



A Paris, le marché immobilier reprend des couleurs

Après une période de flottement au début de l'été, acheteurs et investisseurs sont revenus en force dans la capitale depuis la rentrée. Mais côté prix, le marché reste à deux vitesses. Avec 82 % des cadres souhaitant quitter Paris pour une ville moyenne, selon un sondage publié au mois d'août par le site Cadremploi, on ne donnait pas cher de la peau de l'immobilier parisien. Or, si celui-ci a connu depuis un an et demi une période de flottement, marquée par une légère baisse de prix sur les grands appartements et les biens standard, et une augmentation de l'offre, il reprend nettement des couleurs depuis la rentrée.

Alors que, selon les notaires, au 2^e trimestre « la hausse annuelle des prix de vente s'est modérée en Ile-de-France – autour de 2 % pour les appartements et 5 % pour les maisons », dans la capitale, « les prix ont baissé en un an de 1,5 % », précise Thomas Lefebvre chez MeilleursAgents. Mais si les classes moyennes parisiennes souhaitent de plus en plus acheter ailleurs qu'à Paris, acquéreurs et investisseurs, souvent plus fortunés, continuent de miser sur la capitale, explique Richard Tzipine, directeur général de Barnes :

« Paris garde son attractivité. L'immobilier parisien reste perçu comme une valeur refuge, aidé par le faible rendement des placements financiers et des prêts immobiliers incitatifs. »

Mais les écarts se creusent. « Le marché est en effet reparti de manière tonique depuis la rentrée, mais il est toujours à deux vitesses, explique Sébastien Kuperfis, directeur général du groupe Junot. Un beau 2-pièces avec une vue dégagée peut atteindre 18 000 €/m² dans le 9^e, alors qu'un appartement classique avec un vis-à-vis dans le 17^e ne dépassera pas 11 500 €/m². » Devant de telles différences, « les acheteurs qui souhaitent rester à Paris et habiter des beaux quartiers, mais sans disposer du budget nécessaire, seront sans doute tentés d'être moins exigeants et d'accepter des compromis sur la qualité du bien », prédit Hugues de la Morandière, directeur de **l'agence Varenne**.

Le marché de l'investissement, celui des studios et des 2-pièces, n'a, lui, jamais cessé d'être dynamique, porté par des acquéreurs voulant diversifier leur épargne. L'offre et la demande s'équilibrent, « d'autant que de nombreux biens sont remis en vente par des multipropriétaires qui misaient sur la rentabilité des locations saisonnières, mais ont préféré se défaire de certains logements », constate Alexis Caquet, directeur général d'Engel & Völkers.

« C'est un marché actif quel que soit le quartier », note Marc Foujols, directeur des agences qui portent son nom.

Le retour des expatriés

Mais une nouvelle clientèle arrive, celle des expatriés. Les restrictions dues à la crise sanitaire ont souvent été difficiles à supporter pour les Français obligés de rester longtemps séparés de leur famille, et à qui l'enfer parisien souvent décrit ces derniers temps semble aujourd'hui, en comparaison, plutôt pavé de bonnes intentions. « Un grand nombre d'expatriés qui ont vécu un confinement très sévère à l'étranger, notamment en Asie, veulent revenir s'installer en France », observe Nicolas Pettex-Muffat, directeur général de Daniel Féau.

Si l'on assiste déjà au retour de certains Français de Londres, les effets du Brexit se feront ressentir encore davantage dans les prochains mois, avec la migration des



banques de la City vers Paris. En fin d'année, une centaine de banquiers de la Bank of America investiront la nouvelle salle de marché de la rue de la Boétie, et Goldman Sachs a son nouveau siège parisien avenue Marceau depuis 2020. « Au total, ce sont près de 3 000 financiers qui migreront vers la capitale, pour la plupart répartis entre la Défense et le 8^e arrondissement », note Alexis Caquet. Ils vont doper le marché des grands appartements.

« La montée des prix à Paris et la recherche d'une meilleure qualité de vie orientent de nombreux Parisiens vers les premières et grandes couronnes où nombre d'entre eux espèrent trouver une maison », note Yann Jéhanno, patron du réseau Laforêt. Mais aussi des logements neufs, lesquels, pour une grande majorité, offrent des extérieurs et sont proches des gares. Or, depuis un an et demi, une pénurie s'installe et les prix des maisons ont monté. « Le long des gares du futur métro Grand Paris Express, les prix ont augmenté de 7 % », remarque Jean-François Morineau, directeur général délégué chez BNP Paribas Real Estate.

Quant au neuf, c'est encore pire. « L'offre de logements neufs en Ile-de-France n'a jamais été aussi basse », constate Stéphane Imowicz, directeur d'Ikory.

« De nombreux acheteurs se sont donc reportés sur les immeubles récents de qualité », observe Eric Groven, directeur de Sogeprom. « En conséquence, déplore le promoteur Marc Verrecchia, les fonciers s'arrachent et les prix du neuf montent, même si l'on trouve encore de l'offre autour de 4 500 €/m² dans le 93. » Quel que soit le lieu ou le bien, la recherche d'un logement en région parisienne va rester pour longtemps, et malgré des conditions d'emprunt favorables, un chemin semé de difficultés.

