

# 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 OBERKAMPF

## L'ART DE VIVRE DANS LE XI<sup>e</sup>

### SOMMAIRE

#### P1 / L'ACTU IMMOBILIÈRE PRO

2016 : une bonne année immobilière pour les parisiens

#### P2 / L'ART DE VIVRE DANS LE XI<sup>e</sup>

**Actualités :** « Le Génie et le Mois de la Photo : IN OFF OUT »

**Coup de Cœur :** « Christian Morel Créations Florales »

**Culture et Patrimoine :** Le Cirque d'Hiver

#### P3 / RICHESSE PATRIMONIALE LOCALE

**Tendance Déco :** « Tout ce qui brille ! »

#### Bilan & Perspectives :

Les indicateurs immobiliers du XI<sup>e</sup>

#### L'appartement du Mois

#### P4 / PAROLE D'EXPERT

**Interview** de Philippe Thomas, Directeur de l'agence Guy Hoquet Paris Oberkampf

**Les Conseillers en immobilier** de Paris Oberkampf

### 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 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> dans le 19<sup>e</sup> à 14 820 €/m<sup>2</sup> 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



© Christian Morel  
Décorations Florales

## COUP DE

**Christian Morel :**  
la passion à fleurs de pot

À l'âge où ses amis en culottes courtes jouaient aux LEGO®, Christian Morel, lui cueillait des immortelles pour composer des bouquets décoratifs. Au fil des ans, sa passion est devenue art, enrichie d'une parfaite maîtrise du langage des fleurs et d'une créativité sans limites.

La force de son inventivité ? Savoir casser les codes pour explorer de nouveaux univers poétiques. Pour cela, il parcourt régulièrement la France et l'Europe à la recherche de plantes rares ou de variétés injustement délaissées. Le résultat est fascinant comme en témoignent ses fashion weeks végétales, ses terrariums épurés, ses bouquets déstructurés et ses jardinières aromatiques aux senteurs d'antan. Magicien ? Non, enchanteur ! Il dépollue même nos appartements urbains à force de fougères, d'aloès ou de sansevieria. Mais au-delà de la qualité irréprochable de sa technique et de ses végétaux, ce que nous apprécions le plus, c'est son écoute et sa délicatesse. Parce que peu importe l'occasion, ses compositions s'accordent toujours harmonieusement à nos envies et nos tempéraments.

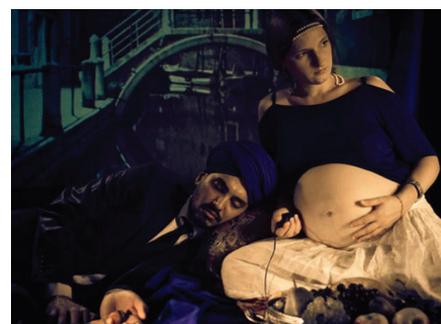
> **Christian Morel Créations Florales**  
44, rue Oberkampf - 75011 PARIS  
01 49 23 94 33  
Ouvert 7 jours/7 de 10h à 20h  
[www.christianmorel.com](http://www.christianmorel.com)  
 Parmentier

# L'ART DE VIVRE DANS LE XI<sup>e</sup>

## ACTUALITÉS LE MOIS DE LA PHOTO DU GÉNIE IN/OFF/OUT

Du 5 au 30 avril, à l'occasion du Mois de la Photo du Grand Paris, la Galerie associative du Génie de la Bastille expose 10 photographes aux univers très différents mais partageant tous un regard critique et distancié sur l'art et ses représentations.

Affichage monumental dans les rues du 11<sup>e</sup> et organisation de conférences participatives sont à l'honneur pour apporter un éclairage et une réflexion argumentée sur les questions contemporaines que posent la photographie et ses évolutions. Le dialogue entre photographie et art plastique constitue le projet artistique de cette exposition autour des œuvres de Jorge Alvarez, Annie Barel, Christiane BLANC, Cécile CÉE, Michel GUILLAUME, Irène JONAS,



© Mois de la Photo-du Génie 2017 - Cécile CEE

Pol LUJAN, Daniel NASSOY, France-Noëlle PELLECCER et Xecon UDDIN. //

> **Galerie du Génie de la Bastille**  
126, rue de Charonne - 75011 Paris  
06 26 57 28 36  
 Charonne

