

Les prix de l'immobilier parisien sont restés stables pendant l'été selon le baromètre MeilleursAgents.com. L'activité pourrait redémarrer à partir du premier trimestre 2010



- Les propriétaires restent timides face aux incertitudes du marché et attendent encore pour vendre
- Les conditions de prix et de financement favorables aux primo-accédants contribuent au redémarrage de la demande sur les petites et moyennes surfaces
- Le marché du très haut de gamme reprend de la vigueur
- Le cycle achat - revente reste encore grippé
- Le scénario pessimiste d'une baisse de 10 à 15% sur l'année semble évité
- Redémarrage en douceur possible sur la fin de l'année en attendant un signal fort début 2010

Paris le 8 octobre 2009

MeilleursAgents.com dévoile les résultats de la dixième édition de son baromètre des prix de l'immobilier à Paris. Cet été, le prix moyen du m² à Paris a augmenté de +0,90% en juillet et a baissé de -0,96% en août soit une baisse de -0,07% sur deux mois. Le prix moyen du m² est donc resté stable et s'établit à 6147€ au 30 août en retrait de 4€ par rapport au 30 juin dernier (6151€ au 30/06).

Après les hausses du printemps (2,2% de avril à juin), cette stabilité des prix ne s'explique pas seulement par la saison mais surtout par une offre encore faible face à une demande qui retrouve un peu de sa vigueur.

Peu de biens à vendre

Sur le marché parisien, les vendeurs sont encore majoritairement attentistes. Beaucoup de vendeurs reportent ou renoncent à leur projet car ils sont incertains de l'état réel du marché immobilier et inquiets de la réalité de la reprise économique. D'autres ont encore en tête des prix de 2008 sans rapport avec la réalité du marché actuel et espèrent une reprise vigoureuse pourtant peu vraisemblable. Certes, les propriétaires contraints de vendre pour des raisons familiales ou professionnelles se lancent, mais la majorité de ceux qui ont le choix hésitent. En particulier, les propriétaires de biens de qualité restent en position d'attente. La frilosité des vendeurs se traduit donc par une relative faiblesse de l'offre. Cette faiblesse de l'offre explique en grande partie que les prix aient si bien résisté depuis six mois malgré un contexte plutôt baissier.

Forte demande sur les petites surfaces

En revanche, la demande de certains biens immobiliers est beaucoup plus forte aujourd'hui qu'il y a six mois. Cette demande est stimulée par deux catégories d'acheteurs qui sont revenus sur le marché. Les investisseurs sont de retour, trouvant dans la pierre un investissement refuge après une année chahutée sur le plan économique et boursier. Les primo-accédants, dopés par la baisse combinée des prix et des taux d'emprunt, ont gagné 15 à 20% de pouvoir d'achat. Ils sont à nouveau très présents sur le marché.

Les petites surfaces (studios et appartements de 2 pièces au plus) sont donc très demandées et se vendent bien quand elles sont correctement estimées.

L'exceptionnel retrouve ses couleurs

Les acheteurs fortunés français ou étrangers sont de retour depuis le printemps. Après les débâcles boursières de l'hiver ces acheteurs ont retrouvé des liquidités qu'ils sont prêts à investir à Paris qui n'est pas considérée au plan international comme une ville chère. Les très beaux appartements de 2 millions d'euros et plus recommencent à trouver preneur. Cependant, les acheteurs potentiels ne sont pas suffisamment nombreux pour faire monter les enchères.

Le marché de l'achat-revente est grippé

Si les deux extrêmes du marché (petites surfaces et grand luxe) sont plus dynamiques, le marché de l'achat-revente est toujours bloqué. Il concerne les propriétaires qui doivent vendre leur bien pour en acquérir un autre. Inquiets de ne pouvoir réaliser la vente dans de bonnes conditions, cette catégorie d'acheteurs reste très hésitante et a tendance à reporter son projet immobilier. Cela affecte directement la demande de biens de grande surface

(3 pièces et plus), beaucoup moins dynamique que celle des petites surfaces. C'est pourquoi les appartements familiaux et les biens de plus de 350 000€ sont moins demandés et assez difficiles à trouver. Ces biens souffrent du malaise du marché. Persuadés de pouvoir réaliser d'excellentes affaires, les acheteurs négocient à outrance, parfois trop. Pour leur part, les vendeurs qui n'ont pas ajusté leur prix de vente au marché actuel connaissent des délais de commercialisation à rallonge et d'après négociations. Le cycle achat-revente reste donc encore grippé et bloque le cœur naturel du marché.

