

Les derniers prix immobiliers en Île-de-France: un frémissement encore fragile

ANALYSE - Si depuis la fin de l'année 2024 les transactions reprennent grâce à la baisse des taux conjuguée à celle des prix, les professionnels de l'immobilier restent prudents sur l'avenir du marché.

Un frémissement qui demande à être confirmé. C'est ainsi que la plupart des agents immobiliers décrivent le marché immobilier francilien. « Il y a un regain d'appétence des acheteurs. Ils sont plus nombreux et nous avons davantage de mandats qui partent au prix », constate Pierre Sambron, consultant chez Paris Ouest Sotheby's International Realty.

Par endroits, les prix commencent même à remonter comme à Neuilly-sur-Seine où, sur les trois derniers mois ils progressent de 1,5 % pour atteindre 10.194 €/m² en moyenne (Meilleurs Agents). « La résilience du marché de Neuilly s'explique par la qualité de son parc immobilier et l'attrait de ses infrastructures, ses écoles, ses artères verdoyantes et son bois. Et les acheteurs sont moins impactés que d'autres par la hausse des taux », analyse Martial Michaux, directeur des ventes Île-de-France pour Garcin.

Comptez en moyenne entre 2 et 3 millions d'euros pour un bel appartement de 4 chambres avec terrasse. « Plus on va du côté du bois et plus les prix sont élevés », observe Sandra Sabah, directrice commerciale chez Engel & Völkers dans la ville. « Dans le quartier Saint-James, on peut aller jusqu'à 25.000 €/m². Sur le boulevard Jean-Mermoz, vous serez davantage entre 11.000 et 13.000 €/m² quand l'avenue Charles-de-Gaulle propose des biens aux alentours des 10.000 €/m² », ajoute-t-elle.

Une baisse de 10 %

Dans les communes alentour, les transactions reprennent aussi avec des prix et des taux sages. « À Levallois, les prix ont baissé de 10 % en 18 mois. Cela a permis aux primo-accédants et aux investisseurs de revenir sur le marché et aux grandes surfaces de se vendre plus facilement », constate Laetitia de Francqueville, directrice d'une agence Laforêt de la commune. Pour les logements en bon état, les prix dépassent rarement 9000 €/m². « Pour vendre un bien à 10.000 €/m², il faut vraiment qu'il ait des prestations exceptionnelles comme un extérieur en dernier étage, un jardin et qu'il soit vendu clé en main. Et les acheteurs négocient beaucoup », précise-t-elle.

Mais tous les vendeurs ne cèdent pas. C'est le cas à Boulogne où comme le rapporte Fabienne Herfray, directrice de Vaneau Boulogne, l'ensemble des tentatives de négociations ces derniers mois ont toutes échoué : « Nous étions pourtant sur des négociations de 5 % à 10 % du prix, ce qui n'est pas énorme. Le résultat, c'est que les vendeurs n'ont toujours pas trouvé preneur pour leur bien. » C'est que dans les Hauts-de-Seine, selon Matthieu Gimard, directeur de l'agence Espaces Atypiques Hauts-de-Seine, les vendeurs ont les moyens d'attendre.

L'impact du grand paris express

À Rueil-Malmaison, les prix ont reculé de 8,3 % en 2 ans pour atteindre aujourd'hui les 5609 €/m² en moyenne. La ville, marché de report pour Parisiens et Neuilléens, séduit les chefs d'entreprise et les cadres supérieurs pour l'esprit village et propose des biens d'exceptions moins chers qu'ailleurs. Les appartements en plein centre-ville d'une superficie moyenne de 87 m² pour 3 chambres se négocient aux alentours des 570.000 €. Du côté de Versailles, le quartier des chantiers qui sera traversé dès 2030 par la ligne 18 du Grand Paris Express est en pleine métamorphose avec tout récemment la végétalisation des rues des États-Généraux et des Chantiers : « Les prix dans ce secteur se maintiennent à leur niveau tout comme les volumes de vente, ce qui souligne un intérêt important des acheteurs », constate Nicolas Fels, directeur d'agence Century 21 Fels Immobilier à Versailles. Le coeur de cible reste tout de même les quartiers Saint-Louis et Notre-Dame.

