



Le XVI^{ème} arrondissement : un havre de tranquillité dans Paris

Le Figaro : Comment se porte le marché immobilier du XVI^{ème} arrondissement ?

Catherine Entine : (Vaneau XVI^{ème}) : Le marché se porte bien depuis avril dernier. En cette rentrée, les visites sont nombreuses et la confiance est là. Certes, il y a encore des acheteurs qui espèrent une poursuite de la baisse des prix. Mais c'est la stabilité qui prévaut après un recul compris entre 10 et 20 %.

Roger Abecassis : (Consultants Immobilier) : La rentrée a eu lieu dès la fin août et s'est caractérisée par une reprise vigoureuse des visites et des négociations. Les vendeurs ont compris l'ajustement des prix même si on voit encore des prix d'affichage parfois trop élevés. La baisse des taux a également contribué à la reprise des transactions.

Anna Martin : (Féau Auteuil) : On constate une nette reprise des ventes. Elles ne sont pas encore au niveau d'avant-crise, mais en nette hausse tout de même par rapport à début 2009. Les clients ont repris confiance dans les prix. Plus que jamais, l'immobilier reste une valeur refuge et le XVI^{ème} arrondissement un placement sûr.

Fabien Gaymard : (Barnes) : Septembre a été un très bon mois. En début d'année, nous étions confrontés à un problème de solvabilité de la clientèle : les biens familiaux étaient devenus trop chers. Du coup, la baisse des prix est logique, surtout pour les biens avec défauts. Une hiérarchie s'est recréée et les vendeurs l'acceptent.

Zoya Secord : (Marc Foujols) : L'activité est bonne depuis trois mois. La baisse des taux d'intérêt et celle des prix contribuent à faire revenir les acheteurs.

En revanche, il est parfois difficile de convaincre les vendeurs de se mettre au prix du marché. Ils ont peur de devoir trop négocier ensuite. Or, l'évaluation est devenue un élément clé.

Quel est le profil de la clientèle ?

Zoya Secord : (Marc Foujols) : La clientèle française recherche majoritairement des appartements familiaux. Mais nous recevons également beaucoup d'étrangers, dont une moitié de russophones. Ils apprécient notamment les boulevards Lannes et Suchet, le Trocadéro et les abords de l'Etoile. Ils fonctionnent au coup de cœur mais, en même temps, connaissent bien les prix du marché.

Fabien Gaymard : (Barnes) : Il existe trois clientèles : les personnes âgées qui vendent leur ancien appartement et se reportent sur des biens de 100 à 150 m², ensuite la clientèle familiale, la plus touchée par la crise, qui recherche des appartements entre 120 et 130 m², enfin, les budgets autour de 2 millions d'euros pour des biens de 180 à 250 m².

Anna Martin : (Féau Auteuil) : Notre clientèle est essentiellement familiale. Elle recherche des appartements avec 3 ou 4 chambres qui sont malheureusement assez rares. Elle apprécie dans le XVI^{ème} l'environnement aéré et la proximité de bonnes écoles. Beaucoup d'expatriés reviennent également et soutiennent le

marché du haut de gamme, notamment celui des maisons.

Roger Abecassis : (Consultants Immobilier) : La clientèle étrangère est présente sur certains micromarchés prestigieux. Il y a également beaucoup d'investisseurs à la recherche de 2-pièces et puis, biens sûr, les familles. Le trio Auteuil, Passy, Trocadéro a toujours beaucoup de succès ainsi que les avenues Georges Mandel et Henri Martin, ou encore la rue de la Pompe.