Finir 2009 dans la stabilité en attendant un signal fort de l'économie

Notre scénario prévoyant une baisse des prix de 10 à 15% en 2009 était probablement trop pessimiste. Si la tendance des derniers mois se poursuit, 2009 se terminera sur une baisse moyenne des prix de 5% par rapport au début de l'année et de 8% par rapport au plus haut de juin 2008. Il s'agira donc d'une légère correction, et pas d'un réajustement. La baisse très marquée du dernier trimestre 2008 et du premier trimestre 2009 (-10% en six mois) a donc été enrayée par la demande forte de petites surfaces et la relative faiblesse de l'offre. Les volumes de transactions sont plus importants au troisième trimestre 2009 qu'au premier semestre, mais ils restent 25% en deçà des niveaux moyens de ces dernières années. C'est parce que le cœur du marché, celui de l'achat-revente, n'est pas reparti.

La reprise réelle du marché semble d'abord reposer sur la psychologie des vendeurs. Quel signe est-il susceptible de leur redonner confiance ?

Ce signal fort pourrait venir de la publication début 2010 de l'indice calculé par la Chambre des Notaires de Paris et d'Ile de France. Leur dernière communication en septembre 2009 décrivait encore un marché baissier, en retard de 6 mois avec l'actualité du marché. Les chiffres des Notaires se fondaient sur des ventes du deuxième trimestre 2009, correspondant aux promesses de ventes signées au premier trimestre soit au plus fort de la baisse des prix. La prochaine communication des Notaires, attendue en janvier 2010, devrait refléter la remontée des prix que nous observons dans notre baromètre (fondé sur les promesses) depuis avril 2009 jusqu'à la stabilisation des prix de cet été. Bien que tardif, la fiabilité et l'autorité de cet indice pourraient alors modifier la psychologie des vendeurs et redémarrer le moteur de l'achat-revente.

Cela pourra être le début d'un redémarrage de l'activité du marché immobilier à conditions que les premiers signes de reprise économique se confirment dans les prochains mois.

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

Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} juin 09 au 31 août 09)	Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} juin 09 au 31 août 09)
Paris 1^{er}	7 518 €/ m ²	↑ +2,8%	Paris 11^e	5 915 €/ m ²	↑ +1,0%
Paris 2^e	6 564 €/ m ²	↓ -1,1%	Paris 12^e	5 856 €/ m ²	↑ +1,5%
Paris 3^e	7 105 €/ m ²	↑ +2,6%	Paris 13^e	6 180 €/ m ²	↑ +2,8%
Paris 4^e	8 116 €/ m ²	↓ -0,6%	Paris 14^e	6 610 €/ m ²	↓ -0,4%
Paris 5^e	8 408 €/ m ²	↑ +1,1%	Paris 15^e	6 590 €/ m ²	↑ +1,2%
Paris 6^e	9 401 €/ m ²	↓ -1,4%	Paris 16^e	7 084 €/ m ²	↑ +0,7%
Paris 7^e	9 155 €/ m ²	↑ +0,4%	Paris 17^e	6 312 €/ m ²	↑ +0,8%
Paris 8^e	7 316 €/ m ²	↓ -0,1%	Paris 18^e	5 419 €/ m ²	↑ +2,5%
Paris 9^e	6 314 €/ m ²	↑ +0,8%	Paris 19^e	4 834 €/ m ²	↓ -0,2%
Paris 10^e	5 397 €/ m ²	↑ +4,1%	Paris 20^e	5 025 €/ m ²	↑ +1,3%

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