

Immobilier

XII^e ARRONDISSEMENT : les prix se stabilisent



Sylvie MARILL
(Talentissimo)



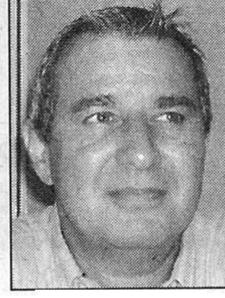
Sébastien AYACHE
(Rodin Immobilier)



Patrick BONHOMME
(C21 Chorus)



Patrick KINSLER
(Immobilière Courteline)



Jean SAUVAGEOT
(Diderot Immobilier)

Après la forte hausse de ces dernières années les prix depuis le début de l'année marquent une pause. Il est vrai que pour les produits de qualité, ils ont quasiment rattrapé ceux des arrondissements de l'ouest parisien. L'offre est toujours limitée notamment pour les appartements familiaux peu nombreux dans le XII^e comme le soulignent Sylvie Marill (Talentissimo), Sébastien Ayache (Rodin Immobilier), Patrick Bonhomme (C21 Chorus), Patrick Kinsler (Immobilière Courteline) et Jean Sauvageot (Diderot Immobilier).

- Quel bilan tirer du 1^{er} semestre? L'activité dans le XII^e est elle toujours aussi forte?

- **Patrick Kinsler (Immobilière Courteline)** : L'activité est toujours soutenue. Néanmoins depuis le référendum, le marché est plus difficile, la demande moins présente.
- **Sébastien Ayache (Rodin Immobilier)** : Le ralentissement a précédé le résultat du référendum. Depuis deux mois, la demande s'est ralentie. Les ventes sont plus difficiles, les acquéreurs sont de plus en plus hésitants.
- **Patrick Bonhomme (C21 Chorus)** : La demande est moins importante mais toujours supérieure à l'offre. Les exigences des locataires augmentent avec le prix. Les ventes sont plus difficiles et les délais des commercialisations s'allongent. On peut aujourd'hui mettre jusqu'à quatre à six mois pour vendre un produit qui a un défaut majeur contre un mois l'an dernier.
- **Jean Sauvageot (Diderot Immobilier)** : Les prix continuent de grimper, générant de la part des acheteurs davantage d'hésitation. Certains acquéreurs rencontrent aujourd'hui des problèmes de solvabilité.
- **Sylvie Marill (Talentissimo)** : Nous manquons toujours d'appartements familiaux pour satisfaire la demande. Le rythme de hausse des prix s'est ralenti et les acheteurs négocient davantage qu'il y a un an.
- **Jean Sauvageot** : Ce qui se vendait en 2004 entre 5.000 et 5.200 € le mètre carré atteint aujourd'hui 5.800-6.000 €.

- Quelle est la fourchette de prix dans le XII^e selon les quartiers ?

- **Sébastien Ayache** : Quartier Michel Bizot, Porte Dorée, les prix oscillent entre 5.000 et 5.400 € le mètre carré; quartier Daumesnil - Bel Air - Picpus entre 5.500 et 6.200 €.

- **Patrick Kinsler** : le triangle rue Fabre d'Eglantine - rue du Rendez-vous - avenue de Saint Mandé constitue un micro-marché où les prix pour les beaux appartements tournent autour de 6.000 voire 6.500 € le mètre carré.
- **Sylvie Marill** : A l'inverse le quartier proche de la porte de Charenton, rue de Wattignies - rue des Meuniers est moins cher autour de 5.000-5.200 € le mètre carré.
- **Patrick Bonhomme** : Plus on se rapproche de Bastille, plus les prix grimpent. A proximité de Bastille, la fourchette s'étire entre 5.200 et 6.200 € le mètre carré sachant que le gros des transactions se fait à 5.600-5.800 € le mètre carré et que l'on peut grimper autour de 7.000 € si l'on est par exemple sur le square Trousseau en étage élevé. Dans le triangle d'or de la gare de Lyon, on tangente les 6.000 €.
- **Jean Sauvageot** : Le quartier rue Crozatier - rue de Chaligny monte dans le sillage du XI^e arrondissement. Il attire une clientèle de plus en plus jeune à fort pouvoir d'achat. Les prix oscillent autour de 5.600 € le mètre carré.
- **Sylvie Marill** : Le quartier qui longe la Seine autour de Bercy et de la cour Saint Emilion est très demandé. Nous avons des listes d'attente. Le marché est très étroit car il y a peu de reventes. Les prix avoisinent 6.000 € le mètre carré voire 8.000 € sur le parc pour les immeubles récents.

- Les petites surfaces sont-elles plus chères au mètre carré ?

- **Patrick Kinsler** : C'est vrai pour les très petites surfaces comme les studettes et les chambres de service qui bénéficient d'une surcote de l'ordre de 10%. De même, les appartements familiaux se commercialisent plus cher au mètre carré que les deux ou trois pièces.

- Y a-t-il un budget limite difficile à dépasser ?

- **Patrick Bonhomme** : Au delà de 600 à 700.000 €, les transactions se raréfient.
- **Patrick Kinsler** : Pour acheter un trois ou quatre pièces aujourd'hui, il faut avoir un bien à revendre afin de se constituer un bon apport personnel.
- **Sylvie Marill** : Ou alors, en ce qui concerne les premiers achats, bien souvent les parents aident leurs enfants.
- **Patrick Bonhomme** : Comme les acquéreurs veulent trouver avant de vendre, le marché manque de fluidité.
- **Jean Sauvageot** : Les ventes de nos clients acquéreurs constituent 70% de notre offre.

