

L'OBS

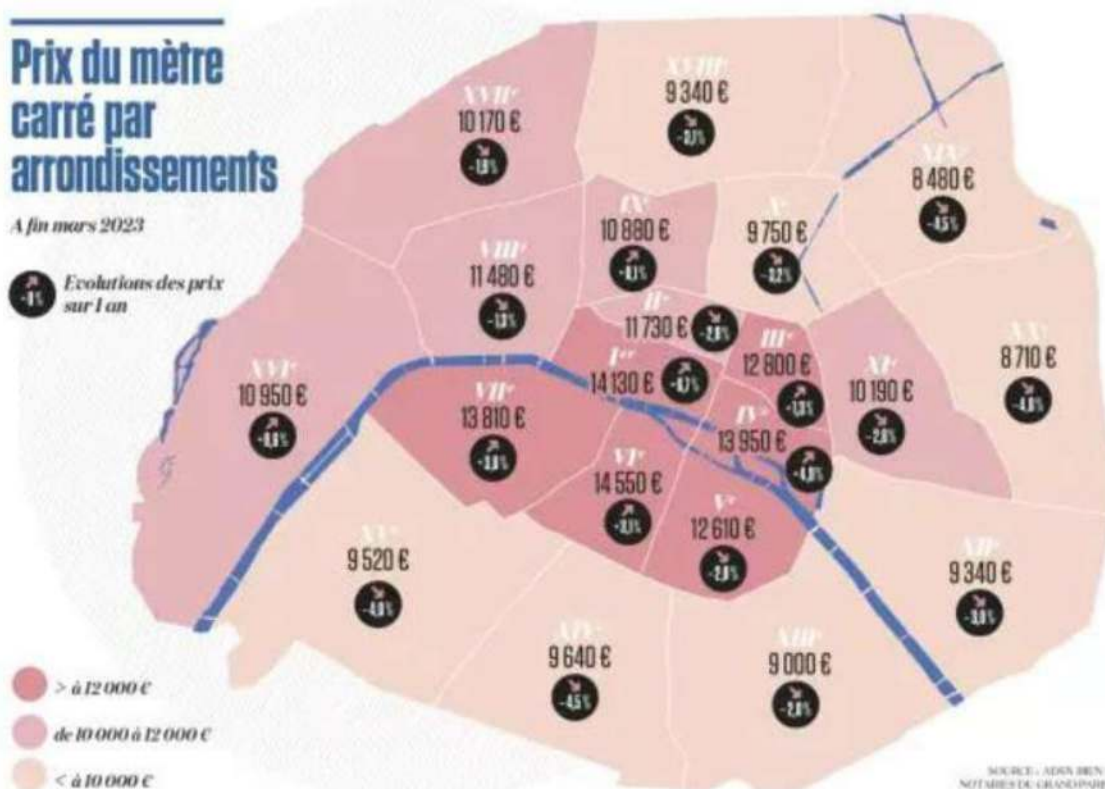
A Paris, un marché immobilier à trois vitesses

Dans la capitale, si le haut de gamme comme le bas de gamme gardent leur clientèle, on observe un net ralentissement sur le marché des biens standards.

Le printemps immobilier n'a pas été au rendez-vous dans la capitale. Selon les Notaires du Grand Paris, le marché aura beau avoir enregistré près de 40 000 ventes ces douze derniers mois, il ne résiste plus vraiment aux difficultés apparues depuis plus d'un an, en particulier la montée des taux d'intérêt et les conséquences pour obtenir un financement. Avec seulement 8 000 appartements anciens vendus au premier trimestre 2023, le nombre de transactions a baissé de 18 %, pour retrouver les niveaux des premiers trimestres 2020 et 2021.

Du côté des prix, la baisse amorcée à l'automne 2022 se prolonge (elle était en moyenne de 2 % en un an au premier trimestre 2023). Le prix moyen du mètre carré parisien s'établissait fin mars à 10 310 € selon les Notaires. Avec un écart allant de 7 870 €/m² dans le quartier de la Villette (19^e) à 16 810 €/m² aux Invalides (7^e) et dans le quartier Notre-Dame (4^e). Douze arrondissements affichent une baisse de prix, tandis que les plus chers d'entre eux (Centre, 6^e et 7^e) sont encore en hausse (+2 % à +4 %), le 9^e et le 16^e restant stables. Les quartiers les plus touchés par la baisse sont ceux qui sont situés le plus loin du centre.

