

Immobilier

Le XII^e : la pause, enfin !

Ces dernières années, le XII^e a beaucoup gagné en qualité. Si la flambée des prix est révolue, le ticket d'entrée reste toutefois élevé : au moins 5 000 euros le mètre carré !



Patrick Kinsler,
Immobiliera Courteline.



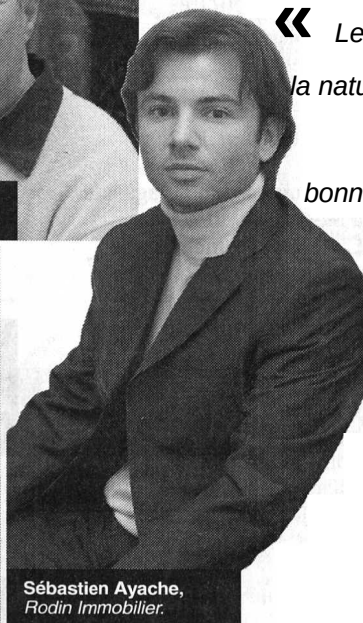
Jean Sauvageot,
Diderot Immobilier.



Sylvie Marill,
Talentissimmo.



Antonio Fai,
Fai Immobilier.



Sébastien Ayache,
Rodin Immobilier.

« Les gens viennent chercher la nature, le bois de Vincennes, la coulée verte... Il y a de bonnes écoles, une circulation fluide, le XII^e est apprécié par la bourgeoisie familiale. »

Dans quelle fourchette se situent les prix?

Patrick Kinsler : Depuis septembre 2005, les prix se stabilisent. Les vendeurs surévaluent. Les acheteurs, eux, parient sur une baisse.

Antonio Fai : Le dernier trimestre 2005 a tourné au ralenti. Les gens sont inquiets, en attente... Ce blocage va se poursuivre, je pense, ce premier semestre.

Jean Sauvageot : Le téléphone ne sonne plus. Mais les prix ne baissent pas : autour de la Bastille, il faut compter 6 500 euros le m² et vers la Nation autour de 6 000 euros.

Antonio Fai : En moyenne, le quartier des Quinze-Vingt oscille entre 5 500 et 6 500 euros le m².

Patrick Kinsler : Les prix peuvent grimper jusqu'à 7 000 euros le m² avenue du Bel-Air et aux abords du square Courteline, voire 7 500 euros le m² sur le square Trousseau. Mais ce sont des micro-marchés.

Sébastien Ayache : Vers Michel Bizot et Daumesnil, les prix sont moins élevés, entre 5 200 et 6 000 euros le m². Ils se stabilisent.

Sylvie Marill : Dans la zone Montgallet, aussi. Les immeubles années 1970 plaisent moins et se vendent plutôt autour de 5 200 euros.

Jean Sauvageot : Un peu moins chères également la rue des Meuniers, la rue de Charenton ou vers les extérieurs côté Porte Dorée. Plus proche des boulevards, moins lumineux, plus excentré... Ce secteur est un des seuls à proposer des biens à moins de 5 000 euros le m².

Le XII^e n'est donc plus un quartier populaire?

Antonio Fai : Il a conservé une âme. C'est devenu un petit XVI^e. De nombreux enfants élevés dans le XVI^e achètent dans ce secteur car ils retrouvent le même art de vivre, des appartements spacieux, avec parquet. Et même si les prix ont beaucoup progressé, ils restent en dessous de l'Ouest parisien.

Jean Sauvageot : Je comparerais plus ce secteur au XVII^e. La clientèle est similaire, elle a les moyens, elle pourrait habiter dans l'ouest, mais elle aime l'esprit du XII^e.

Sylvie Marill : Les gens viennent chercher la nature : le bois de Vincennes, la coulée verte... Il y a de bonnes écoles, une circulation fluide, c'est un quartier apprécié par la bourgeoisie familiale. Les belles boutiques remplacent peu à peu les petits commerces d'artisans.

Patrick Kinsler : Le XII^e convient aux familles grâce à ses marchés de Picpus et d'Aligre. La demande est très importante sur les grands appartements, surtout au-delà de 120 m², avec trois ou quatre chambres. Mais la pénurie reste forte sur ce type de biens.

Sébastien Ayache : Le XII^e s'est beaucoup amélioré. Il plaît surtout aux familles avec la proximité de tous ces espaces verts.

Est-ce encore abordable pour les nouveaux accédants ?

