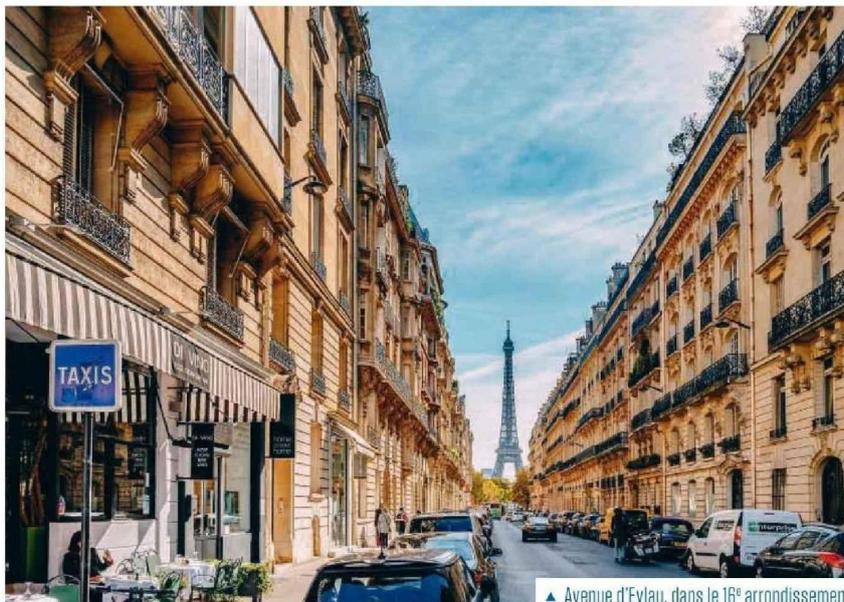




# PARIS UNE EMBELLIE CONTRASTÉE

*Après une phase de désintérêt, le marché retrouve un niveau élevé de ventes, mais avec des disparités selon la qualité des biens*

Par YVES LE GRIX



▲ Avenue d'Eylau, dans le 16<sup>e</sup> arrondissement.

**A**vec une progression des ventes de 18% en un an, le marché parisien est le plus dynamique de l'Ile-de-France, selon le constat en mai des Notaires du Grand Paris. Pourquoi une telle embellie ? En premier lieu, la baisse des prix depuis plusieurs mois sur la majorité des biens en dehors du haut de gamme a redonné de l'envie et de la solvabilité aux acquéreurs désireux d'acheter à Paris. « Les Parisiens se réveillent. L'attentisme est en train de passer », observe Laurent Demeure, président de Coldwell Banker Europa Realty. « Malgré une hausse des taux d'emprunt et le contexte international, l'immobilier reste un investissement privi-

légié pour les locaux comme pour les internationaux », ajoute Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Völkers France. Un constat qui s'affirme encore au terme de ce premier semestre. « Voilà deux ans que nous constatons que, malgré les facteurs d'instabilité, rien ne semble réellement pouvoir ébranler l'attrait pour l'immobilier. Cela se confirme à nouveau ce printemps pour le marché parisien. La demande est soutenue, parallèlement à une légère baisse de l'offre sur le marché », note Alexis Caquet.

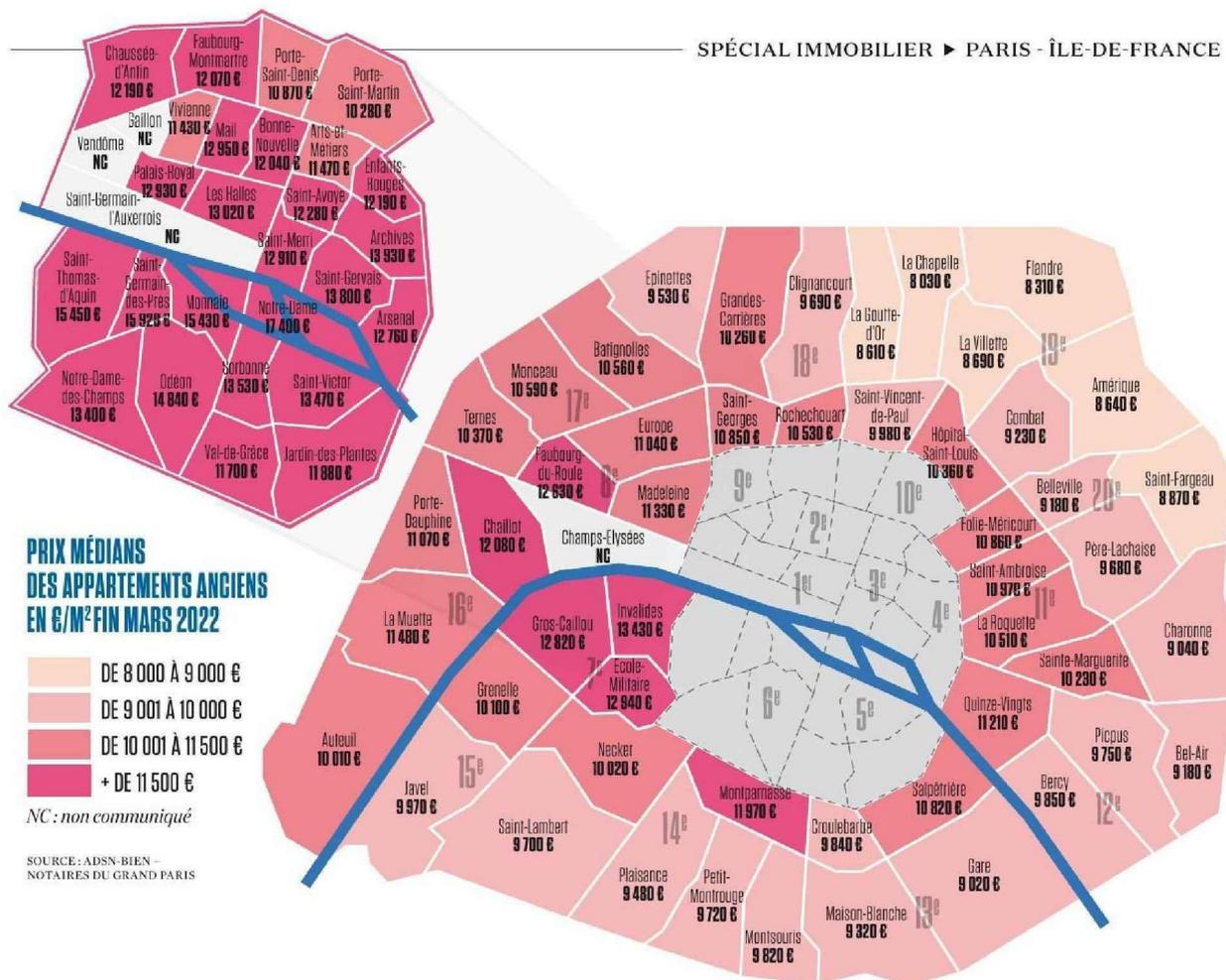
Les marchés du luxe et de l'hyperluxe sont en effervescence et voient revenir les acheteurs internationaux et une clientèle française de plus en plus présente. Cette

