir. Modulable. Partiellement rénové.

**TÉL. : 01 43 35 46 37**

**VENDU**

**PARIS XIV / ALESIA**

**4 PIÈCES 1 145 000 €**

Dans un très bel immeuble haussmannien, situé au 5<sup>ème</sup> étage avec ascenseur. Charme du bel ancien avec parquet, moulures et cheminée. Lumineux et calme.

**TÉL. : 01 45 38 65 67**

**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**PERNETY / MAIRIE**

**2 PIÈCES 246 000 €**

Très bien situé ce duplex avec des numéros de lots différents comprend une pièce de 12 m<sup>2</sup> et un salon de 15 m<sup>2</sup>. Possibilité de faire 2 studios !

**TÉL. : 01 43 35 46 37**

# BIENS VENDUS



**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**EDGAR QUINET / MONTPARNASSE**

**2 PIÈCES 515 000 €**

Au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble ancien d'excellente facture, très beau 2 pièces en parfait état. Beaux matériaux, clair. Parfaitement distribué. Un cave complète ce bien. RARE.

**TÉL. : 01 45 38 65 67**



**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**DAGUERRE**

**2 PIÈCES 395 000 €**

Appartement en très bon état général, parquet, double vitrage, très calme et lumineux. Parties communes bien entretenues et ravalement sur rue récemment effectué.

**TÉL. : 01 45 38 65 67**



**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**DUROC / VANEAU**

**3 PIÈCES 1 340 000 €**

Très lumineux, calme. Charme du bel ancien. Traversant, belle vue dégagée. Modulable. Une cave complète ce bien. Rare.

**TÉL. : 01 43 35 46 37**



**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**DAGUERRE**

**4 PIÈCES 825 000 €**

Dans un immeuble de bon standing, appartement familial. Son plan sans perte de place. A proximité immédiate des commerces et transports.

**TÉL. : 01 45 38 65 67**



**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**PORT ROYAL/LUXEMBOURG**

**3 PIÈCES 850 000 €**

Au 6<sup>ème</sup> étage avec ascenseur d'un immeuble ancien PDT de bon standing. Jolie vue PANORAMIQUE sur le Luxembourg et les monuments parisiens. Très clair.

**TÉL. : 01 43 35 46 37**



**VENDU** **EXCLUSIVITE**

**PERNETY**

**STUDIO 175 000 €**

Au cœur du quartier Pernetty, Studio au calme sur cour sans vis à vis de 16.33m<sup>2</sup>LC. Pas de gros travaux : rafraîchissement Immeuble parfaitement entretenu.

**TÉL. : 01 45 43 44 05**



# Rive Gauche : A voir, à faire, s'informer

## AGENDA : Expositions les réouvertures

Jusqu'au 2 Jan 2022



Picasso – Rodin  
exposition

Hôtel Biron  
77 rue de Varenne  
75007 - Paris

Jusqu'au 15 Jul 2021



Magritte / Renoir.  
Le surréalisme en  
plein soleil

Jardin des Tuileries 1<sup>er</sup>  
Paris

du 6 Jul 2021 au 2 Jan 2022



Damien Hirst,  
Cerisiers en fleurs

261 boulevard Raspail  
14<sup>ème</sup> Paris

du 17 Juin 2021 au 31 Oct 2021



Chagall, Modigliani,  
Soutine... Paris pour  
école, 1905-1940

Hôtel de Saint-Aignan  
71 rue du Temple 3<sup>ème</sup>  
Paris

Jusqu'au 24 Oct 2021



Moriyama –  
Tomatsu | Tokyo

5-7 rue de Fourcy  
75004 - Paris

Du 19 mai 2021 au 3 octobre 2021



LES OLMÈQUES ET  
LES CULTURES DU  
GOLFE DU MEXIQUE  
Musée du quai Branly,  
Jacques Chirac  
Quai Branly  
75007 - Paris 7

## Projet Les Ateliers Gaîté

La mue qu'opère le secteur Montparnasse est en route, 3 projets majeurs sont concernés. La modernisation de la gare, la rénovation de la tour et la refonte de la galerie commerciale Gaîté.

Ce dernier projet, déjà bien avancé, devrait voir le jour d'ici quelques mois. Il comprend :

- La rénovation de l'hôtel Pullman
- L'installation d'une bibliothèque
- Le réaménagement du parking souterrain qui offrira 1 500 places
- La **Création d'une crèche de 40 berceaux**
- Un nouveau bâtiment, implanté sur la rue du Commandant Mouchotte et le parvis de l'avenue du Maine, comprenant 62 logements sociaux



• La création de nouveaux espaces commerciaux comprenant boutiques, restaurants et services sur trois étages et sur la partie arrière de la parcelle : 28 000 m<sup>2</sup> - **100 boutiques et moyennes surfaces**. Parmi celles-ci,

• Le 1<sup>er</sup> E.Leclerc de la rive gauche avec un concept unique sur 2500 m<sup>2</sup> avec une dominante de produits locaux proposés par des producteurs franciliens, marché bio, le tout dans un positionnement de prix enfin raisonnables dans le paysage concurrentiel très cher de Paris

• **Le plus grand Food Hall d'Europe**. Incroyable mais vrai, 5000m<sup>2</sup> entièrement dédiés à la restauration, 35 comptoirs-restaurants et bars occuperont cet espace. **Une expérience exclusive** qui répond à toutes les envies et ce pour chaque moment de la journée, allant du petit-déjeuner au dîner en passant par le goûter et l'apéritif. Les **35 comptoirs** proposeront un **concept « signature »**, une identité culinaire propre à chacun, qui ravira tous les gourmands.





