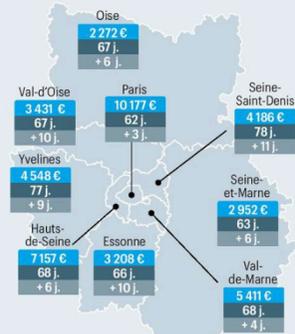


ÎLE-DE-FRANCE | BAROMÈTRE Selon la plate-forme d'estimation Meilleurs Agents, les délais de vente s'allongent et le rapport de force s'est inversé à l'avantage des acquéreurs.

« Les acheteurs ont repris la main »

Prix des l'immobilier et délais de vente en Île-de-France et dans l'Oise au 1^{er} avril 2023

- Prix hybride* au m² au 1^{er} avril 2023
- Délai de vente au 1^{er} avril 2023 en jours
- Évolution du délai sur 1 an



* Maisons et appartements.
Source : Meilleurs Agents - Parisien-Infographie.

Anne-Laure Abraham

« AVANT, UNE MAISON de 150 - 200 m² à 650 - 700 000 €, on la vendait en une semaine. Aujourd'hui, en dix jours, j'ai eu un coup de fil. C'est du jamais-vu ! » s'exclame Fabien Da Mota, responsable de l'agence Côté Particuliers. Même à Gif-sur-Yvette, ville plutôt cotée de l'Essonne, les délais de vente se sont clairement rallongés. Un constat que l'on retrouve partout en Île-de-France.

Le nombre de jours moyen pour vendre un bien (appartements et maisons confondus) est en effet passé de 61 à 68 jours en un an, selon la plate-forme d'estimation Meilleurs Agents, soit une semaine de plus. « Cette hausse illustre un changement de marché. Celui-ci s'est clairement détérioré par rapport à avant la crise sanitaire. Par exemple, à Paris, où le prix

moyen au mètre carré (10 177 € au 1^{er} avril) continue de décliner, il fallait 46 jours pour vendre un bien il y a trois ans. Aujourd'hui, il en faut 62. Les acheteurs ont repris la main », estime Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents.

Des prix à la baisse

Pour ceux dont les dossiers passent, il y a clairement une opportunité à saisir car les prix sont à la baisse : « C'est le meilleur moment pour acheter », confirme Christophe Vermersch, responsable de l'agence à demeure à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), qui affiche 8 248 €/m² (prix moyen hybride appartement et maison).

« Il y a beaucoup de biens sur le marché et pas suffisamment d'acheteurs. Du coup, ça joue sur les prix. Un trois-pièces situé près du parc Rodin qui se vendait entre 500 000 et 530 000 € il y a un an, part aujourd'hui entre 470 000 et 480 000 €. Et on met plus de temps à vendre : deux mois pour vendre un appartement, contre une semaine il y a deux ans », estime le responsable.

Dans les Hauts-de-Seine, le délai moyen est de 68 jours, soit six jours de plus qu'il y a un an. Tous les prix sont à la baisse pour les appartements, excepté à La Garenne-Colombes, où les prix stagnent ou reculent. Un constat qui se vérifie au niveau départe-

mental : le prix moyen des maisons (3 598 €/m²), le moins cher en petite couronne, a ainsi reculé de 2,5 % en trois mois. « Les gens se sont enflammés après le Covid, mais avec les difficultés au niveau des prêts, ça se resserre. On fait le dos rond et on attend. Ça va bouger », se convainc l'agent immobilier.

La grande couronne n'est pas épargnée. Alors que ces départements (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise) avaient connu un engouement après la pandémie de Covid-19, ils sont eux aussi marqués par un allongement des délais de vente : de six jours supplémentaires en Seine-et-Marne à dix jours dans le Val-d'Oise et l'Essonne. « Aux Ulis (Essonne), on met un mois de plus à vendre, estime Frédéric Auvray, mandataire IAD. On est passé d'une fourchette d'un à trois mois à une période de deux à quatre mois. Il y a moins d'appels. Quand il y a une offre, on conseille à nos clients de réfléchir sérieusement. »

À la clé : d'importantes marges de négociation au-delà de -10 %. Un 50 m² situé dans cette ville du 91, affiché à 120 000 €, est ainsi parti à 98 000 €, soit -18 % ! Un 72 m² est, lui, passé de 179 000 à 162 000 €, soit -10 %. « Quand ça fait trois ou quatre mois qu'un bien est à vendre, il vaut mieux accepter l'offre, même si elle est basse,



Photo: D. VALLAURIEN

car avec les taux qui continuent de monter, il y a un risque de baisser encore le prix », reprend l'agent immobilier.

