

---

# Marché immobilier à Paris et en Ile-de-France : quelles perspectives d'évolution ?

Publié le 27/05/2014



*A fin mars 2014, les ventes de logements anciens se sont redressées en Ile-de-France (+9% de ventes de mars 2013 à mars 2014). Mais le marché régional reste caractérisé par un niveau d'activité faible.*

**A fin mars 2014, les ventes de logements anciens se sont redressées en Ile-de-France (+9% de ventes de mars 2013 à mars 2014).** Mais le marché régional reste caractérisé par un niveau d'activité faible. Le nombre de transactions sur l'ensemble de la région est inférieur de 6% à celui d'un 1er trimestre moyen des 10 dernières années.

Dans ce contexte toujours morose, la résistance des prix se prolonge. En Ile-de-France, le prix des appartements anciens a baissé de 1,2% en un an mais a quasiment stagné en 3 mois (+0,2%). En revanche, la maison ancienne connaît des baisses de prix un peu plus marquées (-2,3% en un an, -1,4% en 3 mois), notamment en Grande Couronne (-2,6% en un an, -1,8% en 3 mois).

## Marché francilien des maisons et des appartements : quels constats ?

De nombreux acteurs de l'immobilier attendent depuis de plusieurs mois le déclenchement d'un processus d'adaptation plus franc des prix immobiliers à l'affaiblissement des ventes.

Au 1er trimestre 2014, il n'en était toujours rien : la résistance des prix s'est prolongée, malgré un marché qui reste atone.

Les facteurs de résistance des prix sont bien connus : besoins élevés de logements, difficultés à se loger renforcée, insuffisance de l'offre, panne de la construction neuve.

Toutefois, l'immobilier conserve la confiance des ménages. Le découragement confirmé des investisseurs pourrait renforcer cette tendance en accentuant la demande d'accession des petits logements.

D'un autre côté, l'attractivité des taux d'intérêt s'est encore renforcée au printemps 2014 permettant d'alléger la contrainte financière pesant sur les acquéreurs.

## Quelles sont les évolutions possibles du marché dans les prochains mois ?

---

Les facteurs de blocage persistent et pourraient se prolonger dans les prochains mois.

La reprise économique est en attente, le marché du travail, les revenus des ménages et la confiance sont encore mal orientés.

Quelques corrections pourraient être enregistrées à court terme. D'une part, il est observé par les notaires que l'allongement des délais de commercialisation, et une offre plus abondante de logements à vendre, pourraient inciter les vendeurs à accepter des ajustements plus conséquents de leur prix.

D'autre part, la mesure exceptionnelle de réduction de l'impôt sur la plus-value immobilière, en vigueur jusqu'à la fin août 2014, pourrait constituer un facteur d'accélération des mises sur le marché.

Un peu de fluidité pourrait donc être trouvée. Il ne semble pas raisonnable d'espérer un rebond franc du marché, dans le contexte économique et social actuel.

A moyen terme, le scénario d'un lent ajustement des prix semble le plus probable. Il ne pourrait être interrompu que par une reprise forte des ventes.

Enfin, seule la confiance, par nature insaisissable et imprévisible, ainsi que la nécessaire reprise de la construction neuve sont susceptibles de ranimer en profondeur le marché.

## **Quelle évolution des prix à Paris et dans les Hauts-de-Seine dans les prochains mois ?**

Le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens **dans la Capitale est de 8.160 euros au 1er trimestre 2014, en hausse de 20 euros** (+0,2% sur 3 mois, et -1,6 sur un an). Ce léger mouvement haussier ne devrait pas être durable. Les prix de vente devraient revenir autour de 8.100 euros dans la Capitale les prochains mois selon les indicateurs avancés des notaires sur les avant-contrats.

Dans les **Hauts-de-Seine**, le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement au 1er trimestre 2014 est de 5.310 euros

---

(-0,6% sur un an et + 0,5% sur 3 mois). Ce prix devrait peu évoluer dans les prochains mois (autour de 5.350 euros/m<sup>2</sup> attendus à la fin du printemps).

**(C) Photo : Fotolia**