

Spécial immobilier : Île-de-France, l'activité au beau fixe

Dans le neuf ou l'ancien, primo-accédants et investisseurs passent à l'acte, surtout près des gares du futur Grand Paris Express.

PAR LÉA DESMET

Publié le 22/03/2018 à 17:19 | Le Point



ABONNEZ-VOUS

« En 2018, l'activité de l'immobilier francilien s'inscrit dans la continuité de 2017, qui a été très bonne », constate Thomas Lefebvre, directeur scientifique du site MeilleursAgents.com. « Les prix devraient cependant moins grimper », poursuit Michel Platero, nouveau président de la Fnaim du Grand Paris. Pour mémoire, ils ont gagné 4,2 % en 2017. Comme toujours, la capitale donne la cadence à ses communes périphériques. « La tendance est bonne dans tous les départements. Le marché reste stable et sain. Au cours des douze derniers mois, les appartements anciens se sont vendus autour de 5 720 euros/m² (+ 5 %). Côté maisons, la transaction moyenne s'élève à 307 400 euros, c'est 2,7 % plus cher que début 2017 », détaille Thierry Delesalle, notaire à Paris et membre du Conseil supérieur du notariat. La demande de logements reste soutenue. Les prix gardent un niveau élevé en raison d'un mouvement observé depuis déjà plusieurs années : « Les ménages continuent de quitter Paris, devenu trop cher, pour s'installer en région parisienne. Ils profitent des taux de crédit encore bas et des prix moins élevés pour acheter leur première résidence principale ou pour s'agrandir », explique Michel Platero.

Selon Century 21, le montant moyen d'une transaction francilienne a atteint des sommets en 2017 : 253 500 euros (tous types de biens confondus) pour environ 58 m² en appartement et 110 m² en maison. Si Paris s'affirme comme la ville des cadres sup, la région parisienne confirme son attrait auprès des employés-ouvriers et des cadres moyens, qui ont respectivement réalisé 43 % et 33,2 % des acquisitions l'an dernier. La tension du marché s'illustre dans le faible écart de prix constaté entre la mise en vente et la signature du compromis (- 3,8 %), et une durée moyenne de vente qui s'est contractée d'une semaine en un an (79 jours). Côté promotion, il fallait dépenser 294 500 euros pour devenir propriétaire d'un 3-pièces neuf ou en Vefa en Île-de-France, selon le site Trouver-un-logement-neuf.com.

25 villes à la loupe (prix au m²)

VILLES	APPARTEMENTS			MAISONS		
	ÉVOLUTION			ÉVOLUTION		
	MIN.	MOYEN	MAX.	MIN.	MOYEN	MAX.
Evry	1 800 €	2 895 €	5 044 €	1 604 €	2 786 €	4 404 €
Orly	2 802 €	3 850 €	5 700 €	2 197 €	3 528 €	5 442 €
Saïay	1 803 €	4 043 €	5 760 €	2 822 €	4 071 €	6 867 €
Vertice-le-Buisson	3 290 €	4 444 €	6 044 €	3 104 €	4 895 €	7 425 €
Asnières-la-Veysse	3 283 €	6 184 €	11 281 €	3 308 €	6 289 €	11 534 €
Boulogne-Billancourt	5 644 €	7 864 €	11 138 €	5 267 €	8 871 €	15 634 €
Issy-les-Moulineaux	5 041 €	7 243 €	9 687 €	4 199 €	7 457 €	10 058 €
Levallois-Perret	6 056 €	8 523 €	11 409 €	5 171 €	8 087 €	11 641 €
Neuilly-sur-Seine	7 325 €	10 138 €	14 831 €	7 545 €	12 123 €	20 083 €
Quai-Maillot	3 283 €	5 488 €	7 735 €	3 838 €	6 338 €	10 054 €
Seine-et-Marne	1 520 €	2 928 €	4 405 €	1 066 €	2 234 €	3 791 €
Fontainebleau	2 208 €	3 799 €	5 278 €	2 095 €	3 779 €	6 095 €
Clair-la-Petite	2 718 €	3 699 €	5 033 €	1 977 €	2 843 €	4 020 €
Pontault-Combault	2 591 €	3 524 €	4 768 €	1 991 €	2 847 €	4 272 €
Seine-Saint-Denis	1 763 €	3 384 €	6 836 €	1 768 €	2 962 €	5 480 €
Les Lilas	3 860 €	5 517 €	7 362 €	2 854 €	5 627 €	9 815 €
Montreuil	3 001 €	5 428 €	7 817 €	2 198 €	4 214 €	7 643 €
Paris	2 648 €	5 191 €	7 177 €	2 388 €	4 488 €	7 345 €
Val-d'Oise	1 793 €	3 095 €	5 293 €	1 699 €	2 840 €	4 624 €
Enghien-les-Bains	3 417 €	4 867 €	6 723 €	3 082 €	4 791 €	7 590 €
L'Île-Adam	2 371 €	3 821 €	5 384 €	2 091 €	3 190 €	4 990 €
Montmorency	2 337 €	3 641 €	5 094 €	2 189 €	3 384 €	5 263 €
Val-de-Marne	2 291 €	4 694 €	9 260 €	2 205 €	4 534 €	8 396 €
Charenton-le-Pont	4 800 €	7 394 €	10 012 €	4 576 €	9 018 €	15 854 €
Gentilly	3 376 €	3 843 €	7 821 €	2 738 €	5 029 €	7 968 €
Maisons-Alfort	3 845 €	5 482 €	7 541 €	3 191 €	5 341 €	8 698 €
Nogent-sur-Marne	3 878 €	5 738 €	7 968 €	3 678 €	6 477 €	10 199 €
Vincennes	5 755 €	8 142 €	11 521 €	4 616 €	8 902 €	14 137 €
Troisfontaines	2 006 €	4 377 €	8 505 €	1 795 €	3 444 €	7 586 €
La Villette	4 364 €	6 199 €	8 833 €	4 317 €	7 056 €	11 291 €
Maisons-Laffitte	3 681 €	5 120 €	6 871 €	3 481 €	5 804 €	9 335 €
Versailles	4 863 €	7 146 €	9 898 €	4 251 €	6 971 €	11 095 €

