

**Hausse de 1% du prix du m² à Paris en avril après 6 mois de baisse.
Les ventes de grandes surfaces repartent.
Les prix résistent mieux rive gauche.**

**Embellie passagère ou inversion de tendance ?
L'analyse de MeilleursAgents.com**



- Le prix moyen du m² à Paris a regagné 60 euros en avril 2009 (+0,94%)
- Retour en grâce des grandes surfaces, qui représentent près de la moitié des ventes en avril
- Si la plupart des arrondissements restent dans le rouge sur l'ensemble du dernier trimestre, le 6^{ème} arrondissement montre une résistance insolente (+0,2%) à l'image de la rive gauche qui résiste mieux que la rive droite
- Le volume de transactions reste faible (30 à 40% de moins qu'en avril 2008)

Paris le 18 mai 2009.

Le marché parisien a repris des couleurs en avril 2009.

Selon la septième édition du baromètre MeilleursAgents.com, premier courtier en agences immobilières, le prix moyen du m² à Paris s'établit à 6.073 euros en avril 2009 contre 6.016 euros pour le mois de mars 2009, affichant une hausse de 0,94% soit 60€ en moyenne.

Il s'agit de la première hausse depuis le lancement du baromètre en octobre 2008.

La part des grandes surfaces (3 pièces et plus) dans l'ensemble des ventes conclues a beaucoup augmenté. Les grandes surfaces ont représenté près d'une vente sur deux (47%) en avril, contre une vente sur trois (34%) il y a seulement six mois.

Toutefois, les prix restent en retrait de 5,4% ou 350 euros de moins par m² par rapport au 1^{er} janvier 2009. D'une manière générale, les arrondissements de la rive gauche résistent mieux que ceux de la rive droite. Le 6^{ème} arrondissement qui affiche les prix moyens les plus élevés de Paris (9.924 euros le m²), est le seul dont les prix ont augmenté (+0,2%) ces trois derniers 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 : « hirondelle ou printemps ? »

Après la chute des prix de 7,1% au premier trimestre 2009, que signifie la hausse d'avril ? S'agit-il d'un sursaut momentané qui n'inversera pas une tendance fondamentalement baissière ? Ou bien doit-on envisager un arrêt durable de la baisse des prix ?

« Juste une hirondelle ? »

Comme lors de la dernière crise immobilière amorcée en 1991, les prix peuvent remonter pendant un ou deux mois consécutifs (comme au 2^{ème} trimestre 1992) sans que la tendance baissière soit inversée. Ces hausses sont souvent la conséquence de phénomènes de rattrapage, ou d'acheteurs qui après avoir repoussé plusieurs fois leur décision ne peuvent plus attendre. Le troisième enfant arrive, il faut emménager avant l'été, plus moyen de retarder à nouveau.

Autre argument en faveur d'une hausse sans lendemain, les volumes de transactions de ces quatre premiers mois de l'année restent à des niveaux 30 à 40% inférieurs à ceux des quatre premiers mois de 2008. Le volume de transactions avait augmenté sensiblement en mars 2009, mais a de nouveau chuté en avril.

Enfin, tant que l'environnement économique général se détériore sur fond de hausse du chômage et croissance négative, toute hausse durable des prix immobiliers paraît improbable.

« C'est le printemps ? »

Il ne serait pas sérieux d'annoncer un retournement du marché immobilier parisien sur la base d'une seule hausse mensuelle. Pourtant, le rebond d'avril pourrait marquer une étape dans l'évolution du marché.

Les prix ont déjà perdu près de 7,5% par rapport aux plus hauts de juin 2008, les ramenant à leur niveau du premier trimestre 2007. Cette moyenne masque l'importante baisse de certains quartiers de Paris qui ont vu leur prix reculer de près de 10% par rapport aux plus hauts. Pour certains biens avec défauts, les prix ont dû être baissés de 15 à 20% pour trouver preneur. Ces éléments militent pour un scénario d'un marché assaini, purgé de ses excès.

Combinée à la baisse des prix, la baisse des taux d'emprunts immobiliers a redonné du pouvoir d'achat aux acheteurs. Sur 15 ans, le taux fixe moyen est ramené à 4,20%, contre plus de 5% il y a six mois. Par rapport au plus haut des prix et des taux de la fin de l'été 2008, l'acheteur parisien a gagné 15 à 20% de pouvoir d'achat. C'est considérable.

Enfin, la prépondérance des petites surfaces (studio et 2 pièces) qui ont représenté les deux tiers des ventes était un signe de marché bloqué. Le rééquilibrage à 50/50 entre les grandes et les petites surfaces peut être interprété comme un signe annonciateur d'un déblocage du marché.

« A suivre »

Il est difficile de trancher entre ces deux scénarios. Nous avons à plusieurs reprises annoncé une hypothèse de baisse des prix de l'ordre de 15% par rapport au plus haut de juin 2008. La moitié du chemin a été faite au premier trimestre (-7,1% de janvier à mars 2009) et voilà qu'avril en reprend une partie. Nous continuons de privilégier un scénario plutôt baissier sur le reste de l'année, mais à un rythme plus lent et plus chaotique. La purge a eu lieu, au moins en partie, et a rétabli un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. La meilleure nouvelle, celle d'une augmentation du volume des transactions, se fait encore attendre... d'ici là, il y aura des hauts et des bas !

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

Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} fév. 09 au 30 avr. 09)	Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} fév. 09 au 30 avr. 09)
Paris 1^e	7 951 € / m ²	↓ -4,3%	Paris 11^e	5 908 € / m ²	↓ -4,3%
Paris 2^e	6 731 € / m ²	↓ -1,7%	Paris 12^e	5 761 € / m ²	↓ -5,3%
Paris 3^e	7 243 € / m ²	↓ -6,2%	Paris 13^e	5 882 € / m ²	↓ -4,2%
Paris 4^e	8 501 € / m ²	↓ -6,8%	Paris 14^e	6 432 € / m ²	↓ -4,8%
Paris 5^e	8 527 € / m ²	↓ -1,3%	Paris 15^e	6 555 € / m ²	↓ -4,7%
Paris 6^e	9 924 € / m ²	↑ +0,2%	Paris 16^e	7 194 € / m ²	↓ -6,4%
Paris 7^e	9 038 € / m ²	↓ -3,8%	Paris 17^e	6 648 € / m ²	↓ -6,5%
Paris 8^e	7 652 € / m ²	↓ -5,5%	Paris 18^e	5 436 € / m ²	↓ -5%
Paris 9^e	6 373 € / m ²	↓ -4,7%	Paris 19^e	4 759 € / m ²	↓ -5,9%
Paris 10^e	5 432 € / m ²	↓ -2,5%	Paris 20^e	4 966 € / m ²	↓ -6,7%

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