

IMMOBILIER

Malgré cinq ans de baisse des prix, le 16^e reste une valeur sûre

Encadré par le Bois de Boulogne et la Seine, sillonné de larges avenues où se succèdent des immeubles témoins des différents styles architecturaux depuis Haussmann, réputé pour ses vastes appartements spacieux et lumineux disposant parfois de la très recherchée vue sur la Tour Eiffel, ses nombreuses maisons particulières et ses allées privées, le 16^e arrondissement semble pourtant moins prisé qu'autrefois. Serait-il victime d'une baisse d'attractivité ? Comment se porte l'immobilier dans notre arrondissement ? Quels types de biens sont les plus recherchés ? Paris Seize vous propose une prise de pouls de l'immobilier dans le 16^e.

Une baisse des prix sur cinq ans compensée par la surchauffe des derniers mois

Dans un article paru le 6 janvier, *Le Figaro* l'affirmait : « Le 16^e arrondissement de Paris n'est plus aussi prisé qu'il y a 25 ans ». L'article s'appuyait sur une étude réalisée par l'association Notaires de Paris - Île-de-France, qui mettait en valeur le phénomène de déplacement des foyers d'attractivité vers les arrondissements centraux de la capitale. Et les notaires de constater que le 16^e était l'arrondissement de Paris où les prix avaient le moins progressé depuis 1991. Selon Jean-Pierre Airut, gérant de l'agence Passy @immo-global, les statistiques de la chambre des notaires tendent à le montrer : le 16^e n'est pas aussi coté qu'il devrait l'être. Entre fin 2011 et fin 2016, le 16^e a connu une baisse des prix de -7,8% contre seulement -0,1% pour le reste de Paris : « Le 16^e attire moins qu'il le devrait en raison d'une mauvaise image auprès des jeunes notamment : il passe pour être trop excentré, alors qu'il est bien desservi ; il est traversé par quatre lignes de métro qui permettent d'accéder au centre très rapidement, sans compter les bus et la ligne C du RER. Il est en outre très bien équipé : espaces verts, commerces, quatre salles de cinéma et plus d'un musée. »

Pourtant, le contexte général de surchauffe du marché immobilier survenu récemment a profité au 16^e : « La hausse des derniers mois, continue Jean-Pierre Airut, a selon toute probabilité permis d'effacer cette baisse relative de 7,7%. Ce climat de surchauffe se traduit en tout cas par des ventes plus rapides, avec des acheteurs qui négocient moins les prix. » Et l'agent de constater : « Les gens sont plus pressés qu'il y a encore six ou sept mois ». En témoigne ce jeune ingénieur originaire d'une grande ville de province, qui s'est immédiatement décidé pour un 18 m² sans wc, au septième étage d'un immeuble sans ascenseur, et où le m² était à 9 200 euros, frais d'agence inclus ; ou encore cet expatrié, qui a acheté dès la première visite un appartement de 137 m² avec vue sur la Tour Eiffel, à rénover de fond en comble, au dernier étage d'un immeuble de Passy, à 12 500 euros le m². Jean-Pierre Airut lui-même en est encore surpris : « Nous estimions avoir une chance sur quinze de le vendre à ce prix. »

Frédérique Pytel, directrice de l'agence Barnes Paris 16, fait le même constat : « Le marché est en ce moment très porteur, surtout en ce qui concerne les grands appartements familiaux de 3-4 chambres à plus de deux millions d'euros. Ce marché est reparti alors qu'il y a encore dix-huit mois, il stagnait. Les prix de ce type d'appartements sont aujourd'hui 5% plus élevés que l'année dernière. Cette hausse des prix s'explique notamment par la pénurie de l'offre : globalement, on manque de biens. Il ne fait aucun

doute que si nous avions plus de biens à proposer, ils partiraient très facilement. »

Comment se situe le marché du 16^e par rapport au marché parisien ?

