

Immobilier parisien : forte augmentation des prix tirés par les petites surfaces. Est-ce une bonne nouvelle ?



- Forte hausse des prix de 2,6% en 2 mois
- Le prix des petites surfaces (+6% en 6 mois) est dopé par la concurrence entre investisseurs et primo - accédants
- La pierre retrouve son statut de valeur refuge pour des investisseurs soucieux de protéger leur capital
- Le cycle achats - revente redémarre lentement
- La poursuite de la hausse des prix pourrait compromettre le redémarrage du marché en volume
- Le climat économique général conditionnera l'évolution future du marché

Paris le 12 novembre 2009

MeilleursAgents.com publie la onzième édition de son baromètre des prix de l'immobilier résidentiel à Paris. Les résultats de ce baromètre sont fondés sur les promesses de vente signées par les 250 agences partenaires de MeilleursAgents.com et donc en avance de 4 à 5 mois sur les chiffres communiqués par les Notaires. En deux mois, le prix moyen du m² résidentiel à Paris a augmenté de 2,6% pour atteindre 6.306 € au 31 octobre contre 6.143 € au 1^{er} septembre.

Après la remontée des prix amorcée au printemps 2009, les prix étaient restés stables en juillet et août 2009. La hausse considérable de 2,6% des deux derniers mois s'explique plus par l'évolution de la psychologie des acteurs que par une modification des fondamentaux du marché immobilier.

- La hausse des prix résulte d'abord d'un déséquilibre entre une offre de biens relativement faible et une forte demande, principalement sur les petites surfaces (studios et 2 pièces).
- Les investisseurs cherchant la valeur refuge de la pierre et les primo - accédants dopés par des taux bas se font concurrence sur les biens de valeur inférieure à 300.000 €
- Les petites surfaces voient leurs prix augmenter beaucoup plus fortement (+6% en 6 mois) que les grandes surfaces (3 pièces et plus) (+1% en 6 mois).
- Les volumes de transaction restent en retrait d'environ 10% par rapport à la même période en 2008 et de 25% par rapport à septembre - octobre 2007. On peut donc parler d'un volume encore relativement faible, signe que la reprise n'est pas encore solide.
- Le moteur de l'achat revente semble se dégripper. En effet, la part des grandes surfaces a sensiblement augmenté ces deux derniers mois, représentant 45% du total des ventes contre 35% un an auparavant.

Le risque de la reprise

Il faut bien sûr se féliciter des signes encourageants de la reprise du marché immobilier. Toutefois, la hausse des prix engagée depuis le mois d'avril 2009 est en train d'effacer la baisse initiée à l'automne 2008. Or l'ajustement des prix à la baisse était bienvenu car il redonnait du pouvoir d'achat aux primo - accédants.

Les facteurs de cette reprise du marché sont fortement liés à la recherche d'un investissement sûr en réaction aux incertitudes nées depuis le début de la crise des subprimes. Cet engouement pour la pierre et ses conséquences sur les prix font écho, toutes proportions gardées, aux mouvements d'achat sur l'or dont la valeur franchit des records. L'investisseur privilégie actuellement la protection de son capital à moyen et long terme par rapport à son rendement. La pierre, comme l'or, retrouvent alors tout leur rôle de valeur refuge patrimoniale et leur capacité de transmission générationnelle.

Pour autant, ces investissements portent avant tout sur de petites surfaces de prix réduits, faciles à louer et à revendre ... au risque de bloquer l'accès des primo - accédants si les prix devaient continuer de monter ou en cas de hausse des taux.

Une reprise durable ?

Pour la suite, l'évolution du marché devrait dépendre essentiellement de variables macroéconomiques : taux d'intérêt, croissance et climat économique général qui conditionnent le comportement des acteurs.

Le scénario le plus favorable serait celui d'une reprise économique progressive (reprise en « U ») et sans remontée brutale des taux. Dans un tel cas, le marché immobilier pourrait se stabiliser en valeur et augmenter sensiblement en nombre de transactions. C'est le scénario idéal où les primo - accédants ne sont pas exclus du jeu et où l'achat revente d'appartements familiaux reprend des couleurs.

Le retour de la récession au début de l'année prochaine (reprise en « W ») aurait des effets contrastés sur le marché immobilier. L'effet psychologique de la récession, et en particulier la peur du chômage, aurait certainement un impact négatif sur les volumes de transactions. Mais les taux devant rester bas, les prix ne chuteraient peut être pas ou peu, soutenus par les primo - accédants et les investisseurs déjà à l'œuvre aujourd'hui.

Enfin, un scénario de reprise forte (en « V ») avec retour de l'inflation est celui dont les effets sur le marché immobilier sont peut être les plus difficiles à anticiper. Le retour de la confiance des ménages soutiendrait l'activité immobilière mais la hausse des taux couperait l'élan des primo - accédants tout en entraînant une baisse des prix.

En conclusion, la hausse des prix à Paris depuis avril 2009 a clairement sonné la fin du cycle baissier de l'automne 2008. Le krach a été évité, mais les conditions d'une reprise durable ne sont pas encore réunies. Il va falloir attendre de connaître le scénario de sortie de crise dans les prochains mois pour se prononcer.

Baromètre MeilleursAgents.com des prix immobiliers dans le résidentiel ancien à Paris au 31 octobre 2009

Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} aout 09 au 31 octobre 09)	Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} aout 09 au 31 octobre 09)
Paris 1^{er}	7 970 € / m ²	↑ +2,8%	Paris 11^e	6 283 € / m ²	↑ +2,2%
Paris 2^e	6 829 € / m ²	↑ +0,1%	Paris 12^e	6 132 € / m ²	↑ +1,7%
Paris 3^e	7 535 € / m ²	↑ +4,6%	Paris 13^e	6 400 € / m ²	↑ +3,2%
Paris 4^e	8 686 € / m ²	↑ +1,4%	Paris 14^e	6 553 € / m ²	↓ -0,4%
Paris 5^e	8 785 € / m ²	↑ +2,2%	Paris 15^e	6 786 € / m ²	↑ +1,9%
Paris 6^e	10 010 € / m ²	↓ -0,6%	Paris 16^e	7 346 € / m ²	↑ +1,8%
Paris 7^e	9 535 € / m ²	↑ +1,3%	Paris 17^e	6 744 € / m ²	↑ +1,9%
Paris 8^e	7 811 € / m ²	↓ -0,2%	Paris 18^e	5 629 € / m ²	↑ +2,9%
Paris 9^e	6 523 € / m ²	↑ +1,8%	Paris 19^e	5 093 € / m ²	↑ +1,4%
Paris 10^e	5 680 € / m ²	↑ +3,7%	Paris 20^e	5 351 € / m ²	↑ +2,4%

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](http://www.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 250 agences franciliennes triées sur le volet par 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

Laura Sergeant | laura@rumeurpublique.fr | 01 55 74 52 13