

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 10



A Paris, les acquéreurs craignent d'acheter trop tôt

La Chambre des notaires de Paris reste assez perplexe sur l'évolution des prix de l'immobilier ancien en région parisienne dans les prochains mois. Pour l'instant, les prix baissent mais pas assez pour que l'acte d'achat se déclenche.



Barnes

Dans la capitale, les acheteurs restent prudents. Thierry Delesalle, Notaire à Paris et Président de la commission des statistiques immobilières de la Chambre des Notaires de Paris, constate que les prix baissent mais pas assez pour que l'acte d'achat se déclenche. En témoigne des volumes de transactions annuels qui restent inférieurs à 30 000 dans Paris depuis trois ans alors qu'il se vendait en moyenne plus de 38 000 logements anciens entre 1997 et 2007. En comparaison, le centre de Londres représente environ 100 000 transactions, ce qui fait de Paris une capitale peu dynamique en transactions immobilières.

Marché contraint

«Nous sommes dans un marché d'utilisateurs avec très peu de transactions de confort», explique Thierry Delesalle. Ce marché d'utilisateurs correspond aux ventes forcées (mariage, divorce, mutations, naissances, décès) alors que peu de ménages se lancent aujourd'hui pour acheter plus grand ou tout simplement afin de changer de logement.

Retour des étrangers

Si les français sont attentistes, les étrangers semblent l'être un peu moins. 2014 a en effet été une année record en terme de proportion de transactions réalisées par des étrangers : 8,3% à Paris, 11,4% en petite couronne et 9,1% en Ile-de-France. Les notaires font ici allusion aux acquéreurs de nationalité étrangère sachant que les trois quarts d'entre eux sont résidents en France. A Paris, on observe un retour des Britanniques, deuxième nationalité la plus représentée derrière les Italiens.

La clientèle étrangère est d'ailleurs souvent à l'origine des transactions aux adresses prestigieuses. Les notaires ont ainsi plusieurs exemples de prix records enregistrés au quatrième trimestre 2014 : 32 000 euros le mètre carré pour un appartement de 5 pièces des années 60 à la Madeleine ou encore 27 millions d'euros

argent.boursier.com

Pays : France

Dynamisme : 10

[Visualiser l'article](#)

pour un hôtel particulier de 850 mètres carrés dans le 7ème arrondissement. C'est justement dans le 7ème arrondissement que la clientèle étrangère est la plus présente, jusqu'à 18% des acquéreurs.

A la recherche du facteur déclenchant

Pour 2015, les notaires ne voient pas cette tendance attentiste s'inverser sans un facteur déclenchant. Et si ce facteur déclenchant ne vient pas de l'effet résolubilisateur de la baisse des prix cumulée à la baisse des taux d'intérêt d'emprunts, il pourrait être motivé par des anticipations à plus long terme. Beaucoup de candidats acquéreurs s'inquiètent encore aujourd'hui d'acheter trop tôt ou trop cher bien que cette question soit moins pertinente pour les secundo accédants, nombreux à Paris. Pourtant, en pariant sur un redressement économique de la France et vu le manque de logements en région parisienne, ceux qui craignent que les prix ne finissent par remonter pourraient en effet avoir intérêt à se décider sans tarder...

Retour sur les prix du premier trimestre 2011

Pour l'heure, en se basant sur leur échantillon de promesses de ventes, les notaires confirment une poursuite de la baisse des prix à Paris avec une moyenne de 7 860 euros le mètre carré qui se retrouvera fin avril 2015 dans les actes de ventes. Le prix des appartements en Ile-de-France redescendrait dans le même temps autour de 5 170 euros, ce qui correspond à un retour 4 ans en arrière, au niveau des prix du premier trimestre 2011 (période à laquelle on était encore en pleine ascension avec +15% à +20% par an).

Il ne reste que 4 arrondissements à plus de 10 000 euros

En se penchant sur les arrondissements de Paris, seuls quatre voient leurs prix médians rester au-dessus des 10 000 euros/m² (les 4ème, 5ème, 6ème, et 7ème arrondissements) alors qu'il y en avait encore 8 il y a deux ans. L'écart entre le moins cher (le 19ème à 6 620 euros) et le plus cher (le 6ème à 11 710 euros) s'est réduit à un rapport de 1,8 fois. Idem pour l'écart entre les quartiers les plus abordables (autour de 5 700 euros près du périphérique dans le 19ème) et les plus prestigieux (14 000 euros à Odéon) avec un rapport de 2,4 fois contre plus de 3 par le passé.