

Reprise en trompe l'œil de l'immobilier parisien Troisième mois consécutif de hausse des prix : +0,52% en juin Marché atrophié en volume

Le rebond technique du printemps touche à sa fin



- Le prix moyen du m² à Paris a regagné 32 euros en juin 2009 (+0,52%) à 6 151 €/ m²
- Après les hausses surprise d'avril (+1%) et de mai (+0,75%), les prix remontent donc de 2,2 % en trois mois
- 17 arrondissements sur 20 ont vu leur prix augmenter ces trois derniers mois
- Le volume des transactions chute brutalement après le léger rebond de mai

Paris, le 3 août 2009

Légères hausses de printemps dans un marché atone

Selon la 9^{ème} édition du baromètre MeilleursAgents.com, premier courtier en agences immobilières, le prix moyen du m² à Paris s'établit à 6.151 euros en juin 2009 contre 6.119 euros pour le mois de mai 2009, affichant une hausse de 0,52% soit 32 euros en moyenne.

Il s'agit de la troisième hausse consécutive depuis le lancement du baromètre en octobre 2008. En moyenne à Paris, le m² a augmenté de 135 euros en trois mois. Cela réduit la baisse des prix depuis le début de l'année, qui n'est plus que de 4%. Les prix sont aujourd'hui 7% inférieurs à leur plus haut historique de juin 2008.

Sur les trois derniers mois, la quasi totalité des arrondissements parisiens (17 sur 20) renverse la tendance et voit ses prix progresser.

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.

Alors qu'on observait une augmentation de l'ordre de 15% du nombre de transactions en mai par rapport à avril, le volume des transactions a chuté brutalement de 40% en juin par rapport à mai. Le volume de transactions de ce mois de juin, normalement assez dynamique correspond à celui, bien plus faible, d'un mois d'août.

La part des grandes surfaces (3 pièces et plus), qui avait rattrapé son retard en avril et mai (42,5% des ventes) a diminué à nouveau pour atteindre 39%. Corrélativement, la part des petites surfaces (2 pièces ou moins) remonte à 61% des transactions.

L'analyse de MeilleursAgents.com : un rebond technique dans la baisse, suite et fin

Voilà maintenant trois mois que nous rapportons une hausse des prix à Paris. Premier enseignement, cette hausse des prix, pour inattendue qu'elle soit, est bien réelle. Le rendez-vous est donné à l'automne où le juge de paix des prix immobiliers (l'indice Insee Notaires) devrait confirmer ce que nous continuons de considérer comme un rebond passager dans un marché toujours orienté à la baisse.

Pourquoi les prix ont-ils monté ?

Nous avons évoqué dans nos deux éditions précédentes le rôle favorable de la baisse des taux et la réouverture du robinet du crédit. Les banques prêtent à nouveau et moins cher. La baisse des taux de 1,1% sur 20 ans par rapport au mois d'octobre donne 8% de pouvoir d'achat supplémentaire aux acquéreurs. Combinée à la baisse des prix de 7% sur un an (de juin 2008 à juin 2009), cela baisse le coût d'acquisition de l'immobilier parisien de 15%. Cela a suffi pour resolvabiliser une partie des acquéreurs.

La dimension psychologique joue un rôle primordial sur le marché immobilier, particulièrement auprès des acheteurs. La crise des subprime et sa cohorte de mauvais présages avaient déclenché le mouvement baissier de l'automne-hiver 2008. Ont suivi la récession et la montée rapide du chômage. Mais quelques rayons de soleil ont éclairé l'horizon au printemps : signes de reprise économique aux Etats-Unis, redressement de l'indice CAC 40, baisse du chômage en juin, commentaires prudents mais positifs de la presse économique... Le moral des ménages (indice de confiance de l'INSEE) s'est amélioré et la consommation des ménages a même augmenté (+0,7%) au deuxième trimestre. Ce contexte relativement plus positif a probablement amélioré la psychologie des acheteurs et dynamisé le marché.

Qui achète quoi ?

Nos agences partenaires nous le confirment, primo-accédants et investisseurs sont les locomotives du marché actuel. Les primo-accédants ont gagné 15% de pouvoir d'achat en un an et reviennent progressivement sur le marché, ce qui est une excellente nouvelle pour l'avenir du marché immobilier. Les investisseurs sont également présents. Bien que les dernières incitations fiscales ne soutiennent que l'immobilier neuf, l'immobilier ancien est à nouveau considéré par certains comme une valeur refuge face aux caprices de la bourse et aux incertitudes de l'environnement général. Primo-accédants et investisseurs ont un trait commun, ils achètent des petites surfaces, ce qui est confirmé par les volumes relatifs de cette catégorie de biens.

Il se vend également des grandes surfaces, mais en faible nombre et proportion, et seulement quand les biens sont de qualité ou alors perçus comme à un prix attractif. Si la demande pour les grandes surfaces n'est pas très forte, il y a pourtant eu une tension sur les prix car peu de biens de qualité sont offerts sur le marché, les vendeurs restant attentistes.

Pourquoi la hausse ne va probablement pas durer ?

Notre analyse d'un marché toujours orienté à la baisse repose sur deux éléments simples :

1. Le marché doit redevenir accessible pour une plus grande proportion de primo-accédants. C'est mécanique, le marché ne peut pas indéfiniment monter sans eux.
2. Les prix ne peuvent pas monter tant que l'environnement économique continue de se dégrader, en particulier le chômage. Comme l'a indiqué le Ministre de l'Economie et des Finances, Madame Christine Lagarde, nous devons prendre les bonnes surprises récentes avec prudence, nous ne sommes pas encore sortis de la récession.

Dans ce contexte, la hausse des trois derniers mois est d'autant plus fragile qu'elle a eu lieu dans un volume de transactions 40% inférieur à celui du printemps 2008. La forte baisse du volume entre mai

et juin pourrait annoncer la fin du mouvement haussier, que nous pourrions observer durant l'été voire à la rentrée.

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

Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} avr. 09 au 30 juin 09)	Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} avr. 09 au 30 juin 09)
Paris 1^{er}	7 620 € / m ²	↑ +3%	Paris 11^e	5 865 € / m ²	↑ +2,2%
Paris 2^e	6 729 € / m ²	↑ +3,6%	Paris 12^e	5 787 € / m ²	↑ +2,4%
Paris 3^e	7 198 € / m ²	↓ -0,4%	Paris 13^e	5 980 € / m ²	↑ +3%
Paris 4^e	8 116 € / m ²	↓ -0,2%	Paris 14^e	6 480 € / m ²	↑ +2,1%
Paris 5^e	8 261 € / m ²	↑ +2,6%	Paris 15^e	6 266 € / m ²	↑ +1,5%
Paris 6^e	9 343 € / m ²	↑ +1,3%	Paris 16^e	7 086 € / m ²	↑ +1%
Paris 7^e	8 905 € / m ²	↑ +1,4%	Paris 17^e	6 456 € / m ²	↑ +0,8%
Paris 8^e	7 509 € / m ²	↑ +0,7%	Paris 18^e	5 480 € / m ²	↑ +2,8%
Paris 9^e	6 403 € / m ²	↑ +1,2%	Paris 19^e	4 803 € / m ²	↓ -0,8%
Paris 10^e	5 456 € / m ²	↑ +4,6%	Paris 20^e	5 007 € / m ²	↑ +0,6%

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

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

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