- Avez vous davantage d'offres qu'au premier semestre ?

- **Patrick Kinsler** : Au premier semestre, nous avons eu davantage de biens à vendre que l'an dernier.
- **Sylvie Marill** : Nous avons beaucoup de propriétaires bailleurs qui vendent pour profiter des prix élevés.
- **Jean Sauvageot** : Des propriétaires qui diffèrent la vente parce que les prix ne cessaient de grimper, mettent aujourd'hui leur bien sur le marché.
- **Patrick Bonhomme** : Nous ne notons pas une augmentation de notre stock. Ce dernier demeure faible et nous avons des demandes en attente faute de biens.

- Le XII^e était autrefois riche en biens atypiques, en ateliers, en lofts. Est-ce toujours le cas ?

- **Sebastien Ayache** : Il y a de la demande mais de moins en moins de biens.
- **Patrick Bonhomme** : Ces biens sont proposés à la vente très chers ce qui allonge les délais de transactions.
- **Jean Sauvageot** : La clientèle intéressée par ce type de biens est importante mais en définitive ceux qui achètent sont moins nombreux qu'il n'y paraît.

- Des exemples de vos dernières transactions ?

- **Sebastien Ayache** : Avenue Daumesnil, près du Bois un quatre pièces de 90 m², double box, dans un immeuble de standing, 6.000 € le mètre carré; avenue Daumesnil toujours, à proximité de la place Felix Eboué, un deux pièces de 48 m², dans un immeuble récent, étage élevé, 5.600 € le mètre carré; rue Picpus, métro Michel Bizot, un trois pièces de 63 m², 5.200 €.
- **Patrick Kinsler** : Square Courteline, dans un immeuble pierre de taille, un quatre pièces de 86 m², 483.000 €; avenue du Docteur Arnold Netter, un deux pièces de 38 m² plus balcon, sixième étage, 227.600 €; villa de Saint Mandé, dans un immeuble pierre de taille, un trois pièces en duplex avec balcon de 57 m², cinquième étage sans ascenseur, 307.000 €.
- **Jean Sauvageot** : Avenue de Saint Mandé, un quatre pièces de 98 m², douzième étage, 640.000 €; boulevard Diderot, un trois-quatre pièces de 72 m², dans un immeuble pierre de taille, 425.000 €; boulevard Diderot, un studio de 21 m² avec travaux, quatrième étage sans ascenseur, 92.000 €.
- **Patrick Bonhomme** : Avenue Ledru Rollin dans une cour arborée, un studio de 25 m² loi Carrez (davantage au sol), 164.000 €; passage de la Bonne Graine, un deux-trois pièces de 65 m², 360.000 €; rue d'Aligre, un 150 m², premier étage, les chambres donnant sur jardin, dans un immeuble récent, 710.000 €.
- **Sylvie Marill** : Rue de Wattignies, un deux pièces de 36 m², 5.200 € le mètre carré; avenue Daumesnil, un deux pièces de 40 m², au rez de chaussée, 5.000 €; rue de Reuilly dans la résidence de l'Esterel, un 76 m², 6.500 €; près de l'église Saint Michel de Picpus, un 200 m², quatre chambres, 6.200 €.

- Quelle est l'importance de la clientèle étrangère dans l'arrondissement?

- **Sylvie Marill** : Elle représente 20 % de notre chiffre d'affaires. Ce sont des Italiens, des Luxembourgeois, des Espagnols, des Brésiliens....
- **Jean Sauvageot** : Egalement des anglais attirés notamment par la rue de faubourg Saint Antoine.
- **Patrick Bonhomme** : Des Américains, des Italiens également. Les étrangers représentent 10 à 15 % de nos ventes et ce chiffre est en légère augmentation.
- **Sebastien Ayache** : Les étrangers achètent soit des pieds à terre pour eux-mêmes soit à titre de placement. Ce sont essentiellement des petites surfaces.

- L'offre de locations s'est-elle accrue dans l'arrondissement?

- **Sylvie Marill** : Nous avons en effet davantage de biens à louer.
- **Jean Sauvageot** : Le marché est en effet plus difficile. Les loyers sont stables mais ils pourraient être révisés à la baisse. De nombreux propriétaires n'ont pas pris conscience

du retournement du marché.

- **Sebastien Ayache** : Nous louons aujourd'hui entre 20 et 25 € le mètre carré.
- **Patrick Bonhomme**: Le marché est particulièrement difficile pour les biens meublés. Ils représentent aujourd'hui un tiers de notre stock.

- Comment voyez-vous le marché évoluer?

- **Patrick Kinsler** : Les propriétaires anticipent toujours des hausses alors même que les prix semblent s'être stabilisés. Il se crée donc un décalage qui ne pourra subsister dans les mois à venir. Seuls les biens au prix du marché se vendent.
- **Sebastien Ayache** : Les prix se stabilisent. Les propriétaires ont souvent tendance à surcoter leur bien. Le marché est plus calme. Seul les biens à leur juste prix se vendent.
- **Sylvie Marill** : Les prix sont moins homogènes. Il y a aujourd'hui un écart entre le très ancien et le très récent et les immeubles des années 70.
- **Jean Sauvageot** : Il y a des écarts de prix importants selon la qualité de l'immeuble, l'étage, le plan de l'appartement, l'orientation, le bruit....
- **Patrick Bonhomme**: On va vers un atterrissage du marché en douceur. Le marché est plus tendu et donc plus sujet à des facteurs psychologiques.