
Immobilier à Paris : quelques points à retenir sur le marché au 1er trimestre 2015

Publié le 28/05/2015

Les Notaires de Paris – Ile-de-France ont diffusé les chiffres du marché immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin mars 2015 et les perspectives d'évolution d'ici l'été 2015.

Les Notaires de Paris – Ile-de-France ont diffusé les chiffres du marché immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin mars 2015 et les perspectives d'évolution d'ici l'été 2015. Bilan : les prix continuent à diminuer partout dans la Capitale, en moyenne autour de 3% sur un an, alors que le nombre de ventes reste médiocre. Les différences d'évolution des prix sont toutefois marquées entre les différents arrondissements parisiens et en fonction de la taille des logements.

• La baisse des prix à Paris confirmée

A Paris, le prix au m² des appartements anciens s'établit en moyenne à 7.910 euros à fin mars 2015 (-2,9% sur un an). Des différences sensibles sont constatées entre le quartier le plus cher dans le 6e à 12.810 euros et le moins cher dans le 18e à 5.970 euros.

• Plus de 500 euros /m² de baisse des prix en moyenne à Paris en 2 ans ½

Passant de 8.440 euros/m² en moyenne à fin septembre 2012 à 7.910 euros/m² en mars 2015, les prix dans la Capitale ont diminués de 530 euros par m² en deux ans et demi.

• Seuls 2 arrondissements échappent à la baisse

Les arrondissements de Paris ont globalement connu des baisses de prix dans Paris entre -0,8% et -8,9% (baisse supérieure à 7% dans les 6e et 8e arrondissements). Seuls les 9e et 15e arrondissements n'ont pas connu de baisse et voient leur prix stagner.

• 4 arrondissements toujours au-dessus des 10.000 euros/m²

4 arrondissements ont encore des prix supérieurs à 10.000 € le m² (les 4e, 5e, 6e, et 7e arrondissements), contre 8 arrondissements de la Capitale il y a 2 ans. 7 arrondissements, tous à l'Est de Paris, sont sous la barre des 8.000 euros/m² (10e, 11e, 12e, 13e, 18e, 19e, et 20e). L'arrondissement le plus cher est le 6e (11.280 euros/m²) et le moins cher le 19e (6.500 euros/m²).

• L'Est parisien toujours plus abordable que l'Ouest

Tous les arrondissements de l'est parisien enregistrent fin mars 2015 des prix inférieurs à 8.000 euros /m², le 11e arrondissement étant lui aussi passé sous la barre des 8.000 euros. Le clivage

entre l'est et l'ouest est donc davantage marqué. Les 18e, 19e et 20e arrondissements connaissent même des prix au m² inférieurs à 7.000 euros.

• **L'écart entre le quartier le plus cher et le plus abordable se réduit**

Les quartiers les plus chers de la Capitale sont Odéon (12.810 euros/m²), Saint-Thomas-d'Aquin (12.420 euros/m²), Invalides (12.180 euros/m²) et Monnaie (11.280 euros/m²). Les quartiers les moins onéreux sont La Goutte-d'Or (5.970 euros/m²), Pont-de-Flandres (6.090 euros/m²), La Chapelle (6.170 euros/m²) et Saint-Fargeau (6.330 euros/m²).

Ainsi, le rapport entre le quartier le plus cher et le moins cher, qui se réduit, est de 2,1 : il est historiquement bas. En comparaison, au 4e trimestre 2000, le quartier de Saint-Germain-des-Prés était 4,5 fois plus cher que celui de la Goutte-d'Or.

• **Prix à Paris : des différences d'évolution sensible selon la taille des logements**

Depuis 3 ans, la correction des prix la plus forte affecte les appartements de 5 pièces et plus. Ainsi le prix d'un 5 pièce ou plus a diminué de 9,7% en 3 ans, contre une diminution de 2,2% pour les studios et de 2,5 pour les 2 pièces à Paris. Toutefois, la résistance des prix des studios et des 2 pièces constatée depuis plusieurs mois dans la Capitale s'est interrompue au 2e semestre 2014.

• **Une baisse des prix parisiens qui va se poursuivre**

La baisse des prix parisiens devrait se poursuivre. Toutefois, selon les indicateurs avancés des notaires franciliens sur les avant-contrats de vente, les prix devraient atteindre 7.950 euros/m² fin juillet 2015 à Paris, après une très légère hausse saisonnière des prix. Cette légère remontée n'infléchira pourtant pas l'érosion annuelle des prix qui resterait à -2,9% sur un an.

• **Plus de 9% d'acquéreurs étrangers dans la Capitale**

Au 1er trimestre 2015, 9,2% des acquéreurs d'appartements dans la Capitale étaient des étrangers (contre 7,1% en 2000).

• **Des volumes de ventes médiocres à Paris**

Les ventes d'appartements anciens ont très légèrement augmenté dans la Capitale du 1er trimestre 2014 au 1er trimestre 2015 (+2%). Cependant, avec près de 6.800 transactions enregistrées au 1er trimestre 2015, le niveau d'activité reste faible. Il a reculé de 26% par rapport au volume observé en moyenne pendant la période de haute activité de 1999-2007.

• **Perspectives : du mieux au printemps 2015 ?**

Les perspectives d'activité semblent un peu mieux orientées pour ce printemps 2015. Les ventes du mois d'avril 2015 progresseraient d'environ 10% par rapport à avril 2014 en Ile-de-France. D'autre part, des taux d'intérêt des crédits à l'habitat exceptionnellement bien orientés constituent un élément favorable à l'activité.

Les annonces d'une possible augmentation des taux à moyen terme pourraient débloquent certains projets d'acquisition.

Mais une situation économique encore attentiste et la tendance baissière des prix incitent toujours les acquéreurs potentiels à l'attentisme et à la prudence, notamment à Paris.

Selon les notaires, les ventes restent entravées par de trop nombreuses contraintes. Si les taux d'intérêt sont particulièrement attractifs, l'accès au crédit reste difficile et lent. La complexité nouvelle du processus d'achat, ses nombreuses étapes et les délais supplémentaires qui en

résultent, découragent une demande déjà hésitante et fragilisent la signature des avant-contrats.

Enfin, les investisseurs ont délaissé le marché de l'ancien notamment dans le contexte fiscal actuel.

Au total, au-delà de prémices d'améliorations, il est à craindre qu'il ne manque encore dans les prochains mois des facteurs solides permettant de fluidifier le marché, et d'enclencher une vraie dynamique de reprise .

(C) Photo : Chambre des Notaires de Paris