

Immobilier: en Ile-de-France, la nouvelle donne des prix, ville par ville



Depuis la fin de l'année 2022, le nombre de transactions recule dans toute la région francilienne. La faute notamment à l'envolée des taux de crédit. robuart

NOS CONSEILS - Alors que le marché tourne au ralenti, les vendeurs refusent encore de revoir à la baisse leurs exigences en matière de prix. Mais les acquéreurs, déterminés à ne plus payer trop cher, négocient ardemment.

De l'avis de Catherine van Aal, directrice associée de l'agence Barnes à Neuilly-sur-Seine, la frénésie immobilière des années post-[Covid](#) appartient au passé : «*Les délais de vente se sont allongés. Les acquéreurs veillent au moindre défaut. Si le bien se situe au 1^{er} étage d'un immeuble, qu'il n'est pas de grand standing ou qu'il donne sur une artère passante, le vendeur doit revoir son prix à la baisse.*»

Le mardi

Les sagas et les stratégies de l'éco. La vie et les coulisses des entreprises, du monde des affaires et de celles et ceux qui l'animent, par Bertille Bayart.

Ainsi, au sein d'une même copropriété boulevard Jean Mermoz, un appartement avec balcon en dernier étage peut se vendre 15.000 €/m² quand, à superficie égale, celui du 1^{er} étage se vendra 10.000 €/m². La baisse des prix de 1,6 % à Neuilly-sur-Seine, selon les données de la [chambre des notaires du Grand Paris](#), ne frappe qu'une certaine catégorie de biens. Les maisons demeurent prisées dans la ville et continuent à s'échanger vite et à prix d'or, comme ce pavillon avec jardin donnant sur une voie privée rue du Château, vendu pour 6 millions d'euros avant travaux. «*À Neuilly, l'exceptionnel continue de se vendre à des prix similaires à 2022*, confirme Olivia Pottier, directrice de l'agence Émile Garcin dans la ville. *Les prix de Neuilly vont de 11.500 à 17.000 €/m² en règle générale et il y a des différences suivant les quartiers. Vous ne pouvez pas espérer vendre un bien 16.000 €/m² boulevard Bineau ou avenue Charles-de-Gaulle.*»



Depuis la fin de l'année 2022, le [nombre de transactions recule](#) dans toute la région francilienne. La faute notamment à [l'envolée des taux de crédit](#). Selon la Fédération nationale de l'immobilier, un taux moyen de 4 % représenterait une baisse de 20,4 % des capacités d'emprunt des acheteurs par rapport au taux moyen servi en 2022 (1,5 % en moyenne sur l'année). Les agents immobiliers, conscients de cette nouvelle donne, n'hésitent plus à demander davantage de [garanties financières aux acheteurs](#) qui empruntent afin d'être sûrs que leur projet tiendra la route. *«Nous regardons attentivement leur patrimoine et préconisons parfois des arbitrages. Cela peut être de vendre un bien afin d'être sûr d'aller jusqu'au bout de la transaction et de rassurer le vendeur»*, conseille Jean-Charles Engel, directeur Hauts-de-Seine et Yvelines chez Paris Ouest Sotheby's International Realty.

DPE sacralisé

L'autre facteur qui pèse sur le marché est la place prise par le [diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#). À Boulogne, les clients l'exigent systématiquement, nous raconte Marie-Hélène Delorme, directrice de l'agence Orpi Boulogne Auteuil, qu'ils achètent pour investir... ou pour habiter : *«Ils veulent également savoir si la copropriété a déjà réalisé un audit énergétique. Si des travaux ont été proposés en assemblée générale. Nous avons de plus en plus de biens à vendre en F et G et très peu de demande car ils sont tous trop chers. Passé 6 mois, ces biens finissent par se démonétiser sur le marché.»*

Si d'après les notaires franciliens, les prix demeurent stables avec un m² moyen autour des 9030 € dans la commune, les professionnels commencent à enregistrer des premières baisses de prix sur ces passoires énergétiques présentes sur le marché depuis plusieurs mois. Certaines se vendent autour des 8000 €/m² voire dès 7500 €/m². Gare également au seuil psychologique des acquéreurs, même pour les maisons à Boulogne. *«Ces biens sont très demandés, mais il existe un plafond au-delà d'une dizaine de millions d'euros pour lequel le nombre d'acquéreurs est très limité, avec des exigences très élevées. À ce niveau de prix, les vendeurs se mettent en concurrence avec les marchés de Paris, Neuilly ou encore Saint-Cloud»*, observe Thomas Veber, agent immobilier des Hauts-de-Seine pour Paris Ouest Sotheby's International Realty.

