

OPPIDUM

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER LOCAL

N°4 - AVRIL/MAI 2017



LE MAGAZINE OPPIDUM VOUS EST OFFERT PAR VOTRE AGENCE IMMOBILIÈRE GUY HOQUET PARIS CONVENTION

L'ART DE VIVRE DANS LE XV^e

SOMMAIRE

P1 / L'ACTU IMMOBILIÈRE PRO

2016 : une bonne année immobilière pour les parisiens

P2 / L'ART DE VIVRE DANS LE XV^e

Actualités : « Les Enfants de l'Ovale »

Coup de Cœur : « Les Saveurs de Franche-Comté »

Culture et Patrimoine : Villa Santos-Dumont

P3 / RICHESSE PATRIMONIALE LOCALE

Tendance Déco : « Tout ce qui brille ! »

Bilan & Perspectives :

Les indicateurs immobiliers du XV^e

L'appartement du Mois

P4 / PAROLE D'EXPERT

Interview de Serge Bussat, Directeur de l'agence Guy Hoquet Paris Convention et de la plateforme de Gestion Locative Guy Hoquet XV^e

Les Conseillers en immobilier de Paris Convention

L'ACTU IMMOBILIÈRE PRO 2016 : UNE BONNE ANNÉE IMMOBILIÈRE POUR LES PARISIENS

Après 5 ans de morosité, 2016 a inversé la tendance du marché parisien avec un retour à la fluidité des transactions et une hausse moyenne des prix de 4,4% à 8 340 €/m². C'est une bonne nouvelle tant pour les vendeurs que pour les acquéreurs car la reprise est saine et équilibrée, tirée par des marchés structurel et conjoncturel soutenus. Non seulement les changements familiaux tels que l'arrivée d'un enfant créent une demande forte et urgente mais les taux d'intérêt historiquement bas (malgré la légère hausse constatée depuis janvier) attirent de nouveaux acquéreurs. Les parisiens sont soucieux d'optimiser leur pouvoir d'achat immobilier et ils ont raison ! En 3 ans, grâce à la baisse des taux, ils ont gagné 25% de surface en plus à budget équivalent ! Nombreux sont ceux

qui saisissent cette opportunité pour acheter leur premier bien, plus grand ou investir dans le locatif.

Mais attention aux chiffres ! L'amplitude des prix moyens est très forte (5 280 €) entre l'arrondissement le plus cher et le moins cher. Et selon les quartiers, les montants varient du simple au double, de 6 270 €/m² dans le 19^e à 14 820 €/m² dans le quartier Odéon. Le prix moyen serait-il un miroir aux alouettes ? Il cache en tout cas une réalité : la polarisation du marché entre les appartements présentant un défaut et les biens d'exception sur des segments à très fort déséquilibre entre l'offre et la demande. Là aussi, la variation des prix peut surprendre ! Plus que jamais, il est indispensable de se référer à un professionnel pour une estimation précise. //



© Shutterstock

© Les Saveurs de Franche Comté



COUP DE

**Les Saveurs de Franche Comté :
Au banquet du bonheur,
tous sont conviés !**

Victor Hugo, Gustave Courbet, Rouget de l'Isle... les francs-comtois ont du tempérament ! Et ce n'est pas François Leroux qui déroge à la règle. Né, élevé et nourri aux saveurs et traditions du terroir, cet enfant du Russey s'est installé à Paris pour nous faire découvrir le vrai goût de l'artisanat local. Dans l'ancre de son épicerie, il nous invite à un voyage culinaire gourmand entre saucisses de Montbéliard, salaisons du Haut-Doubs et saucisses de Morteau. Et s'il est intarissable sur l'histoire de l'absinthe, la production des vins jurassiens ou l'affinage de la tomme, il nous envoûte par son comté de printemps aux accents floraux et son incroyable sirop de sapin. Quant à ses limonades artisanales aux parfums d'antan (citron, mandarine, pamplemousse, grenade...) et à sa collection unique de fruits au sirop, comment dire... Chuut, on ne parle pas la bouche pleine !

> **Épicerie Fine « LES SAVEURS DE FRANCHE-COMTE »**
171, rue de la Convention 75015 Paris
Tél : 01 45 30 14 08
Email : info@uncomtoisaparis.com
www.uncomtoisaparis.com
Ouvert du mardi au jeudi de 17h à 20h, vendredi/samedi de 10h à 20h
Livraison à domicile (à partir de 50€)

L'ART DE VIVRE DANS LE XV^e

ACTUALITÉS LE XV ROULE POUR LES ENFANTS DE L'OVALE

« Jouer au rugby, c'est apprendre à vivre, à grandir et à gagner ensemble » nous explique Gilbert Alcalay, porte-parole de l'association « Les Enfants de L'Ovale ». Créée en 2003 sous la houlette de Philippe Sella et le Club 111, cette association conduit des projets éducatifs et sportifs autour de l'initiation et la pratique du rugby auprès d'enfants défavorisés et en manque de repères.

