

Les vrais prix immobiliers à Paris et en Île-de-France, dans un marché entre crise et reprise



Paris affiche une baisse de 7,6% en un an contre 8% pour l'Île-de-France avec six trimestres consécutifs dans le rouge. Manjik / Stockbym - stock.adobe.com

INFOGRAPHIES - Si les prix continuent globalement à baisser dans toute la région, certains secteurs frémissent déjà de nouveau à la hausse. La crise du marché est pourtant loin d'être effacée.

La période est aux signaux contradictoires. D'un côté, les notaires ont clairement rappelé dernièrement que pour leurs chiffres arrêtés au 1er trimestre, [la baisse des prix se confirme et s'accélère à travers la France](#). En même temps, à la faveur de légères baisses de taux et d'un retour de certains acheteurs, des professionnels avaient fait preuve d'optimisme, enregistrant çà et là le retour de timides hausses des prix. Il faut pourtant se rendre à l'évidence : ces signaux encourageants sont, pour l'instant, insuffisants. « *Il y a quelques bonnes nouvelles et il faut s'en réjouir mais ce n'est qu'une hirondelle, pas le printemps* », explique Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers, qui appelle de ses vœux depuis des mois une franche baisse des prix.

« *Certains propriétaires restent arc-boutés sur les anciens prix du marché et c'est d'autant plus vrai pour les biens les plus chers*, constate Julien Haussy, fondateur du réseau [Espaces Atypiques](#). *À l'inverse, les plus pragmatiques ou ceux qui ont vraiment besoin de vendre peuvent réajuster leur tarif de 10, 15 voire 20 % selon les qualités et défauts du bien.* » Ce haut niveau de correction de prix, le réseau Barnes le constate également dans certains cas particuliers. « *Le marché parisien est en train de s'autoréguler avec des écarts de prix plus marqués, tout à fait justifiés*, souligne son directeur général Richard Tzipine. *La baisse est sensible notamment dans les anciens quartiers populaires. Nous observons aussi des difficultés dans les communes des Hauts-de-Seine telles que Garches, Vaucresson, Saint-Cloud, Marnes-la-Coquette et Boulogne-Billancourt qui sont perçues comme étant trop chères. A contrario, dans les Yvelines, Versailles et surtout Saint-Germain-en-Laye, qui vivent de façon autonome sans être entièrement tournées vers Paris, tournent à plein régime.* »

En bonne voie vers la fluidité

« Il y a une certaine reprise de l'activité depuis le deuxième trimestre alors que la fin 2023 était particulièrement déprimée, note Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France. Mais cela reste volatil, les acheteurs veulent faire les meilleures affaires possible et les vendeurs doivent se faire plus flexibles, plus ouverts à la négociation. » Malgré cette reprise d'activité, il estime que l'année 2024 devrait être en recul par rapport à 2023. « Il y a de vraies appréhensions pour l'accès à nos agences durant les Jeux, souligne-t-il. Sur le plus long terme, cela devrait nous apporter des affaires supplémentaires mais il faudra attendre les élections américaines pour retrouver notre clientèle internationale. »

Chez ses confrères de l'immobilier de luxe et haut de gamme, on se montre néanmoins confiant sur l'évolution des prix et des volumes de vente. Pour Charles-Marie Jottras, président de Daniel Féau, « la fluidité normale de notre marché n'est pas encore là, mais nous sommes en bonne voie ». Et si, en dehors des biens exceptionnels les ventes sont plus longues et plus difficiles, les secteurs traditionnellement les plus recherchés pour cette enseigne (16e nord, Auteuil, Saint-Germain-des-Prés, Neuilly-sur-Seine) enregistrent une forte reprise des ventes. Il avoue « ne pas croire un instant à un quelconque effet JO sur les prix », mais note que son réseau a comme tout le monde enregistré un recul de ses prix moyens de transaction, passant de 17.799 €/m² l'an passé à 17.236 €/m² désormais.

Hésitations et rétractations

De son côté, Sébastien Kuperfîs, à la tête de Junot, enregistre deux tendances contradictoires : « D'une part, nos statistiques montrent un ralentissement de la baisse des prix. L'an dernier, elle était de 6,6 % alors qu'actuellement, en glissement annuel, elle n'est que de 3,67 %. Mais par ailleurs, les délais de vente qui avaient bien résisté en 2023, n'augmentant que de 5 %, bondissent désormais de 18,2 % pour atteindre 14,5 semaines. »

Cette difficulté croissante à conclure les ventes est en tout cas une situation que semblent vivre tous les agents immobiliers. « Les acheteurs se montrent particulièrement indécis », confirme Julien Haussy. Les hésitations, rétractations et changements d'avis de dernière minute sont devenus la norme. »

En attendant que l'ajustement des prix se fasse et que le crédit soit plus facilement accessible, il reste quelques éléments psychologiques qui sont particulièrement importants pour le marché. « Nous constatons un signal encourageant : plus d'un Français sur deux, porteur d'un projet, interrogé pour le sondage que nous avons fait réaliser à l'intention de concrétiser un achat immobilier dans le courant de l'année, se félicite Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier. Les Français recommencent donc à envisager d'acheter. » « Nous enregistrons une hausse de 50 % des demandes de renseignements par rapport au dernier trimestre 2023, se félicite pour sa part Olivier Colcombet, président du réseau de mandataires Optimhome. Nos clients se remettent véritablement en mode projet immobilier. »