



PARIS-BANLIEUE

CHASSÉ-CROISÉ D'AUTOMNE

Le marché a ralenti dans la capitale en cette fin d'année, tandis que le succès de la petite et de la grande couronne ne se dément pas. Tout, à commencer par les acheteurs, a changé

Par **YVES LE GRIX**

Le marché immobilier parisien a fini par subir le coup de frein attendu. Le nombre des ventes a en effet baissé de 3,2% entre le troisième trimestre 2020 et le troisième trimestre 2021, selon Century 21. Quant au prix moyen, il s'est stabilisé à 10 500 €/m². « Le marché parisien est passé de la frénésie à la raison », analyse Laurent Vimont, président de Century 21 France. Les Parisiens prennent le temps de la réflexion avant d'acheter. » Les délais de vente se sont du coup allongés de 18 jours, à 75 jours en moyenne. « Ce marché n'en reste pas moins tiré par les acquisitions destinées à l'investissement locatif, qui représentent désormais 34,5 % des transactions, souligne Laurent Vimont. Du jamais-vu ! » Les résidences secondaires dans la capitale ont également le vent en poupe : 8,6% des acquisitions entrent dans cette catégorie, quand il y a un an leur part dépassait à peine 3%.

Depuis la rentrée, le marché parisien est à deux vitesses. « Face à une offre plus abondante, les acheteurs deviennent plus difficiles et hésitants », constate Richard Tzipine, le directeur général de Barnes. Les rétractations sont d'ailleurs plus nombreuses. » Et l'amplitude des prix s'accroît fortement : les biens de qualité se maintiennent à des prix élevés, tandis que les premiers étages sombres ou mal entretenus peuvent baisser de 10% à 20% - « une décote que les vendeurs ont encore du mal à accepter », note Richard Tzipine. De même, « de nombreux appartements familiaux ne se vendent qu'en cas de



Le quartier Dunois, dans le 13^e arrondissement.

baisse de prix », observe Sébastien Kuperfis, le directeur exécutif de Junot.

La présence d'un espace extérieur est devenue un critère de choix prédominant. Par ailleurs, dans les quartiers résidentiels, les acquisitions de pied-à-terre sont nombreuses de la part de ceux qui ont privilégié l'achat d'une résidence semi-principale en région, renonçant aux grands appartements familiaux à Paris. Quant au marché des biens haut de gamme, il est dynamisé par le retour des expatriés en France : « Certains ont été échaudés par un long confinement à l'étranger loin de leur famille, d'autres s'installent à Paris suite au Brexit », note Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau. Les acheteurs étrangers reviennent peu à peu. Mais, pour l'essentiel, le marché est animé par les acheteurs français principalement issus des secteurs de la finance, de la haute technologie et des professions libérales aisées. On assiste donc à une sorte

de chassé-croisé : contraintes par des prix trop élevés, les classes moyennes - ou ce qu'il en reste - continuent de quitter Paris, tandis qu'arrivent des acheteurs avec des budgets importants. Même dans les quartiers les moins chers de la ville, comme le 19^e, le 20^e ou le 13^e arrondissement, où l'on revoit des ventes en deçà de 10 000 €/m². « Les acheteurs qui, souvent, prospectent dans ces quartiers pour les prix y découvrent des pépites insoupçonnées : maisons, anciens entrepôts, ateliers... », souligne Geoffroy Reins, chez Espaces atypiques. « Par rapport aux secteurs résidentiels, où, vu le niveau des prix, beaucoup d'acheteurs sont attentistes, le marché des quartiers branchés est plus tonique, explique Frank Roiena, de l'agence Dauphine Rive gauche. D'abord parce que les prix y sont moins élevés. Ensuite parce que la situation prime : les acheteurs privilégient la vie de quartier par rapport à la qualité parfois médiocre de la construction... »

“L'incertitude devrait durer jusqu'au printemps”

THOMAS LEFEBVRE, directeur scientifique chez Meilleurs Agents

Quel bilan peut-on tirer de cette fin d'année sur le marché parisien ? Quelles sont les perspectives pour 2022 ?

On peut d'abord faire un constat paradoxal : la fuite du centre de Paris vers la banlieue continue, mais, alors que d'habitude les prix de la capitale augmentent et que



la banlieue suit, aujourd'hui, Paris baisse et la banlieue monte, et même fortement. Le ralentissement du marché peut apparaître comme logique après une année record en termes de ventes. Le début 2022, avec les élections, sera peut-être marqué par la prudence des acheteurs, et l'incertitude devrait durer jusqu'au printemps,

où l'on verra si la demande familiale revient ou non, et quelle sera l'évolution du télétravail, qui explique aussi l'attentisme actuel. Côté crédit, le dynamisme a été remarquable cette année malgré le resserrement des conditions d'octroi. Le véritable enjeu du futur concerne la transition énergétique : de nombreuses passoires thermiques sont détenues par des investisseurs qui ne souhaitent pas faire de travaux. L'offre locative risque de se raréfier, mettant les locataires en difficulté.





