

**Le prix du m² à Paris a baissé de 3,21% en un mois
selon le baromètre MeilleursAgents.com réalisé en temps réel.
Cette baisse importante évoque le dernier retournement de cycle
immobilier amorcé au début des années 90.**



- Le m² parisien baisse en moyenne de 200€(-3,21%) en février 2009
- Le prix moyen du m² est revenu à son niveau d'il y a deux ans (février 2007)
- Sur les trois derniers mois, les prix de tous les arrondissements sont en repli, la moitié d'entre eux enregistrant des baisses supérieures à 6%

Paris le 16 mars 2009. Selon la cinquième édition du baromètre MeilleursAgents.com, premier courtier en agences immobilières, le prix moyen du m² à Paris s'établit à 6.173 euros en février 2009 contre 6.378 euros pour le mois de janvier 2009, affichant une baisse de -3,21% équivalente à un recul d'environ 200 euros en un seul mois. Ces chiffres sont calculés en temps réel sur la base des promesses de vente signées par les 150 agences immobilières partenaires de MeilleursAgents.com.

L'analyse de MeilleursAgents.com

La chute des prix enregistrée depuis le début de l'année, presque -5% en deux mois, est suffisamment forte pour évoquer le dernier retournement de cycle immobilier amorcé au début des années 90. Après la surchauffe des années 80, les prix avaient reflué à partir de la fin de l'année 1991. Le premier semestre 1992 avait même enregistré une chute des prix de 10%.

Le dernier trimestre de 2008 et les deux premiers mois de 2009 rejouent-ils le même scénario ?

Comme en 1991-92

- La situation macro-économique se dégrade brutalement
- Le chômage progresse rapidement
- Le volume des transactions immobilières a chuté de 30 à 40% en quelques mois
- Le marché interrompt 10 années d'augmentation soutenue des prix

A la différence de 1991-92

- Emprunter coûte moins cher aujourd'hui : les taux longs, qui déterminent le coût du crédit, étaient à 9% en 1991 quand ils sont de 4% aujourd'hui
- La hausse a été de moindre ampleur : les prix parisiens ont été multipliés par 4,2 entre 1980 et 1991, contre 2,9 « seulement » entre 1998 et 2008
- Le marché actuel n'a pas été entraîné par l'activité spéculative d'investisseurs professionnels, très actifs avant 1991

Que conclure ? Sommes-nous engagés dans un mouvement de correction des prix semblable à celui amorcé après le retournement de 1991 ? Personne ne peut répondre avec certitude. Nous pensons toutefois que la correction actuelle est de nature à redynamiser le marché immobilier parisien. Elle signale une plus grande réactivité des vendeurs face aux attentes des acheteurs en matière de prix. Et la demande de biens immobiliers dans la capitale reste structurellement soutenue. Les niveaux de prix atteints dans de nombreux quartiers de la capitale combinés à la baisse récente des taux hypothécaires vont permettre à des acheteurs jusqu'ici indécis de sauter le pas. A condition d'être suivis par leur banque.

Poursuite et accélération de la baisse.

Après une baisse des prix de -2% pour l'ensemble de l'année 2008 et de -1,55% pour le seul mois de janvier 2009, les prix reculent de -3,21% en février 2009. Sur les trois derniers mois, du 1^{er} décembre 2008 au 28 février 2009, la baisse s'établit à -4,89%.

Sur un an, du 28 février 2008 au 28 février 2009, le prix moyen de l'immobilier parisien a reculé de -8,15%.

Le mois de février 2009 s'inscrit donc dans la continuité d'un mouvement baissier, amorcé en juillet 2008 et qui a vu les prix baisser de -8,21% par rapport au plus haut historique du marché de juin 2008. Le prix moyen du m² de février 2009 est maintenant revenu à son niveau de février 2007.

Si la baisse des prix n'épargne désormais aucun arrondissement de la capitale, celle-ci n'est pas uniforme. Du 1^{er} décembre 2008 au 28 février 2009, un arrondissement sur deux a perdu plus de 6%. Les plus fortes baisses sont enregistrées dans les 18^{ème}, 20^{ème}, 16^{ème} et 19^{ème} arrondissements. Les 5^{ème}, 6^{ème}, 2^{ème} et 7^{ème} arrondissements connaissent des reculs plus modérés, inférieurs à -4% sur les trois derniers mois.

