

A Paris et en Ile-de-France, la pierre reste attractive



Dans le 6^e arrondissement de Paris, le mètre carré peut atteindre 14 480 €. (Daniele Schneider / Photononstop / AFP)

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

Tout savoir sur l' [immobilier](#) à Paris et en Ile-de-France

Retrouvez notre dossier pour connaître les dernières tendances de l'[immobilier](#) à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, les Yvelines, la Seine-et-Marne, l'Essonne et le Val-d'Oise.

Qui l'eût cru au début de la pandémie ? A la fin du premier semestre 2022, selon les chiffres des Notaires du Grand Paris, la capitale avait enregistré plus de 40 000 ventes de logements sur les douze derniers mois, 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 coeur 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. »

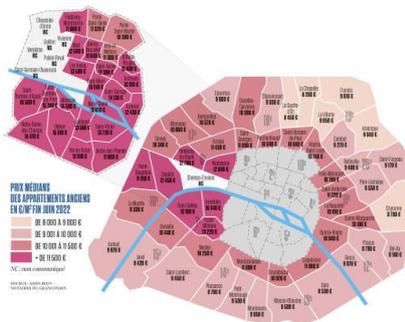
Si l'érosion des prix a concerné 16 arrondissements, la moyenne a peu évolué sur l'ensemble de la capitale (-0,8 % en un an). Au deuxième trimestre, le prix des appartements parisiens s'établissait ainsi à 10 590 €/m² (de 8 780 €/m² dans le 19^e à 14 480 €/m² dans le 6^e).

Un marché à deux vitesses



Le marché parisien est plus que jamais à plusieurs vitesses. « *Les durées de vente des appartements sans défaut avec un espace extérieur 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 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 ou peu lumineux restent plus longtemps sur le marché, et leurs prix sont orientés à la baisse.



(MEHDI BENYEZZAR POUR « L'OBS »)

Et la question de la rénovation énergétique et du DPE devient prégnante. Nombre de petits appartements destinés au marché locatif et classés aujourd'hui en F ou en G sont 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 Kuperfîs, directeur général de Junot.

« Le retour près des villes »

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.

APPARTEMENTS

Prix standard Loyer/
- min - max mois

PARIS BANLIEUE

	Prix et logers en €/m ²		
Asnières-sur-Seine	5 160	9 670	22,0
Boulogne-Billancourt	6 510	12 480	26,6
Clichy	6 420	9 360	24,6
Issy-les-Moulineaux	7 830	11 520	25,5
Levallois-Perret	9 260	12 530	28,2
Montreuil	5 200	11 060	22,5
Nanterre	5 120	7 580	21,3
Pantin	5 000	9 260	22,0
Saint-Germain-en-Laye	4 960	11 630	19,8
Versailles	7 850	12 480	19,1
Vincennes	9 180	13 350	26,7

MAISONS

Prix standard Loyer/
- min - max mois

PARIS BANLIEUE

	Prix et logers en €/m ²		
Asnières-sur-Seine	4 620	14 180	27,2
Boulogne-Billancourt	6 770	17 790	26,5
Clichy	4 760	13 060	26,3
Issy-les-Moulineaux	5 400	17 380	26,7
Levallois-Perret	5 780	13 190	27,2
Montreuil	3 270	11 900	23,9
Nanterre	4 010	10 020	27,5
Pantin	3 410	11 260	26,1
Saint-Germain-en-Laye	4 250	11 960	27,5
Versailles	5 660	13 750	22,1
Vincennes	6 580	19 160	25,1

La cote immobilière 2022 de « l'Obs », élaborée par Efistat Consultants, est fondée sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, MeilleursAgents et les notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. (MEHDI BENEZZAR POUR « L'OBS »)

« Il faut développer la place de la nature en ville, avec des projets bas carbone », préconise Emmanuel Desmaizères, 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 prévoient 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. Il reste que de nombreux dossiers de prêt 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 Cardi, le patron du réseau d'agences L'Adresse. S'appuyant sur l'étude des avant-contrats en cours, les Notaires du Grand Paris estiment quant à eux que dans la capitale les évolutions de prix des appartements devraient rester limitées dans les prochains mois.

« Le marché est presque idéal en Ile-de France »

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 en dessous de l'inflation. Mais cela va-t-il durer ? Certes, les vendeurs ne vendent plus à n'importe quel prix, pour tenir compte des défauts, notamment d'isolation. On constate aussi une nouveauté depuis deux ans : une « saisonnalité » pour les achats des appartements, comme celle, traditionnelle, que l'on observe pour les maisons, ce qui joue sur les prix ! Mais 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 ce sont les permis de construire qui sont de plus en plus rares. Tout cela pourrait relancer les prix... Actuellement, si les prix 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 en dessous du 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 peut-être à nouveau 20 % du total des achats... La petite hausse des prix actuelle ne pourrait tout au plus qu'annuler la petite baisse récente, mais il pourrait y avoir un renversement de tendance à la hausse.