Source: MeilleursAgents.com - Mars 2018

Proximité

Le mouvement haussier observé dans la capitale se propage donc en banlieue, mais avec des intensités différentes selon la proximité de Paris et des dessertes en transports en commun. En première couronne, le volume des ventes des appartements anciens a bondi de 13 % sur un an avec des progressions significatives dans le Val-de-Marne (+ 19 %), les Hauts-de-Seine (+ 12 %) et en Seine-Saint-Denis (+ 8 %). Côté prix, la hausse se chiffre à 3,6 % à 4 460 euros/m², avec toujours en tête de ce top 3 les Hauts-de-Seine (5 540 euros/m² ; + 5,3 %), le Val-de-Marne (4 220 euros/m² ; + 1,4 %) et la Seine-Saint-Denis (3 180 euros/m², + 0,7 %). Le début des grands

travaux d'infrastructures du futur Grand Paris Express (GPE) commence à animer ponctuellement certains marchés immobiliers. Le prix de l'ancien proche des futures gares déjà en chantier commence désormais à s'apprécier par anticipation. On observe ce phénomène à Villejuif (Val-de-Marne) où, non loin de la future gare des Trois-Communes, « un 4-pièces de 70 m² dans une résidence des années 1970 s'est vendu 217 000 euros alors qu'il s'échangeait entre 180 000 et 190 000 euros il y a un an », indique Vincent Arki chez Guy Hoquet. Ce dernier observe aussi que le marché s'anime davantage vers l'hôpital Gustave-Roussy, qui sera desservi, à l'horizon 2024, par les futures lignes 14 et 15 du GPE.

À Montrouge (Hauts-de-Seine), le marché demeure actif avec 5 à 7 % de hausses depuis un an. « Nos stocks sont en flux tendu. Cela fait déjà plusieurs mois que les biens qui entrent au bon prix sortent entre quarante-huit heures et une semaine plus tard. C'est dire si les candidats acheteurs ont peu de temps pour réfléchir. Il n'y a souvent pas ou peu de discussion sur le prix affiché », relève Emmanuel Bruchec à l'agence Orpi de la Mairie. Dans cette commune du Sud parisien, beaucoup de jeunes actifs convoitent un 2 ou 3-pièces. Dans l'hypercentre près de la mairie et du métro, un appartement de bon standing (ascenseur, parking) coûte entre 8 000 et 8 500 euros/m². « Les rares biens récents situés en dernier étage avec terrasse et vue atteignent 9 000 à 10 000 euros/m² », affirme Emmanuel Bruchec.