S'ils n'étaient qu'une poignée à l'origine, ce sont aujourd'hui plus de 1 400 garçons et filles de banlieue parisienne, d'Afrique et de Madagascar qui bénéficient de programmes d'apprentissage du rugby, de suivi médical, de soutien scolaire et d'activités socio-éducatives. Objectifs ? Leur redonner confiance en eux pour qu'ils puissent mieux appréhender leur environnement et croire en leur potentiel. Imaginées et encadrées par des



© Les Enfants de l'Ovale

éducateurs locaux, les actions s'inscrivent dans la durée et portent leurs fruits. Un livre « Les Enfants de l'Ovale, le rugby du jeu à la vie » en témoigne.

Vous partagez les valeurs humanistes du rugby ? Rejoignez les habitants et entreprises du XV^e qui soutiennent l'association. Faites un don, commandez le livre ou participez au Tournoi annuel (Rugby Club de Suresnes, le 03/06/17) et à la soirée caritative (25/11/17). Vive le XV, vive le rugby ! //

> Association Les Enfants de l'Ovale

100, bd de La Tour Maubourg - 75007 Paris
Tél : 01 45 51 59 63
E-mail : enfants.de.lovale@wanadoo.fr
www.lesenfantsdelovale.org

CULTURE ET PATRIMOINE VILLA SANTOS-DUMONT

« Un p'tit coin d'paradis contre un coin d'parapluie », chantait Georges Brassens qui vécut au n°42 de la rue Santos Dumont, une ruelle aux notes champêtres et aux portails colorés. Ici, le temps et le tumulte de la cité semblent ne pas avoir prise. Les entrelacs des vignes et

des rosiers, les pavés et les pavillons aux toits mansardés ont ancré l'impasse dans le Paris des années 20. Et pour cause ! Le charme pittoresque de cette venelle inspira tant les peintres, écrivains, mosaïstes et sculpteurs qu'ils investirent la villa édifiée au début du 20^e siècle par l'architecte Raphaël Paynot pour fonder une cité d'artistes : Ossip Zadkine, Fernand Léger, Victor Brauner, Jeanne Champion et bien d'autres ont ici sculpté, écrit, peint à la lumière printanière des grandes baies vitrées. Nommées à l'origine « Rue » et « Villa » Chauvelot, l'allée et la cité furent rebaptisées « Santos-Dumont » en 1943, en hommage au père de l'aviation qui fit décoller le premier engin volant sans aide de catapulte. //

> Villa Santos Dumont

 Convention

Pour des idées de balades, visitez le site.
www.parissurunfil.com

© Camille Lucot/Blog Paris sur un Fil



RICHESSSE PATRIMONIALE LOCALE

TENDANCE DÉCO LE LAITON : TOUT CE QUI BRILLE

Moins doré et moins clinquant que le cuivre, le laiton se marie plus facilement aux différents styles d'intérieurs, Scandinave, Bohème ou Arts Déco. Brut usiné ou traité en surface pour offrir une diversité de finitions mates, brossées ou polies, il apporte luxe et raffinement à des pièces de mobilier en bois, des étagères en verre ou des luminaires en osier. Bannissez le « total look » et privilégiez le mix des matériaux pour un rendu frais et moderne en associant des accessoires argentés, en céramique et en laiton comme un bougeoir, une lampe, un bibelot, un porte-courrier (Maisons du Monde)... //

© Maisons du Monde France



BILAN ET PERSPECTIVES IMMOBILIÈRES DU XV^e

INDICATEURS NOTAIRES

€ **8 250 €**
PRIX MOYEN DU M² (NET VENDEUR)
QUARTIER ST LAMBERT
4^e TRIMESTRE 2016

▲ **+ 2,4 %**
VARIATION DES PRIX DEPUIS 1 AN
QUARTIER ST LAMBERT

♥ **INDICATEUR DE TENSION
IMMOBILIÈRE (ITI) :**
1.4* SUR PARIS

* 2 signifie 2 acheteurs en recherche active pour 1 bien en vente

INDICATEURS AGENCE GUY HOQUET PARIS CONVENTION

🕒 **25 JOURS**
DURÉE MOYENNE DE VENTE
AU 1^{er} TRIMESTRE 2017

⊕ **7 037 € / 11 147 €**
PRIX LE PLUS HAUT /
PRIX LE PLUS BAS AU M²
SUR LES 6 DERNIERS MOIS

% **94 % DE NOS CLIENTS
NOUS RECOMMANDENT***

* Notre agence est adhérente à Opinion System, le N°1 français des avis clients contrôlés et certifié ISO 2001-20252. Tous les avis proviennent de personnes ayant effectué une transaction par nos services.



