

PARIS DES RAISONS D'ESPERER

Dans un marché atone, qui a enregistré 40 % de chute des ventes depuis 2022, les beaux produits recommencent à trouver preneur

Par Agnès Morel



↑ Vue sur la capitale, depuis un toit-terrasse du 12^e.

C'est un soulagement ! Après deux ans de crise, la baisse des prix à Paris a ralenti depuis avril : au 1^{er} septembre, le prix moyen est de 9 290 €/m² net vendeur, d'après SeLoger-Meilleurs Agents. « Cela devrait se stabiliser », confirme Elodie Frémont, présidente de la commission statistiques immobilières de la chambre des notaires du Grand Paris. Une perspective réjouissante avec l'espoir d'une reprise des transactions, en chute de plus de 20 % depuis l'été 2023. « Il y a eu un frémissement au printemps, mais cela n'a pas duré. Entre la dissolution de l'Assemblée nationale et les JO, tout s'est arrêté », poursuit la notaire. Mais le retour d'une stabilité institutionnelle, conjuguée à la baisse des prix – qui a retrouvé le niveau de 2019 – et à celle des taux de crédit, pourrait booster la demande : « La situation est favorable aux acheteurs parisiens », constate Thomas Lefebvre, vice-président de SeLoger-Meilleurs Agents.

Serait-ce enfin le moment d'acheter ? Oui, car « on sait qu'il n'y aura jamais de dégringolade des prix », assure Olivier Descamps, directeur d'IAD France. « Les vendeurs, conscients du nombre de biens concurrents sur le marché, nous ont écoutés et ont réajusté leurs prix », ajoute Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse. Ils doivent aussi accepter de négocier – l'IAD estimait en août à 7 ou 8 % la marge de négociation à Paris entre le prix sur l'annonce et le prix signé. Une discussion devenue impérative pour les ventes « contraintes » – séparation, mutation, nouvel enfant... – et les vendeurs pressés.

UNE BAISSÉ EN TROMPE-L'ŒIL ?

La baisse des prix, si elle touche l'ensemble des biens et des arrondissements de Paris, recouvre un marché à plusieurs vitesses. Outre le centre et la rive gauche, toujours chers, les prix restent hauts dans

les quartiers familiaux où les « valeurs sûres » (biens en étage élevé, avec balcon, ascenseur...), peu nombreuses toutefois, se vendent au-delà de 11 000 €/m². Boulevard de Reuilly, au métro Daumesnil, un 110-m² (5 pièces, au dernier étage d'un immeuble récent, exposé sud, avec une terrasse et une vue imprenable), s'est vendu 1 250 000 € à des acquéreurs qui payaient comptant.

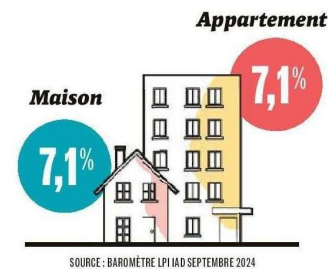
Les prix redevennent raisonnables dans les arrondissements qui avaient flambé après la pandémie, comme le branché 10^e. La baisse touche surtout les 18^e, 19^e et 20^e, où les acquéreurs sont plus modestes : autour de la station de métro Jourdain, dans le 19^e, où les prix oscillaient en moyenne entre 11 000 et 12 000 €/m² il y a deux ans, un 61-m², à refaire, dans un immeuble des années 1980, avec parking, rue de Belleville, vient de se négocier à 420 000 € (soit 6 900 €/m²).

La sanction est plus sévère pour un bien éloigné du métro, qui présente un défaut (manque de luminosité, mauvaise exposition, rez-de-chaussée...), énergivore ou à rénover, qui peut subir un rabais de 15 à 20 %. Boulevard de Clichy, un 4-pièces de 80 m², à rénover, au premier étage, vient ainsi de se vendre 600 000 € (soit 7 500 €/m²). A noter : d'après la Fnaim, 16 % des ventes sont classées G au DPE – ce sont des biens qui ne pourront pas être dédiés à la location.

SOIXANTE-DIX APPELS POUR UN STUDIO

En permettant aux jeunes acquéreurs de se lancer, cette baisse des prix pourrait contribuer à fluidifier le marché locatif : « Un nouveau studio en location, c'est soixante-dix appels la première journée », note Olivier Descamps. Les primo-accédants avaient déserté le marché. Or désormais « ce sont eux qui pourraient se positionner sur les petites surfaces difficiles à vendre », poursuit le directeur d'IAD France.

