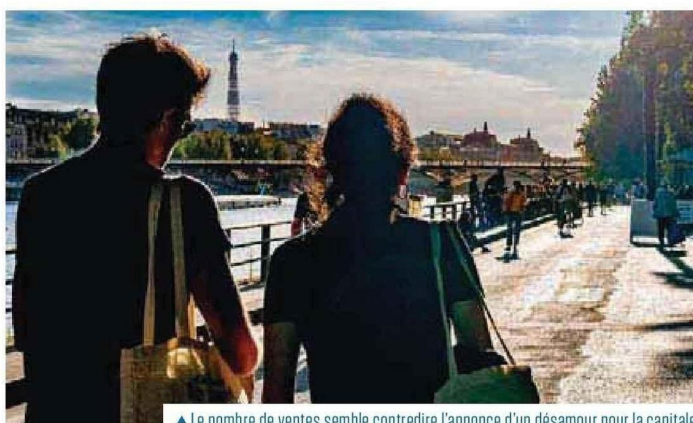




PARIS - ÎLE-DE-FRANCE LA PIERRE RÉSISTE

Malgré une légère accalmie observée ces derniers mois, le marché de la région parisienne est toujours dynamique, et les prix restent élevés

Par YVES LE GRIX



▲ Le nombre de ventes semble contredire l'annonce d'un désamour pour la capitale.

À la fin du 1^{er} semestre 2022, selon les chiffres des Notaires du Grand Paris, la capitale avait enregistré plus de 40 000 ventes de logements sur un an, ce qui n'était pas arrivé depuis vingt ans... « Faut-il y voir la fin du désamour tant annoncé pour Paris et un retour vers le cœur de l'agglomération? Un effet bénéfique de la légère érosion des prix? Ou encore un retour des investisseurs, poussés par le souhait de protéger la valeur de leur capital, ou des étrangers, par une amélioration du taux de change? s'interrogent les Notaires. Chacun de ces facteurs a pu jouer, sans que l'on puisse identifier si l'un d'eux a prédominé. » Si l'érosion des prix a concerné 16 arrondissements, la moyenne a peu évolué sur l'ensemble de la capitale (-0,8% en un an). Au 2^e trimestre, le prix des appartements parisiens s'établissait ainsi à 10 590 €/m² (de 8 780 €/m² dans le 19^e à 14 480 €/m² dans le 6^e).

Le marché parisien est plus que jamais à plusieurs vitesses. « Les durées de vente des appartements sans défaut avec un espace exté-

rieur restent très courtes, et leurs prix, orientés à la hausse », constate Nicolas Pettex, directeur général de Daniel Féau. Ce secteur du haut de gamme et du luxe a été dopé par les acheteurs étrangers. « L'année est marquée par un retour massif de la clientèle internationale, désormais active dans des proportions encore plus importantes qu'avant le Covid », note Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Völkers. « On voit arriver beaucoup d'acheteurs américains, et aussi à nouveau des Qataris et des Saoudiens », observe Richard Tzipine, directeur général de Barnes. Les prix des biens sans défaut mais sans espace extérieur sont quant à eux restés globalement stables. A l'inverse, les logements situés à des étages inférieurs, avec des nuisances sonores, peu lumineux... restent plus longtemps sur le marché, et leurs prix sont orientés à la baisse. Et la question de la rénovation énergétique et du DPE devient prégnante. Nombre de petits appartements destinés au marché local et classés aujourd'hui en F ou en G sont en effet désormais boudés par les investisseurs.

« Les diagnostiqueurs n'étant pas encore en mesure de définir avec certitude les travaux à effectuer pour changer de catégorie et passer en D, personne ne veut prendre le risque d'acheter un bien prochainement impossible à louer », explique Sébastien Kupéris, directeur général de Junot.

