

Immobilier : le marché bascule dans la crise en Ile-de-France 🏠

Les ventes de logements anciens ont décroché de 22 % à fin mars en région parisienne, selon les notaires. La hausse des taux d'emprunt immobiliers, combinée à des prix qui restent élevés, a donné un coup de frein au marché.



Les ventes de maisons ont décroché en petite couronne. Ces biens restent prisés mais le niveau élevé des prix bloque le marché. (Magali Cohen/Hans Lucas/AFP)

Par **Elsa Dicharry**

Publié le 30 mai 2023 à 15:57 | Mis à jour le 31 mai 2023 à 9:48

Cette fois, pas de doute : le marché de l'immobilier en Ile-de-France s'est bel et bien inversé. Au premier trimestre 2023, la baisse des volumes a atteint 22 % par rapport à la même période de 2022, à 34.300 ventes sur trois mois et 178.000 sur un an, selon les notaires du Grand Paris. Après déjà une réduction de 11 % au quatrième trimestre

2022 et de 6 % au troisième trimestre (le deuxième trimestre était encore en hausse de 3 %).

« Depuis trois trimestres, la baisse des volumes est presque deux fois plus sévère chaque trimestre », note Elodie Frémont, présidente de la commission des statistiques immobilières de la Chambre des notaires de Paris. Après une période exceptionnelle suite au premier confinement lié à l'épidémie de Covid-19, « on pourrait croire à un atterrissage en douceur. Mais c'est un véritable choc qui est subi », commente la spécialiste.

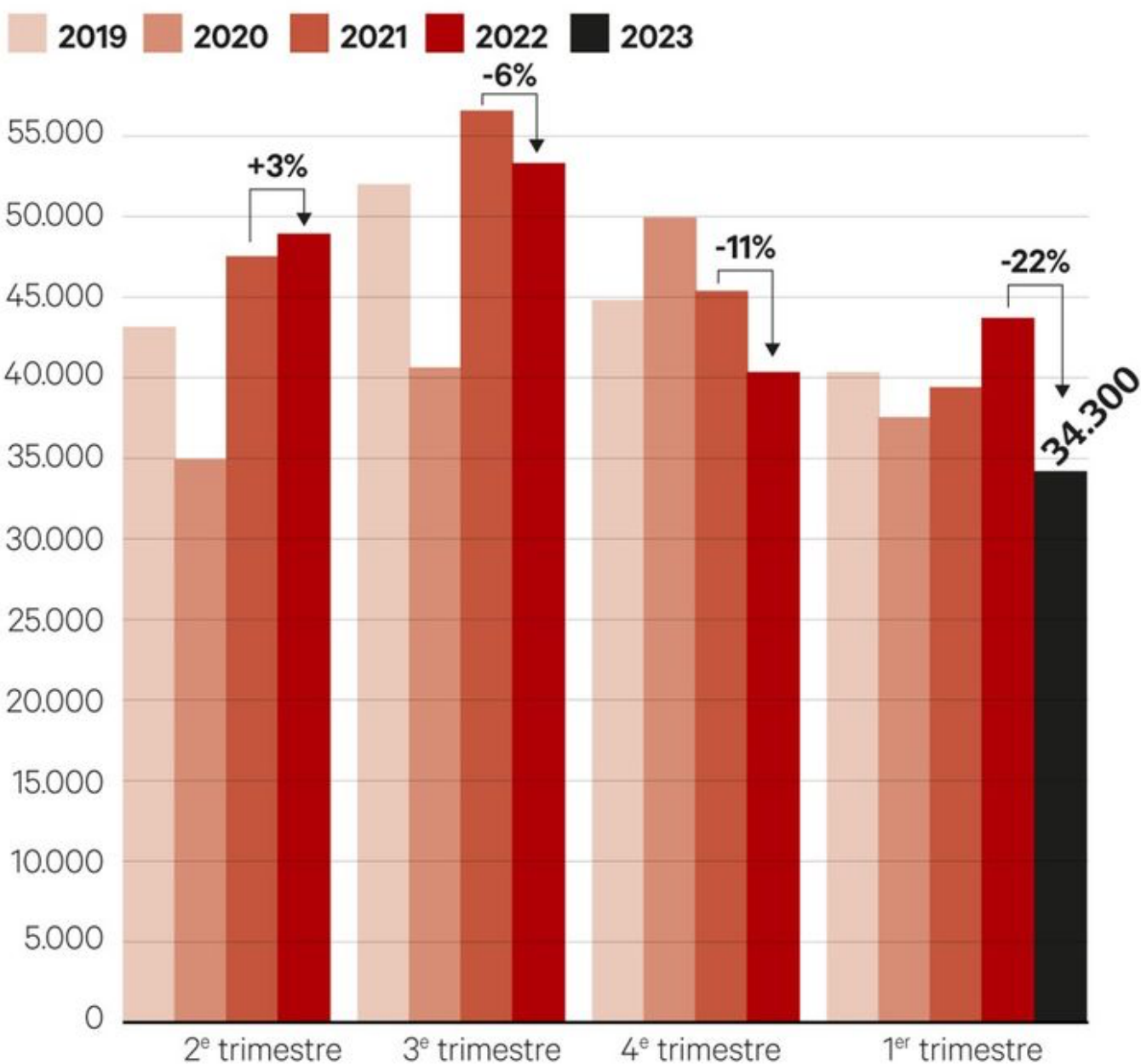
LIRE AUSSI :

- **Immobilier : la crise relance le partage de mandats entre agences**

Les causes principales de ce retournement sont connues. « Les crédits à l'habitat sont de plus en plus difficiles à obtenir et de plus en plus coûteux et le contexte inflationniste pénalise le pouvoir d'achat », décrypte-t-elle. En outre, **les vendeurs sont encore réticents à accepter des baisses de prix sensibles**, qui permettraient de donner « un nouveau souffle » au marché.

