

Marché parisien

Les anciens contre

Sur le marché du haut de gamme à Paris, les immeubles récents reprennent du poil de la bête. Est-ce le signe annonciateur de la fin de l'haussmannien ? Quatre agents immobiliers nous répondent.

Didier Flandin - Immo 33

« L'haussmannien reste incontournable »

« Dans notre secteur d'activité, les acquéreurs semblent toujours tournés vers l'ancien qui propose des prestations plus raffinées. En effet, les immeubles modernes n'ont ni le charme ni le chic demandés par cette clientèle exigeante et esthète. À moins bien sûr que l'appartement moderne, datant des années cinquante ou soixante-dix, ne soit au dernier étage d'un immeuble de bon standing et comprenne une terrasse de plain-pied, des espaces bien agencés et une vue dégagée sur Paris. Le trio « parquet-moultres-cheminées » n'est plus aussi important. Il me semble que la hauteur sous plafond, les volumes, la luminosité et la vue dégagée comptent plus aujourd'hui. Bien sûr, de belles boiseries d'époque resteront toujours un plus... L'haussmannien a encore de belles perspectives devant lui car il reste emblématique de Paris. Il est incontournable pour toute une catégorie d'étrangers, qui en achetant dans l'ancien, s'approprient un peu de l'histoire de

notre belle cité. La tendance 2006 devrait rester identique. La demande majoritaire concerne les appartements familiaux avec 4 chambres pour un budget de 2 500 000 € dans les quartiers proches des bonnes écoles. Sinon une autre tendance très nette concerne les hôtels particuliers avec jardins ou les appartements avec terrasses dans les VII^e, VIII^e et XVI^e arrondissements et à Neuilly. »

**

Marie-Anne Mock-Canizo Agence Canizo

« Les appartements modernes se distinguent au niveau des services »

« Le marché des biens d'exception se porte bien, soutenu par la demande des Français et des étrangers hors zone euro, qui reviennent suite à l'évolution euro/dollar. Une tendance de fond qui devrait se poursuivre et s'intensifier en 2006. Les produits d'exception se définissent par la présence des critères suivants : emplacement, surface, volume, vue, terrasse, et un classement éventuel pour les

Photos DR • Daniel Fouat 7^{ème} • Cédric Service Immo

immeubles des XVII^e et XVIII^e siècles ou pour certains immeubles haussmanniens et des années trente... À ces critères habituels, il faut ajouter, pour le très haut de gamme, des services tels que gardiennage 24h/24h, piscine, club de sport, service hôtelier etc., qui n'existent que dans le moderne ! Pour obtenir une belle vue, il faut ainsi plutôt chercher dans les constructions des années soixante-dix et suivantes. Quant à la terrasse, elle est pratiquement inexistante dans les constructions antérieures aux années-soixante. Les appartements de prestige neufs ou des années soixante et soixante-dix reviennent sur le devant du marché pour une clientèle qui se focalise sur ces prestations. Cependant, l'haussmannien n'est pas en reste. Il constitue une partie très importante des biens de standing recherchés et échangés à Paris. Et je ne vois pas pourquoi la tendance s'inverserait en 2006 ! Les quartiers valeurs sûres qui ne bougeront pas sont essentiellement la rive gauche, les alentours du Champ-de-Mars et le Saint-Germain-des-Prés branché, autour du Luxembourg. Ces quartiers contiennent beaucoup plus d'immeubles en pierre de taille que de constructions récentes. La rive droite reste dominée par le triangle d'or (avenue Montaigne, rue François I^{er}, rue Jean-Goujon), et le XVI^e chic, autour du Ranelagh (avenue Raphaël, rue Albéric-Magnard...). Là, nous avons de nombreux immeubles récents, dont certains sont magnifiques. Sans oublier les classiques, que sont l'île Saint-Louis, la place des Vosges ou les



Photos Agence Canizo • Immo 33

les modernes ?



plus belles rues du Marais. La demande de biens anciens restera forte car "tirée" par des impératifs d'emplacement. »

