



## A Paris, la folie immobilière ne retombe pas

Les prix de la pierre dans la capitale augmentent encore, accentuant les déséquilibres entre les acheteurs, tandis que la banlieue continue d'attirer les Parisiens. Avertissement

**ATTENTION** : Cet article, ainsi que les prix annoncés, ont été réalisés avant que la crise du coronavirus ne gagne la France. Pour l'heure, le marché immobilier est gelé à cause du confinement. On ignore, pour l'heure, si cette période aura des conséquences positives ou négatives sur le marché. Il faudra attendre quelques semaines après la fin du confinement pour voir émerger une tendance.

En ce début 2020, les notaires d'Ile-de-France pointent un marché parisien atypique avec des volumes de vente qui diminuent depuis deux ans. Avec moins de 35 200 ventes d'appartements, la capitale est en effet le seul secteur où le nombre de transactions est en baisse sur un an. Une baisse certes modérée (-3 %), mais qui révèle cependant les tensions du marché. A 10 210 €/m<sup>2</sup>, le prix à Paris, qui a augmenté de 6,6 % en un an, atteint un nouveau record. Et le constat d'une nouvelle augmentation est attendu en avril. La hausse annuelle du prix des appartements parisiens devrait s'établir à 8,2 %, et le nouveau prix moyen dépasser 10 500 €/m<sup>2</sup>.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, les prix moyens allaient de 7 370 €/m<sup>2</sup> dans le quartier Pont-de-Flandres du 19<sup>e</sup> arrondissement à 15 870 €/m<sup>2</sup> dans le quartier Monnaie du 6<sup>e</sup> arrondissement. Treize arrondissements sur vingt dépassent désormais le seuil des 10 000 €/m<sup>2</sup>, contre neuf un an auparavant. Parmi eux, quatre arrondissements situés au cœur de la capitale affichent des prix supérieurs à 13 000 €/m<sup>2</sup>. Et seuls deux arrondissements (les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) ont toujours des prix inférieurs à 9 000 €/m<sup>2</sup>, contre cinq il y a un an.

Rien d'étonnant à cela : la capitale est aujourd'hui en tête du classement des villes les plus recherchées par les plus grandes fortunes, devant New York, Tokyo, Los Angeles et Hongkong. Cette performance n'étonne pas Thibault de Saint Vincent, président de Barnes :

« Paris allie des intérêts historiques et touristiques et jouit d'une bonne santé économique. Elle fait figure d'exception mondiale avec une quatrième année consécutive de hausse des transactions et des prix. »

Hausse de 6,4 % du marché des biens d'exception

Selon le groupe Savills, qui vient de publier son « Rapport sur le marché résidentiel de luxe à Paris » [ PDF ], le marché parisien des biens d'exception a enregistré une hausse de 6,4 % en 2019, contre 4,5 % sur l'année précédente. Hugues de La Morandière, DG de **l'Agence Varenne**, partenaire exclusif de l'agence Savills à Paris, observe :

« L'immobilier parisien bénéficie actuellement d'un alignement de facteurs qui a tiré la demande intérieure vers le haut et boosté son attractivité à l'international. »

En 2020, l'immobilier va-t-il monter encore plus haut ?

« Le marché new-yorkais, en suroffre, pousse les investisseurs internationaux vers Paris », constate Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France.

« Certaines ventes à des prix anormalement élevés préfigurent en réalité les prix de demain », note Roger Abecassis, directeur de Consultants Immobilier.

Toutefois, « les acquéreurs sont extrêmement réactifs et très au fait des prix du marché, analyse Alexis Caquet, DG du groupe Vaneau, et un palier a été atteint face à la hausse des prix discontinuée de 2019. Actuellement, au-delà de 15 000 €/m<sup>2</sup>, l'exigence des acheteurs ne permet plus aux biens avec défauts de trouver preneur rapidement ». Et cela « malgré les taux faibles et la volonté des Français d'investir dans la pierre », constate Benoît Grisoni, DG de Boursorama. « De plus, les récentes restrictions de l'accès au crédit recommandées par les autorités financières risquent de restreindre les crédits accordés aux investisseurs », note Ludovic Huzieux, directeur d'Artemis Courtage.