Quant aux baisses de prix les plus fortes, elles se trouvent sur les extérieurs de Versailles : « En 2 ans, à Porchefontaine, au

nord de Versailles ou près de la Porte Verte, les prix ont reculé de 15 % », souligne Nicolas Moirignot, directeur de Barnes Versailles. Dans le cœur de la ville, la valeur des biens clés en main se maintient autour de 9.500 à 10.000 €/m², voire plus. « Nous venons de vendre sur la place du Marché dans l'ancien hôpital Richaud, un appartement récent en dernier étage, belle hauteur sous plafond, 116 m² avec parking et terrasse pour 14.000 €/m² », confirme Nicolas Moirignot.

Des transactions que l'on retrouve aussi à Saint-Germain-en-Laye sur les logements les plus demandés : « Nous venons d'obtenir le mandat d'un appartement dans une belle copropriété de 90 m² avec 2 chambres, une cave, un ascenseur et un parking et qui est en vente pour 10 000 €/m². Les visites sont nombreuses car ces biens sont rares sur le marché », indique Bénédicte Montoro de l'agence Michel Montoro Immobilier à Saint-Germain-en-Laye.

» LIRE AUSSI - «On sent un début de reprise»: pourquoi le marché immobilier pourrait reprendre des couleurs

Même constat pour les maisons du quartier Pereire de plus de 150 m² avec 700 m² de terrain et qui se négocient autour des 2 millions d'euros. Pour des propriétés plus abordables, il faut s'éloigner du centre, près de la sous-préfecture, où les villas de 130 m² se vendent autour des 750.000 €, voire moins si le bien nécessite une rénovation énergétique. Les propriétaires qui vendent ont d'ailleurs tout intérêt à faire estimer les travaux avant de placer leur bien sur le marché. Ils seront plus à même de négocier avec l'acheteur et éviteront les décotes trop importantes que celui-ci pourrait demander.

À Maisons-Laffitte aussi le DPE a son importance, surtout dans le centre-ville où l'on trouve parfois des appartements classés G, aujourd'hui interdits à la location. « Beaucoup de jeunes un peu bricoleurs se tournent vers ces biens. Les prix sont 15 % moins élevés que sur le reste du marché », constate Lionel Théron, de l'agence Century 21 dans la ville où le prix moyen au mètre carré selon Meilleurs Agents est estimé à 5751 €. Pour les maisons du parc, rares sont les offres sous les 1,3 million d'euros.

Les villas de fontenay-sous-bois

Mais pour que le marché reprenne pleinement, il va falloir faire preuve de patience. Surtout dans les villes où les prix sont encore très chers comme Vincennes : « Les stocks restent limités et les biens situés aux adresses premium comme le centre-ville se vendent toujours aux alentours des 10 000 €/m² », constate Olivier Fourny, directeur de l'agence Orpi de la ville. Pour des logements plus abordables, il faut se rendre à la frontière entre Vincennes et Fontenay-sous-Bois : « Là, vous pourrez observer une différence de 30 % avec les niveaux de prix des logements du centre-ville de Vincennes », ajoute-t-il. Fontenay-sous-Bois et Nogent-sur-Marne sont toujours les marchés de report naturel de Vincennes.

Ainsi, à Nogent, les maisons près du RER A se négocient toujours autour du million d'euros. Les plus abordables se situent au nord, et s'échangent pour 800.000 €. À Fontenay-sous-Bois, les regards se tournent vers les villas près du bois de Vincennes ou des biens des quartiers du Village ou des Rigollots. Les appartements de plus de 80 m² avec terrasse, 3 chambres et un parking s'y vendent aux alentours des 670.000 €.

Le quartier du Val-de-Fontenay, lui, poursuit sa mue en quartier d'affaires avec l'arrivée au 2e trimestre 2025, de plus de 400 salariés du ministère des Finances. De quoi renforcer l'attractivité de ce secteur souvent délaissé par les acheteurs, mais où les prix sont bas (environ 3000 €/m² en moyenne contre plus de 8000 €/m² en moyenne dans les secteurs recherchés de la ville).