



A Paris, le tassement des prix de l'immobilier va-t-il durer ?

Le nouveau confinement est intervenu dans un marché de la pierre déjà en voie d'accalmie depuis plusieurs mois. L'ascension des prix de l'immobilier est stoppée, mais la pierre garde tout son potentiel.



Dans le quartier Saint-Augustin, à Paris. (JEAN-YVES LACOTE)

Cela ressemble à une fin de cycle. Dans leur dernière étude, les Notaires du Grand Paris prévoient, en se basant sur les avant-contrats, que le prix au mètre carré dans la capitale, après avoir connu une hausse de 7,4 % en un an, n'augmentera plus que de... 70 € entre août et décembre, soit + 0,7 %, pour se fixer à 10 790 €. Cela faisait des années que l'on n'avait pas vu cela. « *Alors qu'en janvier tous les signaux donnaient à croire que Paris dépasserait le seuil des 11 000 €/m² au plus tard à la fin de l'année, cette perspective semble s'éloigner de jour en jour* », constate Thomas Lefebvre, chez MeilleursAgents.

Touchée, comme les autres grandes métropoles françaises, par la crise du coronavirus et ses conséquences économiques, la capitale enregistre en effet une chute – certainement provisoire – de la demande. Mais le tassement des prix doit être regardé avec prudence car il ne concerne pas tous les types de biens de la même manière. Le comportement des acquéreurs a changé : les grands appartements nécessitant un budget important restent désormais sur le marché s'ils ne sont pas impeccables et ne disposent pas d'un extérieur. « *Cette nouvelle tendance, combinée à une absence des investisseurs étrangers, conduit à une hausse des délais de vente ainsi qu'à une augmentation du stock de biens par rapport à l'année dernière à la même période* », relève Brice Cardi, président du réseau L'Adresse.

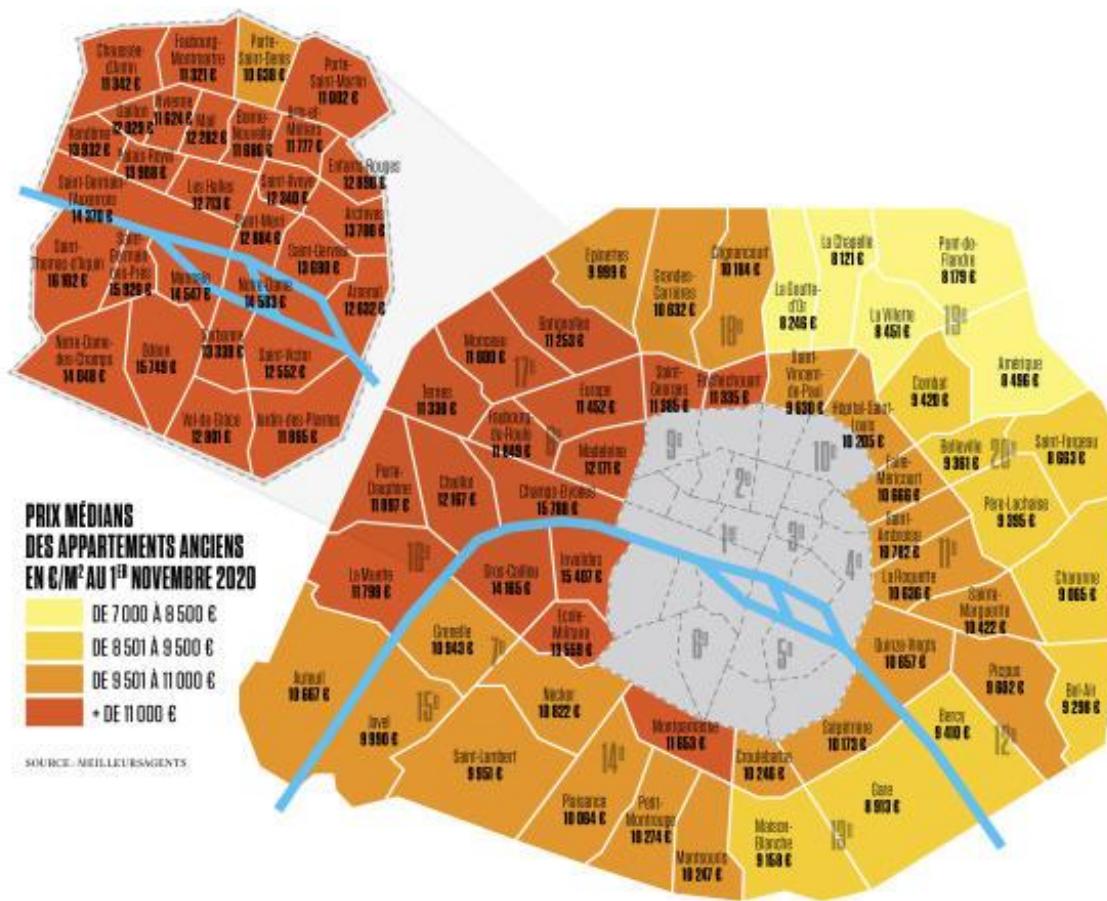
Ruée sur les biens avec des extérieurs

En revanche, Parisiens et provinciaux, soucieux d'investir dans la pierre et de se constituer un patrimoine, se sont rués sur les petites surfaces. « *De manière générale, le marché des appartements avec 1 ou 2 chambres est actuellement plus fluide que celui des appartements familiaux* », remarque Sébastien Kuperfis, directeur



général du groupe Junot. *En ce qui concerne les biens de qualité, les ventes que nous enregistrons sont stables, à 13 600 €/m² en moyenne.* » « Les prix des derniers étages ne baissent pas », constate pour sa part Richard Tzipine, directeur général de Barnes. A l'inverse, « certains biens situés en étage bas ne font même pas l'objet de visites », note Pierre-Louis Baslez, de l'agence Michaël Zingraf Real Estate.