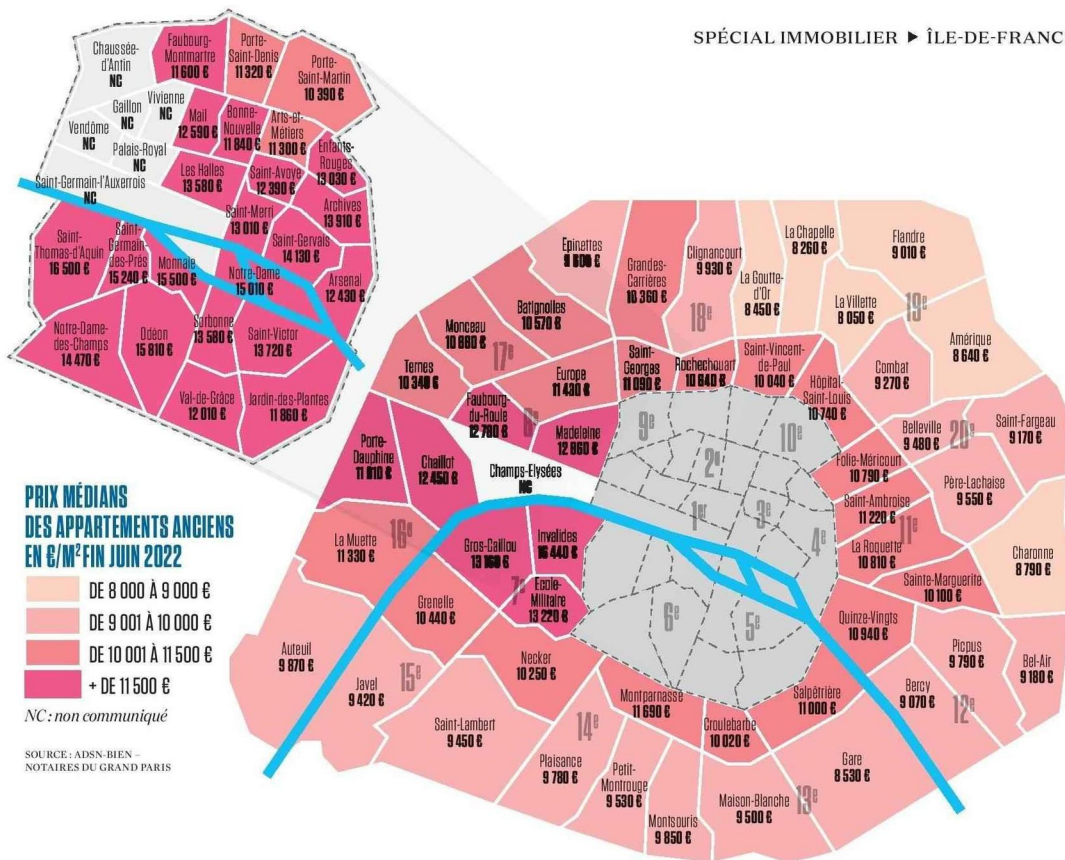
Une offre de neuf insuffisante

Dans la petite couronne, l'activité est restée aussi forte qu'il y a un an, avec environ 15 000 ventes d'appartements anciens, tandis que le volume des transactions de maisons a chuté de 8%, par manque d'offre. On a observé à peu près le même phénomène dans la grande couronne. « Les acheteurs privilégient le retour près des villes », souligne Julien Haussy, fondateur d'Espaces atypiques. L'immobilier neuf en Ile-de-France est, lui, confronté aux mêmes difficultés qu'en région : « Une offre insuffisante face à une demande très forte », constate Julien Jamot, directeur commercial de BNP Paribas Immobilier. « La bonne nouvelle est que le nombre de permis a augmenté sur les douze derniers mois », souligne Arnaud Bekaert, directeur de Bouygues Immobilier Ile-de-France. « Il faut développer la place de la nature en ville, avec des projets bas carbone », préconise Emmanuel Desmaizières, directeur général d'Icade. Virginia Bernoux, présidente du directoire d'Ogic, qui réalise un écoquartier à Meudon avec Nexity, plaide aussi pour « un nouveau type de ville, apaisé et durable, qui réconcilie l'humain, son bien-être et la nature ».

Comment se dessine la fin de l'année? Cela dépendra notamment des financements. « Les acquéreurs français anticipent une augmentation des taux de crédit dans les prochains mois, et une période inflationniste sur les prochaines années, ce qui les incite à vouloir faire le plein de crédit, le plus rapidement possible », observe Nicolas Pettex.



SPÉCIAL IMMOBILIER ► ÎLE-DE-FRANCE



Il reste que de nombreux dossiers sont actuellement refusés par les banques. « Seule une refonte du mode de calcul du taux d'usure pourrait redonner de l'air et permettre à davantage d'acquéreurs d'emprunter », estime Ludovic Huzieux, directeur d'Artémis Courtage. Marc Oppenheim, directeur de Crédit agricole Immobilier, reste pour sa part optimiste : « Les taux sont encore raisonnablement bas et favorables à l'immobilier. » Les acquéreurs étrangers, eux, notamment les Américains et les Suisses, entendent bien profiter d'une parité de l'euro avec leur monnaie, qui leur est actuellement éminemment favorable. « Le ralentissement actuel ne pourra qu'être bénéfique, il va rééquilibrer le marché, dont les fondamentaux restent sains, en réajustant les prix à la baisse et en augmentant l'offre », estime Brice Cardé, le patron du réseau d'agences L'Adresse. S'appuyant sur l'étude des avant-contrats en cours, les Notaires estiment quant à eux que dans la capitale les évolutions de prix des appartements devraient rester limitées dans les prochains mois. ■

“La hausse des prix pourrait repartir”



THIERRY DELESALLE,
PRÉSIDENT
DE LA COMMISSION
DES STATISTIQUES
IMMOBILIÈRES
DU GRAND PARIS

Quel avenir voyez-vous pour le marché en Ile-de-France ?

Le marché est presque idéal, avec des volumes importants, voire records : 195 000 ventes attendues cette année, et des prix en hausse plus mesurée, en tout cas loin au-dessous de l'inflation. Mais cela va-t-il durer ? Et le marché est un peu moins idéal pour les maisons, car il y a un problème grandissant de stock, surtout en petite couronne, alors qu'en grande couronne les permis de construire sont de plus en plus rares. Tout cela pourrait relancer les prix...

Actuellement, si ceux des appartements restent stables en petite couronne comme à Paris, le prix moyen des maisons, en hausse en grande couronne – comme en province –, atteint un record de 374 000 €.

Et pour le marché de Paris ?

On constate un retour en grâce, avec probablement 40 000 ventes cette année, alors qu'on risquait de passer sous le redoutable plancher des 30 000. C'est la pause, voire le lent repli des prix qui a fait revenir beaucoup d'acquéreurs, y compris des investisseurs qui jouent la carte « refuge ». Ils pourraient représenter à nouveau 20% du total des achats... La petite hausse des prix actuelle pourrait ne faire qu'annuler la petite baisse récente, mais il pourrait aussi y avoir un renversement de tendance à la hausse.