



Support : Le Figaro : « Le Marais Reste un Quartier de Coup de Cœur »

Publié le 05 novembre 2008

mercredi 5 novembre 2008 LE FIGARO

Le Marais reste un quartier de coups de cœur

LE FIGARO : Comment se porte le marché actuellement dans le Marais ?

Christophe HAMELINE (Caractère) : Nous avons un nombre d'acquéreurs important qui ne décroît pas.

Nous rencontrons deux profils de vendeurs : certains raisonnés et attentifs à nos conseils, d'autres restant sur des prix et des positions devenus totalement hors marché aujourd'hui.

Emmanuel DE POULPIQUET (Féau Marais) : Le segment du haut de gamme est toujours tendu en raison d'une pénurie de biens. Sur les autres compartiments de marché, on constate un certain attentisme de part et d'autre. Les acquéreurs commentent à chercher des prix, et ne les trouvent pas.

Robin CALLIGARIS (Connexion mairie du III^{ème}) : Les produits moyens reviennent à des prix moyens et sont vendus après des négociations plus âpres qu'avant. Dans ce contexte, l'estimation juste revêt une importance capitale. Si elle n'est pas suivie, cela peut rallonger considérablement les délais de vente.

Vincent MOUSSION (Villaret Immobilier) : Aujourd'hui, les vendeurs se basent sur les prix les plus élevés constatés dans leur voisinage. Or, pour prétendre

à la fourchette haute, il faut tenir compte du quartier, et de la qualité du bien et de l'immeuble. Dans ce marché qui n'est plus haussier, les ventes se font si on est en cohérence avec les prix.

Mehdi BOURGEOIS (Boutique de l'immobilier) : Les propriétaires doivent accepter de ne pas mettre sur le marché un bien hors de prix et de tenir compte du budget des acquéreurs en fonction du produit. On constate, par exemple, qu'un 70 m² à 8 000 euros du m² se vend mal quand c'est un deux pièces.

Quels sont les quartiers et types de bien recherchés ?

Mehdi BOURGEOIS : La demande de produits familiaux reste élevée dans un arrondissement qui comporte peu de produits de ce type.

La demande est très hétérogène et concerne tous types de biens. Les rues qui ont profité de la montée de quartiers environnants du IV^{ème}, comme les rues Chapon ou de Montmorency, n'enregistrent plus de hausses.

Vincent MOUSSION : Les quartiers les plus recherchés sont autour du Musée Picasso, Enfants Rouges et Saint-Paul. La demande est assez homogène, allant du studio à l'appartement familial.

Les 2 pièces de grande surface

s'essouffent car ils ne comportent qu'une seule chambre. La valeur des appartements en étage élevé avec ascenseur s'envole.

Robin CALLIGARIS : Actuellement, assez peu d'acquéreurs recherchent une résidence principale. Les biens en étage élevé avec une belle vue se vendent bien. Le sud de la rue de Bretagne, la limite du IV^{ème} arrondissement, Saint-Paul et les quais de Seine sont recherchés. Passé le Square du Temple en direction de République, et Arts et Métiers, la demande se raréfie.

Emmanuel DE POULPIQUET : On est sur un marché de coups de cœurs et d'opportunités. Les opportunités financières sont encore rares ainsi que les appartements à coups de cœur (terrasse, jardin, vue).

Actuellement, la rue de Bretagne et le Carreau du Temple sont les nouveaux endroits « branchés ». Les bordures du Marais, côté X^{ème} et XI^{ème} arrondissements et les Halles, sont peu demandées.

