

## Immobilier Paris et Hauts-de-Seine : le marché reprend des couleurs

Après un recul marquant en 2023, les acquisitions reprennent, stimulées par la baisse des prix et des taux. Mais attention aux travaux d'amélioration énergétique...



**Caractère.** À Montrouge, [Espaces atypiques](#) propose à 1,595 M€ cette maison d'architecte de 145 m<sup>2</sup> avec terrasse de 100 m<sup>2</sup>.

Pas moins d'un tiers des ventes ont fait défaut l'an dernier au sein du parc immobilier ancien du Grand [Paris](#), où le marché des logements de programmes neufs s'avère encore beaucoup plus mal loti ! Un triste constat d'actualité, qui s'est accompagné, dans le même temps, d'une baisse des prix d'environ 7,5 %, selon les dernières statistiques de la Chambre des notaires. « L'Île-de-France paie davantage que la province les pots cassés de la crise immobilière », observe Charles Marinakis, président du réseau Century 21.

Les leviers de ce retour de flamme sont bien connus de tous : des prix encore trop élevés, le récent surcoût d'emprunts immobiliers longtemps accordés au compte-gouttes, l'inflation, le renchérissement des matériaux et autres paramètres rognant le reste à vivre en cas d'investissement résidentiel.

Mais aussi les yoyos du diagnostic de performance énergétique (DPE) et de la facture électrique, sans parler de la hausse de la taxe foncière à Paris, où les loyers classiques sont encadrés, dissuadant peu ou prou les ardeurs des investisseurs, qui n'y trouvent pas leur compte.

### Moins de refus de prêts

Mais, avec l'arrivée du printemps, le vent serait-il en passe de tourner ? « Frémissement », « embellie », « reprise des mandats de vente et des appels » sont désormais plus souvent évoqués depuis le début de l'année par de nombreux professionnels franciliens, si l'on fait exception du préoccupant trou d'air qui fait fléchir le nombre de constructions et les ventes des

promoteurs.

« Aujourd'hui, les banques veulent prêter, mais les acheteurs se font encore attendre. Nous constatons moitié moins de refus de prêt qu'il y a un an à la même époque. Amorcée il y a quelques mois, la détente des taux d'emprunt se poursuit lentement, avec des valeurs qui devraient s'étaler entre 3,5 et 4 % sur vingt ans jusqu'à l'été », note Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer.

« À Paris, où même les biens immobiliers haut de gamme classiques ont subi une petite correction de leur prix, le marché retrouve des couleurs qu'il n'avait d'ailleurs pas perdues dans le segment de niche de l'hyperluxe, valeur sûre à la santé insolemment pérenne », commente Charles Marie-Jottras, président du groupe Daniel Féau-Belles Demeures de France.

## « Décote grise »

À l'instar du marché français, la capitale voit le volume d'offres de ses passoires thermiques les plus énergivores chuter de 5,8 % depuis le début de l'année. « Pour ces biens parisiens restés classés F ou G, le DPE nouvelle mouture est en train de créer peu à peu une "décote grise" sur le prix de mise en vente, chiffrée en moyenne à 350 €/m<sup>2</sup> par rapport au prix d'un même logement classé D », observe Caroline Evans de Gantès, présidente du groupe Aviv (Se Loger, Meilleurs Agents).

« Toutes étiquettes confondues, le prix moyen au mètre carré affiché sur les annonces des appartements parisiens à vendre a baissé de 5 %. Pas sûr, cependant, que cela suffise à relancer nettement l'activité », souligne Cyril Janin, patron de la plateforme Bien'ici.

Aux commandes du groupe Junot, son confrère Sébastien Kuperfis se montre plus optimiste : « Alors que le vélo remplace progressivement les autos dans la Ville lumière " du quart d'heure rêvée par sa maire, Anne Hidalgo, les touristes venant assister aux compétitions des Jeux olympiques goûteront sans nul doute le charme des rues piétonnes qui font le sel du Paris d'Emily. »

## Correction tarifaire

Du Stade de France, en Seine-Saint-Denis, au château de Versailles, dans les Yvelines, en passant par le nouveau Hangar Y, niché dans les frondaisons de la forêt de Meudon, ces bataillons de visiteurs étrangers sillonneront certainement la première couronne francilienne. « Dans les communes des Hauts-de-Seine, les acquéreurs ont nettement repris la main depuis un an. On revient à des tarifs immobiliers pratiqués avant la pandémie du Covid, à la faveur d'une baisse des prix qui n'est peut-être pas encore terminée », analyse Catherine Lacour, directrice des agences Appartements & Maisons.

