

La demande familiale reste forte dans le XV^{ème} arrondissement

LE FIGARO : Quelle est la situation du marché dans le XV^{ème} arrondissement ?

Jérôme FLIOUM (Cabinet Roche) : On constate un allongement global des délais de vente. Aujourd'hui, le vendeur patiente en moyenne entre deux et trois mois, sauf si le produit est en parfait état, très bien situé, ou dans un immeuble de standing. Pour ce genre de biens, la clientèle reste très présente.

Philippe CLERC (Balcons et Terrasses de Paris) : Le premier semestre 2008 a été très bon, mais nous constatons une nette chute depuis septembre.

Cependant, les prix se maintiennent à un haut niveau sur un marché qui a valeur de placement refuge. Seule une bonne adéquation qualité/prix permet une vente.

Manuel BERTRAND (Isambert) : On observe un réel changement depuis la rentrée, les budgets les plus fragiles sont exclus du marché qui est animé par les acquéreurs les plus solides. Ainsi en septembre, sur dix transactions traitées, huit se réalisaient sans recours au crédit.

Florent THISSE (Cabinet Thisse) : Le volume des transactions s'est nettement réduit depuis mai, mais compte tenu du fort besoin d'achat des acqué-

reurs et de leur solvabilité, il ne faut pas s'attendre à des baisses massives des prix dans un proche avenir.

En 2008, les transactions s'effectuent dans des conditions sans grand changement : délais de vente de 60 jours en moyenne et des baisses négociées de l'ordre de 5%.

Jean-Marie DECHAMPS (7 fois 7 Immobilier) : Les volumes de transaction baissent mais les prix diminuent peu. Cependant, le marché est devenu plus attentiste, et ne donne plus raison à un vendeur qui surestime son bien.

Comment évoluent les prix ?

Jean-Marie DECHAMPS : Le nord du XV^{ème} (La Motte Picquet, Suffren, Dupleix) affiche des prix proches de ceux du VII^{ème}. Dans le reste de l'arrondissement, les biens un peu excentrés, subissent une décote, notamment les petites surfaces, studio et deux pièces.

Florent THISSE : Les prix sont moins homogènes qu'auparavant, on observe de fortes variations selon la qualité des biens. La qualité se paye encore très cher, mais dans l'ensemble les prix de vente sont de 10 % inférieurs à ceux d'il y a un an.

Manuel BERTRAND : La moyenne de prix se situe aux

alentours de 7 300 euros le m² avec des « niches » pouvant atteindre les 8500 euros du m². Il n'y a pas de grand mouvement baissier, mais plutôt des ajustements de 3 à 4% en fonction de la qualité du bien et de l'état de la copropriété.

Philippe CLERC : Le marché redevient très sélectif. Il s'agit plus d'une correction que d'une sanction. Ainsi, les biens surévalués se vendent mal. Le sud du XV^{ème} s'affiche aux alentours de 6 000 euros le m². Ailleurs, pour atteindre 8 000 euros le m², le produit doit être de très bonne qualité. La moyenne se situe donc à environ 7 300 euros le m² selon analyse du produit.

Jérôme FLIOUM : Les appartements familiaux haut de gamme dans les quartiers recherchés se négocient entre 800 000 et 1 million d'euros. Les acheteurs sont encore prêts à faire un effort financier pour obtenir de la qualité. Mais durant la négociation, ils se montrent plus attentifs aux futurs travaux de copropriété.

Quels sont les quartiers recherchés ?

Jérôme FLIOUM : Les biens proches des écoles, commerces, transports sont très demandés dans cet arrondissement familial. Les quartiers Convention, Dupleix, proches du VII^{ème} et autour de la

Mairie tiennent toujours le haut du pavé. A contrario, on constate une moindre demande sur les extérieurs et près des portes de Paris.

Philippe CLERC : Au-delà de la dichotomie nord-sud, le XV^{ème} est truffé de microquartiers. Ainsi la proximité de la gare Montparnasse est souvent demandée par des acheteurs qui ont une résidence secondaire en province et veulent un pied-à-terre à Paris.

Manuel BERTRAND : Le quartier de la Mairie, les squares Chérioux et Charles Laurent sont très prisés. Et en général les quartiers alliant transports et commerces de proximité comme le secteur Pasteur ou la rue du Commerce.

Florent THISSE : Il se crée actuellement un phénomène de valeur refuge pour la pierre par rapport aux placements financiers. Ceci conduit les acquéreurs vers les quartiers les plus cotés et les appartements présentant les meilleures prestations.

Jean-Marie DECHAMPS : Le XV^{ème} nord, entre le métro aérien et le Champ de Mars, est toujours très demandé, par une clientèle souvent étrangère. Les abords de Seine sont des quartiers en mutation et présentent un bon potentiel pour l'avenir.

PHILIPPE MICHENTEF



EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES

- métro Félix Faure, 2 pièces, 40 m², 2^{ème} étage. 260 000 euros.
- rue de Vaugirard (Métro Convention), 4 pièces, 80 m², 7^{ème} étage, petite terrasse, cave et parking. 680 000 euros.
- rue Desaix, 4/5 pièces en duplex, 140 m², petit balcon. 1,16 million d'euros.
- place Adolphe Chérioux (Mairie), 6 pièces, 145 m², 6^{ème} étage, immeuble PDT. 1,24 million d'euros.
- quartier la Motte Picquet, 5 pièces, 169 m², 2^{ème} étage. 1,75 million d'euros.