L'APPARTEMENT DU MOIS

Penthouse Arty, loft industriel, maison sur les toits... les magazines déco vous invitent régulièrement à déambuler au sein d'espaces atypiques, souvent démesurés et pour beaucoup inaccessibles. Oppidum prend volontairement le contrepied de ces tendances emphatiques et vous ouvre les portes d'un petit cocon formidablement parisien pour lequel nous avons eu un réel coup de foudre.

Pourquoi ? Parce qu'idéalement située

au croisement des rues de la Convention et de Vaugirard, chaque pièce jouit d'une perspective exceptionnelle sur les feuillages verdoyants et les toitures en ardoise des immeubles cossus bordant la place.

Nichés au 4^e étage d'une ancienne école de secrétaires-dactylo, les 59 m² de son plan triangulaire relevaient un défi architectural que ses propriétaires ont idéalement exploité en créant un nid cosy, à l'atmosphère emplies de lumière et de fraîcheur. Par l'ouverture ingénieuse de la cuisine sur le salon, ils ont agencé une pièce de vie spacieuse et conviviale, subli-

mée par la hauteur sous plafond et le charme raffiné des moulures anciennes. Enfin, en restaurant le somptueux parquet de chêne paré d'un tapis ethnique, ils ont conservé l'âme de cette ancienne salle de classe tout en ajoutant une note flamboyante... //

Alors, certes, les lofts font rêver, mais de nombreux petits bijoux cachés ne cherchent qu'à révéler leur potentiel... //

➤ Cet appartement de 2/3 pièces, avec cave, a récemment été vendu par l'agence Guy Hoquet Paris Convention au prix de 526 000 €.



L'AVIS DES PROPRIÉTAIRES

« L'agence Guy Hoquet Paris Convention est une agence très professionnelle, accessible, compétente et particulièrement soucieuse du suivi des dossiers. C'est une équipe de confiance que je recommande. » M. Alexis R.



PAROLE D'EXPERT

INTERVIEW DE SERGE BUSSAT, DIRECTEUR DE L'AGENCE GUY HOQUET PARIS CONVENTION ET DE LA PLATEFORME DE GESTION LOCATIVE GUY HOQUET XV^e

OPPIDUM : Sur un marché immobilier parisien très disparate, comment se comporte le XV^e ?

SERGE BUSSAT : Le XV^e est un arrondissement très attractif grâce à la qualité de vie qu'il offre à ses habitants. Il jouit notamment d'un accès rapide aux axes autoroutiers Sud et Ouest de Paris, bénéficie d'un excellent maillage des transports publics et propose une forte concentration des commerces de marque et de proximité. Les familles apprécient en outre la qualité de ses établissements scolaires et la diversité de ses structures sportives et sociales. Tous ces atouts ajoutés à la richesse du parc immobilier local en font l'un des arrondissements les plus prisés de la capitale.

Très étendu géographiquement, le XV^e révèle un marché immobilier très hétérogène variant de 7 000€ à 11 000€/m². Sur l'année écoulée, la

hausse moyenne des prix a atteint +1,5% avec de fortes variations locales (+2,4% par exemple pour le quartier Saint-Lambert).

Comme ailleurs, des micromarchés se sont constitués et 3 quartiers ont ainsi engendré les plus fortes hausses de 2016 avec des prix avoisinant les 11 000€/m² : Dupleix-La Motte Piquet pour sa proximité avec le VII^e et la Tour Eiffel, Commerce-Émile Zola pour la grande densité de ses commerces de marques et Convention-Vaugirard pour sa vie de « village », son marché et la diversité de ses écoles.

Le Sud de l'arrondissement est certes un peu moins prisé aujourd'hui. Mais le secteur de la Porte de Versailles, en pleine mutation, présente un fort potentiel de valorisation avec le projet de la Tour Triangle et la prochaine installation de centres commerciaux, de

crèches, d'écoles et de pôles d'emploi très attractifs. À surveiller...

O : Des conseils à donner à nos lecteurs ?

Je conseille aux acquéreurs de se faire impérativement connaître des professionnels de l'immobilier car, sur un marché dynamique, les annonces sont loin d'être toutes publiées sur Internet. Le portefeuille de biens est présenté en priorité aux clients dont les attentes et les profils sont clairement identifiés. En ne consultant que les annonces en ligne, les futurs acquéreurs passent probablement à côté de l'appartement de leur rêve. J'aimerais également souligner l'importance d'être bien conseillé et accompagné lors d'un projet immobilier car la loi ALUR a largement complexifié les processus de transaction. Renseignez-vous sur votre partenaire professionnel via les avis clients

AGENCE GUY HOQUET PARIS CONVENTION EN BREF

- Meilleure agence parisienne du réseau Guy Hoquet (3^e sur 450 au classement national)
- 1 agence dédiée à la vente et à la location
- 1 plateforme commune Paris 15^e dédiée à la gestion locative



certifiés et vérifiés pour obtenir un réel retour d'expérience du vendeur et bien évaluer la qualité des services de l'agence.