**Cossue.**

À Colombes, une maison d'architecte de 232 m<sup>2</sup>

avec jardin, à vendre 1,695 M€.

**Réhabilitation.**

À Boulogne, un ancien atelier de céramique transformé en loft de 132 m<sup>2</sup>

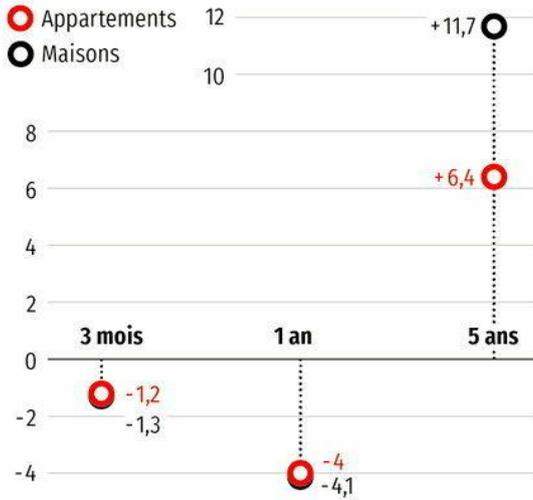
, à vendre 2,090 M€.

Une correction tarifaire que confirme Raphaël Renzulli, directeur commercial et réseau Île-de-France du groupe Espaces atypiques : « Vendeurs et acheteurs font, chacun de leur côté, des efforts financiers. Résultat, depuis quelque temps, nous observons à nouveau la rencontre de l'offre et la demande. »

À condition, toutefois, qu'il n'y ait pas ou très peu de travaux d'amélioration énergétique à engager dans l'habitat convoité. Un critère qui s'est invité et laissera longtemps des stigmates dans la nouvelle donne des parties de Monopoly. « Si les vendeurs tiennent bon la barre de leurs prétentions de prix, la plupart d'entre eux ne vendront pas », prévenait récemment, au micro de Radio-immo, Jérôme de Champsavin, patron d'agences immobilières nantaises et vice-président de la Fnaim. À bon entendre...

**Le yoyo des valeurs**

évolution des prix en Île-de-France sur 3 mois glissants, un 1 glissant et 5 ans glissants, en %

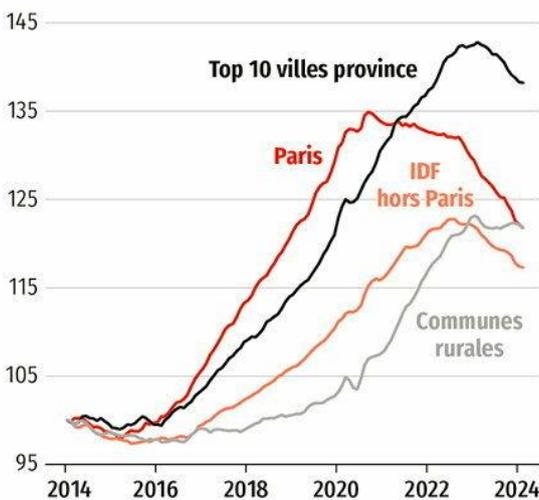


Infographie : Clara Dealberto.  
Source : Notaires du Grand Paris.



**Des fortunes diverses**

Évolution du prix des logements, par groupe de villes, base 100 depuis janvier 2014

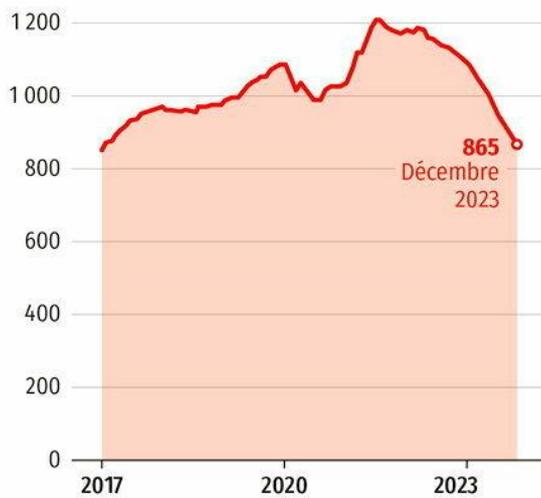


Infographie : Clara Dealberto.  
Source : Fnaim.



### Retour en arrière

Nombre de ventes annuelles de logements anciens, en milliers, en France



Infographie : Clara Dealberto.  
Source : IGEDD.

