

Immobilier parisien : en novembre 2009, la forte demande sur les petites surfaces continue de pousser les prix à la hausse



- Hausse de 2,1% des prix en novembre et de 4,2% depuis début septembre 2009 (3 mois)
- Le prix du m² des petites surfaces augmente de 2,5% en un seul mois
- Les grandes surfaces restent plus tempérées : +0,9% en un mois
- Le marché parisien retrouve ses prix d'il y a un an
- Le volume des transactions devrait croître de 50% sur le dernier trimestre 2009 par rapport au dernier trimestre 2008
- Les investisseurs continuent à doper le marché de l'immobilier à Paris
- En dehors de Paris, les prix franciliens sont stables depuis 6 mois

Paris le 18 décembre 2009

MeilleursAgents.com publie la douzième édition de son baromètre des prix de l'immobilier résidentiel à Paris qui mesure l'évolution des prix durant le mois de novembre 2009. Les résultats de ce baromètre sont fondés sur les promesses de vente signées par les 270 agences partenaires de MeilleursAgents.com du 1^{er} au 30 novembre 2009. Durant cette période, le prix moyen du m² résidentiel à Paris a augmenté de 2,1% pour atteindre 6.439 €. Ainsi, le marché immobilier parisien a retrouvé fin novembre 2009 ses prix de novembre 2008.

La baisse totale depuis le plus haut du marché de juin 2008 n'est plus que de 2%.

La hausse des prix parisiens, amorcée en avril 2009, se confirme donc à un rythme élevé.

Cette hausse s'explique essentiellement par la présence de nombreux investisseurs à la recherche de petites surfaces (studios et 2 pièces). En effet, le prix du m² de ces logements a augmenté de 2,5% en moyenne alors que les grandes surfaces (3 pièces et plus) n'ont affiché qu'une progression de 0,9% en un mois.

Les investisseurs se trouvent en concurrence avec les primo-accédants qui bénéficient toujours de conditions de crédit favorables. Le stock de petites surfaces à vendre étant très limité, les prix augmentent sous la pression d'une forte demande.

Les volumes de transactions repartent assez nettement à la hausse. Les chiffres d'octobre et novembre 2009 laissent présager une hausse de 25% en volume au 4^{ème} trimestre par rapport au trimestre précédent et probablement de 50% par rapport au 4^{ème} trimestre 2008. Mais le 4^{ème} trimestre 2008 marquait le creux du marché en volume, et l'on n'atteindra pas à la fin 2009 le niveau d'activité de 2007.

En Ile de France

Le marché francilien confirme son découplage du marché parisien. Les prix moyens en Ile de France ont baissé de -0,4% en novembre 2009. Sur 3 mois, la baisse (septembre à novembre) se limite à -1% et à -3% sur les 12 derniers mois (de novembre 2008 à novembre 2009). Les prix d'aujourd'hui sont équivalents à ceux du 1^{er} janvier 2009. Cependant, le marché francilien reste très en dessous (-13 %) de son plus haut enregistré en avril 2008. Les investisseurs se concentrent principalement sur les petites surfaces de la capitale, considérées comme des placements sûrs, et ne sont pas aussi présents en Ile de France. Ce moindre poids des investisseurs en Ile de France explique en grande partie la presque stabilité des prix en dehors de Paris. En petite comme en grande couronne, la demande est relativement forte mais se heurte à une offre de biens très limitée. Les acheteurs, et en particulier les primo-accédants, sont sur les rangs et aimeraient profiter des bonnes conditions de crédit et de la baisse des prix. Mais la majorité des candidats à la vente restent attentistes et ne franchissent le pas qu'en cas d'obligation familiale ou professionnelle. Le marché est donc stable en prix, mais l'activité ne reprend qu'à un rythme lent.

L'analyse de MeilleursAgents.com

Comme nous l'indiquions déjà le mois dernier, cette hausse des prix de l'immobilier résidentiel parisien est trop rapide pour ne pas être inquiétante. Il ne nous paraît pas possible ni vraiment souhaitable qu'elle se poursuive longtemps à ce rythme. La purge entamée à l'automne 2008 est maintenant pratiquement effacée ; une correction des prix de 10% ou plus nous paraissait nécessaire au retour durable des primo-accédants, moteurs d'un marché

plus équilibré et du retour à une certaine fluidité. Tant que les taux resteront aussi bas, il n'y a pas péril en la demeure sur les prix, mais la situation reste fragile et le retour de la confiance et des volumes va prendre encore du temps. Nous appelons de nos vœux une certaine sagesse des prix parisiens dans les mois à venir. Mais cela va dépendre du comportement des investisseurs, dont les considérations sont souvent bien éloignées du marché immobilier lui-même. C'est leur sentiment sur leur situation personnelle et le reste de l'économie qui va guider leur choix. Si l'inquiétude demeure, les prix parisiens continueront leur escalade paradoxale. Enfin, le découplage très net entre l'immobilier parisien et l'Ile de France nous rappelle que Paris reste un marché hors norme.

Baromètre MeilleursAgents.com des prix immobiliers dans le résidentiel ancien à Paris au 30 nov. 2009

Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} sept. 09 au 30 nov. 09)	Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} sept. 09 au 30 nov. 09)
Paris 1^{er}	8 184 € / m ²	↑ +4,4%	Paris 11^e	6 396 € / m ²	↑ +4,3%
Paris 2^e	7 065 € / m ²	↑ +1,5%	Paris 12^e	6 251 € / m ²	↑ +3,4%
Paris 3^e	7 692 € / m ²	↑ +7,2%	Paris 13^e	6 444 € / m ²	↑ +5%
Paris 4^e	8 802 € / m ²	↑ +6,1%	Paris 14^e	6 678 € / m ²	↑ +1,7%
Paris 5^e	8 815 € / m ²	↑ +4,8%	Paris 15^e	6 901 € / m ²	↑ +3,9%
Paris 6^e	10 079 € / m ²	↑ +2,6%	Paris 16^e	7 300 € / m ²	↑ +3,9%
Paris 7^e	9 483 € / m ²	↑ +3,1%	Paris 17^e	6 742 € / m ²	↑ +4,1%
Paris 8^e	7 705 € / m ²	↑ +1,4%	Paris 18^e	5 852 € / m ²	↑ +5,2%
Paris 9^e	6 556 € / m ²	↑ +4,8%	Paris 19^e	5 180 € / m ²	↑ +4%
Paris 10^e	5 799 € / m ²	↑ +4,9%	Paris 20^e	5 476 € / m ²	↑ +4,8%

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 270 en Ile de France 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 dans les meilleures conditions.

Le vendeur confie sa vente à MeilleursAgents.com qui recrute les deux meilleures agences du quartier et contrôle la bonne exécution de la vente. Ces deux agences sont choisies par le vendeur parmi 270 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