Enfin, un point me semble crucial à rappeler aux lecteurs : la hausse naturelle du marché des biens « Coup de cœur » engendre des plus-values rapides. Nous avons récemment eu le cas d'un appartement revendu dans l'année avec une plus-value de 70 000 € ! Si le bien visité vous correspond en tous points, inutile de vouloir négocier les 2 ou 3% du prix supérieurs à votre budget car c'est la valeur que votre appartement prendra dans les 6 prochains mois. //

LES CONSEILLERS IMMOBILIERS DE PARIS CONVENTION



SERGE BUSSAT

Directeur d'Agence

Co-fondateur de l'agence en 2013 (3^e meilleure agence nationale Guy Hoquet). Dans une vie antérieure, il parcourait le monde. Aujourd'hui, son port d'attache est résolument le XV^e.



TERESA BUSSAT

Directrice d'Agence

Co-fondatrice de l'agence, cette maman de 6 enfants est l'experte inégalée des écoles du XV^e ! Au-delà de son parcours maternel exceptionnel, cette ex-créatrice de mode et designer a l'œil pour sublimer votre déco...



GUILAUME DE LA MOTTE

Agent Commercial

Diplômé d'une licence immobilière et fort de 3 années d'expérience au sein du réseau Guy Hoquet dans le XV^e, Guillaume saura vous séduire par sa capacité d'écoute et sa rigueur dans son travail.



ALDO DAIU

Agent Commercial

Un petit air de premier de la classe ? Vous ne vous trompez pas car Aldo est classé Meilleur Négociateur Vente du classement national Guy Hoquet ! En plus, il connaît le XV^e comme sa poche... depuis la maternelle.



MYRIAM CHOUK

Conseillère en Gestion Locative

BTS notarial en poche, Myriam est incollable sur la réglementation. Mais au-delà de son expertise, elle possède une arme de négociation massive : un sourire et une bonne humeur... hautement contagieux !



ELISA FILIPPI

Conseillère en Immobilier

Juriste de formation et férue d'Antiquité, elle est parfaitement bilingue en latin et en grec. Habitant le XV^e depuis toujours, elle a goûté toutes les religieuses au chocolat du quartier !



JORDAN MONNERAYE

Gestionnaire de Location

Diplomate ? Check ! Dynamique ? Check ! Rigoureux, organisé ? Check ! Mais surtout un sens aigu des relations humaines... Et oui, il faut tout ça pour entrer dans le top 10 national des Gestionnaires de Location Guy Hoquet ! Mission accomplie...



CÉCILE FOUCART

Gestionnaire de Transaction

Attentive et bienveillante, cette gestionnaire connaît parfaitement son travail après 5 ans d'expérience en office notarial. Toujours sereine, elle a un secret : 10 km de course à pied chaque semaine, rien de mieux pour recharger les batteries !



FRANÇOIS PLASSARD

Conseiller en Immobilier

Après plusieurs années passées dans l'aéronautique, François aime découvrir de nouveaux univers. Mais rassurez-vous ! Loins d'être dans la lune, ses pieds sont solidement ancrés sur terre et son esprit d'analyse se concentre désormais sur le monde immobilier. Rencontre du 3^e type...



ALEXANDRE DELARBRE BENSARD

Chargé Marketing/Communication

Alexandre le Grand ? Non mais ce natif du quartier compte bien nous aider à conquérir le XV^e grâce à ses idées qui fusent. Ses armes : une touche novatrice, une grande qualité d'écoute et une capacité incomparable à dénicher les nouvelles tendances.



BESOIN D'UNE ESTIMATION OU D'UN CONSEIL ?

Agence de transaction :
234, rue de la Convention - 75015 Paris
M Convention

Agence de location & gestion locative :
31, rue Victor Duruy - 75015 Paris
M Convention

Votre conseiller : 01 45 32 40 40

paris15sud@guyhoquet.com
www.guyhoquet-immobilier-paris-15.com

f Guy-Hoquet-Paris-Convention

Bussat Dunne Immobilier SAS au capital social de 42 200 €
RCS Paris 798 417 846 - APE 703 A - Caisse de garantie : Axelliance
Carte Professionnelle T15421 G 6220 délivrée par la préfecture de police de Paris