## CULTURE ET PATRIMOINE LE CIRQUE D'HIVER

C'est en 1852, à l'emplacement d'un ancien bastion renforçant l'enceinte Charles V, que l'architecte Jacques Hittorf édifia le Cirque d'Hiver. Dénommé alors Cirque Napoléon, en hommage au prince qui autorisa sa construction, le bâtiment était voué aux arts équestres, comme l'attestent la frise ornementale de la

façade et les statues équestres en bronze de Duret et Pradier. Mais dès les années 20, le lieu fut investi par les étoiles du cirque, sous la direction artistique des Fratellini, grâce à Gaston Desprez qui s'endetta pour moderniser le bâtiment. Une piscine, inaugurée par Mistinguett en 1903, fut même construite sous la scène centrale ! Les quatre frères Bouglione reprirent le flambeau l'année suivante et ne quittèrent plus les lieux. Il faut dire que la piste de 42 mètres de diamètre, illuminée de 21 lustres à gaz et 40 fenêtres, forme un somptueux écrin, paré de décors picturaux majestueux. C'est dans ce lieu prestigieux que se produisirent et se produisent encore les plus grands clowns, dompteuses, trapézistes volants et les spectacles les plus inédits comme le show nautique Crescend'O. La légende est née ! //

> **Cirque d'Hiver**  
110, rue Amelot - 75011 Paris  
 Filles du Calvaire



© Shutterstock

# 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 XI<sup>e</sup>

### INDICATEURS NOTAIRES

€ **9 000 €**  
PRIX MOYEN DU M<sup>2</sup> (NET VENDEUR)  
QUARTIER SAINT AMBROISE  
4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2016

▲ **+ 9,9 %**  
VARIATION DES PRIX DEPUIS 1 AN  
QUARTIER SAINT AMBROISE

♥ **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 OBERKAMPF

🕒 **39 JOURS**  
DURÉE MOYENNE DE VENTE  
AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2017

⊕ **7 867 € / 10 198 €**  
PRIX LE PLUS HAUT /  
PRIX LE PLUS BAS AU M<sup>2</sup>  
SUR LES 3 DERNIERS MOIS

% **95 % 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, hôtels particuliers, 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 charmant cocon parisien de 75,5m<sup>2</sup> où le mobilier résolument contemporain rafraîchit les belles moulures, la cheminée et le parquet haussmanniens, pour

composer un tableau moderne à l'allure chic et décontractée.

Un coup de cœur ? Non plutôt un coup de foudre pour cet appartement traversant baigné de lumière, tel un vaisseau pourfendant la cité, protégé du tumulte urbain par une paisible cour pavée. Les tonalités vitaminées de la cuisine s'ouvrent subtilement sur la pièce de vie comme un écho à la table et aux fauteuils vintage délicieusement acidulés. Il règne ici un savant mélange de quiétude et de convivialité, sublimé par la hauteur sous plafond, l'harmonie grisée des peintures murales et les doubles

ouvertures portant au loin les regards sur les espaces nuit. Et parce que modernité rime avec confort et ingéniosité, chaque chambre s'enorgueillit de sa salle d'eau et d'un dressing pour apporter la touche « cocooning » qui manquait au tableau.

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

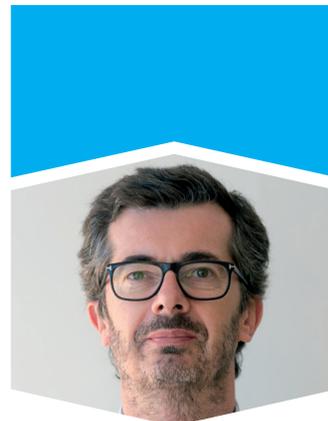
➤ Cet appartement de 3 pièces, avec sa cave, vous est proposé en exclusivité par l'agence Guy Hoquet Paris Oberkampf au prix de 770 000 €.



# PAROLE D'EXPERT

## INTERVIEW DE PHILIPPE THOMAS,

DIRECTEUR DE L'AGENCE GUY HOQUET PARIS OBERKAMPF



**OPPIDUM :** *Sur un marché immobilier parisien très disparate, comment se comporte le XI<sup>e</sup> ?*

**PHILIPPE THOMAS :** Cœur du Paris révolutionnaire et industriel, le XI<sup>e</sup> arrondissement a conservé son caractère typiquement parisien. À la frontière du quartier mythique du Marais, de 3 grandes gares et des axes autoroutiers de l'Est de la capitale, il jouit d'un excellent maillage des transports publics. Ses nombreuses structures associatives, sa concentration de marchés, d'artisans-commerçants et ses établissements d'enseignement offrent une vie de quartier très prisée. En constante effervescence, il est le centre de mouvements intellectuels, créatifs et artistiques novateurs et attire une population jeune et dynamique à la recherche de convivialité et de festivités. Tous ces atouts ajoutés à la diversité du parc immobilier local en font l'un des arrondissements

les plus en vogue.