Tout d'abord, il serait bon de rappeler quelques éléments sur le 16^e : notre arrondissement, d'une superficie de 16,4 km², compte 169 942 habitants soit 10 377 habitants au km² ; l'âge médian y est de 42 ans et les plus de 25 ans représentent 71,2% de la population. Le revenu annuel médian par ménage est de 48 744 euros.

Au niveau parisien, les prix de l'immobilier augmentent sans discontinuer : selon le dernier baromètre établi au 1^{er} mai par les experts de MeilleursAgents.com, basé sur des données issues de l'Insee, d'agents immobiliers ou de notaires, ils ont connu une hausse de 6,2% en un an. L'arrondissement le plus cher reste le 6^e, avec un prix de 12 455 euros le

m² pour un appartement et 15 440 euros le m² pour une maison. Où se situe le 16^e dans ce classement ? Ce dernier arrive en huitième position, avec un prix de 9 320 euros le m² pour un appartement. Pour les maisons, notre arrondissement est classé sixième à 12 060 euros le m². Ces données confirment clairement la tendance générale : les arrondissements du centre-ville (6^e, 7^e, 4^e, 1^{er}, 5^e, 2^e, 8^e et 9^e) battent tous les records et attirent davantage que des

arrondissements périphériques pourtant traditionnellement bien cotés comme le 16^e ou le 17^e.

Concernant les locations, le prix moyen du loyer mensuel au m² est de 26,8 euros ; à titre de comparaison, celui du 7^e atteint 30,3 euros. Les loyers ont baissé, même sur les petites surfaces ; on pourrait croire que la loi Duflot y est pour quelque chose. Pourtant, selon Jean-Pierre Airut, cette loi n'a fait qu'accentuer une tendance antérieure et spontanée de baisse des loyers qui allait jusqu'à affecter les petites surfaces. La majorité des propriétaires respectent cette loi : « Outre le fait que les propriétaires préfèrent respecter la loi, ils doivent tenir compte de la concurrence de ceux qui s'en tiennent aux loyers encadrés ».

Une différence de prix de 20% entre le nord et le sud de l'arrondissement

Quels sont les quartiers les plus chers et les moins chers du 16^e arrondissement ? On constate une très nette distinction entre le nord et le sud de l'arrondissement, avec une différence de prix de 20%. Le quartier de Chaillot, le plus proche du centre de la capitale, arrive en tête : on y trouve les rues les plus chères (place de l'Alma, rue Gaston-de-Saint-Paul,

On constate un retour en force des grands appartements de 200 à 300 m².



Paris 16e

Duplex avec terrasse- Victor Hugo



A deux pas de la Place Victor Hugo et donnant entièrement sur jardin, un ravissant appartement situé aux derniers étages d'un bel immeuble avec gardien: entrée, grand séjour avec balcon, cuisine équipée, deux chambres avec salles de bains, possibilité de créer une 3ème chambre, salle de douche, belle terrasse arborée de 105 m² à l'abri des regards, et calme absolu. Parking et cave. DPE: Vierge Réf : PRD-2322-IT

Two steps away from the Place Victor Hugo and overlooking a garden, a charming apartment on the upper floors of a building of a well maintained building with a manager on sight: entrance, large living room with balcony, equipped kitchen, two bedrooms with their own bathrooms, possibility of a third bedroom, private tree lined terrace of 105 sqm, calm and quiet. Parking and cellar.

Le Petit Versaillais
Avril 2017
Prix : 2 700 000 €

Emile Garcin

PARIS Rive Droite

24 rue du Boccador - 75008 PARIS - Téléphone : 33 (0) 1 58 12 02 02 - Fax : 33 (0) 1 58 12 02 29
Internet : www.emilegarcin.fr - E-mail : parisrd@emilegarcin.fr

