

paru dans **LE FIGARO**

INFORMATION

IMMOBILIERE

ANALYSE. Arnaud Le Claire, gérant du cabinet Paris Euro Immobilier

Deux marchés



- Comment se présente cette rentrée ?

- Arnaud Le Claire : S'agissant de la location, le marché est très tendu. Depuis un an, nous souffrons d'une pénurie de logements, principalement d'appartements familiaux de 100 à 300 m². Nous avons une forte demande qui concerne tout l'ouest parisien, émanant principalement de grosses entreprises à la recherche de logements de fonction pour leurs cadres.

S'agissant de la vente, le marché se scinde en deux : les appartements qui sont au prix du marché continuent de bien se vendre, en revanche, ceux qui sont surévalués restent en portefeuille. Et pourtant la demande est là! Aussi je pense que, conscients de l'évolution du marché, les propriétaires un peu trop gourmands réajusteront au cours du trimestre, leurs prétentions.

- Dans quelle proportion?

- Pour les biens classiques, en moyenne de 10 à 15%.

- Quel est aujourd'hui dans les quartiers ouest de Paris le « juste » prix ?

- Pour les biens dits classiques par opposition à l'exceptionnel, on se situe dans le 8^e, 16^e, 17^e arrondissement ainsi qu'à Levallois ou Boulogne, dans une fourchette de prix de

25 à 35 000 F le mètre carré en fonction de la localisation, la qualité de l'immeuble, des prestations. En revanche, pour les biens d'exception, on atteint 45 à 50 000 F le mètre carré.

- Des exemples de transactions ?

- Nous avons vendu rue de Longchamp dans le 16^e arrondissement, un appartement de 120 m² mètres carrés, immeuble pierre de taille, étage moyen, quelques travaux de rafraichissement, sur la base de 33 000 F le mètre carré. Plus prestigieux, avenue Henri-Martin, un grand appartement à un étage élevé est parti à plus de 45 000 F le mètre carré. A Levallois, toujours un appartement familial dans un immeuble des années 80 s'est négocié autour de 25 000 F le mètre carré.

- La demande existe mais semble se décider moins vite!

- C'est vrai: elle est moins réactive qu'il y a un an. Elle est plus réfléchie, prend davantage de temps pour sa recherche, veut tout voir avant de se positionner. Elle sait ce qu'elle veut et est peu décidée à faire des compromis par rapport à ses souhaits. Elle tient à s'assurer qu'elle ne fait pas une « mauvaise affaire ». Le produit le plus recherché reste l'appartement familial avec deux ou trois chambres.

- Peut-on parler d'« effet » de la loi SRU ?

- Il est plutôt positif : en confortant les droits de l'acheteur, la loi apporte encore plus de sérénité dans la transaction immobilière. Elle renforce d'autre part notre rôle de conseil et de services auprès d'une clientèle de plus en plus exigeante.

- Voyez-vous revenir des investisseurs particuliers déçus de la bourse ?

- Oui, de façon non négligeable. Soldant leurs positions, des détenteurs d'actions se tournent vers l'immobilier tandis que les épargnants n'hésitent plus à se constituer un patrimoine immobilier par autofinance-

ment. Dans le même temps, la baisse de la bourse réduit les capacités financières des acquéreurs-investisseurs.

- Quelle rentabilité leur proposez-vous aujourd'hui?

- En immobilier d'entreprise ou commercial entre 8 et 12 % et en en habitation entre 7 et 8 %.

- Peut-on encore à l'achat parler de pénurie ?

- Non ! Elle existe sur le marché locatif, quelle que soit la taille du bien et le montant de loyer demandé mais plus à la vente. Nous avons beaucoup de logements dits classiques à vendre : nous avons retrouvé depuis le milieu du premier semestre, le niveau de stock des années 1997-1998.

- Votre agence travaille beaucoup avec les investisseurs institutionnels. Leur attitude évolue-t-elle ?

- Les banques, compagnies d'assurance, caisses de retraite continuent de vendre leur patrimoine d'habitation pour racheter de l'immobilier d'entreprise. Certaines vendent leurs immeubles en bloc, d'autres à la découpe. En général aux prix du marché.

- Comment voyez vous le marché évoluer ?

- Nous allons vers un raccourcissement des cycles dans l'immobilier. Le marché peut marquer une pause mais je ne crois pas à un retournement du marché. Nous ne sommes pas dans la situation des années 1990. Nous n'avons d'ailleurs pas rattrapé les prix de 1988. Paris reste d'autre part la capitale la moins chère d'Europe. Pour preuve, les étrangers continuent d'investir massivement dans les arrondissements centraux de Paris. Que ce soit les anglosaxons ou des ressortissants des pays de l'Est.

- Quel peut être l'impact de l'euro ?

- Si l'euro continue à se redresser face au dollar, l'immobilier en profitera : les prix repartiront à la hausse.