

En couverture *immobilier Paris*



G. Tanguy/Photo12/APP

# Paris tombe de haut

*La crise sanitaire a marqué un brutal coup d'arrêt dans la capitale, dont les habitants partent à la recherche d'espace. Avec plus de biens à vendre, les prix se stabilisent. Et les acheteurs reprennent espoir.*

SOURCE : MEILLEURSAGENTS. ÉVOLUTION SUR UN AN AU 1<sup>ER</sup> FÉVRIER 2021.

Pour la première fois depuis août 2015, les prix à Paris intra-muros ont reculé au cours des douze derniers mois, de -0,1% au 1<sup>er</sup> février, selon Meilleurs Agents. Bilan : alors qu'en février 2020, la moyenne des prix dans la capitale atteignait 10 500 euros le m<sup>2</sup>, elle est aujourd'hui retombée à 10 350 euros le m<sup>2</sup>. Selon les Notaires du Grand Paris et la Fnaim, le nombre des transactions a chuté de 18% en un an. Phénomène passager ou durable ? A la sortie du premier confinement, le marché avait pourtant fortement rebondi. Mais la longueur de la crise et ses conséquences économiques, présentes ou à venir, provoquent aujourd'hui de nouveaux arbitrages de la part des ménages, alors que la pierre, comme valeur refuge, sort renforcée de la pandémie. Première conséquence : un meilleur équilibre entre l'offre et la demande, « avec une augmentation significative du nombre de biens mis en vente, face à une diminution du nombre d'acquéreurs », explique Sébastien Kuperfis, directeur exécutif du réseau Junot. Ensuite, la sélection des logements par les acheteurs en fonction de leur qualité s'est accentuée. Dans la catégorie des biens courants, le choix est plus vaste, ce qui induit des délais de réflexion plus longs et des négociations. Leurs prix vont vraisemblablement être orientés à la baisse.

« Ceux de grande qualité ou dotés d'atouts exceptionnels (vues, terrasses, jardins...) sont au contraire

toujours plébiscités », remarque Pascal Constans, de Sotheby's Propriétés parisiennes. « Leurs acheteurs sont le plus souvent issus de la finance, des start-up ou des professions libérales », note Hugues de La Morandière, directeur associé des agences Varenne. Pour ces biens, les prix vont se maintenir et peuvent même encore augmenter. « Le marché du luxe, malgré l'absence des étrangers s'est d'ailleurs bien comporté en 2020 », note Charles-Marie Jottras, PDG de Daniel Féau.

Mais malgré les taux d'intérêt bas, la crise creuse l'écart entre les acquéreurs, selon leur situation professionnelle et patrimoniale, pénalisant ceux à l'avenir incertain et auxquels les banques refusent les prêts. Dans certains arrondissements où les acheteurs sont nombreux à être des indépendants, la décreue de la demande est forte. L'année 2021 devrait donc voir s'installer à Paris un marché à deux vitesses, avec « une demande soutenue pour les biens de qualité et d'exception et un rééquilibrage pour des biens moins qualitatifs, avec des prix à la baisse », estime Sébastien Kuperfis. « Une baisse ne pourra qu'être bienvenue, même si elle risque d'être limitée dans le temps », pressent Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse. « Le développement du Grand Paris et les JO de 2024 devraient encore valoriser la capitale aux yeux des acheteurs étrangers », prévoit Thibault de Saint-Vincent, PDG du réseau Barnes.

Yves Le Grix ►