Accélération de la baisse des ventes de logements anciens en Ile-de-France

En nombre par trimestre



SOURCE : NOTAIRES DU GRAND PARIS



Sur un an, la réduction moyenne des prix est limitée à 0,6 %. Elle a atteint 1,1 % au premier trimestre 2023. Avec cependant des disparités entre Paris, la proche et la

lointaine banlieue. Tour d'horizon.



La Story

Immobilier, la roue tourne

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)

12 mai 2023 · 25 min · [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

• **Les transactions ne résistent plus à Paris...**

Avec près de 40.000 ventes sur douze mois à fin mars, le marché parisien de l'immobilier ancien semble se porter comme un charme. Mais il y a là un effet trompe-l'oeil.

« Quand on regarde les chiffres du premier trimestre 2023, les ventes sont en baisse de 18 % par rapport à la même période de 2022 », à 8.000 unités, souligne Thibault Gallot-Lavallée, notaire à Neuilly-sur-Seine. « La baisse s'est amorcée et risque de s'amplifier », poursuit-il.

... mais le prix moyen reste supérieur à 10.000 euros du mètre carré

Sur un an, à fin mars, le prix moyen d'un appartement à Paris est en baisse de 2 %, à 10.310 euros du mètre carré, selon les notaires. Et d'après les promesses de ventes déjà signées, ce prix moyen ne devrait pas encore repasser, début juillet, sous la barre des 10.000 euros. Il devrait atteindre 10.090 euros (- 5 % sur un an).

LIRE AUSSI :

- **FOCUS La nouvelle radiographie du logement des Français**

Les arrondissements du centre - où les acheteurs étrangers demeurent très présents - restent les plus onéreux, et les tarifs continuent d'y grimper. La palme revient au 6^e, à 14.550 euros du mètre carré. A l'inverse, les prix sont en baisse dans les 10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 14^e, 15^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements. Ils stagnent dans le 9^e et le 16^e.

Dans le 19^e, arrondissement le moins cher, les prix se négocient en moyenne à 8.480 euros du mètre carré.

Les ventes décrochent en petite couronne, surtout pour les maisons

Rien ne va plus en petite couronne parisienne ! « Tous les chiffres sont dans le rouge », résume Thibault Gallot-Lavallée. Sur un an, à fin mars, le volume de ventes des appartements chute de 20 %. C'est 25 % pour les maisons - pour lesquelles le niveau des transactions est inférieur de 19 % à la moyenne des dix dernières années.

Les prix, eux, sont en baisse de 1 % sur un an pour les appartements quand ils ont continué d'augmenter légèrement, de 0,6 %, pour les maisons. Une maison se négocie en moyenne 725.300 euros dans les Hauts-de-Seine, 433.700 euros dans le Val-de-Marne et 326.500 euros en Seine-Saint-Denis.

« Le marché est historiquement tendu. Néanmoins, au dernier trimestre 2020, le prix des maisons en petite couronne était en hausse de 8,3 % », rappelle le notaire. La hausse a nettement décéléré. Et d'après les projections, une baisse est attendue à début juillet, de 1,9 %. Une première depuis le quatrième trimestre 2015.

• En grande couronne, la Seine-et-Marne et l'Essonne souffrent

En grande couronne, l'activité est en recul de 22 % au premier trimestre 2023 pour les appartements. Avec de fortes disparités selon les départements : - 28 % en Seine-et-Marne, - 23 % dans le Val-d'Oise, - 19 % dans l'Essonne et - 18 % en Seine-Saint-Denis. Dans ces deux derniers départements, les ventes sont encore en hausse par rapport à la moyenne décennale. Alors que la Seine-et-Marne est 5 % en dessous.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : le taux plafond du crédit frôle les 4,7 %**

Côté maisons, la chute des ventes est encore plus spectaculaire : - 25 % en moyenne, - 29 % en Seine-et-Marne, - 27 % en Essonne, - 23 % dans le Val-d'Oise, -21 % dans les Yvelines.

Le prix des maisons comme des appartements en grande couronne est encore en

hausse de 1 % sur un an à fin mars - même si une baisse de 2,9 % pour les appartements et de 3,9 % pour les maisons est attendue à début juillet. « Cela peut expliquer cette forte baisse des volumes : l'offre et la demande ont du mal à se rencontrer », explique Christian Godard, notaire à Claye-Souilly.

Hausse des prix, hausse des taux : l'impact concret sur le pouvoir d'achat

Les notaires ont fait leurs calculs : en janvier 2022, il fallait payer en moyenne 2.030 euros par mois pendant vingt ans pour acheter un appartement de 65 m² en Ile-de-France financé à 100 % par l'emprunt. En juillet 2023, cette mensualité passera à 2.406 euros, soit une hausse de 19 %. Pour conserver le même budget, il faudra renoncer à 10,2 m² de surface. Même exercice avec une maison de 100 m² en région parisienne. La mensualité est passée de 1.651 euros début 2022, à 2.026 euros aujourd'hui. Soit une hausse de 23 %. Sans possibilité de payer cette somme, les acheteurs doivent renoncer à 18,5 m². Ou bien sûr revoir leurs arbitrages s'agissant de la localisation.

VIDEO. Où en est le marché de l'immobilier en France ?

Elsa Dicharry