

# Le nord du XVI<sup>ème</sup> arrondissement garde tout son attrait

## **LE FIGARO : Comment le marché évolue-t-il dans le nord du XVI<sup>ème</sup> arrondissement ?**

**François RIVELLOIS (Wharton & Associés) :** Les excès sur les prix tendent à s'atténuer. Le marché est sain, néanmoins les délais de commercialisation s'allongent. Les qualités intrinsèques de l'arrondissement maintiennent une forte demande principalement pour les appartements familiaux.

**Ghislaine BEUCHARD (John Arthur & Tiffen) :** Les acquéreurs les moins motivés sont en veille et ne font pas d'offres. L'attentisme devrait s'estomper quand tous les acteurs parviendront à se positionner par rapport à un prix de marché. La crise redonne à l'immobilier une fonction de valeur refuge.

**Gérard MERCIER (Embassy Service) :** Le marché parisien est pénalisé par des taux d'intérêt bancaires encore très élevés par rapport à d'autres capitales européennes. L'euro, fort, pèse également sur la clientèle étrangère. Cependant, les opérations se réalisent si les biens ne sont pas surévalués.

**Bérénice MILIOTIS (Victor Hugo Immobilier) :** Le ralentissement que nous constatons est également dû à l'augmentation

des prix de ces dernières années. Les délais de négociation et de constitution de dossiers bancaires s'allongent.

Mais les acquéreurs actuels sont souvent de qualité et très motivés.

## **Laure de ROHAN-CHABOT**

**(Barnes) :** Les délais de transaction sont passés de 3 à 4 mois, voire 6 mois. Les propriétaires souhaitent vendre avant d'acheter alors qu'ils pouvaient auparavant faire les deux en même temps. Mais notre portefeuille de produits s'étoffe et les acquéreurs ont désormais un large choix.

## **Qui sont les acquéreurs et que recherchent-ils ?**

**Laure de ROHAN-CHABOT :** Les appartements de 3 chambres et plus, dans les quartiers Trocadéro, Passy et la Muette, sont très demandés par une clientèle familiale qui recherche la proximité des très bonnes écoles de l'arrondissement.

Parmi les étrangers, Russes et Anglais, par exemple, sont plus mesurés dans leur réflexion d'acquisition.

**Bérénice MILIOTIS :** La clientèle provinciale recherche des petits pied-à-terre en vue de la retraite et, en attendant, pour y loger les enfants. Certaines

familles parisiennes reviennent également dans le XVI<sup>ème</sup> pour s'agrandir, après avoir habité dans d'autres arrondissements devenus plus chers. La clientèle est cosmopolite.

## **Gérard MERCIER :** Le XVI<sup>ème</sup>

Nord proche du VIII<sup>ème</sup> arrondissement attire des étrangers en quête d'un pied-à-terre à Paris. Le secteur séduit aussi les investisseurs car il offre un excellent rendement locatif. Il est surtout très demandé par les cadres expatriés. Les acquéreurs recherchent aujourd'hui des produits en parfait état, bien présentés.

**Ghislaine BEUCHARD :** Les familles du quartier y sont attachées et ne veulent pas s'en éloigner, même quand elles se recomposent. Les grands appartements sont encore un peu surévalués, tandis que les petites surfaces trouvent rapidement preneur car elles restent toujours rares dans notre secteur.

## **François RIVELLOIS :** Le XVI<sup>ème</sup>

reste très attractif, en particulier pour les familles qui, en général, apprécient la qualité de vie du quartier. De jeunes expatriés reviennent également s'installer et l'arrondissement reste toujours prisé par les étrangers dans le secteur de l'Etoile et de l'Alma.

**Quels sont les prix pratiqués ?**

**François RIVELLOIS** : Les vendeurs espèrent les prix d'avant la crise mais acceptent des marges de négociation supérieures avec un prix moyen autour de 8 500 euros le m<sup>2</sup> pour un appartement de qualité. Si le bien est hors normes, le prix échappe alors à toute référence.

**Ghislaine BEUCHARD** : Les prix de transaction sont très disparates. Les petites surfaces se situent encore actuellement entre 8 000 et 9 000 euros le m<sup>2</sup> en raison du bon rapport locatif espéré.

**Gérard MERCIER** : Les prix vont de 7 500 euros le m<sup>2</sup> pour des biens présentant de nombreux défauts, jusqu'à 16 500 euros le m<sup>2</sup> pour de l'exceptionnel, proche du Triangle d'Or.

**Bérénice MILIOTIS** : Le XVI<sup>ème</sup> arrondissement offre un parc immobilier de très bonne qualité. C'est pourquoi l'on trouve des appartements de bonne facture entre 7 500 et 9 000 euros le m<sup>2</sup>. Les prix ne sont pas homogènes.

**Laure de ROHAN-CHABOT** : Un prix de mandat de 10 000 euros le m<sup>2</sup> relève aujourd'hui de l'utopie. Demander un juste prix, aux alentours de 8 000, 8 500 euros le m<sup>2</sup>, permet de ne pas allonger inutilement les délais de vente.  
**PIERRE DE BEAUVILLÉ**



**EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES**

· rue Raynouard, 160 m<sup>2</sup>, 3 chambres, 5<sup>ème</sup> étage, parking, service.  
**1,4 million d'euros.**

avenue Victor Hugo, 250 m<sup>2</sup>, 4 chambres, 2 services, 5<sup>ème</sup> étage.  
**2,25 millions d'euros.**

quai de New York, 86 m<sup>2</sup>, 3 pièces, vue exceptionnelle.  
**950 000 euros.**

· avenue Foch, 85 m<sup>2</sup>, 3 pièces, jardin privatif 140 m<sup>2</sup>.  
**950 000 euros.**

avenue Paul Doumer, 160 m<sup>2</sup>, 4<sup>ème</sup> étage, immeuble 1930.  
**1,3 million d'euros.**