# Offre Parrainage

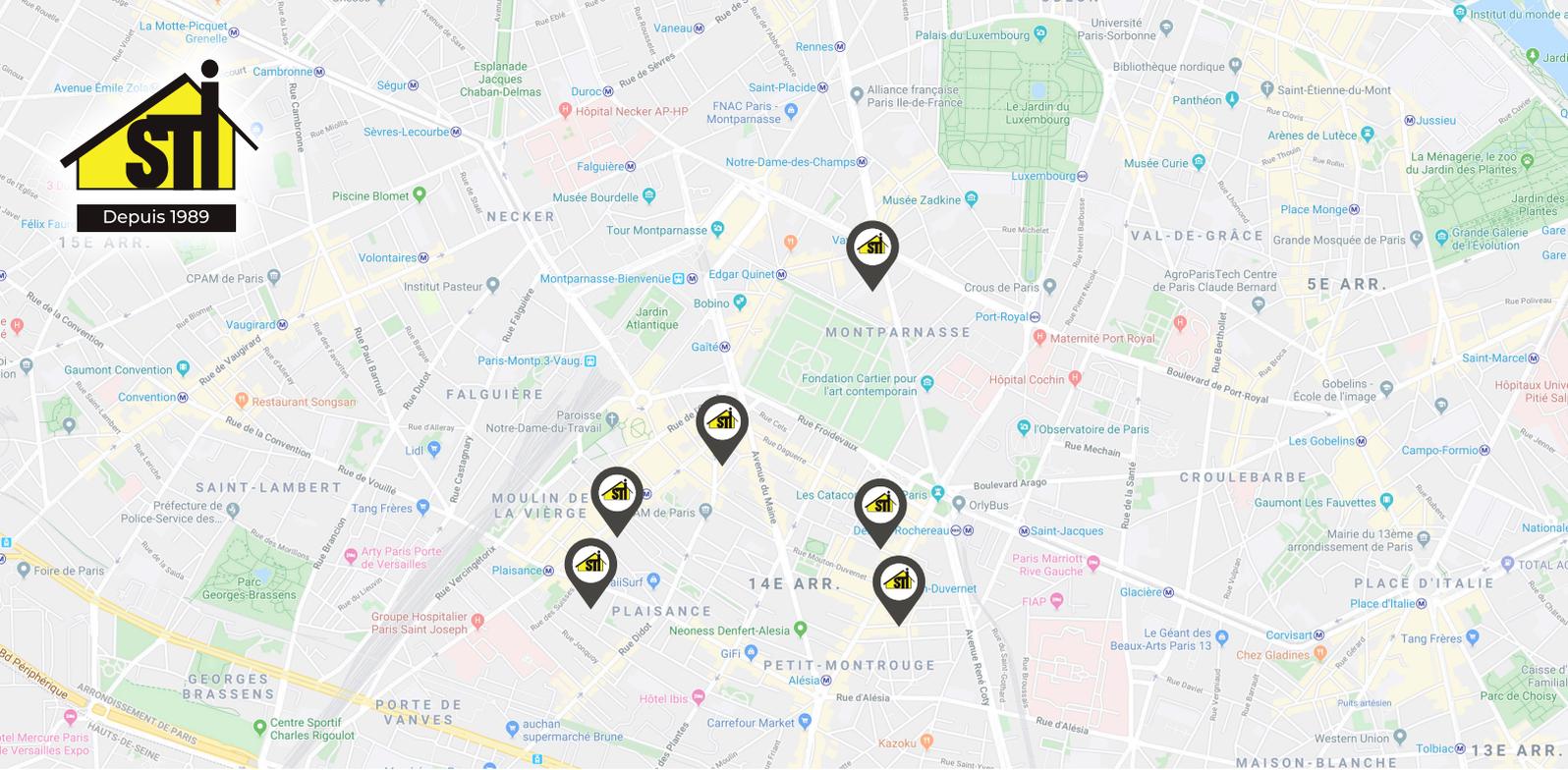
Gagnez jusqu'à 1 000€\* en chèques cadeaux !

*Je parraine  
Je gagne !*

Un de vos proches souhaite  
**VENDRE SON BIEN ?**  
Faites-lui découvrir notre agence  
et recevez jusqu'à **1 000 €\***   
offerts pour toute mise en relation  
ayant générée une vente



\*Versement après la signature de l'acte authentique, 5 % du montant de nos honoraires jusqu'à 1 000€



## 6 agences à votre disposition au cœur de la rive gauche.

**STI ALÉSIA**  
166, rue d'Alésia  
75014 Paris  
**01 45 42 38 81**

**STI DAGUERRE**  
15, rue Daguerre  
75014 Paris  
**01 45 38 65 67**

**STI DUVERNET**  
6, rue Mouton Duvernet  
75014 Paris  
**01 45 45 26 23**

**STI MONTPARNASSE**  
17, Rue Delambre  
75014 Paris  
**01 43 35 46 37**

**STI PERNETY**  
102, rue Raymond  
Losserland 75014 Paris  
**01 45 43 44 05**

**STI SYNDIC**  
55, rue Raymond  
Losserland 75014 Paris  
**01 45 43 78 77**

Contactez-nous pour une **estimation complète,**  
**gratuite et confidentielle :** [www.sti-immo.com](http://www.sti-immo.com)



95% de taux de satisfaction client  
(Source : Opinion System)