Des valeurs surestimées après le Covid
C'est pour éviter cet écueil qu'Alice* a finalement accepté de vendre sa maison de 140 m² située à Meaux à 415 000 €, après l'avoir baissée de 460 000 à 440 000 € : « J'ai d'abord dit non aux acheteurs car j'espérais 430 000 €, mais ils ne pouvaient pas au niveau du prêt, le suis revenue vers eux un mois plus tard car rien ne bougeait. Je pense que j'ai bien fait. »

Selon Meilleurs Agents, les délais en Seine-et-Marne (69 jours) ont pris six jours en un an. « Après le Covid, les maisons ont pris plus de la valeur, parfois de manière surestimée. Comme les taux d'emprunt ont augmenté, les prix ont baissé et ça n'est pas forcément ancré dans l'esprit des vendeurs. Ces derniers ne veulent pas « brader » leur bien, mais ça n'est plus la même réalité », avance Julie Belenger, négociatrice Orpi à l'agence du Palais à Meaux.

Petit symbole d'espoir ? La dégradation des délais de vente semble freiner, voire s'arrêter si on regarde le dernier ou les trois derniers mois - signe, pour Meilleurs Agents, que le « printemps de l'immobilier » est quand même là. « Le prénom a été changé.

te Vincent Francis, directeur de l'agence Guy Hoquet à Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge et Savigny-sur-Orge. Dans son agence, une maison classique à Athis-Mons, avec 400 m² de parcelle et trois chambres se vend en moyenne entre 350 000 € et 450 000 €. Une baisse de prix que l'expert explique par « la conjoncture actuelle » et le taux des crédits immobiliers qui sont passés de « 1 % à 3,6 % » en quelques mois. Mais le marché reste dynamique. Rien que sur Athis-Mons et Juvisy, son agence a fait signer en dix jours dix promesses de vente. Et à chaque fois, la première question posée lors de la futurs acheteurs porte sur les transports.

« Le flu » à Morangis
« Dans ce secteur, on bénéficie de l'A 6, de l'A 106, de la N 7 et de la gare de Juvisy-sur-Orge (la plus fréquentée de France, hors gares parisiennes) », énumère Vincent Francis. Sans oublier le tramway 7, qui relie le nord du Val-de-Marne à Athis-Mons et qui doit rejoindre la gare de Juvisy à l'horizon 2030. « L'orsqu'il a été mis en service, nous avons enregistré une plus-value de 20 % à 25 %, se souvient un agent immobili-

er. Je ne serais pas étonné que l'on constate le même phénomène une fois le prolongement de la ligne 14 réellement effectif. »

À Morangis, les acheteurs se montrent encore un peu timides. « Ils sont dans le flu », assure un agent d'ID Foncier. La municipalité se bat depuis des années, aux côtés du département, pour obtenir le prolongement de la ligne jusqu'à sa commune. À ce jour, le projet ne prévoit pas de gare voyageurs. « Le troupeau à l'air libre qu'une gare n'ait pas été envisagée sur notre territoire, déplorait dans nos colonnes Brigitte Vermillet, la maire (LR) de cette commune de 13 000 habitants. Notre ville est dépourvue de moyens de mobilités alors que nous possédons la zone d'activités la plus importante dans ce secteur. » La mobilisation des élus a notamment permis l'inscription de ce projet de station dans le schéma directeur de la région. « Aujourd'hui cette annonce ne permet pas de booster les ventes », affirme Christine De Oliveira, négociatrice immobilière pour Orpi. Dans cette commune, principalement pavillonnaire, on trouve des logements pour tous les budgets. « On a des maisons à 250 000 €, avec de gros travaux à réaliser, détaille-t-elle. D'autres peuvent atteindre 600 000 €, voire 750 000 €. C'est une ville calme, très familiale, avec des nombreuses écoles. » En attendant le métro, ces infrastructures sont les premiers arguments de vente.

91 | L'arrivée de la ligne 14 pourrait redynamiser le marché

Nolwenn Cosson

2024 sera l'année des JO mais aussi de l'arrivée de la ligne 14 à l'aéroport d'Orly (Val-de-Marne). Le prolongement de ce métro permettra de relier Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) à Orly en passant notamment par la gare de Lyon. Jusqu'à un million de voyageurs par jour sont attendus. Cette ligne va surtout changer le quotidien d'une partie des Essonnais. Aujourd'hui, pour rejoindre la capitale, ils doivent prendre le RER (C ou D) et subissent leurs nombreux dysfonctionnements. Demain, d'Orly, ils pourront rejoindre la gare de Lyon en seulement 23 minutes, contre 39 minutes actuellement. « Si des acquéreurs veulent acheter, c'est maintenant », glisse un agent immobilier qui travaille sur les communes de Paray-Vieille-Poste, Athis-Mons ou encore Morangis, qui gravitent autour de l'aéroport.

