

CRÉDIT
QUEL APPORT FAUT-IL ?

PARIS
QUALITÉ EXIGÉE

BANLIEUE
HABITER AU CALME

L'OB

S

SPÉCIAL IMMOBILIER

PARIS - ÎLE-DE-FRANCE

LA GRANDE ÉVASION

© J. BOUTIER - J. BOUTIER - NE PEUT ÊTRE VENDU SÉPARÉMENT



AVEC



LA BASCULE

Plus d'espace, davantage de vert : voilà les nouvelles attentes des acheteurs. De quoi accentuer les départs vers la banlieue

Par YVES LE GRIX

La crise n'a pas modifié l'envie des Franciliens d'investir dans l'immobilier. Ils considèrent au contraire plus que jamais la pierre comme une valeur refuge. Le marché a fait preuve de résilience, même si la capitale connaît, selon les Notaires du Grand Paris, « des évolutions plus mitigées, avec des volumes de vente en baisse ». Certes, la prudence est toujours de mise dans certains secteurs d'activité, en raison des faillites annoncées. Mais la diminution des incertitudes sanitaires et économiques, entre l'accélération des vaccinations, les mesures de soutien et la résistance du marché de l'emploi, redonne confiance aux acheteurs. A Paris comme dans toutes les grandes villes de France, ils sont à nouveau plus nombreux que les vendeurs (d'environ 10 %). « *Le regain de la demande se confirme depuis quelques mois* », observe-t-on chez MeilleursAgents. « *Les projets d'acquisition qui ont longuement mûri pendant les périodes de restriction des déplacements se débloquent aujourd'hui* », analyse Philippe Taboret, directeur général de Cafpi. D'après Seloger, les prix ont d'ailleurs grimpé de 3,1 % sur les trois derniers mois. Selon les Notaires, « *ils devraient se consolider autour de 10 650 €/m² d'ici à juillet* ».

Mais les priorités des acheteurs ont évolué. « *Une grande partie d'entre eux souhaitent changer d'appartement pour bénéficier de surfaces extérieures et/ou d'éléments de confort supplémentaires. Les confinements ont modifié la manière dont nous appréhendons notre cadre de vie quotidien* », explique Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau. « *Le télétravail a accentué la perception de défauts, comme le manque de lumière, le bruit... dont nous n'avions pas conscience auparavant* », remarque Laurent Demeure, président de



Montreuil, en Seine-Saint-Denis.

Coldwell Banker Europa Realty. Et les envies d'espace et de verdure, déjà privilégiées, sont devenues un vrai besoin.

Résultat, à Paris se dessinent aujourd'hui trois marchés. Les petites surfaces sont toujours recherchées par les investisseurs et les jeunes ménages, la plupart aidés par leurs parents. Les jeunes millennials veulent en effet entrer dans le circuit immobilier, tant en résidence principale qu'en investissement locatif, en profitant des taux bas. Le marché du haut de gamme voire du luxe est, lui, « *très actif, animé par les Français aisés* », souligne Richard Tzipine, directeur général de Barnes, et risque de reprendre sa course à la hausse avec le retour des acheteurs étrangers « *en quête de biens bénéficiant d'une rénovation de très grande qualité* », note Lucile Savattier, chez Athena Advisers. « *Les appartements de caractère avec une vue sont également très recherchés* », constate Armelle Casanova, chez Patrice Besse. Enfin, le marché des appartements standards sans cachet particulier – et surtout sans extérieur –, potentiellement le plus important, est à l'heure actuelle très ralenti. Cependant, si l'offre s'est accrue, elle reste inférieure à la demande. Il n'y a donc pas un effondrement des prix. « *On observe toutefois un rééquilibrage du marché au profit des acquéreurs, et notamment un allonge-*

“Plus on se rapproche de Paris, moins le marché est dynamique”

THIERRY DELESALLE, président de la commission des statistiques immobilières à la chambre des notaires du Grand Paris

Comment va le marché francilien ?

