

En banlieue parisienne, le marché de l'immobilier se calme enfin

En région parisienne, le nombre de ventes recule, notamment celles des maisons, et les prix se stabilisent. Malgré tout, le marché reste dynamique.



Boulogne-Billancourt, dans les Hauts-de-Seine. (JEAN-DIDIER RISLER/ ONLY FRANCE VIA AFP)

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 à Paris – des quartiers les plus branchés à ceux où trouver de bonnes affaires – et dans chaque département d'Ile-de-France, ainsi que l'état du marché de la location et les dernières informations sur le diagnostic de performance énergétique et le niveau des taux d'intérêt.

Les prix de l'ancien se sont stabilisés dans l'ensemble des départements d'Ile-de-France. En un an, d'août 2021 à août 2022, ils n'ont augmenté que de 1,9 %. Les hausses sont restées beaucoup plus modérées pour les appartements (+ 0,4 %) que pour les maisons (+ 5,3 %). D'après les avant-contrats des notaires, les prix devraient être orientés à la baisse pour les maisons d'ici à décembre, notamment en petite couronne. Passé la rentrée scolaire et ses déménagements, ce marché rentre en effet habituellement dans une phase de repli des prix. La hausse annuelle pour ce type de bien devrait être limitée à 2,9 % sur l'ensemble de la région (+ 0,9 % en petite couronne, + 3,9 % en grande couronne).

Quant aux volumes de vente, ils restent historiquement élevés malgré une tendance baissière : 51 400 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de juin à août 2022, soit 9 % de moins qu'à la même période en 2021. Mais ils demeurent encore 16 % au-dessus de la moyenne observée ces dix dernières années. « Il n'y a pas de risque majeur actuellement pour ce marché, qui reste dynamique », constate Olivier Alonso, président du réseau d'agences Nestenn. Après un niveau d'activité exceptionnel en 2020 et 2021, le marché de la maison se replie un peu plus (15 % de ventes en Ile-de-France).

« Toutefois, l'appétence pour les maisons à la campagne se maintient », remarque Julien Haussy, fondateur d'Espaces atypiques. « D'après nos premiers résultats, ces tendances baissières, qui permettraient tout de même de maintenir un bon niveau d'activité, se prolongeraient dans les prochains mois », expliquent les Notaires du Grand Paris.



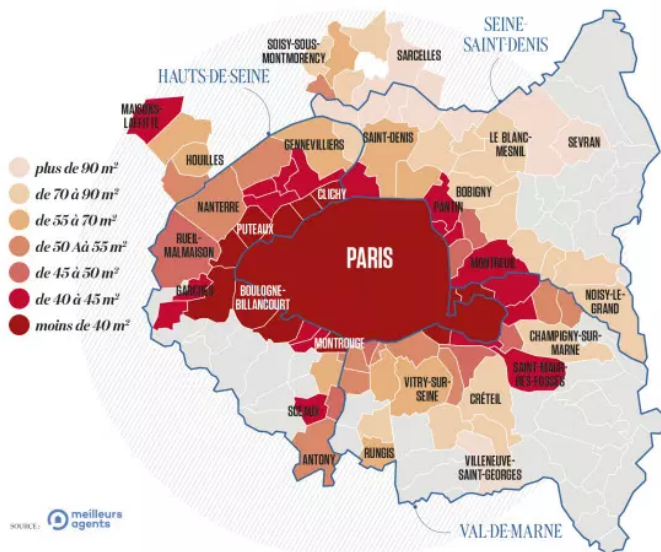
Les Hauts-de-Seine et l'Essonne, départements très prisés

Selon une étude du Crédit agricole, les Hauts-de-Seine viennent en tête des départements les plus prisés en Ile-de-France par les nouveaux emprunteurs (20 % des projets d'acquisition). Boulogne-Billancourt est la ville plus recherchée, devant Rueil-Malmaison et Colombes. En grande couronne, c'est l'Essonne qui l'emporte (15,3 % des projets). Massy est la plus prisée, devant Evry-Courcouronnes et Palaiseau. Parmi ces nouveaux emprunteurs franciliens, 48 % sont des primo-accédants, âgés en moyenne de 34 ans. Ils empruntent 312 000 € sur une durée de 270 mois (22,5 années).

Les secundo-accédants ont quant à eux des projets de plus en plus importants, notamment en grande couronne. Ils ont autour de 40 ans et empruntent en moyenne 598 000 € sur 193 mois (16 années). 48,5 % d'entre eux optent pour l'acquisition d'une maison et recherchent majoritairement des communes où il fait bon vivre, tout en restant connectés à Paris et à sa proche banlieue. Leurs principaux critères sont la présence de moyens de transport, les espaces verts, la qualité des établissements scolaires et le niveau de sécurité locale.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER AUTOUR DE PARIS

Surface que peut acquérir un ménage avec un budget de 300 000 € (frais d'agence et de notaire exclus) dans des communes situées à moins de 30 minutes du centre de Paris en transports en commun



(MEILLEURS AGENTS)

Sur le plan sociologique, selon les Notaires, les transformations du marché les plus notables se sont produites en petite couronne, sans doute sous l'effet de la gentrification de bon nombre de territoires. Le constat est alarmant : au 1er semestre 2002, 33 % des acquéreurs étaient employés ou ouvriers ; ils ne sont plus que 13 % au 2e semestre 2022. Parallèlement, la part des catégories socioprofessionnelles les plus favorisées est passée de 58 % à 81 %.

Le cas des logements neufs

Traditionnellement, puisque la construction de nouveaux logements à Paris est rare, les acheteurs de neuf se tournent vers la banlieue. Mais l'offre s'est contractée. Les grands promoteurs nationaux tels que Nexity, Cogedim, Icade, Kaufman & Broad,

Promogim/Franco Suisse, BNP Real Estate, Emerige, Quartus ou Ogic tentent de produire des programmes tout en limitant la hausse des prix, malgré des coûts du foncier et de la construction à la hausse.

« Dans des communes bien desservies de première couronne, on peut trouver du neuf à 6 000 ou 6 200 €/m². Ou moins lorsque la municipalité permet de proposer des prix maîtrisés », note Julien Chatter, directeur commercial de Pitch Immo. Les investisseurs sont toujours présents, y compris pour le dispositif Pinel. « Il faut que le nombre de permis de construire remonte. Seule une offre plus importante fera baisser les prix », plaide Ulysse Brault, président d'Accueil Immobilier. « Le Grand Paris Express va permettre aux acquéreurs de trouver du neuf de qualité dans de nouvelles villes sans trop perdre de temps en transports », souligne Eric Groven, président de Sogeprom.

En grande couronne, « les programmes autour de 4 000 à 4 200 €/m² sont recherchés et se vendent rapidement », note Arnaud Bekaert, directeur général du pôle promotion Ile-de-France de Bouygues Immobilier. « L'évolution des logements neufs suit la demande, qui est de plus en plus exigeante sur la qualité environnementale », ajoute Vincent Ego, directeur général de Cogedim. A noter le succès grandissant des constructions en bois : « Elles séduisent de plus en plus d'acquéreurs », constate Paul Jarquin, président-fondateur de REI Habitat.