**

Cyril Maupas Global Service Immobilier

« La situation géographique conditionne le choix »

« Depuis les années quatre-vingt-dix, les immeubles anciens en pierre de taille de type haussmannien ou 1930 font l'objet de très fortes demandes. Mais les constructions modernes (1990-2000) font de plus en plus d'adeptes. Sachant que ces choix sont bien souvent conditionnés par la situation géographique des biens. Ainsi, par exemple, les arrondissements de l'Ouest parisien sont majoritairement composés de larges avenues haussmanniennes, avec des ensembles linéaires en pierre de taille, ou de voies privées présentant des immeubles art déco (architecture Guimard ou Muller) associés à des éléments de façade très travaillés. Ce qui laisse peu de place pour les constructions récentes. Certains promoteurs réputés ont cependant édifié quelques ensembles immobiliers haut de gamme en exploitant les nouvelles règles d'urbanisme afin de mieux répondre aux demandes (balcons ou terrasses, parkings souterrains, larges surfaces vitrées...). Dans l'Ouest parisien, la majorité des demandes se fait ainsi sur des immeubles typiquement parisiens en pierre de taille. L'haussmannien est une valeur sûre, indémodable. Dans les immeubles

récents, seuls les appartements des années soixante-dix avec de belles terrasses ou des prestations exceptionnelles conservent une demande forte. Les immeubles des années cinquante ou soixante sont moins demandés car les systèmes de chauffage, d'isolation phonique et thermique et de construction, sont moins sécurisants. Le cadre de vie et notamment la proximité des écoles, des commerces et des transports reste un critère de choix important. Au-delà des marchés traditionnels haut de gamme tels Saint-Germain-des-Prés, le triangle d'or du VIII^e, les voies privées du XVI^e nord et bien sûr le Champ-de-Mars, la butte Montmartre ou les Abbesses attirent de plus en plus de populations aisées à la recherche de biens typiques. Depuis quelques années, parquets, moulures et cheminées sont associés à des prestations modernes dans les pièces d'eau, les cuisines, les dressings mais aussi à un retraitement de certaines surfaces comme les sols et aussi la restructuration des plans. Ainsi, les cuisines, devenues de nouveaux espaces de vie, sont rapprochées des pièces de réception, de nouvelles salles d'eau sont créées... »

Paola Féau Daniel Féau Saint-Honoré

« À chaque clientèle son type de biens »

« Il existe plus qu'une simple opposition entre ancien et moderne car il y a plusieurs catégories et sous catégories dans le marché parisien. En termes de nationalité,

les étrangers aiment les XVII^e et XVIII^e siècles, la pierre de taille, les moulures et les parquets. En termes de générations, les septuagénaires préfèrent souvent les terrasses, les jardins, les parkings. En deux mots, ils se dirigent plus vers le moderne, le récent des années soixante-dix et quatre-vingt-dix. Il est vrai, d'autre part, que pour certains clients, les plans des appartements haussmanniens se déprécient depuis une dizaine d'années, car leur agencement ne convient plus forcément aux familles d'aujourd'hui. Même s'il a longtemps été une valeur sûre, je ne suis donc pas certaine que l'haussmannien garde à l'avenir la prééminence qu'il connaît aujourd'hui. Dans un autre registre, on parle aussi beaucoup de l'importance de l'adresse. Il y a toujours les adeptes de certains quartiers, qui ne changeraient d'avis pour rien au monde. Mais la clientèle peut se détourner. Par exemple, l'avenue du Président-Kennedy sur les quais dans le XVI^e arrondissement, a perdu une partie de sa notoriété en raison de sa trop grande fréquentation, même si l'haussmannien y est franchement superbe. À l'inverse, toujours sur la rive droite, le Marais, le Louvre ou le Palais-Royal, sont des zones très intéressantes. L'architecture y est tout aussi classique, et en plus les vies de quartiers, calmes et dynamiques, sont appréciées des familles et autres couples de primo-accédants à gros budgets. » ■

(Voir carnet d'adresses p. 76)