

---

# Quelles perspectives d'évolution pour le marché immobilier francilien ?

Publié le 12/09/2013



*A fin juin 2013, le marché immobilier francilien était marqué par une timide embellie du nombre de ventes d'appartements et de maisons. La baisse des prix était toujours modérée.*

**A fin juin 2013, le marché immobilier francilien était marqué par une timide embellie du nombre de ventes d'appartements et de maisons.** La baisse des prix était toujours modérée. Dans les prochains mois, la confiance des ménages et des investisseurs jouera un rôle déterminant dans l'état du marché immobilier francilien, mais les prix devraient poursuivre leur très légère baisse.

## Quelles évolutions pour le marché immobilier en Ile-de-France ?

Les ventes pâtissent actuellement du manque de confiance des acquéreurs et vendeurs potentiels lors des ventes. La négociation est souvent longue, les ajustements avec les établissements de crédit parfois plus difficiles.

La baisse ou la stagnation des revenus disponibles, l'incertitude face à l'avenir et le haut niveau des prix ne sont pas des facteurs incitant à acheter. A l'inverse, le désir d'être propriétaire reste fort. Le logement a continué à jouer son rôle de valeur-refuge. En dépit d'une récente tension, les taux d'emprunt restent historiquement bas.

Ce contexte explique, dans un marché atone, l'étonnante résistance des prix, même si une baisse légère et partielle s'est enclenchée au printemps.

## Quelle va être l'influence de la fiscalité immobilière sur le marché ?

Alors que les dernières réformes des plus-values-immobilières avaient contribué à geler le marché de l'investissement, l'entrée en vigueur au 1er septembre d'une fiscalité moins restrictive et d'un abattement exceptionnel d'imposition de 25% limité à un an constituent des éléments favorables susceptibles de permettre un redressement des transactions et d'inciter les vendeurs à davantage de modération sur le prix de leur bien.

En revanche, l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux, prévue pour le 1er janvier 2014

---

risque de peser en sens contraire.

Mais tant pour l'accession à la propriété que pour l'investissement immobilier, c'est la situation économique et sociale qui constituera à moyen terme le facteur dominant.

En conclusion, beaucoup de professionnels ont l'impression d'avoir en début d'année « touché le fond ». Mais le rebond espéré des ventes dépendra beaucoup des conditions et de l'ampleur d'un retour à la confiance, qui reste encore hypothétique.

## **Quels niveaux de prix dans les prochains mois ?**

Selon les indicateurs avancés des notaires, calculés d'après les données des avant-contrats de vente, le prix moyen devrait se situer à fin octobre 2013 à 8.160 euros/m<sup>2</sup> dans Paris et à 5.350 euros/m<sup>2</sup> dans le département des Hauts-de-Seine. Le prix de vente d'une maison en Grande Couronne pourrait s'établir autour de 281.670 euros en octobre 2013.

**(C) Photo : Fotolia**