« Le deuxième confinement a encore renforcé le désir de certains acquéreurs d'améliorer leur résidence principale en achetant un bien disposant d'un extérieur, jardin, terrasse ou balcon, plus grand ou plus calme », observe Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty. Une tendance constatée en réalité dès le mois de mars. « Dès le premier confinement, les recherches de biens avec des extérieurs sur notre site avaient bondi de 60 % », constate David Benbassat, directeur général de Bienici.com.



[Visualiser l'article](#)

Mais le parc parisien n'est pas constitué que de biens haut de gamme et de petites surfaces. « *La majorité des appartements parisiens sont sans cachet particulier*, note Armelle Casanova, chez Patrice Besse , et *beaucoup d'acquéreurs ont peur d'acheter trop cher*. » C'est ce « ventre mou » du marché qui devrait être le plus affecté par la crise et connaître une érosion des prix . Mais il s'agira certainement d'une baisse limitée, car, comme le rappelle Alexis Caquet, directeur général du groupe Vaneau, « *la demande reste supérieure à l'offre* ».

Un autre phénomène dû à la crise sanitaire est l'arrivée de meublés touristiques sur le marché de la location meublée : « *Inquiets de voir leurs réservations annulées et leur rentabilité locative détériorée, des propriétaires qui louaient jusqu'à présent leur bien sur des plateformes de type Airbnb se tournent, de manière temporaire ou définitive, vers la location meublée traditionnelle*, observe Alexis Alban, directeur général adjoint de Lodgis. Avec l'arrivée de ces nouveaux biens sur le marché parisien, les futurs locataires ont l'embarras du choix. »

Inter

En petite couronne, selon les Notaires, la hausse annuelle des prix resterait encore située autour de 6,7 % pour les appartements anciens à la fin décembre 2020. Les prix des maisons franciliennes augmenteraient également d'environ 6 % en un an. De nombreuses villes de banlieue ressentent en effet la pression des acheteurs souhaitant quitter Paris. Boulogne, Neuilly, Clichy, Clamart, Montreuil, Pantin, Saint-Ouen et l'ensemble des villes desservies par le métro, le RER ou bientôt par le Grand Paris Express sont recherchées. En grande couronne, où de grands programmes neufs attirent les acquéreurs, comme à Bussy-Saint-Georges ou Montlhéry, les prix des maisons comme des appartements anciens pourraient, eux aussi, augmenter de 6 % sur la même période. « *En seconde couronne, rappelle Roland Tripard, président du réseau immobilier I@D, on peut souvent trouver son bonheur pour 200 000 €.* »

En ce qui concerne l'immobilier neuf, le contexte est cependant plus compliqué. « *Il y a des tensions sur les prix, notamment sur le trajet du Grand Paris Express. En outre, le nombre de permis de construire est en chute, et l'offre de logements neufs disponibles s'en ressentira fortement en 2022* » , affirme Olivier Wigniolle, le PDG d'Icade. Pour l'heure, Philippe Denis, directeur adjoint de la commercialisation chez Altarea Cogedim, observe que « *malgré les confinements les acheteurs sont restés très présents* ».

Mais la clé du marché dépendra avant tout des banques. Or, selon un sondage Opinion-Way/Artémis Courtage, 90 % des Franciliens pensent que les banques sont plus exigeantes pour accorder des crédits immobiliers. « *Avec le retour du confinement depuis le 30 octobre, les emprunteurs sont de nouveau dans l'incertitude* », note Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis courtage. En revanche, « *on observe peu de mouvements sur le niveau des taux ces derniers mois* , souligne Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi. *Et la politique accommodante de la Banque centrale européenne et les prévisions de croissance en baisse laissent à penser qu'il n'y aura pas de remontée dans les prochains mois* ».

« LE MARCHÉ COMMENCE À S'ASSAINIR »

Henry Buzy-Cazaux est président de l'Institut de Management des Services immobiliers

Quelles sont les perspectives en ce qui concerne les prix de l'immobilier parisien ?

Paris est une capitale forte en termes d'emploi, de patrimoine immobilier, de culture et de tourisme. La crise sanitaire ne va pas lui enlever ces valeurs et ne va pas la vider de ses habitants. Toutefois, les acquéreurs réfléchissent plus longuement et négocient, et les prix se stabilisent depuis quelques mois, quoique à un niveau très élevé. Bref, le marché commence à s'assainir après des années de hausse vertigineuse. Une baisse est attendue, mais elle ne devrait pas excéder 5 % sur un an selon diverses projections. La tension



toujours forte sur le secteur intra-muros peut aussi provoquer des reports sur la première couronne sans pour autant occasionner une envolée des valeurs.

La crise sanitaire affecte bailleurs et locataires. Que leur conseillez-vous ?

Les bailleurs sont nombreux à avoir besoin de revenus pour un complément de retraite. Les impayés de loyers sont rares, mais, même avec un locataire en place, on peut souscrire une garantie locative. Les locataires en proie à des difficultés de fin de mois hésitent, par dignité, à demander une facilité de paiement ou un plan d'apurement... C'est là où la dimension solidaire et humaine doit s'installer entre les deux parties.