

A Paris et en Ile-de-France, le marché de l'immobilier retrouve la raison

Après une fin d'année difficile, le marché francilien semble repartir sur des bases plus raisonnables, avec des prix qui s'érodent peu à peu. A Paris, le haut de gamme flambe, tandis que le reste du marché se réajuste. En périphérie, le neuf cherche des solutions

Le marché parisien a enregistré un record historique du nombre de ventes d'appartements en 2022, avec des prix toujours légèrement en baisse. « *Contrairement aux autres marchés en France, l'activité a résisté dans la capitale au 2^e semestre 2022. Avec 41 000 ventes d'appartements anciens sur l'ensemble de l'année, Paris enregistre un score exceptionnel, supérieur de 10 % à celui de 2021* », constatent les notaires du Grand Paris .

Tout savoir sur l'immobilier à Paris et en Ile-de-France

Retrouvez notre dossier pour connaître les dernières tendances et les prix 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.

Fin décembre 2022, le prix des appartements parisiens s'établissait à 10 490 €/m² . Les valeurs continuent leur lente érosion : - 1 % par rapport au 4^e trimestre 2021 et - 3,4 % comparativement au pic de novembre 2020 (10 860 €/m²). La cote des appartements parisiens devrait à nouveau s'effriter dans les prochains mois, selon les notaires, qui se basent sur les avant-contrats, et redescendre à 10 360 €/m² en avril 2023, proche du niveau de début 2020. Les prix moyens au mètre carré s'échelonnent aujourd'hui entre 8 780 € dans le 19^e et 14 420 € dans le 6^e . Deux arrondissements sont en deçà de 9 000 €/m² , onze autres affichent un prix moyen entre 9 000 et 12 000 €/m² , trois se situent entre 12 000 et 14 000 €/m² , seul le 6^e arrondissement reste à plus de 14 000 €/m² .

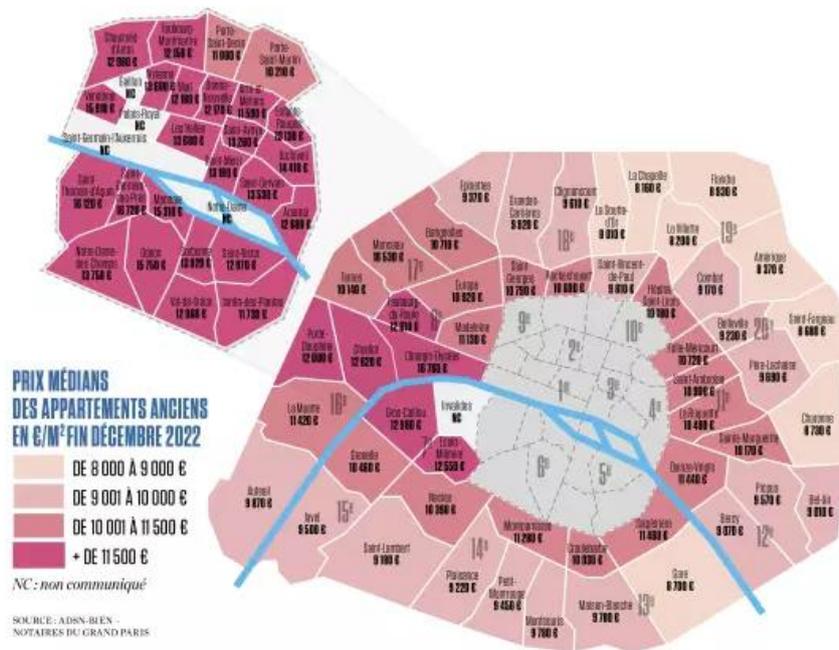
Plus que jamais le marché parisien est un marché à plusieurs vitesses : le haut de gamme et l'ultraluxe affichent une excellente santé grâce à la confiance dans la pierre parisienne, à l'image internationale de Paris, à la qualité de son parc immobilier et au retour des étrangers, notamment des Américains.

L'effet « Emily in Paris »

L'actualité internationale ne semble pas, pour le moment, affecter le marché. La présence de la clientèle étrangère maintient les prix. Le marché de l'immobilier de luxe est clairement très résilient et progresse au rythme des autres actifs de luxe comme l'art. « *Pour l'année à venir, nous sommes confiants, car nous ne voyons pas que les constantes de ce marché du haut de gamme puissent changer. Paris garde un pouvoir d'attraction puissant pour les Français et les étrangers, l'offre de biens de qualité demeure tenue, et les acquéreurs sur cette gamme de prix sont peu sensibles à l'évolution des taux* », expliquent Nicolas Pettex et Charles-Marie Jottras, directeur général et PDG de Daniel Féau.