Les marges de négociation en Ile-de-France



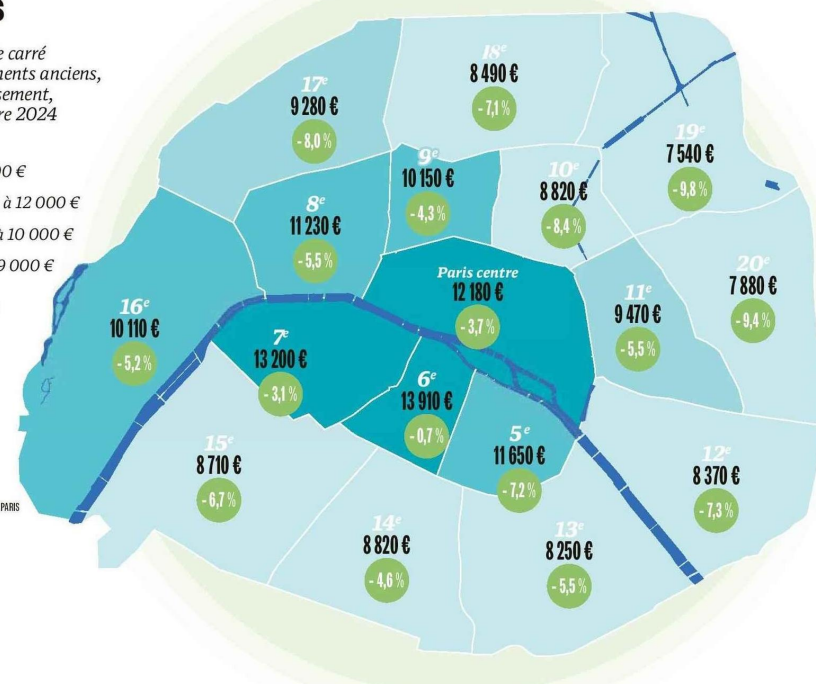
Prix des appartements anciens

Prix du mètre carré des appartements anciens, par arrondissement, au 2^e trimestre 2024

- > à 12 000 €
- de 10 001 à 12 000 €
- de 9 001 à 10 000 €
- moins de 9 000 €

● Evolution sur 1 an

SOURCE : NOTAIRES DU GRAND PARIS



« Les biens de qualité résistent mieux ! »



SÉBASTIEN KUPERFIS, PRÉSIDENT DE JUNOT

« Les appartements familiaux, bien distribués, à proximité des bons commerces et surtout des bonnes écoles restent très

recherchés. C'est vrai notamment dans le 16^e arrondissement de Paris, où l'on assiste à un retour en force de Passy et de la Muette dans le cœur des acquéreurs. Ou encore dans le 17^e, dans le secteur de la rue de Lévis et aux abords du parc Monceau. Là, les beaux appartements familiaux en étage élevé et rénovés peuvent partir à plus de 15 000 €/m². En revanche, certains

biens avec des défauts – manque de luminosité, étages bas, gros travaux – auront du mal à trouver preneur, même à 11 000 €/m². Evidemment, les propriétaires qui ne sont pas dans la bonne catégorie ont du mal à comprendre que les prix ont baissé de 15 à 20 % en deux ans. Les biens de qualité résistent mieux aux fluctuations du marché. Cette réalité n'est pas toujours facile à faire accepter aux vendeurs, mais cela fait partie de notre métier ! »

Cette baisse sera aussi une bouffée d'oxygène pour les familles, obligées depuis deux ans de patienter – sous peine de ne pas vendre leur bien ni de trouver plus grand dans leurs moyens. « Aujourd'hui, la plupart des transactions portent sur des petits budgets », confirme la notaire Elodie Frémont. Armelle Casanova, chez Patrice Besse, relève qu'une dizaine de candidats ont visité un 5-pièces familial de 115 m² avec un balcon, dans le 6^e arrondissement, à côté des écoles prestigieuses.

Malgré un mètre carré moyen à moins de 10 000 € à Paris et un assouplissement de la législation sur le DPE, il est peu probable que les investisseurs, échaudés par l'encadrement des loyers, le prix des travaux et la remise en question du statut de « loueur meublé », reviennent rapidement. À l'exception, peut-être, de la clientèle internationale, séduite par la réussite des JO ou par la saison 4 d'« Emily in Paris » ? ●