

L'immobilier parisien fait de la résistance
Deuxième mois consécutif de hausse des prix : +0,75% en mai
Hausse modérée des volumes

MeilleursAgents.com conclut à un rebond technique
dans un marché toujours baissier



- Le prix moyen du m² à Paris a regagné 46 euros en mai 2009 (+0,75%)
- Après la hausse surprise d'avril, les prix remontent donc de 1,70% en deux mois
- Le volume de transactions est 15% plus élevé qu'en avril mais reste faible (25% de moins qu'en mai 2008)
- 16 arrondissements sur 20 ont vu leur prix baisser ces trois derniers mois, mais à un rythme beaucoup plus lent qu'au début de l'année.

Paris le 22 juin 2009.

Le marché parisien surprend encore avec une hausse des prix en mai

Selon la huitième édition du baromètre MeilleursAgents.com, premier courtier en agences immobilières, le prix moyen du m² à Paris s'établit à 6.119 euros en mai 2009 contre 6.073 euros pour le mois d'avril 2009, affichant une hausse de 0,75% soit 46 euros en moyenne.

Il s'agit de la deuxième hausse consécutive depuis le lancement du baromètre en octobre 2008. En moyenne à Paris, le m² a augmenté de 103 euros en deux mois. Cela ramène la baisse des prix depuis le début de l'année à environ 4%, et à 7% depuis le plus haut historique de juin 2008.

Parallèlement, on observe une augmentation de l'ordre de 15% du nombre de transactions en mai par rapport au mois précédent. Mais le marché reste à un niveau encore faible, en retrait de 25% par rapport à mai 2008. Cela représente toutefois un mieux sensible par rapport au premier trimestre 2009, où les volumes de transactions étaient en retrait de 40% par rapport au premier trimestre 2008.

La part des grandes surfaces (3 pièces et plus), qui avait rattrapé son retard en avril, reste à un niveau assez élevé (42% des ventes). C'est sensiblement plus qu'à la fin de l'année 2008, où les petites surfaces (2 pièces ou moins) représentaient plus des 2/3 des ventes.

Sur les trois derniers mois, la quasi totalité des arrondissements parisiens continue d'enregistrer des baisses de prix, en particulier rive droite. La rive gauche résiste mieux et progresse même dans le cas des 5^{ème} et 6^{ème} arrondissements.

Ces chiffres sont calculés en temps réel sur la base des promesses de vente signées par les 150 agences immobilières partenaires de MeilleursAgents.com à Paris.

L'analyse de MeilleursAgents.com : un rebond technique dans la baisse

Le mois d'avril avait montré une hausse des prix inattendue de 1% en un mois. Nous nous étions alors interrogés sur la signification de ce léger rebond alors que la plupart des indicateurs étaient au rouge. Le mois de mai vient confirmer la tendance d'avril.

Loin des polémiques qui entourent les données récemment publiées, nos chiffres, calculés avec rigueur sur des échantillons représentatifs et à partir des promesses de ventes réellement signées, annoncent ce que personne ne semble percevoir dans le marché.

Que se passe-t-il ?

Tout d'abord, et comme nous l'avions dit dans notre analyse du mois d'avril, les mouvements baissiers ne sont pas rectilignes. La précédente crise immobilière avait vu les prix baisser de 36% entre 1991 et 1998. Mais ce mouvement baissier avait été interrompu par au moins trois trimestres de hausse des prix. La hausse surprise d'avril et mai peut donc, si on se fie à l'histoire récente, s'inscrire dans un mouvement de baisse à plus long terme.

Nous ne voyons donc pas de raison fondamentale de réviser notre scénario central, à savoir une baisse des prix de l'ordre de 15% cette année. La situation macro-économique toujours dégradée, la montée du chômage et le climat d'inquiétude qui en résulte, continueront de freiner l'activité immobilière et de peser sur les prix.

Mais alors comment expliquer les hausses d'avril et de mai ?

Nous voyons deux raisons principales :

1. **La première est liée à la baisse des taux d'emprunts immobiliers (1% moins chers qu'il y a 6 mois) et à la réouverture progressive du robinet du crédit.** En effet, les banques ont recommencé à prêter à leurs clients acquéreurs à partir du mois de mars et le mouvement s'est poursuivi depuis. L'accès au crédit demeure difficile, mais il est plus simple qu'au dernier trimestre 2008.
2. **La seconde est d'après nous liée à l'augmentation momentanée de la demande d'appartements familiaux.** Nous avons observé en avril et en mai une forte augmentation de la proportion de ventes de grandes surfaces (3 pièces et plus) par rapport aux six mois précédents. Il y a eu également sur ces deux mois une relative augmentation du volume total de transactions. Nous pensons que cela traduit l'acquisition de logements par des familles qui souhaitent emménager avant la rentrée de septembre et doivent donc signer les promesses de vente au plus tard en mai. Cette demande était apparemment restée muette depuis plusieurs mois, mais a dû franchir le pas pour respecter le calendrier scolaire.

En conclusion, les hausses de prix d'avril et mai semblent pouvoir s'expliquer par des phénomènes assez simples et conjoncturels mais qui ne sont pas de nature à renverser la tendance baissière du marché.

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

Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} mar. 09 au 31 mai 09)	Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} mar. 09 au 31 mai 09)
Paris 1^{er}	7 742 € / m ²	↓ -0,5%	Paris 11^e	5 833 € / m ²	↓ -1,2%
Paris 2^e	6 734 € / m ²	↑ +0.9%	Paris 12^e	5 776 € / m ²	↓ -1,6%
Paris 3^e	7 127 € / m ²	↓ -3,5%	Paris 13^e	5 888 € / m ²	↓ -0,6%
Paris 4^e	8 254 € / m ²	↓ -3,7%	Paris 14^e	6 547 € / m ²	↓ -0,6%
Paris 5^e	8 387 € / m ²	↑ +0.5%	Paris 15^e	6 263 € / m ²	↓ -1,7%
Paris 6^e	9 595 € / m ²	↑ +0.2%	Paris 16^e	6 948 € / m ²	↓ -2,7%
Paris 7^e	8 764 € / m ²	↓ -1,5%	Paris 17^e	6 371 € / m ²	↓ -2,7%
Paris 8^e	7 446 € / m ²	↓ -2,7%	Paris 18^e	5 396 € / m ²	↓ -1,2%
Paris 9^e	6 318 € / m ²	↓ -2,0%	Paris 19^e	4 746 € / m ²	↓ -3,3%
Paris 10^e	5 395 € / m ²	↑ +1.2%	Paris 20^e	4 960 € / m ²	↓ -2,9%

A propos du baromètre MeilleursAgents.com :

[MeilleursAgents.com](#) établit son baromètre sur la base des ventes réalisées 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 transactions 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