

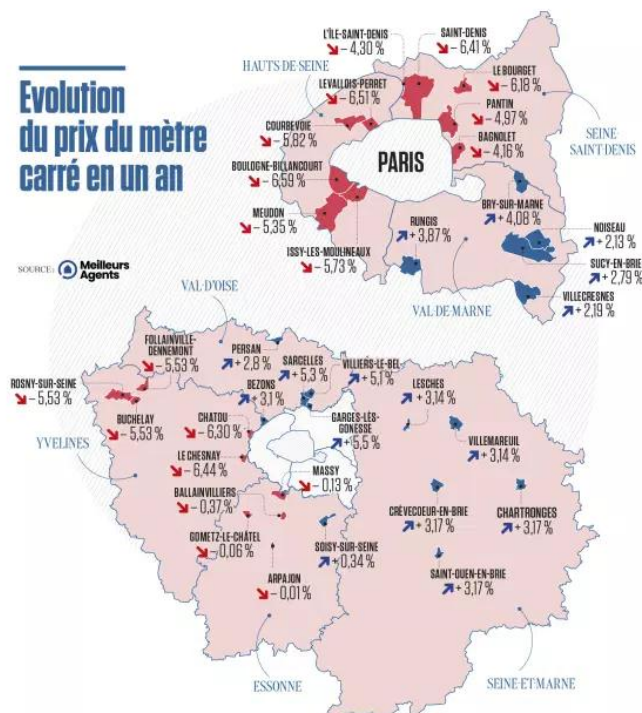
## Immobilier : en banlieue parisienne, on attend l'éclaircie

Les communes situées en périphérie de la capitale subissent les attermoissements du marché. Même dans le neuf, les transactions sont à la peine.

La région parisienne n'a pas échappé au coup de froid qui a touché le marché depuis plusieurs mois. Selon les Notaires du Grand Paris, les ventes d'appartements anciens ont chuté de plus de 20 % au premier trimestre dans l'ensemble des départements d'Ile-de-France par rapport à l'année précédente. Le recul des transactions est encore plus marqué pour les maisons, avec 25 % d'activité en moins en un an : alors que près de 12 300 maisons avaient été vendues au premier trimestre 2022, un record sur les vingt-cinq dernières années, seules 9 200 transactions avaient été conclues au premier trimestre 2023.

Du côté des prix, on enregistre une baisse de 1,4 % en un an en petite couronne. Dans les Hauts-de-Seine, des villes actives et bien desservies comme Asnières, Levallois, Courbevoie ou Boulogne ont vu les prix des appartements anciens baisser de 1 % à 3 % en un an. En Seine-Saint-Denis, si Montreuil est restée stable, Pantin a chuté de 4 %. Dans le Val-de-Marne, les prix ont baissé à Vincennes et Saint-Maur, pourtant réputées pour accueillir des Parisiens à la recherche d'une meilleure qualité de vie. Et la tendance devrait se poursuivre pendant quelques mois.

Le prix moyen d'un appartement est aujourd'hui de 6 500 €/m<sup>2</sup> dans le 92, de 4 000 €/m<sup>2</sup> dans le 93, et de 5 100 €/m<sup>2</sup> dans le 94. En grande couronne, les prix se sont stabilisés (+ 1 % en un an) autour de 3 100 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (à l'exception des Yvelines, à 4 370 €/m<sup>2</sup>). S'agissant des maisons, le prix de vente moyen est de 277 000 € en Seine-et-Marne, le département le moins cher, de 330 000 € dans l'Essonne et le Val-d'Oise, et de 439 000 € dans les Yvelines.



(MEILLEURS AGENTS/MEHDI BENYEZZAR POUR « L'OB »)

Qu'en est-il du profil des acheteurs ? « *L'an dernier, les employés et ouvriers ont représenté un tiers des acquéreurs, de même que les cadres moyens, alors que les cadres supérieurs et les professions libérales n'étaient que de 17 %* », constate Charles Marinakis, président du réseau Century 21. La part des investisseurs en locatif, qui n'avait cessé de grimper ces dernières années, pour atteindre par exemple 31 % en Seine-et-Marne, devrait commencer à baisser en raison des contraintes liées aux nouvelles règles du diagnostic de performance énergétique.

Il semble par ailleurs certain qu'en raison de la montée des taux les candidats à l'acquisition obligés d'avoir recours à l'emprunt se retrouvent face à l'obligation de revoir leur projet, en achetant une plus petite surface un peu plus loin du centre-ville. « *En banlieue, le marché reprend un peu de couleurs, et on peut trouver des maisons avec jardin... Mais une grande partie de ceux qui avaient besoin d'emprunter ne peuvent plus le faire*, explique Raphaël Renzulli, directeur du réseau Ile-de-France d'**Espaces atypiques**. *Les prix doivent encore baisser.* » De nombreuses villes de banlieue améliorent leur qualité de vie, et leur marché devrait retrouver du dynamisme quand les conditions de financement le permettront.

## Le neuf en crise

Du côté de l'immobilier neuf, le marché est gravement pénalisé par un manque d'offre, auquel s'ajoute aujourd'hui une crise au niveau de la demande, en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'attitude restrictive des banques. « *Au premier trimestre 2023, les réservations nettes de logements neufs par des particuliers ont baissé de 40 % sur un an. Du jamais-vu depuis dix ans* », alerte Pascal Boulanger, le président de la Fédération des Promoteurs immobiliers.

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

Retrouvez [ici notre dossier](#) au fil des jours pour connaître les dernières tendances et les prix de l'immobilier en 2023 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, ainsi que des conseils concernant le DPE, le crédit immobilier et les annonces de location.

Les principaux acteurs de la promotion présents sur le territoire francilien (Cogedim, Kaufman & Broad, Promogim, Franco Suisse, Nexity, Bouygues, Icade, Eiffage, Emerige, **BNP** Paribas Real Estate, Pitch, Ogic ou encore Sefri-Cime) tentent de développer leurs programmes en adaptant leurs prix à la clientèle et aux politiques urbaines de municipalités parfois difficiles à convaincre sur la nécessité de la construction de logements. « *La rentrée s'annonce difficile. Mais il faut rester optimiste, car il y a encore du stock, et la demande est là* », constate Paul Jarquin, président-fondateur de REI Habitat, spécialisé dans la construction en bois. « *La prolongation du PTZ est une bonne chose, il fonctionne très bien pour loger les primo-accédants sans apport. Il faut aussi mieux étudier les synergies entre l'emploi et le logement. Et aller vite : après la réflexion, il ne faut pas oublier le temps de l'action* », souligne Virginia Bernoux, la présidente d'Ogic.