

# XV<sup>ème</sup> arrondissement : vers une stabilisation en douceur des prix

**LE FIGARO : Quelle est la tendance sur le marché de l'immobilier du XV<sup>ème</sup> arrondissement ?**

**Jérôme FLIOUM (Cabinet Roche) :** Les vendeurs ont tendance à surévaluer les prix en pensant que la tendance reste à la hausse. Mais le marché est plutôt stagnant, sauf pour les biens haut de gamme.

Toutefois, la situation reste saine dans la mesure où la demande se maintient à un niveau élevé et provient de clients à la recherche d'une résidence principale.

**Philippe CLERC (Balcons et Terrasses de Paris et Gestion Clerc Immobilier) :** Après dix ans d'augmentation de 10 à 15 % par an, le ralentissement est une réalité. Mais il n'équivaut pas à une baisse des prix. La situation est très différente de celle des années 1990, lorsque la spéculation avait joué un rôle néfaste. Les acquéreurs restent présents malgré des conditions de crédit plus dures.

**Florent THISSE (Cabinet Thisse) :** Nous avons connu une année contrastée. Après une augmentation moyenne des prix de 260 % à Paris entre 1998 et 2007, le marché tourne à deux vitesses. Les biens les plus beaux se vendent vite et cher, tandis que ceux avec

des défauts restent plus longtemps. Les différences de prix s'accroissent donc.

**Jérôme DELAHAYE (Immobilière Paris XV<sup>ème</sup>) :** Certains acheteurs se montrent un peu attentistes, car ils espèrent une baisse des prix. De l'autre côté, certains propriétaires souhaitent vendre des biens conventionnels ou avec défauts au prix de l'exceptionnel. Le volume des transactions est donc légèrement en baisse. Mais le manque de réserve foncière entretient une forte demande.

**Quels sont les biens les plus recherchés et les prix pratiqués ?**

**Jérôme DELAHAYE :** Le prix du m<sup>2</sup> descend aujourd'hui rarement en dessous de 6 000 euros, mis à part pour les biens avec défauts. A l'autre extrémité, un appartement familial dans un immeuble pierre de taille peut se négocier entre 8 500 à 9 000 euros du m<sup>2</sup>. Particulièrement s'il est situé dans le nord de l'arrondissement et à un étage élevé.

**Jérôme FLIOUM :** Le budget moyen pour un 2-pièces se situe entre 250 et 300 000 euros, pour un 3-pièces classique, entre 380 000 et 450 000 euros. Quant aux 4 et 5-pièces familiaux, ils peuvent facilement atteindre 700 000 à

800 000 euros, voire plus pour l'exceptionnel. Compte tenu du niveau du marché, de plus en plus d'investisseurs se tournent vers le viager.

**Florent THISSE :** La majorité des ventes se concrétise pour une somme comprise entre 6 000 et 7 000 euros du m<sup>2</sup>. Toutefois, les biens présentant des caractéristiques particulières et recherchées, peuvent se négocier entre 7 000 et 8 000 euros du m<sup>2</sup>. Les appartements et maisons avec plusieurs inconvénients sont présentés et se vendent à moins de 6 000 euros du m<sup>2</sup>.

**Philippe CLERC :** Je constate également une montée en puissance de la clientèle des seniors, particulièrement dans le secteur de la gare Montparnasse. Ces clients sont prêts à consacrer des budgets conséquents, jusqu'à 500 000 euros, à l'achat d'un pied-à-terre. La majorité des transactions se situe à un niveau de prix entre 6 500 et 7 500 euros du m<sup>2</sup>.

**Comment se présente le marché locatif ?**

**Florent THISSE :** Les appartements se louent facilement et les loyers sont relativement élevés. Les contraintes légales imposées aux propriétaires, comme les différents diagnostics, et les risques

d'impayés, ont fortement augmenté. Ceux-ci préfèrent donc de plus en plus se tourner vers des professionnels, afin notamment de bénéficier d'une garantie de loyers.

**Jérôme DELAHAYE :** La qualité d'ensemble des biens a fortement progressé. Le marché se révèle très fluide pour les biens de qualité qui ne sont pas surcotés. La demande est constante. Elle émane de plus en plus de jeunes actifs à la recherche de colocations. Les expatriés constituent une autre clientèle, souvent à la recherche de meublés de standing.

**Jérôme FLIOUM :** Les candidats disposent aujourd'hui d'un vaste choix sur le marché locatif. Les clients privilégient donc les produits de qualité. Et la proximité de l'Unesco conduit vers nous des expatriés qui travaillent la semaine à Paris et cherchent des appartements meublés de standing.

**Philippe CLERC :** Les locataires veulent des produits de qualité sans travaux. Les tarifs se situent en moyenne entre 20 et 22 euros du m<sup>2</sup>. Sauf pour les petits studios dont le loyer peut dépasser 25 euros du m<sup>2</sup>. La défiscalisation des honoraires de gérance et d'agence sur les locations est un facteur qui dynamise le marché.

**PHILIPPE MICHENTEF**



En haut, de gauche à droite : Philippe Clerc (Balcons et Terrasses de Paris et Gestion Clerc Immobilier) et Florent Thisse (Cabinet Thisse).

En bas, de gauche à droite : Jérôme Delahaye (Immobilière Paris XV<sup>ème</sup>) et Jérôme Flioum (Cabinet Roche).

## EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES

- rue Eugène Gibez, 2-pièces, 3<sup>ème</sup> étage, sur cour, 30 m<sup>2</sup>. **195 000 euros.**
- rue du Commerce, 3-pièces, balcon, 4<sup>ème</sup> étage, asc., 59 m<sup>2</sup>. **430 000 euros.**
- rue de Vaugirard, 5-pièces, 4<sup>ème</sup> étage, asc., parking, 105 m<sup>2</sup>, à rafraîchir. **750 000 euros.**
- Saint-Charles, 5-pièces, immeuble ancien, à rafraîchir, 144 m<sup>2</sup>. **1,05 million d'euros.**