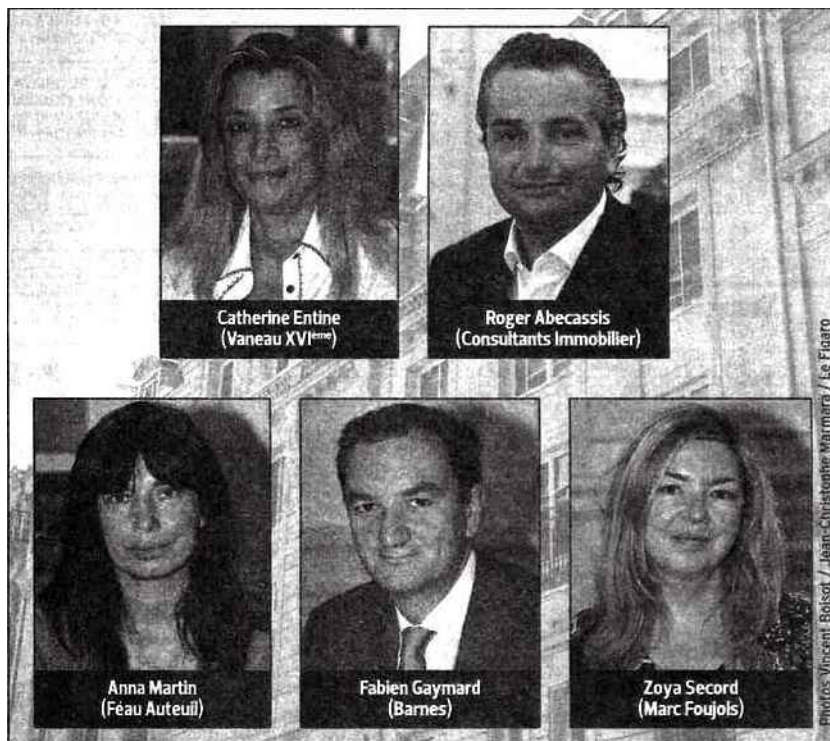
Catherine Entine : (Vaneau XVI^{ème}) : Nous voyons beaucoup de familles à la recherche de 5-pièces entre 120 et 150 m² pour des budgets entre 1 et 1,3 million. Certains préfèrent acheter un bien nécessitant des travaux afin de mieux négocier le prix. Les familles apprécient notamment le nord du XVI^{ème} - Victor Hugo, Trocadéro - et le centre - la Muette, Auteuil -.

Comment évoluent les prix ?

Catherine Entine : (Vaneau XVI^{ème}) : Dans le nord du XVI^{ème}, le prix moyen est de l'ordre de 8 000 à 8 500 euros du m² tandis que sous la Muette, on est entre 7 000 et 7 200 euros du m².

Roger Abecassis : (Consultants Immobilier) : Les appartements de qualité ont baissé d'environ 5 % et les biens avec défauts plutôt de 12 %. Le cœur de marché est entre 7 500 et 8 500 euros du m².

Anna Martin : (Féau Auteuil) : Les appartements de qualité se négocient entre 7 500 et 9 500 euros du m². Une maison familiale



avec jardin se situe en moyenne entre 2,4 et 3 millions d'euros.

Fabien Gaynard: (Barnes): Hors biens d'exception, les appartements sont affichés entre 8 500 et 11 000 euros du m² et se vendent effectivement entre 6 700 et 9 300 euros du m².

Zoya Secord: (Marc Foujols): Dans le cœur du marché, nous avons des ventes entre 8 500 et 10 000 euros du m² et nous pouvons dépasser les 12 000 euros du m² pour les biens d'exception (vue, terrasse...).

Pierre de Beauvillé

EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES

- avenue Raphaël, 6-pièces de 222 m², jardin 196 m². **2,7 millions d'euros.**
- avenue du Président Wilson, 5-pièces de 141 m², 3^{ème} étage. **1,47 million d'euros.**
- rue Claude Lorrain, maison de 140 m², jardin 30 m². **1,25 million d'euros.**
- avenue Bugeot, 8-pièces de 249 m², en duplex 4^{ème}-5^{ème} étages. **1,97 million d'euros.**
- boulevard Suchet, 4-pièces de 106 m², 7^{ème} étage. **700 000 euros.**