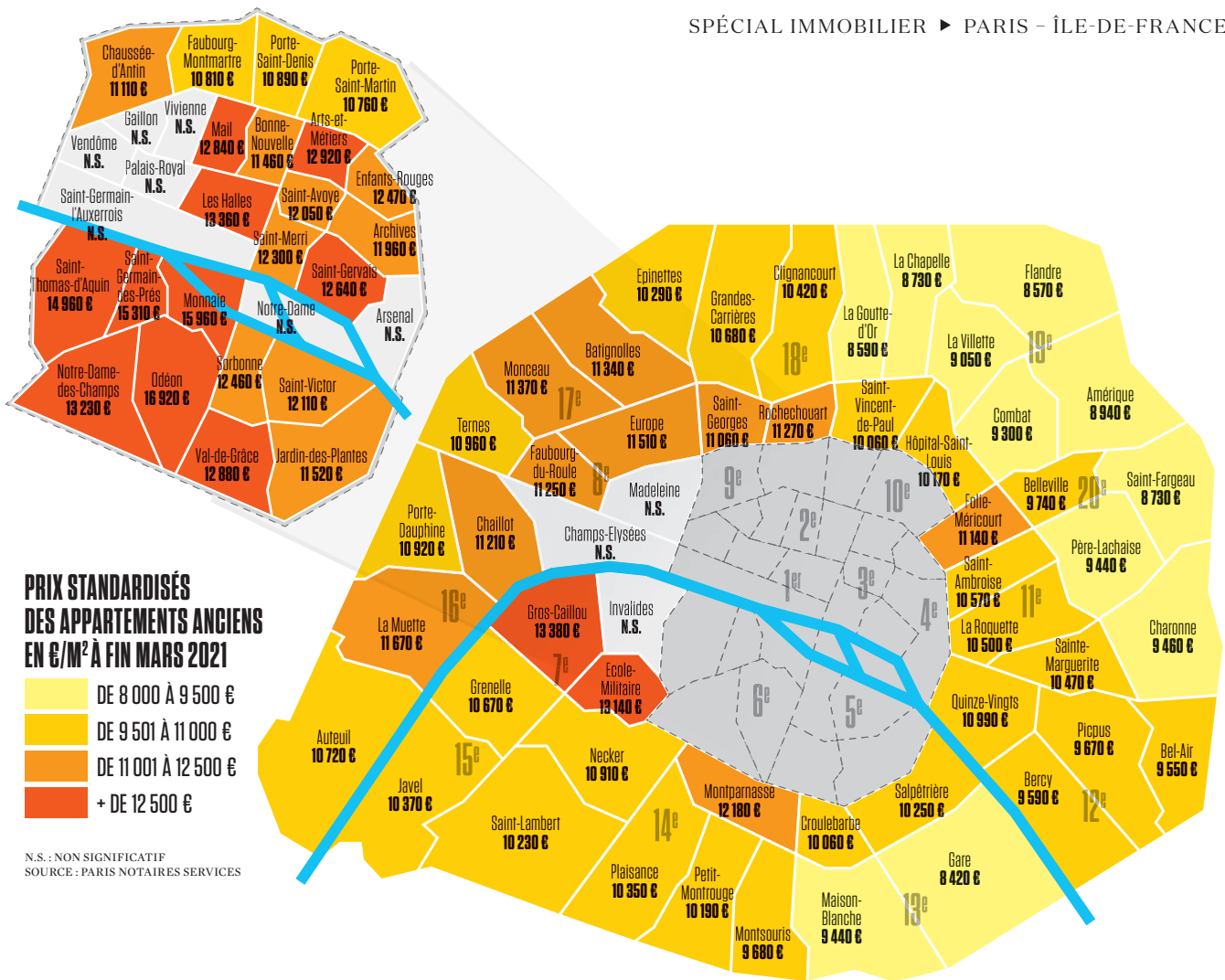
On vient d'atteindre 1 080 000 transactions en France, mais seulement 160 000 en Ile-de-France, ce qui ne dépasse pas le niveau de 2017. C'est certes un marché dynamique, mais en deçà du record de 2019. En fait, c'est en grande couronne que l'on

retrouve la poussée observée en province, car c'est là où « ça se passe ». Il est vrai que les prix de Paris, devenus dissuasifs, et les confinements à répétition en ont poussé certains à se réfugier en grande banlieue, et surtout en grande banlieue pour ses maisons ! En revanche, plus on se rapproche de Paris, plus on constate que le marché est de moins en moins dynamique... D'ailleurs le nombre de transactions intra-muros est tombé à 30 000. Or on sait qu'il s'agit là d'un seuil en dessous duquel commence la baisse des prix.