Quel visage offre le marché de la capitale ? « Il y a en ce moment trois marchés distincts à Paris », constate Nathalie Naccache, directrice de Keller Williams Fortis Immo. On trouve d'un côté le haut de gamme, c'est-à-dire les biens sans défauts, rénovés, en étage élevé, bénéficiant d'extérieurs, terrasses ou balcons, qui se vendent très rapidement et cher. Pour le haut de gamme classique, « les acheteurs sont souvent français, essentiellement financiers, startupers, professions libérales aisées ou héritiers », remarque Armelle Casanova, chez Patrice Besse. « Paris est une des villes les plus chères, mais où le revenu moyen est le plus bas, ce qui provoque des difficultés de financement », précise cependant Laurent Demeure, président de Coldwell Banker Europa Realty.



A l'autre extrémité du marché, on trouve les appartements avec des défauts. Quand ceux-ci s'accumulent vis-à-vis, manque de lumière, rez-de-chaussée... , les prix s'en ressentent. Si ceux-ci sont cohérents, les ventes peuvent être rapides. Notamment pour les passoires thermiques, avec un DPE F et G, proposées avec une forte décote. Celles-ci sont parfois rachetées par des foncières, à même de faire les travaux nécessaires pour les mettre ensuite en location.

Entre ces deux catégories se trouve enfin celle que certains analystes appellent le « ventre mou » du marché, la plus importante en volume, à savoir celle des appartements standards sans atout particulier, pour lesquels les acheteurs attendent encore une baisse de prix. *« Pour ces biens plus "banals", les négociations sont plus longues, et les vendeurs doivent afficher des prix raisonnables s'ils souhaitent que la transaction aboutisse »,* observe Alain Montaut, de David Immobilier. *« Or, nombreux sont les vendeurs qui s'arc-boutent sur leur ambition de prix initiale et refusent d'en changer alors même que leur bien, proposé trop cher, ne suscite aucun appel »,* remarque Roger Abecassis, directeur du groupe Consultants Immobilier. La plupart oublient la très forte plus-value enregistrée par leur bien depuis qu'ils l'ont acheté...

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 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.

La préférence accordée par les acheteurs aux biens dits « zéro défaut » caractérise un marché devenu très sélectif. *« Les appartements sans aucun défaut dans des quartiers possédant une vraie qualité de vie et très bien desservis ne connaissent pas la crise »,* observe Alain Montaut. Les acquéreurs misent aussi désormais sur le « zéro travaux ». *« Depuis le Covid, les acheteurs sont plus frileux à l'idée de rénover un bien. Et ils ne souhaitent plus s'engager avec des travaux devenus coûteux en raison de la hausse des prix des matières premières, et souvent avec des délais très longs »,* explique Charlene Guillard, de l'agence Paris Neuilly Immobilier.

Saint-Germain, très apprécié des Américains

A noter que le marché de la capitale est aussi marqué par la santé de l'ultraluxe, soit celui des ventes supérieures à 4 millions. Celui-ci *« se caractérise toujours par une forte demande »,* note Richard Tzipine, directeur général de Barnes. Les acheteurs étrangers représentent globalement 50 % de la clientèle de ce secteur, et les Américains, 55 % de cette clientèle étrangère, le taux de change n'ayant jamais été aussi favorable au dollar. *« Saint-Germain-des-Prés garde en particulier un très fort pouvoir d'attraction pour les Américains »,* observe Nathalie Garcin, chez Emile Garcin.

« En 2023, l'immobilier résidentiel d'exception confirme sa valeur refuge, il est considéré par le monde entier comme la classe d'actifs la plus sûre, et la France fera partie du top 5 des pays où les ultrafortunés seront le plus susceptibles d'investir », analyse Alison Ashby, chez Junot Fine Properties. Sur la rive gauche, un hôtel particulier de 400 m² avec jardin s'est ainsi vendu 17 millions d'euros, soit 42 500 €/m², et, place d'Iéna (16^e), un appartement de 206 m² à rénover, avec une vue sur la tour Eiffel, a été acquis pour 7 500 000 €, soit 36 400 €/m².

« Les vendeurs doivent s'adapter au contexte économique »

Elodie Frémont, présidente de la commission des statistiques immobilières des Notaires du Grand Paris : *« Il est absolument nécessaire que les prix baissent pour que le marché retrouve son équilibre. Les vendeurs doivent s'adapter au contexte économique actuel et baisser leurs prix quand ils constatent que les acheteurs ne sont pas au rendez-vous. »*

D'après les avant-contrats, la baisse des prix parisiens devrait encore s'accentuer dans les prochains mois. Le prix du mètre carré pourrait s'établir en juillet aux alentours de 10 100 €, et la baisse serait alors de 5 % sur an. Par rapport au pic de novembre 2020 (10 860 €/m²), elle serait de 7 %. Mais, selon Meilleurs Agents, les prix enregistrés dans la capitale au mois de juin n'ont plus baissé que d'un euro par rapport au mois précédent... Le début d'une embellie ?