Arrdt.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} déc. 08 au 1 ^{er} mar. 09)	Arrdt.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} déc. 08 au 1 ^{er} mar. 09)
Paris 1^{er}	7.931 € / m ²	↓ -6,7%	Paris 11^e	5.756 € / m ²	↓ -5,4%
Paris 2^e	6.593 € / m ²	↓ -3,3%	Paris 12^e	5.610 € / m ²	↓ -6,6%
Paris 3^e	7.057 € / m ²	↓ -4,1%	Paris 13^e	5.767 € / m ²	↓ -5,0%
Paris 4^e	8.231 € / m ²	↓ -4,9%	Paris 14^e	6.258 € / m ²	↓ -4,5%
Paris 5^e	8.297 € / m ²	↓ -2,4%	Paris 15^e	6.423 € / m ²	↓ -6,1%
Paris 6^e	9.742 € / m ²	↓ -2,7%	Paris 16^e	7.104 € / m ²	↓ -6,7%
Paris 7^e	8.987 € / m ²	↓ -3,5%	Paris 17^e	6.446 € / m ²	↓ -6,3%
Paris 8^e	7.440 € / m ²	↓ -6,1%	Paris 18^e	5.260 € / m ²	↓ -7,1%
Paris 9^e	6.250 € / m ²	↓ -6,0%	Paris 19^e	4.640 € / m ²	↓ -6,7%
Paris 10^e	5.262 € / m ²	↓ -4,7%	Paris 20^e	4.820 € / m ²	↓ -6,8%

Baromètre MeilleursAgents.com des prix immobiliers dans le résidentiel ancien à Paris en février 2009

A propos du baromètre MeilleursAgents.com :

[MeilleursAgents.com](#) établit son baromètre sur la base des données de transactions communiquées par les agences immobilières partenaires de MeilleursAgents.com. Celles-ci sont aujourd'hui au nombre de 150 à Paris et communiquent en temps réel les données concernant les ventes immobilières qu'elles ont réalisées jusqu'à ces tous derniers jours. Sont prises en compte les promesses de vente signées après expiration du délai légal de rétractation de 7 jours.

L'équipe scientifique de MeilleursAgents.com, dirigée par Arnaud Simon, par ailleurs Maître de Conférences à l'Université Paris-Dauphine, et auteur d'une « Introduction à la finance et à l'économie de l'immobilier » (Editions Economica), applique des méthodes statistiques rigoureuses afin d'obtenir les informations les plus fiables possibles. Ces méthodes assurent une bonne robustesse du baromètre pour l'évolution du marché parisien dans son ensemble.

Les évolutions par arrondissement sont quant à elles plus volatiles et sont susceptibles d'être ajustées dans la durée.

A propos de MeilleursAgents.com :

[MeilleursAgents.com](#), premier courtier en agences immobilières, permet aux particuliers de vendre un bien immobilier rapidement et au meilleur prix.

Le vendeur confie sa vente à MeilleursAgents.com qui recrute les deux meilleures agences du quartier et s'assure de la bonne exécution de la vente. Ces deux agences sont choisies par le vendeur parmi 150 agences parisiennes triées sur le volet et dont les ventes passées sont consultables sur le site de MeilleursAgents.com.

La commission, payable uniquement en cas de vente, se limite à 4% TTC tout compris, rémunération de MeilleursAgents.com et des deux agences incluses.

MeilleursAgents.com est également une référence en matière de [prix immobiliers à Paris](#) avec sa Carte des Prix qui affiche un prix au m2 pour chaque immeuble résidentiel ainsi qu'ESTIMA, outil d'[estimation immobilière](#) à la précision inédite. Plus d'information sur le site Internet : <http://www.meilleursagents.com/>

Contacts Presse : Agence RUMEUR PUBLIQUE

Eric Chauvelot | eric@rumeurpublique.fr | 01 55 74 52 14

Hélène Laroche | helene@rumeurpublique.fr | 01 55 74 52 15

Jennifer Bulcke | jennifer@rumeurpublique.fr | 01 55 74 52 13