Après la ligne post-Covid, où « de nombreuses personnes cherchaient un logement avec des espaces extérieurs », et où « les prix ont explosé », le marché a retrouvé une certaine stabilité. « Les prix sont même en peu en baisse », consta-

La Garenne-Colombes (Hauts-de-Seine). Cette commune est la seule du département à ne pas voir les prix de ses appartements baisser.

Prix des maisons en Essonne au 1^{er} avril 2023

Communes	Prix au m ²	Évol. à 1 an	Évol. à 3 ans
Athis-Mons	3 355 €	- 2%	7,3%
Boussy-Saint-Antoine	3 070 €	- 1,1%	9,5%
Brétigny-sur-Orge	3 140 €	- 1,1%	9,5%
Brunoy	3 448 €	- 2%	7,3%
Chilly-Mazarin	3 356 €	- 2%	7,3%
Corbeil-Essonnes	2 566 €	- 2,5%	7,3%
Draveil	3 395 €	- 1,1%	9,5%
Épinay-sous-Sénart	2 615 €	- 2,5%	7,3%
Étampes	2 300 €	- 2,8%	7,7%
Gif-sur-Yvette	4 021 €	- 5,8%	7,7%
Grigny	2 490 €	- 2,5%	7,3%
Juvisy-sur-Orge	3 397 €	- 2%	7,3%
Les Ulis	3 355 €	- 2,5%	7,3%
Longjumeau	3 277 €	- 2%	7,3%
Massy	4 246 €	- 2%	7,3%
Montgeron	3 622 €	- 1,1%	9,5%
Monthéry	3 100 €	- 2,8%	7,7%
Morsang-sur-Orge	3 140 €	- 2%	7,3%
Orsay	4 010 €	- 5,8%	7,7%
Palaiseau	4 385 €	- 1,1%	9,5%
Ris-Orangis	2 832 €	- 2,5%	7,3%
Sainte-Geneviève-des-Bois	3 269 €	- 2%	7,3%
Saint-Michel-sur-Orge	2 971 €	- 2%	7,3%
Savigny-sur-Orge	3 330 €	- 2%	7,3%
Verrières-le-Buisson	5 393 €	- 5,8%	7,7%
Vigneux-sur-Seine	3 012 €	- 2,5%	7,3%
Villebon-sur-Yvette	3 831 €	- 2,5%	7,7%
Viry-Châtillon	3 117 €	- 2,8%	7,3%
Wissous	4 177 €	- 2,9%	8,4%
Yerres	3 482 €	- 2,8%	7,7%

Source : Meilleurs Agents - Parisien-Infographie.

« Ce n'est pas comme d'habitude, on n'est pas dans l'effervescence du printemps »

David Persechini, négociateur à l'agence immobilière du Centre, à Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis)



Selon Meilleurs Agents, le nombre de jours moyen pour vendre un bien est passé de 61 à 68 jours en un an. (Illustration.)

Cette semaine

Les gagnants dans l'Essonne

1 nouveau gagnant a remporté

269 678 €

en jouant à LOTO FOOT 15

LE SACLAY de M. DJELBANI à Palaiseau

1 gagnant a remporté **34 806 €** en jouant à LOTO® - Les Arcades à Dourdan

1 gagnant a remporté **6 640 €** en jouant à LOTO® - Le Balto à Etampes

1 gagnant a remporté **5 525 €** en jouant à PARIONS SPORT Point de Vente** - Le Bornéo à Viry-Châtillon

1 gagnant a remporté **4 922 €** en jouant à PARIONS SPORT Point de Vente** - Librairie J. Mermoz à Viry-Châtillon

*Oufas constatés entre le 09/04/2023 et le 09/04/2023 dans le département 91. **Les jouis à l'offre de paris sportifs à cette adresse en point de vente.

FDJ

LES JEUX D'ARGENT ET DE HASARD PEUVENT ÊTRE DANGEREUX : PERTES D'ARGENT, CONFLITS FAMILIAUX, ADDICTION... RETROUVEZ NOS CONSEILS SUR JOUEURS-INFO-SERVICE.FR (09 74 75 13 13 - APPEL NON SURTAXÉ)