Étendu sur 366 hectares, le XI<sup>e</sup> révèle un marché très hétérogène variant de 7 000€ à plus de 10 500€/m<sup>2</sup>. Sur l'année écoulée, la hausse des prix a enregistré de fortes variations, de +5% à +10%. Trois critères sont à prendre en considération pour expliquer cette amplitude : la situation géographique, qui peut faire varier la valeur d'un bien de 1500€ le m<sup>2</sup>, la qualité de l'appartement et de l'immeuble, qui engendre des fluctuations du même ordre, et enfin les « coups de cœur » tels qu'une terrasse exposée plein Sud ou une décoration Arty impeccable... qui, en fonction de la rareté, ajoutent des éléments de tension sur le prix. Comme ailleurs, des micromarchés se sont constitués et 3 quartiers ont engendré les plus fortes hausses de 2016 avec des prix pouvant dépasser les 10 000€/m<sup>2</sup> : Filles du Calvaire, pour sa proximi-

té avec la place des Vosges, mais aussi Parmentier et Charonne, pour leur vie festive et leurs nombreux commerçants. Le quartier de Belleville/Couronnes est un peu moins prisé mais le Parc de Belleville attire de jeunes cadres dynamiques souhaitant profiter de la proximité des « beaux quartiers » tout en bénéficiant de prix plus accessibles.

**O :** *Des conseils à donner à nos lecteurs ?*

Je conseille aux acquéreurs de se faire 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 avant-première aux clients dont les attentes, les profils et les capacités financières 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 transactions. Renseignez-vous sur votre partenaire professionnel via les avis clients 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 : la hausse naturelle du marché des biens « Coup de cœur » engendre des ventes et des plus-values rapides. Si le bien visité vous correspond en tous points, inutile de vouloir négocier les 2 ou 3% du prix supérieurs à votre budget car il vous échappera. Votre frustration sera d'autant plus importante que ces 2 ou 3% correspondent à la valeur que votre appartement prendra dans les 6 prochains mois. //

## LES CONSEILLERS IMMOBILIERS DE PARIS OBERKAMPF



### PHILIPPE THOMAS

Co-fondateur de l'agence Oberkampf en 1996

Amateur d'art et photographe, Philippe est expert immobilier depuis 1993. Ancré dans le XI<sup>e</sup> depuis plus de 20 ans, il connaît le quartier comme sa poche.



### SABRINA SLIMANI

Conseillère en immobilier

Son assurance n'a d'égal que sa connaissance incomparable du marché immobilier du XI<sup>e</sup>. Tenace, perspicace et toujours à l'écoute, cette négociatrice hors pair fait l'unanimité. Et si vous la mettiez au défi ?



### EMMANUELLE THOMAS

Directrice du service Gestion locative

Main de fer dans un gant de velours, cette experte en droit mène à la baguette les syndicats et les artisans du XI<sup>e</sup>. Multitâche et efficace, elle nous cocoonne et on aime ça !



### MARION GONDOUIN

Conseillère en immobilier

Le 3-pièces que vous venez de visiter peut-il se transformer en appartement de charme ? Cette experte en architecture dégage en un clin d'œil toutes ses armes pour optimiser votre bien. Vous allez la vénérer !



### CÉLÈNE MONFOUGAT

Responsable du service location

Ne vous fiez pas à son sourire. Cette gestionnaire redoutable maîtrise tous les rouages des syndicats et des corps de métiers. Ses clients, eux, l'adorent pour sa bienveillance et son professionnalisme.



### ANTHONY CASTAING

Conseiller en immobilier

À 26 ans, ce danseur, compositeur et ingénieur du son n'a pas son équivalent pour tester les parquets et l'acoustique de votre appartement ! Mais au-delà de ses dons artistiques, ce sont sa rigueur, sa détermination et son incomparable capacité d'écoute qui nous ont convaincus. Et si l'immobilier était le 8<sup>e</sup> art ?



### TINA HADJIAT

Assistante commerciale

ALUR n'a plus de secret pour elle. Rien n'échappe à l'œil aiguisé de cette diplômée en architecture qui traduit tous les plans, interprète tous les devis et explique tous les dossiers techniques en quelques secondes seulement. C'était comment la vie avant ?

## BESOIN D'UNE ESTIMATION OU D'UN CONSEIL ?



L'agence immobilière Guy Hoquet Oberkampf est à votre disposition !



73, Rue Oberkampf  
75011 Paris  
M Parmentier



Votre conseiller : 01 40 21 15 15



paris11@guyhoquet.com  
www.guyhoquet-immobilier-paris-11.com/



Guy-Hoquet-Paris-Oberkampf

SARL Agence Services Immobiliers Oberkampf  
au capital social de 7 622,45 €  
N° de SIRET : 408 528 818  
Carte professionnelle n° CPI75012016000012225  
délivrée par la CCI DE FRANCE  
Assurance professionnelle par AXA FRANCE IARD  
Caisse de garantie : CEGC