Plus à l'ouest, de l'autre côté de la Seine, à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), « le marché paraît bloqué. Beaucoup de propriétaires ne mettent pas leur bien sur le marché, car ils ne trouvent pas à acheter autre chose. Face à ce manque d'offres, les délais de vente sont courts. Nous recevons souvent plusieurs

propositions au prix de présentation », indique Marie-Hélène Delorme, de l'agence Boulogne-Auteuil. Ici, les prix font le grand écart : de 10 000 à 11 000 euros/m² près du centre commercial Les Passages, entre 9 000 et 10 000 euros dans le quartier du Trapèze, ancien site des usines Renault. Les valeurs les plus douces, entre 7 000 et 8 000 euros, sont pratiquées du côté du Point-du-Jour, République et Jean-Jaurès. À Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine), la dynamique se poursuit. « Il n'y a pas eu de creux d'activité en ce début d'année. Toujours plus d'acheteurs que de vendeurs ce qui fait grimper les prix », indique Lionel Brunner, chez Vaneau Immobilier. Dans cette commune, les écarts de prix sont importants. Le mètre carré part entre 8 000 à 9 000 euros pour les secteurs les plus excentrés, s'échange de 10 000 à 13 000 euros dans le centre et dépasse 13 000 euros en bordure du bois.

Pouvoir d'achat

Dans l'Est parisien, aux portes de Paris, Montreuil (Seine-Saint-Denis) connaît un marché attractif en progression. « Nous avons toujours un volant régulier de clients parisiens qui disposent d'un fort pouvoir d'achat après la revente de leur bien intramuros. Ils viennent ici pour acheter moins cher, plus grand et de préférence une maison proche d'un des trois métros desservant la commune », raconte Stéphane Pluchard, de l'agence Stéphane Plaza Immobilier à Montreuil. Dans le secteur le plus cher, celui du bas de Montreuil, comptez de 6 000 à 7 000 euros/m² pour un appartement et de 600 000 à 800 000 euros pour un pavillon ou une maison de ville.

Les valeurs s'assagissent vers le nord, où elles tournent autour de 3 800 euros/m² dans le haut de Montreuil. « Il existe des opportunités vers le parc Montreuil, en lisière de Rosny-sous-Bois et Fontenay-sous-Bois », explique Stéphane Pluchard. À Pantin, la demande ne faiblit pas, mais l'offre ne suit pas. « Mon portefeuille est peu garni. Je n'ai que 10 biens à vendre alors que j'en avais trois fois plus il y a deux ans. Il n'est pas rare qu'ils partent en deux jours. Mais si le prix est surestimé, il ne se passe rien », signale Éric Hamon, de l'agence Era. Les secteurs prisés des acheteurs se situent près des stations de métro Hoche, Église-de-Pantin et du canal de l'Ourcq. Ils sont aussi les plus chers, entre 5 500 et 6 000 euros/m².



Jeux olympiques

Saint-Denis change d'image et attire les acquéreurs, dont pas mal d'investisseurs. « La commune profite du double effet des Jeux olympiques de 2024, où sera installé le village des athlètes, et de la correspondance de plusieurs lignes du

Grand Paris Express en 2025. Cela génère un nombre exceptionnel de ventes », affirme Olivier Bel, de l'agence du Stade Era. Malgré la hausse du marché, les valeurs restent attractives. Rue du Chaudron, un 2-pièces de 45 m² avec une terrasse de 25 m² est parti à 140 000 euros.

En seconde couronne, le marché s'avère également animé en volume de transactions annuelles (+ 19 % pour les appartements ; + 15 % pour les maisons). Ce vaste secteur reste, selon les notaires, « notamment dopé par les nombreuses opérations de promotion immobilière ». Pour les appartements, la correction est là avec un léger repli de 1,2 %, plus particulièrement en Essonne (- 1,9 %). Quant à l'habitat individuel, il continue d'avoir la cote avec des valeurs en progression de 6,1 % sur un an, notamment dans les Yvelines (+ 6,2 %). En revanche, côté prix, la situation est contrastée. Selon MeilleursAgents.com, la variation tous biens confondus est plus modérée et n'excède pas 2 %. À Versailles, là encore l'offre ne satisfait pas la demande abondante. « Pour un bien mis sur le marché, on compte dix acheteurs intéressés », se désole Yann Dudix, de l'Agence centrale versaillaise. « Dans les quartiers historiques de Saint-Louis et Notre-Dame, les appartements anciens avec cachet partent à plus de 7 000 euros/m² », ajoute Olivier Lejeune, de Guy Hoquet.

*Déléguée générale de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France.