Famille du média : Médias d'information générale (hors PQN)

Périodicité : Irrégulière

Audience : 2136000

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : Du 25 novembre au 1er décembre 2021 n° 2979
Journalistes : YVES LE GIUX
Nombre de mots : 1153
Valeur Média : 49950€

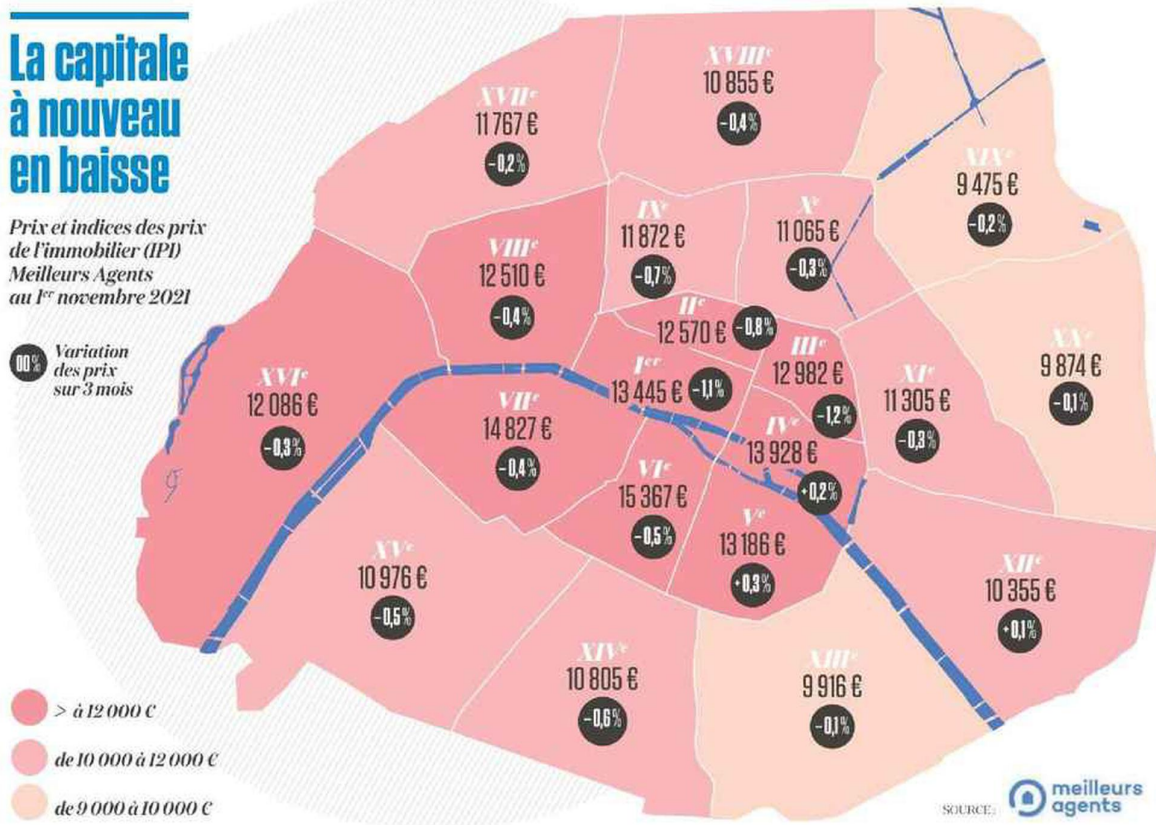
L'OBS SUPPLEMENT

SPÉCIAL IMMOBILIER ► PARIS - ÎLE-DE-FRANCE

La capitale à nouveau en baisse

Prix et indices des prix de l'immobilier (IPI) Meilleurs Agents au 1^{er} novembre 2021

00% Variation des prix sur 3 mois



L'Île-de-France, elle, suit une tendance comparable à l'évolution nationale : toujours selon Century 21, les prix moyens au mètre carré ont augmenté de 5,3 % pour les maisons (3 420 €/m²) et de 7,6 % pour les appartements (4 605 €/m²). Une hausse qui a déjà pour conséquence une chute de l'activité (-22,1 % en un an pour les maisons et -21,6 % pour les appartements). Il faut dire que le montant moyen d'une acquisition francilienne atteint des niveaux inégaux : 387 877 € pour une maison et 261 760 € pour un appartement, ce qui exclut de fait une partie des acquéreurs potentiels. Du côté

de l'immobilier neuf, « le marché est en meilleure forme après des mois difficiles mais reste contraint par la hausse des coûts techniques et les exigences de certaines municipalités », explique William Truchy, directeur général chez Kaufman & Broad. Cependant, l'envie de neuf est de plus en plus vive : d'après une étude OpinionWay, « un Français sur deux se dit prêt à payer plus cher pour avoir un logement plus sain », note Vincent Ego, directeur général de Cogedim.

Il existe tout de même une inquiétude côté financement... De l'avis général des principaux courtiers (MeilleurTaux, Cafpi,

VousFinancer...), les taux d'intérêt restent bas, mais l'accès au crédit commence à se durcir. « Les apports personnels exigés par les banques sont à des niveaux tels qu'une large partie de la demande potentielle est exclue du marché », explique-t-on chez SeLoger. S'ajoutent à ces difficultés les incertitudes sur le rebond de la pandémie et l'élection présidentielle à venir, qui nourrissent l'attentisme d'un certain nombre d'acheteurs et de vendeurs. Tout cela explique pourquoi le marché est hésitant en cette période charnière, même si la pierre reste toujours et encore une valeur refuge. ■



JEUDI 25 NOVEMBRE À 19H30
DANS « PARIS POLITIQUES »

« LE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE »

À revoir sur **RMC BFM** play

En partenariat avec **L'OBS**



Présentée par **Marguerite Dumont**