Reste que même à Saint-Cloud, les prix des biens avec défauts reculent. Seules les belles maisons de 2 à 3 millions d'euros avec une parcelle de 800 à 1000 m² très rares sur le marché, surtout si elles sont proches du parc de Saint-Cloud, des commerces et des transports restent chères. La plupart d'entre elles se vendraient off market (sans publicité), selon plusieurs agents immobiliers de la commune. Idem à Levallois-Perret. *«Le mètre carré moyen est proche des 9000 €, mais on peut trouver des logements à 8000 €/m² avec des travaux ou à 10.000 €/m² si l'on cherche dans le neuf»*, confie Laetitia de Francqueville, directrice d'une agence Laforêt à Levallois.

Des fondamentaux solides

Il ne faut toutefois pas confondre érosion des ventes et effondrement. Le marché immobilier francilien demeure dynamique. *«Nous sommes passés d'un marché de vendeurs à un marché d'acquéreurs»*, constate Éric Sanvelian, directeur associé chez Era Immobilier Versailles. Dans la commune des Yvelines, le marché demeure très tendu et les stocks de biens à vendre sont toujours aussi peu fournis. Côté prix, si le mètre carré moyen recule d'après les notaires du Grand Paris (4,2 % pour les appartements), il demeure stable pour les maisons, les biens les plus recherchés dans la ville. *«Les prix vont dépendre des quartiers. Si vous achetez une maison dans le secteur de Porchefontaine, vous pourrez en trouver entre 700.000 et 800.000 €. Mais dans le quartier Saint-Louis, le plus prisé de la ville, il faudra dépenser au moins un million d'euros pour être propriétaire»*, rapporte Éric Sanvelian. Les Parisiens continuent d'acheter en masse dans la commune très bien desservie en [transports en commun](#) avec 5 gares au total.

Autre marché de report, Rambouillet qui intéresse les acheteurs en quête d'espace et de verdure. «*Nous venons de vendre une maison de 370 m² avec un parc de 6 hectares pour 1,6 million d'euros*», confie Olivier Brunet, de l'agence Barnes Propriétés & Châteaux. Mais depuis la flambée des prix des matières premières, les biens avec travaux dans la commune ne séduisent plus. Un constat partagé par bon nombre de professionnels, un peu partout en Île-de-France. Rappelons que selon [l'Insee](#), en 2022, les prix des travaux d'entretien et d'amélioration dans les logements ont augmenté de 10,8 %. «*Les acquéreurs ont peur car le budget de démarrage ne correspond pas à ce qu'ils paieront une fois le chantier terminé. De plus, avec la pénurie de main-d'oeuvre, ils ont peu de visibilité sur la fin des travaux. La prime sur le marché immobilier va aux biens en bon état*», constate Olivier Brunet.

Le Val-de-Marne toujours actif

Plus près de la capitale, Vincennes enregistre ses premières corrections de prix depuis plusieurs années. «*Même sur les meilleurs emplacements de la ville, près des métros, les prix sont de plus en plus souvent sous les 10.000 €/m². Sur les passoires énergétiques, les décotes vont de 10 à 20 % sur le prix initial*», constate Olivier Fourny, du cabinet Fourny Orpi. Le m² moyen s'établit à 9120 € dans la commune selon les notaires franciliens, soit une baisse de 2,1 %. De quoi attirer les acheteurs. «*Le Val-de-Marne est encore un marché de report important pour ceux qui cherchent une maison avec un marché à deux vitesses. Celui des villes très demandées où les prix vont être élevés comme à Vincennes ou Saint-Mandé, avec un m² moyen pour ce type de biens entre 12.000 et 14.000 €. Et celui des villes plus abordables, mais où les prix progressent vite comme à Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne ou Saint-Maur. Là, les maisons se vendent encore sous les 8 000 €/m²*», constate Matthieu Guimard, directeur de l'agence Espaces [Atypiques Rive Gauche](#).

Un beau pavillon avenue de la Belle Gabrielle à Nogent-sur-Marne se négocie autour des 800.000 €. Dans la Grande-rue-Charles-de-Gaule de la commune du 94, les prix oscillent entre 7500 et 10.000 €/m². «*Tout va dépendre de la position du bien par rapport au RER A et de ses prestations. Plus on est loin, plus les prix baissent. Près du RER E, les prix peuvent même avoisiner les 5000 €/m²*», indique Patrick Mesrobian, directeur d'une agence [Stéphane Plaza](#) Immobilier à Nogent-sur-Marne. Reste à se méfier des belles propriétés situées en zone inondable sur les bords de Marne. Là, il est impératif de négocier une décote sur le prix d'achat et de prévoir une assurance assez solide en cas d'accident.