Christophe HAMELINE : Les frontières du Marais qui étaient hissées par les prix du centre historiques sont moins recherchées. Le marché est redevenu sélectif. On constate des écarts importants dans le même immeuble, entre un dernier étage avec vue et un premier étage sur une cour



LA BOUTIQUE DE
L'IMMOBILIER
BDI GESTION
BDI ENTREPRISE

Version 1.0 - Juin 2007 - © Société Thierry Faure Conseils - imprimé le 07/11/2008 - Blanc
2008-11-05 - Le Figaro - Le Marais Reste un Quartier de Coup de Cœur.doc

DOCUMENT INTERNE



FÉDÉRATION
NATIONALE
DE
L'IMMOBILIER

www.boutiquimm.com

THIERRY FAURE CONSEILS, sarl au capital de 7 622 euros - SIREN 418 406 468
99, rue d'Aboukir 75002 PARIS - ☎ 01 55 80 79 90 - 📠 01 55 80 79 99 - info@boutiquimm.com
LA BOUTIQUE DE L'IMMOBILIER, BDI ENTREPRISE et BDI GESTION sont des enseignes de la sarl THIERRY FAURE CONSEILS
Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

Service Inter Agences



Paris Ile-de-France

Agences
Réunies





LA BOUTIQUE DE
L'IMMOBILIER
BDI GESTION
BDI ENTREPRISE

Version 1.0 - Juin 2007 - © Société Thierry Faure Conseils - imprimé le 07/11/2008 - Blanc
2008-11-05 - Le Figaro - Le Marais Reste un Quartier de Coups de Coeur.doc

DOCUMENT INTERNE



FÉDÉRATION
NATIONALE
DE
L'IMMOBILIER

anodine. En revanche, le haut de gamme ne souffre pas.

Qu'en est-il du marché locatif ?

Christophe HAMELINE : Le marché est très tendu, avec énormément de demandes, en meublés ou non, sur des courtes ou longues durées. Les Américains sont de retour.

Emmanuel DE POULPIQUET : Le marché locatif est très actif dans ce quartier situé en hypercentre, avec des prix compris entre 25 et 30 euros du m².

Robin CALLIGARIS : Le locatif reste soutenu. Certains acquéreurs réévaluent leur budget d'achat et optent pour la location de manière attentiste ou par défaut de financement.

Vincent MOUSSION : Nous avons connu un phénomène de mode sur la location de courte durée en meublé. Aujourd'hui, la demande revient sur les biens vides, qui sont rares dans le Marais.

Mehdi BOURGEOIS : Il y a, en effet, une forte demande locative qui maintient les prix des petites surfaces à un niveau qui reste élevé. Il existe, également, une « niche » de propriétaires prêts à louer en meublés à des expatriés.

PHILIPPE MICHENTEF



Christophe Hameline
(Caractère)

Emmanuel
De Poulpique
(Féau Marais)

Robin Calligaris
(Connexion
mairie du III^{ème})

Vincent Moussion
(Villaret Immobilier)

Mehdi Bourgeois
(Boutique de
l'immobilier)

Photos: F. Bouchon / Le Figaro

EXEMPLES DE TRANSACTIONS RÉCENTES

- rue Saint Martin, 60 m², 2 pièces, parfait état, décoration architecte .
578 000 euros.
- rue du Temple, 101 m², 4^{ème} et dernier étage en duplex.
870 000 euros.
- rue de Picardie (marché des Enfants Rouges) 46 m², 2 pièces, 2^{ème} étage, à rafraîchir. **340 000 euros.**
- boulevard Beaumarchais, 231 m², sur cours, atelier d'artiste, à rafraîchir.
1,4 million d'euros.
- rue des Archives, 70 m², 3 pièces, 2^{ème} étage, à rafraîchir, beaux volumes.
510 000 euros.

www.boutiquimmobilier.com

THIERRY FAURE CONSEILS, sarl au capital de 7 622 euros - SIREN 418 406 468
99, rue d'Aboukir 75002 PARIS - ☎ 01 55 80 79 90 - 📠 01 55 80 79 99 - info@boutiquimmobilier.com
LA BOUTIQUE DE L'IMMOBILIER, BDI ENTREPRISE et BDI GESTION sont des enseignes de la sarl THIERRY FAURE CONSEILS
Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

Service Inter Agences



Paris Ile-de-France

Agences
Réunies