Crédits immobiliers : les banques ont le pied sur le frein

A l'inverse, le marché en banlieue semble s'équilibrer. Avec presque 48 500 ventes d'appartements au cours de l'année 2019, la petite couronne affiche un nombre de transactions proche du record de 2017 (49 810 ventes), en hausse de 2 % par rapport à une année 2018, pourtant très dynamique, selon les notaires. Le nombre de ventes est supérieur de 18 % à celui des dix dernières années.

Il est proche de celui de 2018 dans tous les départements, avec une légère hausse dans les Hauts-de-Seine (+4 % en un an, pour plus de 23 300 ventes), une quasi-stagnation dans le Val-de-Marne (+1 %, pour 14 100 ventes) et un léger recul en Seine-Saint-Denis (-2 %, pour 11 000 ventes). « Il y a un atterrissage en douceur sur certains marchés », note Jean-François Morineau, directeur délégué chez BNP Paribas Immobilier. On observe aussi des records de vente dans tous les départements de grande couronne.

Le Grand Paris Express attendu avec impatience

S'il est quasi inexistant à Paris, le marché du neuf en Ile-de-France, ralenti par les élections municipales, devrait rebondir ensuite. Mais pour Christophe Bacqué, le président d'Emerige Résidentiel, « la baisse des mises en vente encourage la spéculation foncière, or la hausse des prix du neuf doit absolument être contrôlée ».

Le super métro du Grand Paris Express est attendu avec impatience « tant les Franciliens voudront habiter près d'un moyen de transport », note Philippe Jossé, président de Cogedim. « Attention à ne pas repousser les familles modestes aux limites du Grand Paris », prévient Eric Groven, DG de Sogeprom.

Le Grand Paris Express échauffe les prix de l'immobilier dans la première couronne

L'inquiétude sur ce grand marché francilien porte aussi plus globalement sur les mesures d'aide au logement. Alexandra Francois-Cuxac, présidente de la FPI, rappelle :

« La demande provient de toutes les catégories d'acheteurs. Et nous devons déjà préparer la ville de demain, adapter les logements au changement climatique, consommer le moins d'espace possible et aider à la révolution des usages. »

Le retour à l'équilibre des marchés est donc urgent.

« LA PIERRE POURRAIT DEMEURER ATTIRANTE »

Maître Thierry Delesalle, de la chambre des notaires du Grand Paris, livre à « l'Obs » son analyse du marché immobilier en 2020 :

« Certains paramètres semblent inchangés depuis la dernière phase de hausse des prix et des transactions. Les taux d'intérêt devraient rester bas, même au plus bas. La pierre pourrait demeurer aussi attirante que ces dernières années, notamment face aux placements financiers. Il y a ensuite des éléments nouveaux, comme les JO de 2024 et le lancement du futur Grand Paris, qui était resté dans les cartons depuis quatre ou cinq ans ! Mais nous avons fait une étude édifiante qui révèle qu'il n'y a pas de réelle influence dans un rayon de 800 à 1 500 mètres des futures stations du Grand Paris Express, car les prix ne font que suivre pour le moment le marché. On verra quand les gares sortiront de terre. Il y a enfin des incertitudes, comme l'effet du Brexit, qui ne semble toutefois pas être aussi important que certains le disaient. En revanche, l'effet resserrement du crédit peut être nettement plus sensible, surtout pour les 25 % d'acquéreurs potentiels qui se trouvent confrontés à la barre fatidique des 33 % d'endettement. Quant à un possible effet du coronavirus, on verra bien s'il arrive et s'il devait hélas aboutir à mettre Paris en quarantaine... Nous avons bien sûr noté que le mouvement des « gilets jaunes » comme la grève que nous avons connus s'étaient certes traduits par un coup de frein des transactions. Mais il y a eu ensuite un rattrapage. Car, à l'évidence, cela n'a fait que reporter les achats qui étaient prévus par les acquéreurs. »

Propos recueillis par Dominique Thiébaud

Yves Le Grix