



# COMMENT BIEN ACHETER

## Ne laissez pas la **déraison** l'emporter !

LES ARRONDISSEMENTS DU CENTRE LES PLUS EN VUE			
Départements	Arrondissements	Prix/m <sup>2</sup> médian	Surface médiane
Paris	1 & 2	10.280 €/m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Paris	3	9.370 €/m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>
Paris	4	11.690 €/m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>
Paris	5	10.620 €/m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Paris	6	12.100 €/m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Paris	7	11.240 €/m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>
Paris	8	8.760 €/m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>
Paris	9	7.770 €/m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>
Paris	10	6.410 €/m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>
Paris	11	7.530 €/m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>
Paris	12	6.730 €/m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>
Paris	13	8.820 €/m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Paris	14	9.590 €/m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
Paris	15	9.860 €/m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Paris	16	9.210 €/m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>
Paris	17	8.590 €/m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>
Paris	18	8.770 €/m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
Paris	19 & 20	6.780 €/m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>
Paris		9.580 €/m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Hauts-de-Seine		8.240 €/m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>

\* Prix de vente médian, prix au m<sup>2</sup> médian et surface médiane, pour les logements de plus de 1 million d'euros, entre juillet 2008 et juin 2009.

Source : Chambre des notaires de Paris.

**D**ans l'immobilier haut de gamme, il y a un « avant » et un « après » la crise financière. Les prix méritent d'être négociés.

« Même quand il s'agit de biens d'exception, l'immobilier n'est pas un casino ! On ne jongle pas avec les millions », martèle M<sup>e</sup> Robert Panhard, notaire à Paris. Plus que jamais, les acheteurs, y compris ceux dont le pouvoir d'achat est important, doivent négocier. « Le marché de l'immobilier haut de gamme n'est pas à l'abri de la crise, renchérit Christophe Volle, du conseil spécialisé Ad Valorem. Ce marché a connu un coup d'arrêt comme le marché de standing classique. Il n'a donc pas été épargné, au moins en termes de volumes. À présent, en revanche, les ventes repartent, à l'unisson du marché global. »

Les acquéreurs ont d'autant plus intérêt à négocier qu'il y a clairement pour le haut de gamme un « avant » et un « après » Lehman Brothers. « Avant la crise, certains biens immobiliers se négociaient à 10.000 euros du m<sup>2</sup>, alors qu'ils étaient situés dans des étages bas, souffraient de vis-à-vis importants ou nécessitaient beaucoup de travaux. Ce n'est plus le cas. Le marché est devenu plus sélectif », constate Christophe Volle.

### Un marché assaini

Les beaux appartements ne trouvent donc preneur que s'ils sont... au bon prix. « Nous avons pendant plusieurs semaines traité un mandat pour un appartement dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris, proposé à 8.800 euros/m<sup>2</sup>. À ce prix-là, nous n'avons eu aucune proposition, en dépit des 84 visites effectuées en quatre mois. Nous avons

alors convaincu le vendeur de revenir à 8.200 euros/m<sup>2</sup>. Nous avons alors rapidement engrangé trois propositions », raconte Thibault de Saint-Vincent, président du groupe Barnes. « Avant la crise, un appartement situé dans le nord du XVI<sup>e</sup> arrondissement se négociait autour de 9.000 à 10.000 euros du mètre carré, quel que soit son état, poursuit-il. Les prix pratiqués aujourd'hui sont beaucoup plus sages : ils sont revenus autour de 8.500 euros/m<sup>2</sup> et même à 7.500 euros/m<sup>2</sup>, dès lors qu'il faut réaliser des travaux de rénovation », reprend-il. Il chiffre plus précisément à 10 % la baisse des prix dans les arrondissements de la rive gauche et du centre (IV<sup>e</sup>, V<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup> et

**LES APPARTEMENTS MÊME LUXUEUX NE TROUVENT PRENEUR QUE S'ILS SONT AU BON PRIX. ET LES PRIX DES BIENS D'EXCEPTION NE MONTENT PLUS.**

VII<sup>e</sup>), à 15 % dans les XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> arrondissements ainsi qu'à Neuilly et à 20 % dans les Hauts-de-Seine (hors Neuilly) et, enfin, à 25 % dans les Yvelines. Cette baisse des prix, conjuguée au bas niveau des taux d'intérêt, lui fait dire néanmoins que « c'est le bon moment pour acheter : les banques sont prêtes à accorder des crédits à moins de 4 %, hors assurance, à leurs meilleurs clients qui possèdent déjà des actifs et ont investi, par leur biais, dans un portefeuille boursier. Sinon, il faut tablez sur un peu plus de 4 % », précise-t-il.

Autre exemple de l'« assainissement » du marché, le prix moyen pour les ventes supérieures à 15.000 euros/m<sup>2</sup> s'est légèrement renchéri - en passant de 18.600 euros/m<sup>2</sup> à 19.500 euros/m<sup>2</sup> entre le premier semestre 2008 et le premier semestre 2009. Signe que les biens mis sur le marché sont de meilleure qualité. Le nombre de ventes sur ce - très étroit - segment de marché s'est d'ailleurs réduit dans le même temps (revenant de 43 à 37 ventes).

Les prix des biens d'exception - hôtels particuliers situés en plein cœur de Paris, avec leurs grandes cages d'escaliers, leurs enfilades de salon, ou vastes appartements haus-

manniens offrant des vues imprenables sur la tour Eiffel, le jardin du Luxembourg ou le Palais-Royal, dotés de beaux parquets, de beaux ouvrants et offrant une grande hauteur sous plafond - n'ont en revanche pas diminué. Mais ils ne montent plus, comme le souligne M<sup>e</sup> Robert Panhard, qui rappelle que les transactions de ce type restent très rares. De fait, d'après Ad Valorem, seules dix transactions concernant des biens vendus plus de 20.000 euros/m<sup>2</sup> ont été enregistrées au premier semestre dans la capitale, à comparer à 122 ventes à plus de 10.000 euros/m<sup>2</sup>. **SOPHIE SANCHEZ**