Antonio Fai : C'est de plus en plus difficile ou bien ce sont des nouveaux accédants soutenus par les parents. Les chambres de bonnes s'arrachent mais ce sont plus les investisseurs qui les achètent !

Sylvie Marill : Je ne suis pas tout à fait d'accord. Je vois beaucoup de premiers achats du fait du prêt à taux zéro. Cela représente un tiers de notre clientèle.

Patrick Kinsler : Jusqu'à 60 m², on voit encore des nouveaux accédants. Mais au delà, la plupart des acheteurs ont déjà l'apport d'un bien à vendre.

Jean Sauvageot : Dans le XII^e, on achète pour un placement en vue de la retraite, pas pour spéculer... C'est un bon placement de père de famille ! Le XII^e est une valeur sûre.

Antonio Fai : Les petites surfaces sont recherchées par les personnes venues de province avec pour objectif d'en faire un pied-à-terre à côté des gares de Lyon et d'Austerlitz.

Patrick Kinsler : Les étrangers s'intéressent aussi à ce quartier. Ils constituent près de 5 % de notre clientèle. Mais la très grande majorité de nos clients habite déjà le quartier et souhaite y rester.

Sylvie Marill : Ceux qui ne peuvent rester dans les prix du XII^e se déplacent vers le sud du XX^e, ou la périphérie.

Jean Sauvageot : Le report se fait aussi en direction de Montreuil. Le mouvement se fait d'ouest en est. Le XII^e accueille ceux pour qui le Marais est devenu trop cher.

Quels sont les biens les plus difficiles à trouver ?

Patrick Kinsler : Les appartements familiaux. Mais aussi les appartements atypiques et les lofts. Il n'y en a plus guère sur le marché ou bien ils ont déjà été rénovés, et sont proposés à des prix très élevés.

Sylvie Marill : Les gens veulent du volume. Ce n'est pas évident de les satisfaire. Le XII^e offre de beaux immeubles dont certains appartements avec de longs couloirs et des petites pièces... Les jeunes acquéreurs les restructurent car, de plus en plus, ils désirent de grandes pièces à vivre.

Sébastien Ayache : Mais la rénovation permet de faire baisser les prix. Nous avons une clientèle - environ 25 à 30 % de notre fichier - qui cherche des biens à refaire pour payer moins cher.

Antonio Fai : On trouve aussi des immeubles des années 1960 et 1970 qui ont mal vieilli, avec le chauffage par le sol...

Côté location, qu'en est-il ?

Sylvie Marill : C'est catastrophique ! Les appartements se louent bien trop cher, les propriétaires hésitent à baisser leurs prix. Ce qui nous pousse à étudier des plans de financement pour aider les locataires à devenir propriétaires.

Sébastien Ayache : Sur la location des grands appartements, les prix ont tendance à baisser, mais pour les petites surfaces cela reste très élevé. La demande est forte. Et le marché très tendu.

Jean Sauvageot : En moyenne, les deux pièces s'affichent à 1 000 euros, le studio autour de 600/650 euros...

EXEMPLES DE TRANSACTIONS

Avenue Daumesnil, 148 m², 6 pièces, immeuble années 90, étage élevé, parking, 950 000 euros

Square Courteline, 60 m², 3 pièces, immeuble ancien, pierre de taille, 5^e étage, 365 000 euros

Place Daumesnil, 40 m², 6^e étage, balcon, bel immeuble pierre de taille, 265 000 euros

Mairie du XII^e, 36 m², 2 pièces, rez-de-chaussée sur cour, 210 000 euros

Bastille, 125 m², 4 pièces, 4^e étage, immeuble pierre de taille, 800 000 euros

Rue Picpus, 71 m², 4 pièces, terrasse 20 m², 10^e étage, immeuble récent, 420 000 euros

Rue Chaligny, 31 m², 2 pièces, 5^e étage, 180 000 euros

Rue de la Vega, 30 m², avec travaux, 1^{er} étage, 120 000 euros

Place de la Nation, 37 m², 2 pièces, 4^e étage, sans ascenseur, côté cour, 165 000 euros

Square Trousseau, 82 m², 4^e étage, immeuble pierre de taille, 625 000 euros

Rue Parrot, 114 m², 4 pièces, 1^{er} étage, bel immeuble, 580 000 euros

Rue de Cotte, 52 m², 3 pièces, à rafraîchir, 288 000 euros

Rue de Bercy, 30 m², studio, loggia 4 m², Immeuble récent (1990), parking, 250 000 euros

Quai de la Rapée, 18 m², 3^e étage, 99 000 euros.