

Immobilier parisien : les prix baissent, et c'est une bonne nouvelle pour les ventes

Par Challenges.fr le 09.03.2023 à 09h00

🕒 Lecture 4 min.

L'immobilier en 2023. Si la capitale brille toujours pour une clientèle luxueuse, le cœur du marché ralentit nettement, avec de nombreux arrondissements qui repassent sous les 10.000 euros le mètre carré. Les acheteurs en profitent.



Selon le baromètre MeilleursAgents, les prix de l'immobilier parisien ont reculé de 1,5 % en un an en février.

JOEL SAGET / AFP

Contexte international anxiogène en raison de la guerre en Ukraine, hausse des taux d'intérêt, activité quasi à l'arrêt fin 2022, baisse de la demande, ajustement des prix... [le marché immobilier parisien](#) s'est retourné depuis un an. Selon le baromètre MeilleursAgents, les prix ont reculé de 1,5 % en un an en février, dont - 0,3 % pour le seul mois de janvier. Mais ce chiffre masque la pluralité des situations.

Géographique tout d'abord: selon la chambre des notaires du Grand Paris, si les prix ont baissé, entre 1,5 % et 4,3 %, dans dix arrondissements principalement périphériques, ils ont augmenté dans neuf autres de 1 % à 3 %: les quatre de Paris Centre, les VI^e, VII^e, IX^e, XIII^e et XVI^e. Huit arrondissements sont repassés en dessous de 10.000 euros le m², contre quatre il y a deux ans, et la fourchette des prix médians s'étire de 8.010 euros le m² à la Goutte d'Or à 16 670 euros le m² aux Champs-Élysées.

"Négociations agressives"

Seconde disparité du marché, les niveaux de budget. D'un côté, il y a les appartements en dessous d'1,5 millions d'euros. "C'est là où l'offre est la plus importante et pour laquelle les acquéreurs n'hésitent pas à entamer des négociations agressives, avec des offres jusqu'à 15% inférieures au prix demandé", observe Jérôme Quentel, directeur du développement de Vaneau.

En face, les vendeurs s'assouplissent et baissent petit à petit leurs prétentions. "Les prix étaient devenus trop élevés, qu'ils baissent enfin est une bonne nouvelle", estime Nicolas Hug, de l'agence Philippe Ménager-Nicolas Hug. Surtout pour les logements avec défauts, [et notamment les passoires thermiques étiquetées F et G](#). "C'est avant tout la qualité du bien qui fait le prix aujourd'hui", pointe Nathalie Naccache, chez KellerWilliams Fortis Immo.

Haut du panier très tonique

De l'autre côté, les biens à plus d'1,5 millions d'euros. [Le haut du panier est très tonique](#): certaines transactions [atteignent des prix astronomiques](#), et encore plus avec la présence d'un jardin ou d'une terrasse, "atouts qui génèrent dans nos ventes une surcote moyenne du prix au m² de 25 %", constate Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau. Portés par une image de marque qui semble insensible aux crises, "les prix s'envolent aux sommets pour les biens véritablement exceptionnels", confirme Richard Tzipine, directeur général de Barnes.

Ils suscitent la convoitise des acheteurs étrangers, notamment nord-américains et sud-américains, italiens, belges ou qataris. Mais les Français fortunés ne sont pas en reste: "Leur envie de s'offrir un cadre de vie prestigieux se traduit par des achats hors normes", reconnaît Armelle Casanova, directrice de Patrice Besse Paris.

Leur atout? "Les acheteurs du luxe ne sont pas impactés par la hausse des taux et le resserrement du crédit, souligne Sébastien Kuperfis, CEO de Junot. La moitié d'entre eux - et deux acheteurs étrangers sur trois - n'ont pas recours à un prêt." Les acquéreurs sont donc exemptés de toute condition suspensive. Et les cessions vont vite: dix-sept jours seulement pour la vente d'une villa à plus de 8 millions d'euros dans le XVI^e!