

# XV<sup>ème</sup> arrondissement : le marché se stabilise

**LE FIGARO : Quelle est votre analyse du marché du XV<sup>ème</sup> arrondissement en ce début d'année ?**

**Gilles BOISRAME (Balcons et Terrasses de Paris - Gestion Clerc Immobilier) :** Nous constatons une stabilisation depuis six mois, après dix ans d'augmentation à quasi deux chiffres. Il est probable que la progression des prix soit de 4 à 5 % en 2008. Cette poursuite de la hausse sera en partie due à la pénurie de réserve foncière. La valorisation des biens deviendra plus fine dans les mois à venir.

**Jacques DE CARNE (De Carne Immobilier) :** Le mois de janvier a été assez dynamique, ce qui est plutôt rare. Le manque d'offres maintient bien le marché, et nous attendons 5 à 6 % de progression des prix en 2008. Cette décélération devrait contribuer à l'assainissement du marché entamé en 2007. Avec les turbulences actuelles, la pierre retrouve son rôle de valeur refuge.

**Florent THISSE (Cabinet Thisse) :** Les prix ont retrouvé une grande amplitude entre les prix minimum et maximum constatés dans les ventes. Les clients ont du mal à trouver le vrai prix de leur bien. Dans certains cas les prétentions des propriétaires dépassent la progression des prix du marché.

Mais pour des biens proposés à de bonnes conditions, il y aura toujours des acquéreurs.

**Frédéric MARIN (Isambert) :** Je rejoins mes confrères sur la stabilisation des prix. A notre niveau, nous constatons un petit ralentissement de la demande. Le délai de réalisation commence à s'allonger. Le nombre de biens sur le marché devrait augmenter, et les acquéreurs avoir la possibilité de se montrer plus exigeants. Les incertitudes conjoncturelles risquent de peser sur les primo-accédants.

**Jérôme FLIOM (Cabinet Roche) :** Le marché est marqué par la pénurie de grandes surfaces. Les clients sont très exigeants. Ils disposent de budgets élevés et sont prêts à réaliser un investissement important pour acquérir un produit exceptionnel. Les propriétaires ont tendance à surévaluer leurs biens. Il est important qu'ils s'appuient sur un conseil professionnel. Car chaque appartement a son prix.

**Quels sont les prix pratiqués ?**

**Florent THISSE :** D'une façon générale, les appartements beaux et chers se vendent plus vite que les appartements bon marché mais de qualité moyenne. Dans le centre, il est possible de trouver à partir de 5 500 euros du m<sup>2</sup>, jusqu'à plus de 7 000 euros du m<sup>2</sup>

pour des biens de grande qualité.

**Frédéric MARIN :** Sur certains micromarchés, les prix peuvent être élevés. Place de la mairie, nous avons vendu 1,25 million d'euros un appartement de 125 m<sup>2</sup>. Les appartements familiaux - un double séjour et trois chambres - se présentent facilement à 8 000 euros du m<sup>2</sup>.

**Jérôme FLIOM :** Un studio bien situé, en étage et avec ascenseur, se vend de 120 000 à 170 000 euros. Un 2-pièces avec les mêmes caractéristiques se commercialise entre 250 000 et 350 000 euros. Un 3-4 pièces atteint quant à lui entre 420 000 et 600 000 euros.

**Jacques DE CARNE :** Le prix moyen atteint 6 500 euros du m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'arrondissement. Le niveau de commercialisation se situe entre 250 000 et 300 000 euros pour les 2-pièces, 400 000 et 450 000 euros pour les 3-pièces, et autour de 500 000 euros pour les 4-pièces.

**Gilles BOISRAME :** Le prix du m<sup>2</sup> se situe autour de 7 000 euros. Il est supérieur à ce niveau près de la gare Montparnasse et du VII<sup>ème</sup>, et baisse lorsqu'on descend du centre vers le sud. L'écart se creuse entre le moins et le plus coté, ce qui témoigne de l'assainissement du marché.

**Comment se présente le marché locatif ?**

**Jérôme FLIOM :** Le marché locatif est dynamique. Les locataires sont exigeants et veulent des appartements refaits à neuf. La demande porte principalement sur les studios et les 2-pièces.

**Florent THISSE :** Les loyers avaient beaucoup progressé ces dernières années avant le changement de l'indice de référence. Dans certains cas, les prix des loyers élevés à la sortie des locataires handicapent la relocation.

**Jacques DE CARNE :** Les loyers moyens atteignent entre 900 et 1 000 euros pour les 2-pièces, et entre 1 400 à 1 500 euros pour les 3-pièces. Le marché est dynamique avec une grande offre et des locataires plus sélectifs.

**Frédéric MARIN :** Je rejoins mon confrère sur les prix. J'insisterai également sur le fait que la gestion locative recueille un succès croissant, car elle répond à la multiplication des contraintes et permet de sécuriser la location.

**Gilles BOISRAME :** Le marché est très actif. Les locataires témoignent du même niveau d'exigence que les acheteurs et ils sont prêts à payer un loyer important pour un appartement de qualité.

**PHILIPPE MICHENTEF**



## EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES

- rue de Vaugirard (mairie), studio, 3<sup>ème</sup> étage, ascenseur, 16 m<sup>2</sup>.  
**125 000 euros.**

- boulevard Victor, 2-3 pièces, 7<sup>ème</sup> étage, 52 m<sup>2</sup>.  
**315 000 euros.**

- rue Péclet, 3-pièces, années 60, 8<sup>ème</sup> étage, à refaire.  
**510 000 euros.**

- boulevard Pasteur, 5-pièces, 2<sup>ème</sup> étage, PDT, 142 m<sup>2</sup>, balcon, ascenseur.  
**1,32 million d'euros.**