dernière est représentée par des brexiteurs, et plus largement des expatriés, mais également par de nouvelles fortunes de la French Tech. Selon Charles-Marie Jottras et Nicolas Pettex-Muffat, PDG et DG de Daniel Féau, « la dimension de valeur refuge de la pierre est accrue dans le contexte actuel : niveaux historiquement élevés pour les actions, taux historiquement bas pour les obligations, crédits immobiliers annoncés à la hausse, spectre de l'inflation... Mais c'est aussi une valeur de jouissance au quotidien qui se manifeste par la volonté d'allouer une part plus importante de son patrimoine à l'endroit où l'on vit tous les jours. »

En conséquence, les écarts de prix s'accroissent fortement. Si les biens exceptionnels peuvent se vendre entre 25 000 et plus de 40 000 €/m<sup>2</sup>, « la moyenne dans les quartiers résidentiels se situe entre 13 000 et 18 000 €/m<sup>2</sup> pour un appartement agréable avec du charme, et entre 11 000 et 14 000 €/m<sup>2</sup> en cas de défauts », ajoute Martial Michaux, chez Emile Garcin. Surtout, « une différence sensible s'opère entre les biens de qualité, par exemple un dernier étage ensoleillé, dont le prix va rester élevé, et les biens avec défauts, comme un 1<sup>er</sup>-étage sombre avec vis-à-vis ou un appartement mal entretenu à rénover, dont le prix peut baisser de 10% à 20%. Une décote que les vendeurs ont parfois du mal à accepter », constate Richard Tzipine, directeur général de Barnes.

Depuis la crise du Covid et ses confinements, la présence d'un espace extérieur est devenue le premier critère dans les recherches des acquéreurs. « Certains sont prêts à les surpayer largement », explique Roger Abecassis, directeur de Consultants Immobilier. Autre fait notable : la crise sanitaire ayant entraîné un fort engouement pour les résidences secondaires ou semi-principales, les ex-Parisiens se satisfont de pied-à-terre de dimensions plus modestes, d'où une désaffection pour les appartements de plus de 200 m<sup>2</sup>. D'autres tendances apparaissent chez les acheteurs, souvent frileux à l'idée d'acheter un bien à rénover, en raison des prix élevés des matériaux et des délais de livraison de plus en plus longs. Du coup, « les appartements clés en main (rénovés par un architecte et vendus meublés) sont de plus en plus recherchés », note Sébastien Kuperfis, CEO de Junot. Et « l'offre de biens atypiques augmente, avec des prix encore stables », remarque Julien Haussy, fondateur d'Espaces Atypiques. A noter aussi que « les acheteurs français veulent absolument un apparte-





ment au calme, un critère qui importe peu aux acquéreurs étrangers », selon Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse.

Il faut rappeler ici qu'une grande partie du parc immobilier parisien est constituée d'appartements sans cachet particulier ni extérieur, ce qui explique que la majorité des ventes se situe aujourd'hui encore entre 9 000 et 11 500 €/m<sup>2</sup>. Autre bémol, et non des moindres, à l'embellie du marché: celui des petites surfaces, qui jusqu'ici absorbait près d'un quart des ventes à Paris, commence à souffrir, car les contraintes de la loi Climat

et Résilience sur la rénovation énergétique des logements commencent à peser dans la réflexion des investisseurs. A Paris, une étude menée conjointement par Meilleurs Agents et SeLogger démontre que les passoires thermiques étaient jusqu'ici à Paris 1,1% plus chères que les biens non énergivores: la « valeur verte », qui se traduit par une bonification du prix de vente d'un logement performant, semblait ne pas avoir cours sur les marchés immobiliers tendus, la concurrence entre les acquéreurs tendant à gommer les défauts thermiques des biens

proposés à la vente. Mais les contraintes de la loi Climat et Résilience (gel des loyers et bientôt interdiction de louer des logements G puis F) « risquent de détourner les investisseurs de ces logements et d'inciter des propriétaires à les vendre, créant un grave déséquilibre du marché locatif », avertit Jean-François Morineau, directeur général délégué chez BNP Paribas Immobilier Real Estate. « Il faudra rester attentif à l'évolution et à la mise en place des nouvelles réglementations environnementales », estime Stéphane Imowicz, PDG d'Ikory. ■