PARIS - NEUILLY SUR SEINE - ENVIRONS DE PARIS - SAINT TROPEZ - SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE - DEAUVILLE - LUBERON - AIX EN PROVENCE - CÔTE D'AZUR - UZÈS
MARSEILLE & LITTORAL - PAYS VAROIS - AVIGNON - DRÔME VENTOUX - CÔTE BASQUE - PÉRIGORD - BORDEAUX - LYON & SA RÉGION - MEGÈVE - BRETAGNE
COURCHEVEL & MÉRIBEL - BRUXELLES - LONDRES - GENÈVE - DUBLIN - BOSTON - MARRAKECH - TANGER

rue des Frères-Périer) et le prix moyen au m² le plus élevé (10 067 euros) avec des records à 37 619 euros ; il est suivi des quartiers Dauphine (9 693 euros) et de La Muette (9 536 euros). Le sud de l'arrondissement, occupé par le quartier d'Auteuil, reste le plus accessible : il abrite les rues les moins chères du 16^e (rue Van-Loo, rue Chappu et rue Désaugiers) et le prix moyen au m² ne dépasse pas 8 664 euros. En revanche, les prix record peuvent y atteindre 30 897 euros le m². Sur les cinq dernières années, Chaillot

est le quartier du 16^e dont le prix médian a subi la baisse la moins importante : elle est de -3,25% contre -6,1% pour La Muette, -6,4% pour Auteuil et -8,7% pour Dauphine.

Même constat concernant les maisons : ici aussi, la distinction nord-sud joue énormément, comme le confirme Frédérique Pytel : « Pour les maisons, il y a un prix psychologique au-delà duquel les clients n'achètent pas si la maison se trouve dans le sud, exception faite des quartiers de la villa Montmorency ou de la villa de la Réunion ».

Quels types de biens pour quels acheteurs ou locataires ?

Pour Roger Abecassis, de Consultants immobilier, le 16^e est un marché généraliste : « En fait, le 16^e est idéal parce qu'il est l'arrondissement où tous les prototypes d'acheteurs peuvent trouver ce qu'ils recherchent ; les écarts de prix entre le nord et le sud permettent à tous les budgets de trouver chaussure à leur pied. » Et selon lui, le marché se porte bien dans toutes les

catégories. Ainsi, il nous explique que si 60% des biens proposés dans le 16^e représentent des appartements familiaux de 3 ou 4 chambres, ce qui constitue le gros de la demande, on constate un retour en force des grands appartements de 200

à 300 m². Quant au studio, « il a retrouvé ses lettres de noblesse : les gens cherchent des prix d'entrée, et sur le 16^e on trouve tout de suite le bon produit ».

Enfin, notre arrondissement est bien doté en maisons : pour autant, Frédérique Pytel rappelle que le marché des

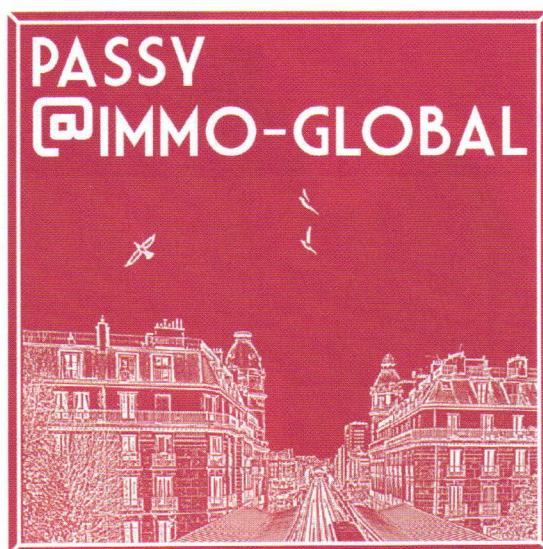
maisons reste un micromarché, avec pas plus de vingt transactions par an. Et l'élément majeur concernant les maisons reste le jardin : « Une maison sans jardin sera bien plus difficile à vendre, car le jardin constitue l'une des raisons principales qui poussent les gens à passer d'un appartement à une maison. » Roger Abecassis est du même avis, et constate une recrudescence des demandes de maisons avec jardins entre 250 et 350 m².