Mais risque-t-on une baisse de 10 % des prix à Paris, comme le prévoient certains ?

Non, car le marché est résistant. Mais on peut envisager, comme par le passé, des corrections de 2 % à 3 % par an, selon les segments, dans un marché qui est en fait assaini, car on ne peut plus vendre tout à n'importe quel prix, comme il y a encore deux ans ! Aujourd'hui un bien de qualité se vend toujours en 15 jours à 3 semaines, alors qu'un bien avec des défauts peut attendre 2, 3 voire 4 mois pour partir, le temps qu'ils soient pris en compte dans le prix final. A noter que les grands appartements sont difficiles à vendre – ce qui est normal quand il faut décaisser 1 à 2 millions d'euros pour les acheter.

PROPOS RECUEILLIS PAR DOMINIQUE THIÉBAUT



ment des délais de vente et des négociations plus importantes. Il y a un retour au juste prix pour les biens avec défauts », constate Sébastien Kuperfis, CEO de Junot.

Mais les baisses restent trop limitées pour permettre à tous les ménages d'acheter le logement de leurs vœux à Paris. Aussi, nombre d'entre eux ont basculé et fait le choix de quitter la capitale pour chercher un meilleur cadre de vie en périphérie. D'après une étude du courtier Empruntis, 46 % des Parisiens souhaitent quitter leur ville pour acheter dans un autre département de la région, voire s'éloigner encore plus dans des « villes TGV ». La ruée sur la périphérie s'est donc logiquement confirmée, avec un effet sur les prix. Les ventes de maisons en petite couronne enregistrent les hausses annuelles les plus fortes du marché francilien : 7 % sur l'ensemble des trois départements (92, 93 et 94), et jusqu'à près de 9 % dans les Hauts-de-Seine, notamment à Colombes ou Clamart. La moyenne des ventes de maisons en petite couronne

se situe aujourd'hui à 415 000 €. Même impact en grande couronne, où le prix moyen est de 308 000 €. « Effet du confinement : jamais la superficie moyenne d'une acquisition n'a été aussi importante », constate Laurent Vimont, président de Century 21. Les taux d'intérêt, qui restent bas (1,04 % sur 15 ans par exemple chez Boursorama), favorisent évidemment ces acquisitions. « Il y a une relative détente sur les conditions d'octroi des crédits dans certaines banques, mais pas en ce qui concerne l'apport personnel, note cependant Sandrine Alloinier, chez Vousfinancer. Les banques demandent toujours 10 % d'apport ainsi qu'une épargne résiduelle, notamment pour l'achat d'une résidence principale. »

Le vieillissement du parc parisien, coûteux en travaux, et le rush des acheteurs vers la banlieue rendent encore plus urgentes les mesures pour résoudre la crise de l'offre de logements neufs en périphérie, face à une demande importante. « Dès le déconfinement du 19 mai, nos bureaux de

vente ont été pris d'assaut », relève Christian Rolloy, président de Promogim et Franco Suisse. « La crise et les élections ont ralenti l'obtention des permis de construire. En conséquence, le marché du neuf est tendu en première couronne, et les prix augmentent, obligeant les acheteurs à chercher en grande couronne », souligne Olivier Bokobza, président des activités de promotion de BNP Paribas Real Estate. Ce que confirme Philippe Denis, directeur général chez Cogedim, qui note par ailleurs « la demande très importante de terrasses, heureusement de plus en plus nombreuses dans le neuf ». Selon William Truchy, directeur général chez Kaufman & Broad, « le marché va rebondir, grâce à des lancements plus nombreux après les élections régionales ». Mais, en attendant les premiers effets du plan de relance, « la chaîne du logement français est aujourd'hui paralysée, avec des conséquences sociales très fortes pour les plus démunis. Il faut une pensée politique de la vie ensemble dans les villes », estime Alain Dinin, PDG de Nexity. ■