« *La série " Emily in Paris a eu des répercussions, faisant bondir les recherches des Anglo-Saxons dans la capitale »*, remarque Laurent Demeure, président de Coldwell Banker Europa Realty. On observe une forte accélération des ventes de l'immobilier de prestige, « *qui s'étendent désormais aux vingt arrondissements* », note Richard Tzipine, directeur général de Barnes. « *Des acheteurs aux profils plus jeunes, qui ont fondé des start-up dont les bureaux se trouvent dans les 1^{er}, 2^e et 3^e arrondissements, souhaitent vivre dans des quartiers branchés et dynamiques* », observe Jérôme Quentel, directeur du développement de Vaneau Immobilier .





(MEHDI BENYEZZAR POUR « L'OBs »)

Par ailleurs, la demande est toujours aussi forte sur les biens familiaux, « *mais l'offre n'est pas suffisante* », note Sébastien Kuperfis, directeur exécutif du groupe Junot. Et un vrai déséquilibre se confirme : « *Les écarts de prix se creusent de plus en plus entre le haut de gamme et le reste du marché* », explique Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Völkers. Et cela concerne notamment les biens avec des défauts. Le coût des matières premières, leur raréfaction et les problèmes de stockage et de circulation dans Paris ont donné un vrai coup de frein au désir et à la possibilité d'effectuer des travaux.

« *Les acquéreurs autrefois friands de " tout changer sont désormais plus regardants et prêts à composer avec l'état du bien* », remarque Christophe Ouvrieu, chez Junot. « *Les acheteurs sont aujourd'hui plus classiques dans leurs choix* », observe **Julien Haussy**, fondateur d'Espaces atypiques. « *De plus en plus de familles aisées achètent avec des critères d'investisseurs, optant pour des biens sans défaut et faciles à revendre, même s'ils doivent aussi être proches d'écoles de qualité* », remarque Armelle Casanova, directrice de Patrice Besse Paris.

Du neuf rare et cher

Par ailleurs, le flou autour du diagnostic de performance énergétique (DPE) déstabilise les investisseurs et les petits bailleurs. « *Je vois de nombreux petits propriétaires modestes mettre en vente leur seul bien locatif par peur des travaux à y effectuer* », regrette Nathalie Couzigou-Suhas, notaire à Paris. Aussi, pour persévérer dans leur projet de vie, de nombreux Parisiens continueront de partir en banlieue pour s'agrandir, profitant de l'accalmie du marché. D'après les avant-contrats signés de novembre 2022 à janvier 2023, les prix des appartements franciliens pourraient en effet baisser de plus de 1 % en un an, ce qui n'était pas arrivé depuis fin 2015.

Le marché de la maison, le plus dynamique pendant la crise sanitaire, a connu une baisse d'activité de 9 % en 2022 et un ralentissement de la hausse des prix. « 2023 sera certainement une année de transition, en particulier pour les primo-accédants, en raison de la difficulté d'accès au crédit. De plus, de nombreux vendeurs persistent à vendre à des montants qui n'ont plus cours aujourd'hui, et il faudra un peu de temps pour qu'ils réajustent leurs ambitions », estime Thomas Lefebvre, directeur scientifique de MeilleursAgents.

Quant au marché de l'immobilier neuf, il est dans une situation préoccupante, avec une offre rare et des prix souvent élevés. « Les coûts de construction sont stabilisés, mais les valeurs du neuf ne baissent pas à cause de la contraction de l'offre », explique Patrice Pichet, PDG du groupe Pichet. « La cherté du foncier pose un problème. Le marché se ralentit par le haut, l'accession libre souffre beaucoup, constate Arnaud Bekaert, directeur général de Bouygues Immobilier Ile-de-France. Mais nous avons l'espoir que le marché s'améliore au printemps . »

D'autres grands promoteurs travaillant sur l'Ile-de-France comme Cogedim, Promogim, Kaufman & Broad, Ogic, Emerige, Terrot, Pitch Immo ou Woodeum cherchent à trouver le meilleur équilibre entre leur offre et une demande de primo-accédants contrainte par les difficultés d'accès au crédit. « De nombreux élus de villes du Grand Paris réfléchissent à des solutions pour sortir de ces tensions sur l'offre », estime Olivier Bokobza, directeur général du pôle résidentiel chez BNP Real Estate.

« Il faut aussi aller toujours davantage vers la qualité environnementale demandée par les jeunes générations », observe Ulysse Brault, président du groupe Accueil. « Nous avons des objectifs ambitieux de croissance rentable et responsable : au moins 30 % de réduction des émissions de CO 2 par mètre carré livré à horizon 2026 », conclut Stéphane Dalliet, directeur général immobilier résidentiel chez Nexity.