Le 16^e est connu pour attirer les familles, notamment à cause de ses grands appartements mais aussi de l'excellent niveau de ses écoles, qu'elles soient privées ou publiques. Mais il faut tordre le cou aux idées reçues : notre arrondissement attire aussi de plus en plus de jeunes, précisément séduits par le rapport qualité-prix du 16^e. Marine n'a pas encore trente ans ; après avoir vécu dans le neuvième, elle s'est installée à Auteuil en 2016 avec son fiancé : « Nous n'avons pas hésité un instant. Le 16^e offre plusieurs avantages : pour un loyer moins cher, on bénéficie d'une plus grande surface. La qualité de vie y est meilleure, avec plus d'espaces verts, de grandes avenues... » Selon la

Un grand nombre d'étrangers sont également attirés par le 16^e, pour y investir ou disposer d'un pied-à-terre à Paris.

La Pierre : Votre Avenir - Notre Métier

Estimer - Vendre - Louer - Gérer - Acheter



10, RUE LEKAIN 75016 - PARIS

Tél : 09 86 29 75 38 • E-mail : passy@immo-global.com

www.passy-immo-global.com

jeune femme, la réputation du 16^e comme arrondissement trop calme est infondée : « Il y a dans le 16^e une vraie vie de quartier, avec des restaurants, des bars, des commerçants et des marchés ; en la matière, le 16^e n'a rien à envier au centre de Paris. Ce dernier est sympathique pour y sortir ou pour y vivre lorsqu'on est étudiant ou célibataire, mais le revers de la médaille, c'est le bruit permanent, la foule, sans compter les manifs, les concerts, etc. »

Un grand nombre d'étrangers sont également attirés par le 16^e, que ce soit pour y investir ou pour disposer d'un pied-à-terre dans la capitale française. Notre arrondissement reste en effet une référence internationale, doté d'un véritable prestige, et les étrangers recherchent particulièrement certains quartiers ou certaines artères comme les alentours du jardin du Ranelagh, l'avenue Foch, la rue de Passy, ou, bien évidemment, les appartements avec vues sur la Tour Eiffel.

Un marché avantageux : l'immobilier commercial

Une autre part significative du marché immobilier concerne l'immobilier commercial ; Jean-Luc Heussler est président de Foncière Immo Capital

Invest, une entreprise qui investit pour le compte de ses actionnaires dans l'immobilier commercial. Il nous explique l'intérêt d'investir dans ce type de biens : « C'est un investissement particulièrement intéressant car les baux sont différents des baux d'habitation. Il y a une plus grande souplesse dans la rédaction des statuts, ainsi que la possibilité de financer ses investissements par des emprunts longs et de profiter de taux bas. C'est enfin un placement éligible au PEA (Plan d'épargne en action). En somme, l'immobilier commercial permet d'investir dans des actifs

de proximité sans les inconvenients que l'on retrouve dans l'immobilier d'habitation. »

de proximité sans les inconvenients que l'on retrouve dans l'immobilier d'habitation. »

Tout compte fait, le marché immobilier du 16^e arrondissement est loin d'être en mauvaise santé. Car malgré une baisse évidente des prix sur les cinq dernières années, le climat actuel de surchauffe du marché parisien lui a été profitable. D'autant que notre arrondissement reste une valeur sûre pour les investisseurs, à cause de sa situation géographique, ses grandes surfaces et la qualité de vie qu'on y trouve.



L'ASSURANCES
GROUPE GLS

Auto Pro Mutuelle Santé Épargne Habitation

Agence Mozart
45 rue de Boulaivilliers
75016 Paris
09 72 88 01 01

Agence Colonel Fabien
47 bd de la Villette
75010 Paris
01 42 03 01 00

Agence Paris / Montreuil
84 boulevard Davout
75020 Paris
01 46 59 22 28

Agence La Fayette
91 rue La Fayette
75009 Paris
09 50 43 01 01

SweetLife

euro assistance

www.lassurances.fr